

**SNC Cogolin Plage**  
PC Yotel  
**Demande d'examen au Cas par cas**  
sdp.conseils / 01/2023

**Sommaire**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Site actuel et environnement</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1. Localisation  | 2         |
| 1.2. Espace déjà artificialisé   | 4         |
| <b>2. Règlements et contraintes</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1. SCoT  | 5         |
| 2.1.1. SCoT approuvé le 12 juillet 2006  | 5         |
| 2.1.2. SCoT approuvé le 02 octobre 2019  | 6         |
| 2.1.3. Modification du SCoT en cours   | 7         |
| 2.2. PLU   | 8         |
| 2.2.1. PLU opposable   | 8         |
| 2.2.2. PLU en cours de révision (PADD)   | 9         |
| 2.3. Contraintes hydrauliques  | 10        |
| 2.3.1. PPRi  | 10        |
| 2.3.2. PAC Submersion marine   | 11        |
| 2.3.3. Digue de la Gisclette   | 12        |
| 2.4. Site Classé   | 13        |
| <b>3. Projets</b>  | <b>14</b> |
| 3.1. Un projet résidentiel en 2017   | 14        |
| 3.2. Un projet alternatif en 2022  | 15        |
| <b>4. Réponses aux contraintes</b>   | <b>17</b> |
| 4.1. Un projet qui s'inscrit dans la planification territoriale locale                         | 17        |
| 4.2. Une prise en compte du risque inondation (PPRi, PAC submersion marine et Etude Gisclette) | 19        |
| <b>5. Comparatif existant / projet</b>   | <b>20</b> |
| 5.1. Structure foncière  | 20        |
| 5.2. Programme (démolition de l'existant)  | 21        |
| 5.3. Impacts   | 22        |
| 5.3.1. Au regard du projet de 2017 (Cas par cas)   | 22        |
| 5.3.2. Au regard de la Loi Littoral  | 23        |
| 5.3.3. En termes de formes urbaines et de typologies architecturales                           | 26        |
| <b>6. Intérêt général</b>  | <b>27</b> |

## 1. Site actuel et environnement

### 1.1. Localisation

Le site du Yotel est situé sur la commune de Cogolin (83) sur le site littoral dit du « Yotel / Ancien Hippodrome » (environ 13,2 ha).

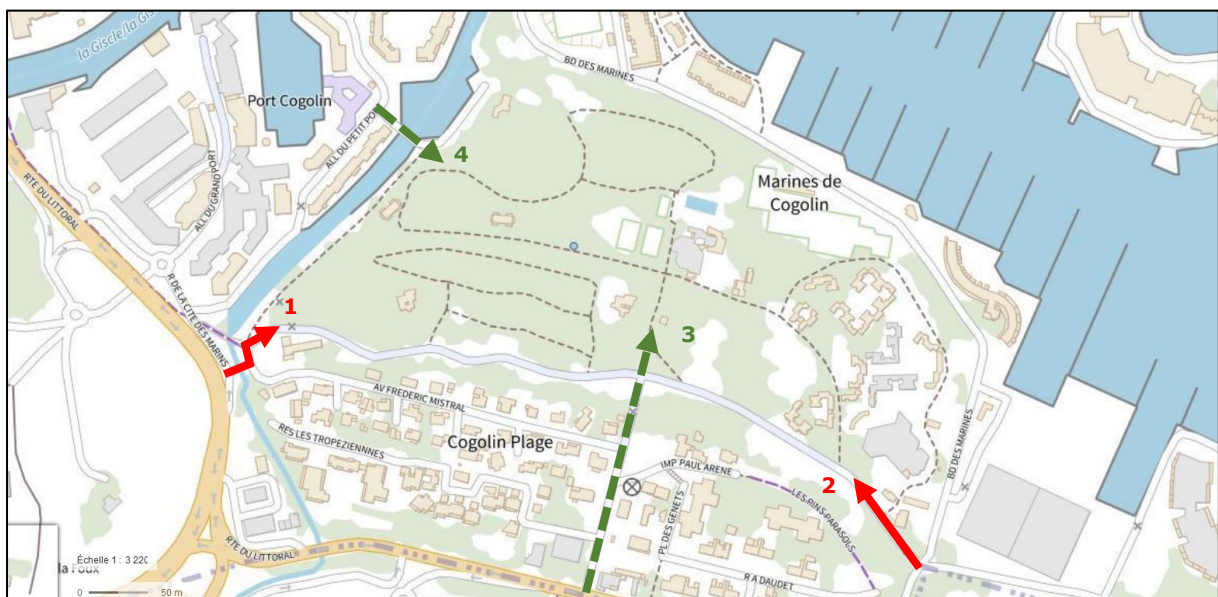




Le terrain est accessible depuis :

- 1/ Le Sud-Ouest par une sortie de la RD559 enjambant la Gisclette,
- 2/ L'Est par le Boulevard des Marines.

Les autres points d'accès piétons se font par le quartier de la Foux au Sud (3) et par une passerelle piétonne reliant le Yotel et Port Cogolin à l'Ouest (4).



## **1.2. Espace déjà artificialisé**

Il est actuellement occupé par un Centre / Village de vacances, dit « Le Yotel ».

Il s'agit d'un ensemble hôtelier, d'une capacité de quelques 1 500 / 1 600 personnes, comprenant :

- 100 places de camping / caravanning de 100 places ;
- 273 chambres en résidence hôtelière ;
- 137 mobiles homes ;
- 167 studios (répartis en 5 immeubles) ;
- 160 habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Des équipements :
  - Tennis
  - Piscine
  - Restaurant (700 couverts) et divers bâtiments (garderie, ...)
  - Salle de spectacle
  - Accueil, douches et sanitaires, laveries, espaces logistiques, logements gardiens et saisonniers ...

Sur les 13,2 hectares du village de vacances, propriété communale, le présent projet s'implante sur les parties bâties à l'Est de 6,36 ha :

2. Village de vacances
3. Tennis, piscine, équipements collectifs, ...
4. Camping et stationnements,
5. Mobile-homes et caravanes des saisonniers.



## 2. Règlements et contraintes

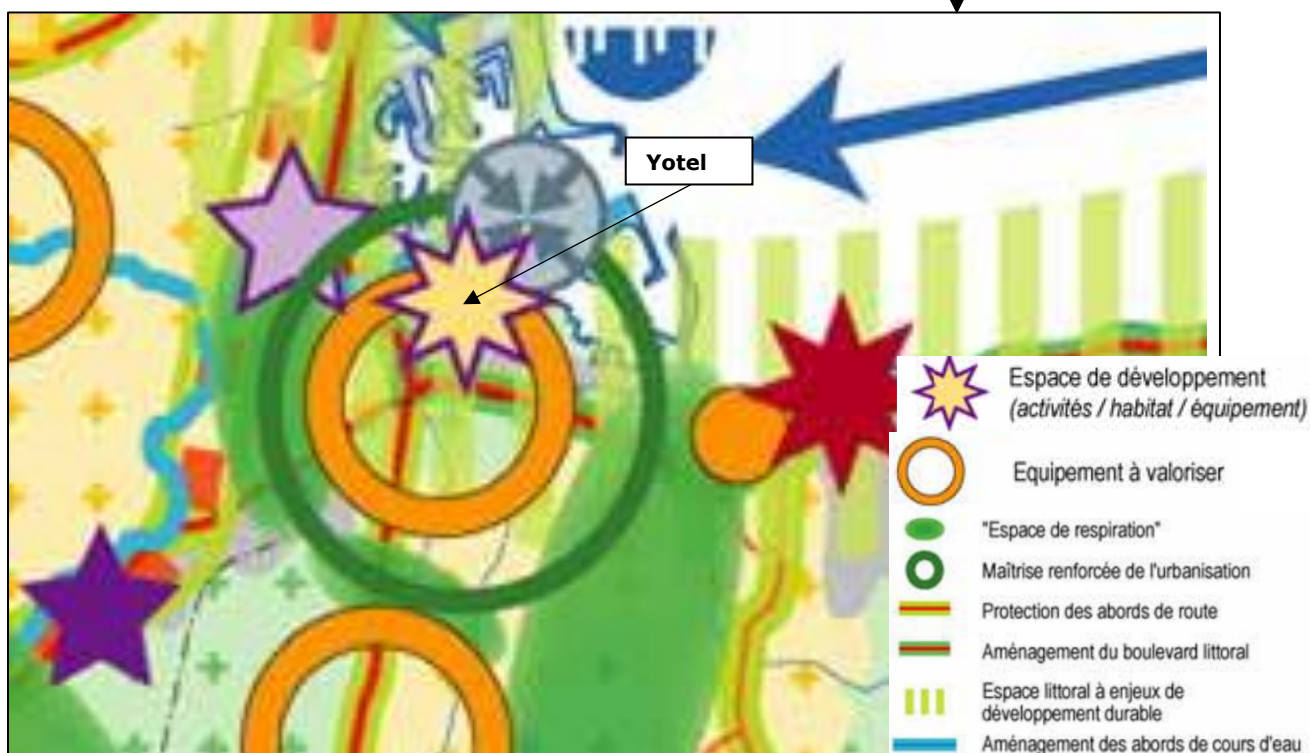
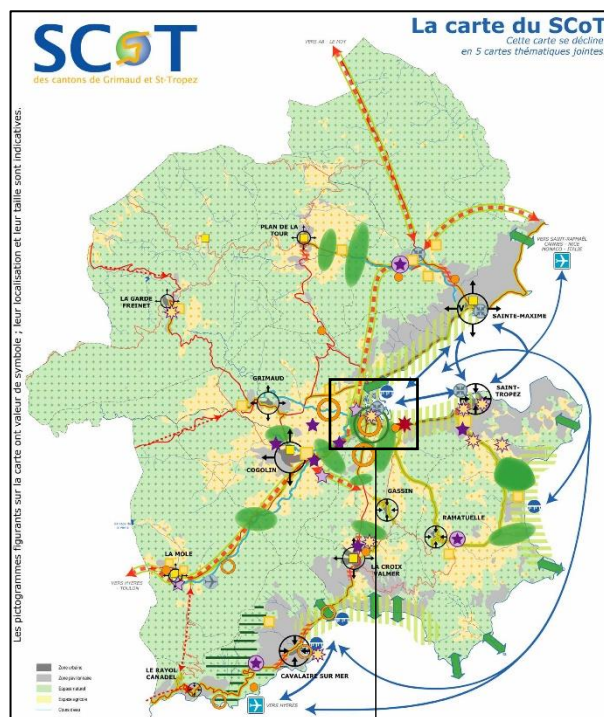
Ce projet s'inscrit dans une démarche de planification urbaine initiée dans les années 2000 (SCoT de 2006, PLU de 2008, études techniques diverses, Appel à Idées, concertations – associations, administrations, acteurs économiques, ...) jusqu'aux récents travaux de l'audat.var et la révision du SCoT approuvée le 02 octobre 2019 (non exécutoire à ce jour mais en cours de modification).

### 2.1. SCoT

#### 2.1.1. SCoT approuvé le 12 juillet 2006

Dès 2006, 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 ».

« Cette opération de restructuration urbaine, justifie une extension limitée de l'urbanisation, permettant l'accueil d'activités économiques et touristiques, et la création d'une fonction d'échange entre modes de déplacements individuels et collectifs, terrestres et maritimes. » (SCoT 2006, DOG, page 6).



2.1.2. SCoT approuvé le 02 octobre 2019

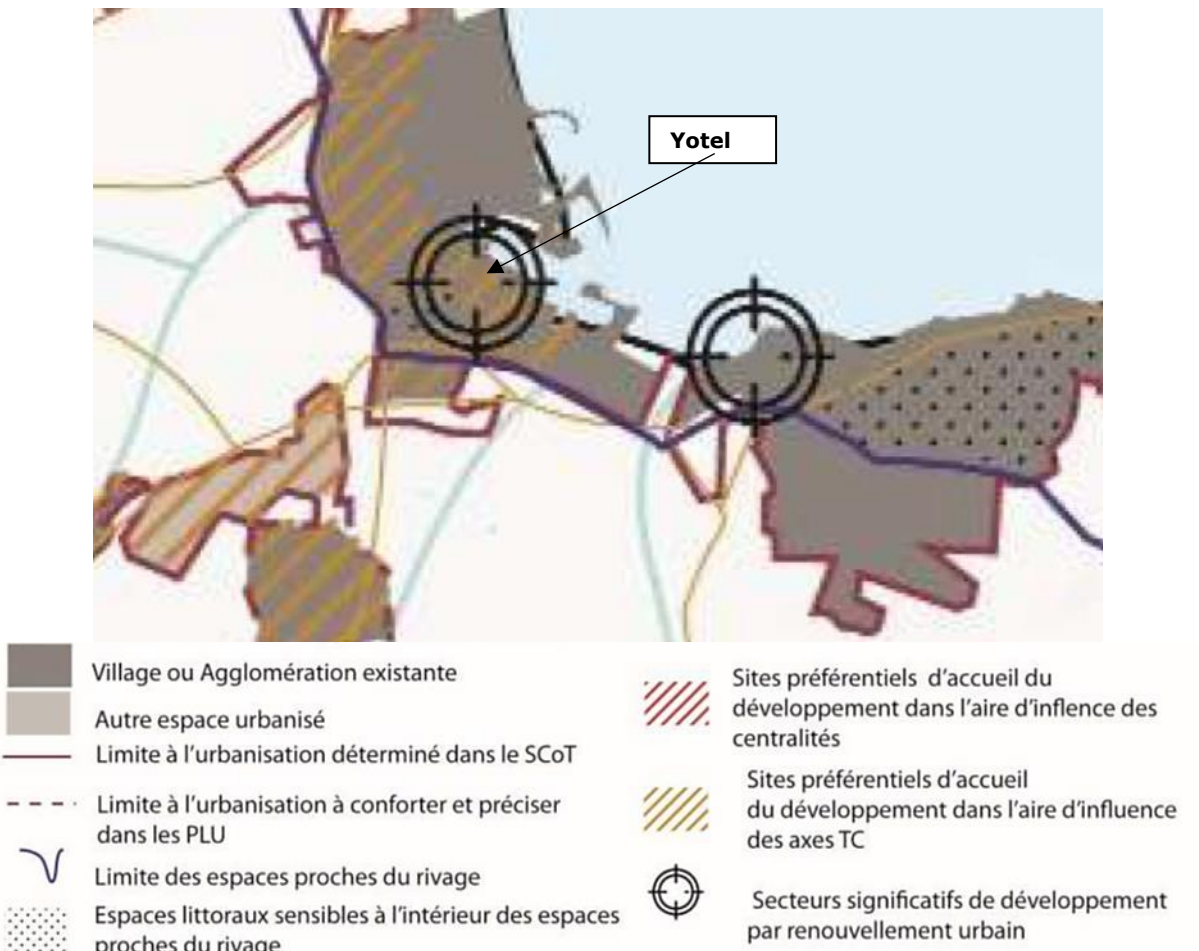
Dans le cadre du SCoT du Golfe de Saint-Tropez, l'Audat.var a produit des études techniques pour dessiner les contours du futur aménagement, en développant un scénario d'aménagement structuré (plusieurs îlots opérationnels), en identifiant 2 sous-secteurs d'aménagement « Est » et « Ouest » et comprenant notamment :

- Un parc résidentiel (4 ha / 14 000 m<sup>2</sup> SDP) ;
- Un parc bâti paysager (3,5 ha / 4 980 m<sup>2</sup> SDP) ;
- Un pôle de loisirs et d'équipements (1,2 ha / 4 900 à 9 800 m<sup>2</sup> SDP) ;
- Des espaces publics (4,3 ha) dont un parc de 1,5 ha sur le Site Classé.



Audat.var

Ce projet a été traduit dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé le 02 octobre 2019 à travers l'inscription d'un « secteur significatif de développement par renouvellement urbain » ; en étant toutefois compris en « espaces proches du rivage » (impliquant le respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation).



### 2.1.3. Modification du SCoT en cours

Le projet de modification n°1 du SCoT engagé le 24 février 2021 maintient ce classement et « vise à préciser, sur le secteur stratégique de développement de l'ancien hippodrome, les équilibres à atteindre pour être compatible avec l'application de la loi Littoral ». À cet effet, il :

- « Précise la protection d'un secteur de nature ordinaire sur le site de l'ancien hippodrome (site classé des pins parasols et des abords de la Gisclette) »,
- « Précise les capacités de renouvellement urbain possibles sur le site de l'ancien hippodrome sur des espaces déjà artificialisés, pour répondre aux besoins du Golfe de Saint-Tropez ».

#### Objectif 8. Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage

Le SCoT détermine les modalités d'application de l'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage. Il apprécie le caractère limité des extensions de l'urbanisation à l'échelle globale des neuf communes littorales.

Le SCoT identifie trois types d'espaces au sein des espaces proches du rivage pour organiser le principe d'extension limitée de l'urbanisation :

- Les espaces littoraux sensibles à préserver plus particulièrement du développement urbain en raison de leur valeur paysagère et patrimoniale ;
- Les espaces littoraux de développement urbain stratégique sur lesquels des opérations de renouvellement urbain peuvent s'opérer
- (...)

Les documents d'urbanisme précisent et délimitent chacun des espaces sur la base des localisations suivantes :

- Sont identifiés et localisés sur le schéma des paysages et de l'accueil du développement futur par le SCoT comme espaces littoraux sensibles : (...) Les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette, du site de l'ancien hippodrome à Cogolin **et le site classé**.

Les documents d'urbanisme organisent les capacités d'évolution de chacun de ces 3 secteurs selon les modalités suivantes :

Sur les secteurs identifiés comme espace littoral sensible à préserver du développement urbain : (...)

Sur les espaces littoraux stratégiques de développement :

Les documents d'urbanisme justifient le recours à un développement plus significatif pour répondre aux besoins du SCoT, en adéquation avec ses orientations. Ils déterminent la capacité d'accueil supplémentaire utile de ces secteurs au regard des volumes construits préexistants et de l'environnement bâti.

Sur le secteur du fond du Golfe, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation des sites stratégiques de développement (les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin et le pôle technologique de Gassin) devra être apprécié à l'échelle de l'ensemble du fond du Golfe.

Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront **une transition architecturale entre les Marines de Cogolin et le quartier de Cogolin-Plage**, et s'inscriront dans une perspective de **préservation globale de l'ambiance arborée** du site.

Sur ces espaces littoraux de développement, les documents d'urbanisme définissent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant la qualité paysagère, architecturale et urbaine attendue sur ces secteurs, ainsi que l'insertion du projet dans son environnement proche.

Elles mettent en œuvre les objectifs d'amélioration de la performance environnementale des opérations neuves (objectif 78). Les OAP sur les secteurs de l'esplanade du port à Saint-Tropez, le pôle technologique de Gassin et les espaces bâtis du site de l'ancien hippodrome à Cogolin mettent en œuvre les objectifs relatifs à la requalification de l'espace cœur de Golfe (objectif 46).

#### Objectif 46. Requalifier l'espace cœur de Golfe comme vitrine majeure du rayonnement touristique

La réalisation d'un boulevard urbain multimodal associé à des projets de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hippodrome (...), doit être l'occasion de requalifier l'ensemble du rivage du Golfe de Saint-Tropez.

Cette requalification passe par :

- L'ouverture et la valorisation de points de vue sur la mer et le maintien d'espaces publics de respiration ;
- La préservation des parcs bâtis paysagers de la densification ;
- L'amélioration des perméabilités des secteurs de Marines du fond de Golfe ;
- La requalification des espaces portuaires des Marines de Cogolin ;
- Le maintien et le confortement d'espaces de nature sur les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette, du site de l'ancien hippodrome à Cogolin **et le site classé**.

(...)





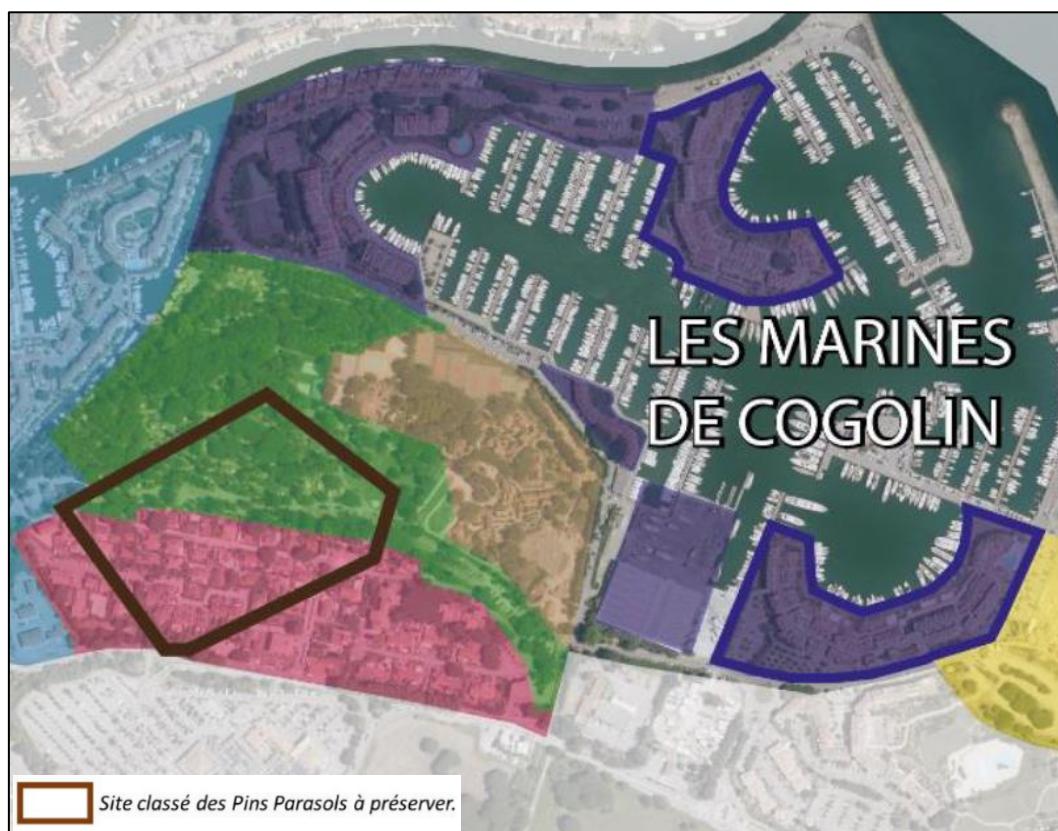
### 2.2.2. PLU en cours de révision (PADD)



Dans le cadre de la révision générale du PLU initiée par délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2021, le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 31 mai 2022.

Il affiche la volonté de préserver un espace naturel sensible d'environ 5 hectares et « 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 ».

Le plan masse a été établi pour tenir compte des objectifs du PADD :

- « La présente révision prévoit : De réduire la consommation de l'espace et l'artificialisation des sols : dans la zone portuaire, et notamment sur le site de l'ancien hippodrome en déclassant de la zone U au profit de la zone naturelle. »
- « Le parc boisé de l'ancien hippodrome (site du camping) : conserver la couverture boisée (la canopée) pour créer une continuité écologique avec les espaces naturels voisins. » (Objectif 1.2 Favoriser la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain)
- « Favoriser la mutation du site de l'ancien hippodrome en assurant sa pleine compatibilité avec les enjeux paysagers littoraux et le site Classé des pins maritimes. » (Objectif 1.3 Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés)
- « Permettre à l'ensemble du quartier littoral (Port, Marines, Hippodrome...) d'engager une requalification garantissant une qualité à la fois paysagère, urbaine et environnementale » (Objectif 3.4 Valoriser les identités touristiques)



-  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 Gislette.

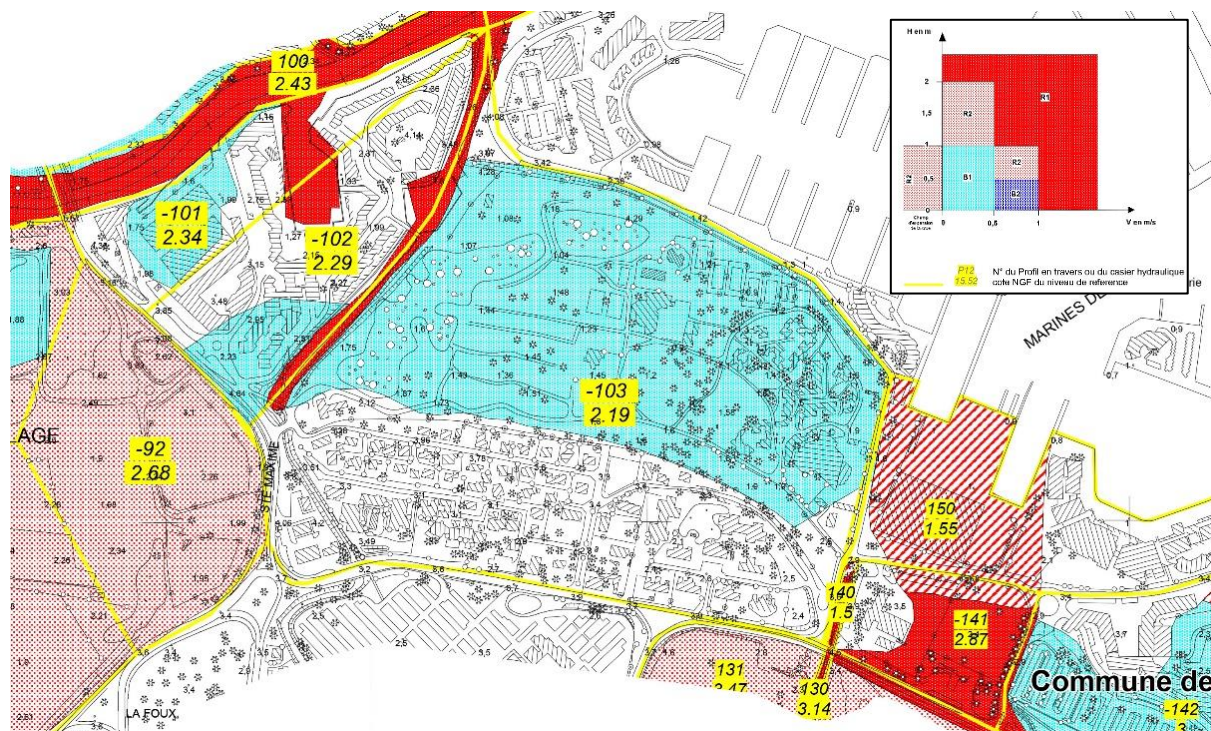
## 2.3. Contraintes hydrauliques

### 2.3.1. PPRi

Le projet est soumis aux dispositions du PPRi de la Giscle approuvé le 30 décembre 2005.

Il est classé en zone B1 « zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre » et dans laquelle « la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 m et où la vitesse de l'eau est inférieure à 0,5m/s ».

« Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence »  
« Le soubassement des constructions doit pouvoir permettre une libre circulation des eaux (constructions sur pilotis par exemple ou perméabilité à 70% par vide sanitaire ouvert, des ouvrages de soutien) et sans ouverture dans l'axe du courant ».

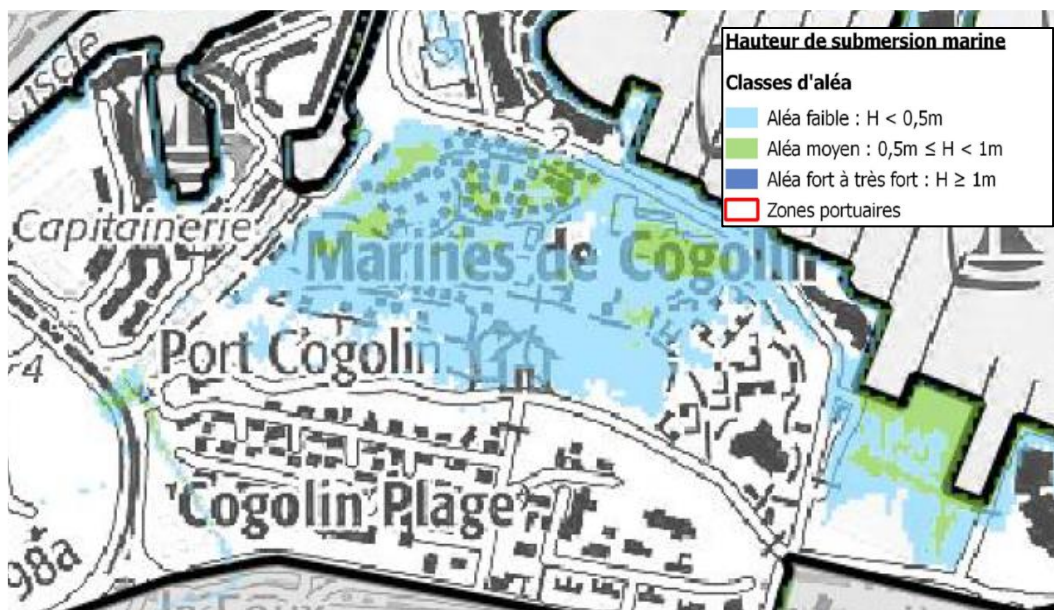


### 2.3.2. PAC Submersion marine

Le site est également concerné par le Porter A Connaissance (PAC) de l'État relatif au risque de submersion marine du 13 décembre 2019.

Le PAC identifie le site en zones d'aléas faible (bleu) et moyen (vert), qui imposent que « la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 2 m NGF » et pour les parkings :

- En aléa faible, « que la plateforme soit située à un niveau au moins égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel, et de ménager une transparence hydraulique jusqu'à ce niveau » ;
- En aléa moyen, « que la plateforme soit située à un niveau au moins égal à 1,20 m au-dessus du terrain naturel, et de ménager une transparence hydraulique jusqu'à ce niveau »



### 2.3.3 Digue de la Gislette

La digue de la Gislette située à l'Ouest de la parcelle de projet est un ouvrage référencé lors de l'inventaire des digues réalisé par la DDTM 83.

*NB : Cet ouvrage ne fait pas à ce jour l'objet d'une déclaration officielle mais la digue fera l'objet d'une autorisation préfectorale au titre du Décret n° 2015-526 du 12 mai 2015 relatif aux règles applicables aux ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations et aux règles de sûreté des ouvrages hydrauliques.*

L'étude de dangers relatifs aux systèmes d'endiguement de la Gislette, réalisée par INGEROP pour la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez en octobre 2021, a précisé qu'une bande de précaution (ou bande de « sur-aléa ») de 105 m devait être respectée.

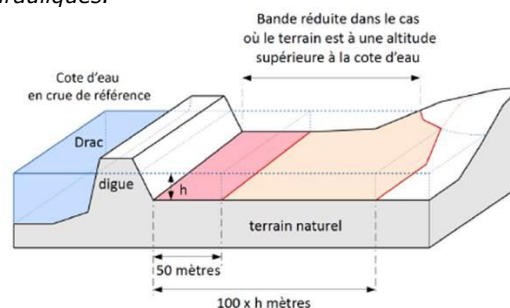


Schéma de la bande de sécurité inspiré de la circulaire de 27 juillet 2011

Le projet est situé à près de 150 m de la digue.

La bande de précaution est donc respectée par le projet.

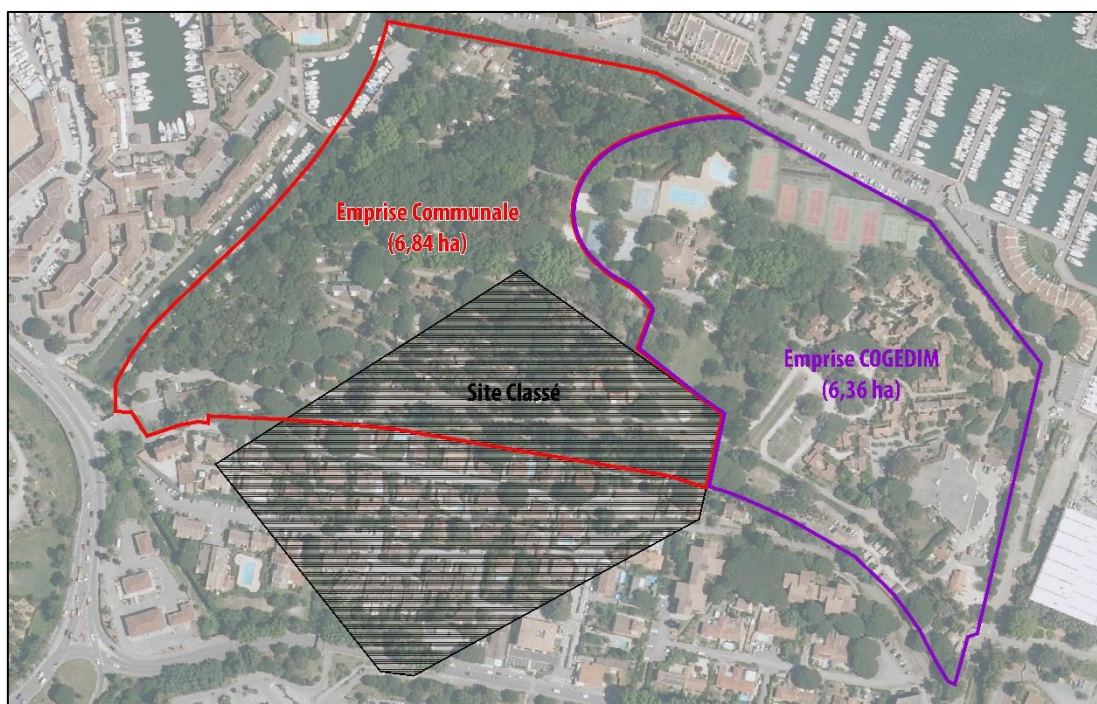
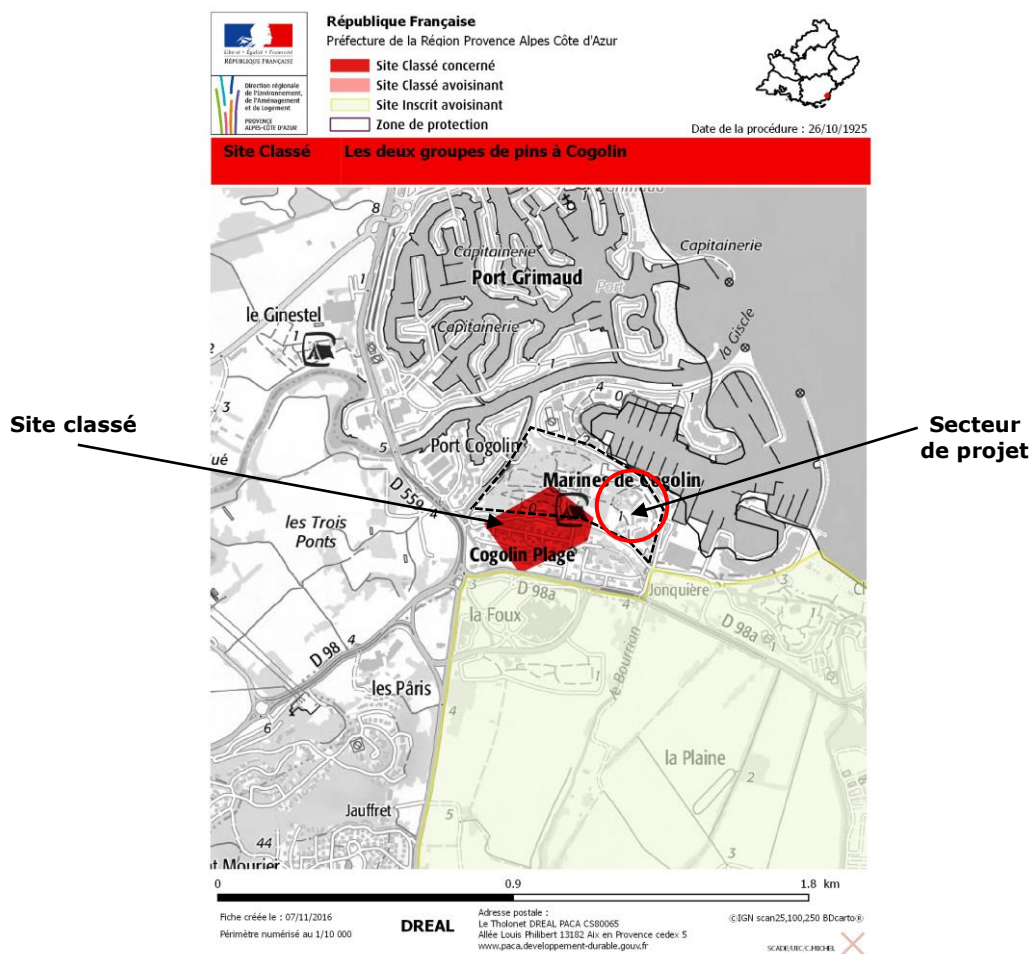


- Légende
- Projet\_9-11-2022
  - EDD Scénario 3
  - Crete\_Gislette
  - Fond
  - Google Satellite

Bande de précaution de la digue de la Gislette  
Etude hydraulique réalisée par INGEROP

## 2.4. Site Classé

Le site de projet évite volontairement le Site Classé « les deux groupes de pins à Cogolin » créé par Arrêté ministériel du 26 octobre 1925.

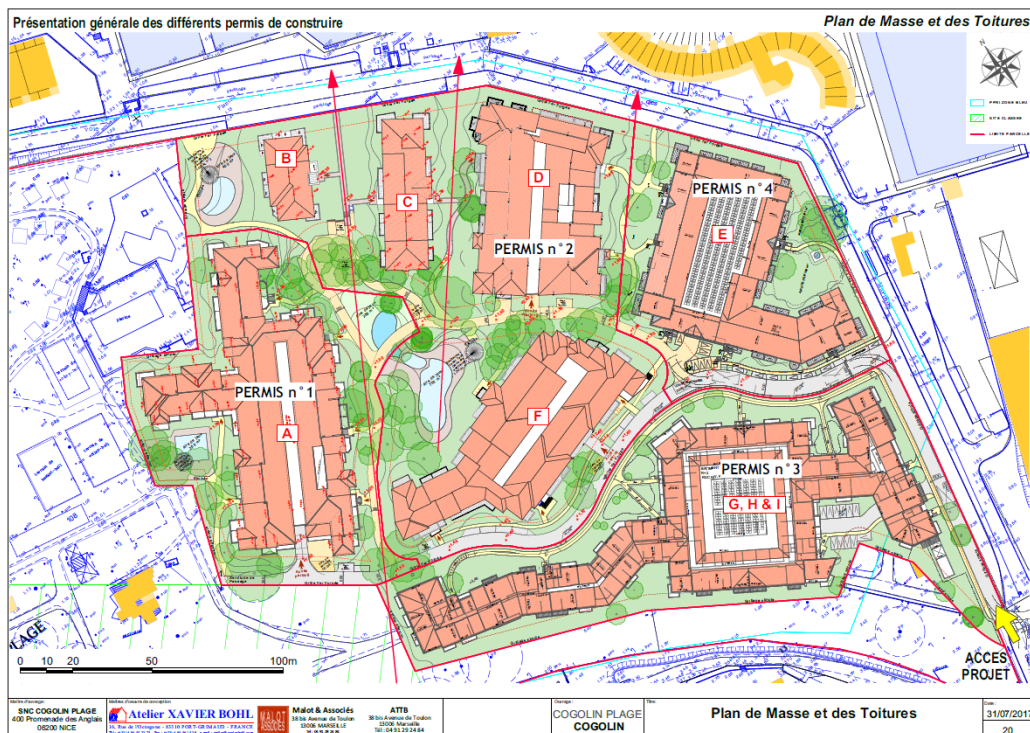


### 3. Projets

#### 3.1. Un projet résidentiel en 2017

En 2017, la SNC COGOLIN PLAGES avait développé un projet d'aménagement sur 5,07 hectares d'emprise foncière avec :

- 566 logements,
- 34 315 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit un équivalent COS de 0,68)
- 910 places de stationnement (essentiellement en silos).



Ces Permis de Construire ont été annulés par le Tribunal Administratif de Toulon le 14 juin 2019 (confirmé par la CAA de Marseille le 26 décembre 2019 et le Conseil d'Etat le 07 octobre 2020) au motif d'une extension non mesurée de l'urbanisation dans les espaces proches du Rivage conformément à la Loi Littoral :

« Cette extension de l'urbanisation excède, par son importance, par son implantation, par les caractéristiques géographiques du site et par la nature des travaux concernés, le caractère limité exigé par les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme » (Extrait TA Toulon, 14/06/2019, n° 1801558 ; 1801559 ; 1801560 et 1801561).

#### Article L. 121-13 CU

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. (...) »

### 3.2. Un projet alternatif en 2022

Début 2021, la SNC COGOLIN PLAGES a mandaté le Cabinet d'Architecture Jean-Pascal CLEMENT Architecte (Saint-Raphaël), pour repenser le projet initial en prenant en considération les attentes des services de l'Etat. C'est ainsi que le projet résidentiel est pensé :

- 300 logements collectifs,
- 19 522 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit un équivalent COS de 0,30),
- 12 902 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (soit un CES de 20%),
- 451 places de stationnement (dont les 2/3 en rez-de-chaussée des bâtiments) pour respecter les prescriptions du PPRi et du PAC Submersion marine (cf. infra).

Seuls 6,36 hectares sont mobilisés sur les 13,2 hectares initiaux.

Le parti retenu a été d'implanter ce projet résidentiel sur l'emprise même formée par les anciens bâtiments et infrastructures sportives existants (qui seront démolis), et de supprimer les innombrables chemins présents sur le site puisque devenus inutiles.



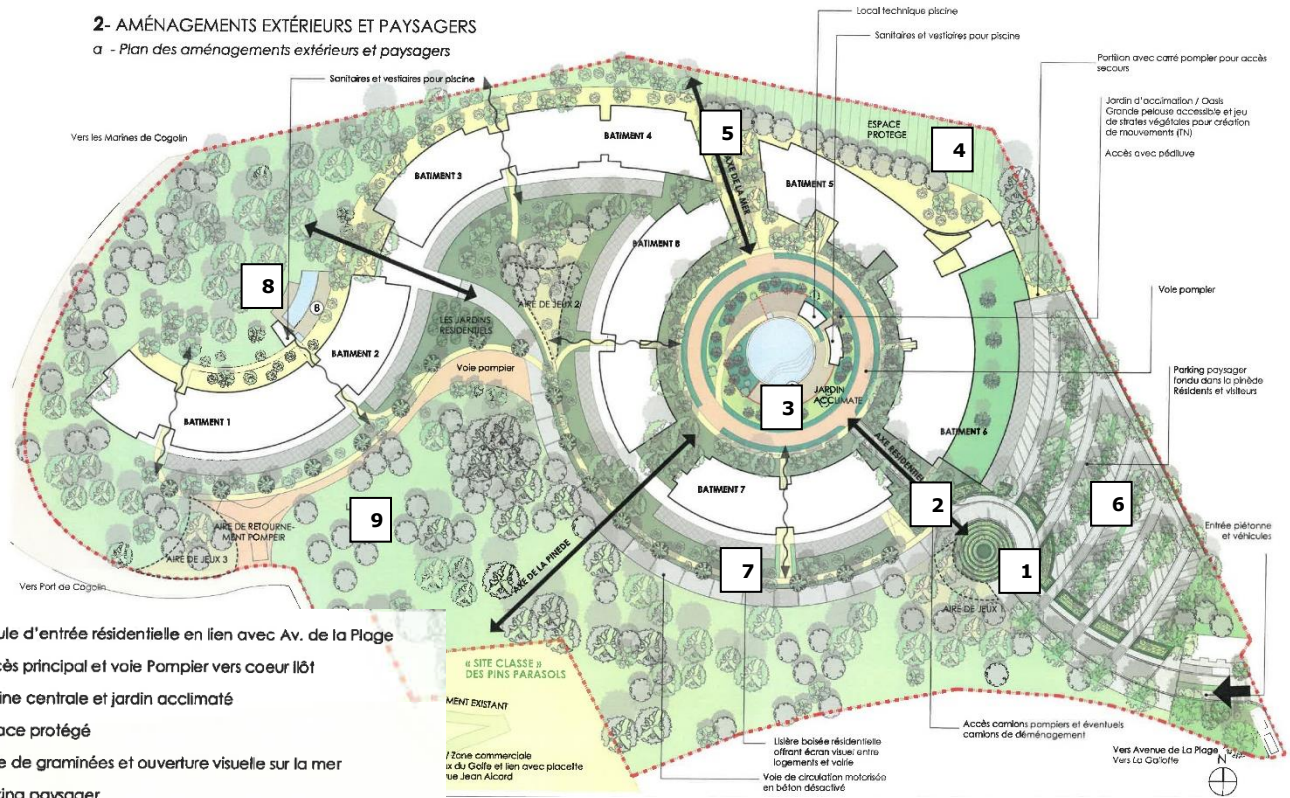
|  |  |  |   |  |   |
|--|--|--|---|--|---|
|  | Pavés 15x15cm  |  | Carrelage effet bois                    |  | Toitures tuiles canal                                 |
|  | Béton désactivé type 1                                     |  | Sentiers et passerelles<br>Béton sable  |  | Casquette béton -<br>couverture des terrasses         |
|  | Béton désactivé type 2                                     |  | Terrasse dalles sur plots<br>Effet bois |  | Couverture local OM -<br>Toiles d'acier laqué         |
|  | Bande structurante en<br>pavés 15x15cm                     |  | Toitures végétalisées                   |  | Toiles tendues - Ombrage<br>des stationnements ( M1 ) |
|  | Stabilisé - fond de coffre<br>renforcé ( chemin pompiers ) |  | Toitures gravillonnées                  |  |   |

Le projet respecte le PLU notamment son article 13 puisqu'il prévoit :

- 420 arbres de haute tige pour 283 actuellement (156 abattus et 127 conservés ou déplacés), soit plus qu'exigés par le PLU (373 arbres) ;
- 59% d'espaces verts (37 230 m<sup>2</sup>) pour 53% actuellement (33 850 m<sup>2</sup>).

## 2- AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS

### a - Plan des aménagements extérieurs et paysagers



- 1 Rotule d'entrée résidentielle en lien avec Av. de la Plage
- 2 Accès principal et voie Pompiers vers cœur îlot
- 3 Piscine centrale et jardin acclimaté
- 4 Espace protégé
- 5 Zone de graminées et ouverture visuelle sur la mer
- 6 Parking paysager
- 7 Espace paysager tampon et cheminements piétons
- 8 Piscine
- 9 La Pinède existante conservée et transition avec le site classé

Clôtures

- Haie taillée basse - ht. 0.60m
- Lisière boisée résidentielle
- Massif plantes aromatiques
- Massif arbustif type exotique
- Graminées et plantes xerophiles
- Zone engazonnée
- Espace en prairie naturelle
- Béton désactivé de type 1
- Béton désactivé de type 2
- Béton sablé
- Revêtement plage piscine
- Stabilisé - fond de coffre renforcé
- Revêtement de sol ton gris clair
- Revêtement de sol ton gris moyen pour bandes structurantes
- Espaces de jeux non aménagés
- Eau

ARBRES A PLANTER (411u)

- Pins (92 u)
- Arbres associés aux Pins (88 u)
- Cyprés (35u)
- Arbres d'ombrage du parking et d'entrée (44u)
- Arbres d'alignement (22 u)
- Arbres d'accompagnement (100 u)
- Palmiers (30 u)
- Arbres du cœur d'îlot (9u)

ARBRES EXISTANTS CONSERVES (127u)

- Pins (21u)
- Autres arbres existants (frêne, eucalyptus, peupliers) (93u)
- Olivier transplantés (13u)



## **4. Réponses aux contraintes**

---

### **4.1. Un projet qui s'inscrit dans la planification territoriale locale**

Le projet « Yotel 2022 » apparaît objectivement beaucoup moins impactant que le projet précédent avec quelques 300 logements et 19 522 m<sup>2</sup> SDP sur 6,36 hectares (contre 566 logements et 35 000 m<sup>2</sup> SDP sur 5,07 hectares en 2017).

Il s'inscrit dans une démarche de planification urbaine initiée dans les années 2000 (SCoT de 2006, PLU de 2008, études techniques diverses, Appel à Idées, concertations – associations, administrations, acteurs économiques, ...) jusqu'à la révision du SCoT approuvée le 02 octobre 2019 (non exécutoire) et le nouveau PADD du PLU en cours de révision :

#### **SCoT de 2006**

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* »

#### **SCoT de 2019**

Le site est qualifié comme « *secteur significatif de développement par renouvellement urbain* », en étant toutefois compris en « *espaces proches du rivage* » (impliquant le respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation).

En suspendant le caractère exécutoire du SCoT approuvé le 02/10/2019, le Préfet du Var (20/12/2019) précisait « *concernant plus particulièrement le site de l'ancien hippodrome à Cogolin (Yotel)* » que :

1. *L'extension de l'urbanisation ne pouvait être que limitée ...*

Avec 19 522 m<sup>2</sup> SDP, le projet SNC COGOLIN PLAGES respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation.

2. *On ne peut donc y concevoir un développement urbain stratégique.*

Le projet met en œuvre un renouvellement urbain car il s'implante sur les espaces artificialisés existants qui seront démolis, à emprise égale des constructions existantes sans concevoir un développement urbain stratégique.

3. *La commission d'enquête a souligné que le classement d'un tel site en espace littoral de développement urbain stratégique « permettrait l'urbanisation par intensification d'un terrain de 13,5 hectares, parc boisé aux essences remarquables qui constitue le seul espace naturel dans le secteur déjà très fortement urbanisé ».*

Il laisse libre d'occupation environ 51% des 13,2 hectares, notamment le secteur des Pins Classés, les abords de la Gisclette et le secteur densément boisé.

4. *Ce projet est ainsi en contradiction avec l'orientation du DOO « maîtriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager » et l'objectif n°7 qui ajoute le point de vue patrimonial.*

En parallèle de la démarche communale, le projet « *maîtrise la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager* » en prévoyant la fin de l'exploitation du village de vacances (dépose des mobiles homes et chalets) et permet ainsi la renaturation du site qui désormais sera ouvert au public et en particulier le site sanctuarisé des Pins Classés.

5. *La commission reprenant l'avis de l'Autorité environnementale estime que « le secteur de l'ancien hippodrome à Cogolin ne peut être considéré comme une extension limitée de l'urbanisation (absence de capacité identifiée par le SCoT, enjeux risques, de biodiversité et de paysage) » ...*

Dans le prolongement des travaux préparatoires du SCoT et des études spécifiques de l'audat.var, la capacité du site a été volontairement réduite (300 logements, 19 522 m<sup>2</sup> SDP) au regard du projet précédent (SNC COGOLIN PLAGES 2017) et de l'existant (cf. le village de vacances pouvant accueillir plus de 1 500 personnes en saison).

6. *... et conclut que le secteur, pour se conformer à la Loi littoral, devrait être classé en espace littoral sensible.*

Le SCoT modifié qualifie la partie occidentale du site en espace littoral sensible.


### **PLU de 2008**


Le site est classé en zone UT qui est « une zone d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat et d'hébergement hôtelier. »

### **PLU en cours de révision (PADD débattu le 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 ».

Le plan masse a été adapté pour tenir compte du PADD débattu le 31 mai 2022.

 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 Gisclette.



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

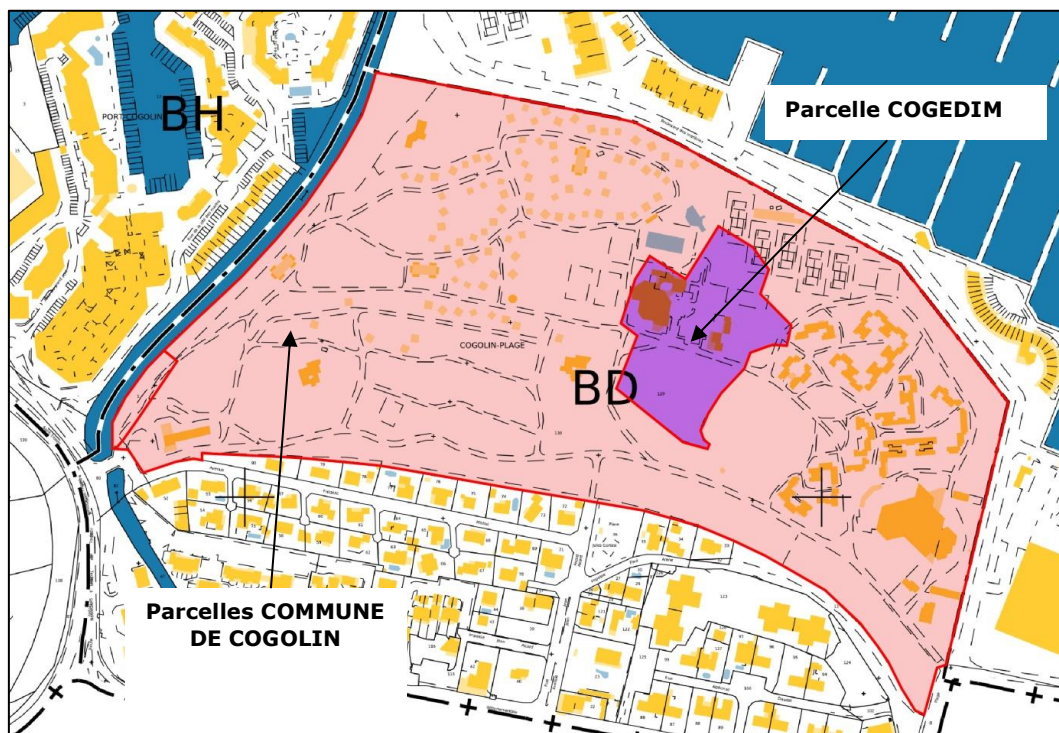


## 5. Comparatif existant / projet

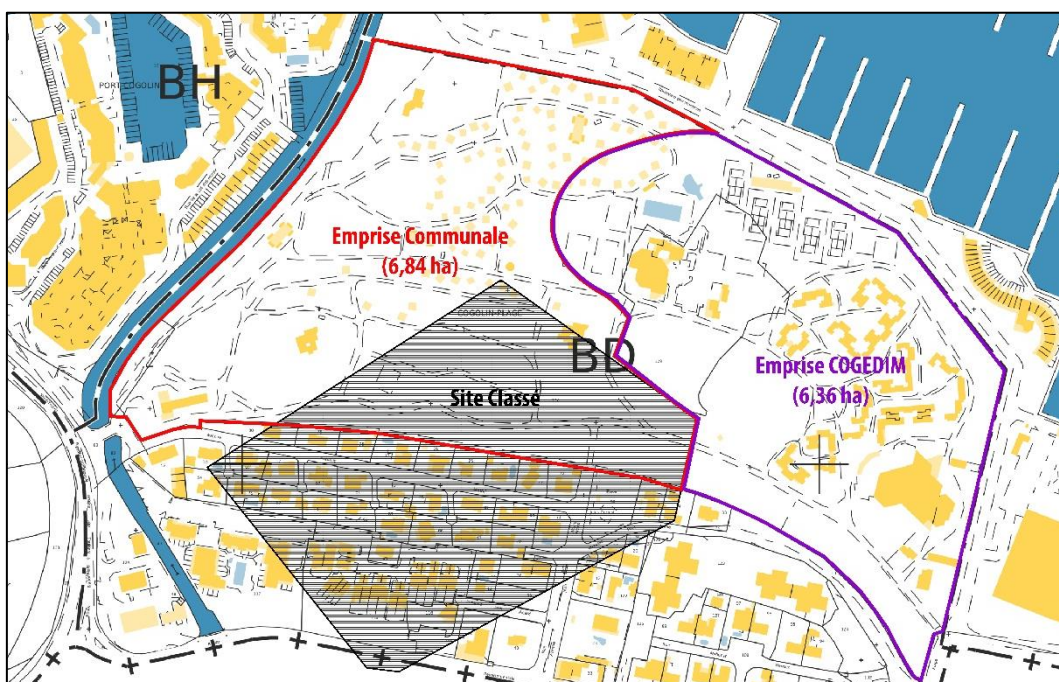
### 5.1. Structure foncière

Initialement, le projet concernait les parcelles BD129, BD 130 et BD 1 pour une superficie totale de 132 003 m<sup>2</sup>.

|                    |        |                        |
|--------------------|--------|------------------------|
| COGEDIM            | BD 129 | 10 260 m <sup>2</sup>  |
| Commune de COGOLIN | BD 130 | 120 728 m <sup>2</sup> |
|                    | BD 1   | 1 015 m <sup>2</sup>   |

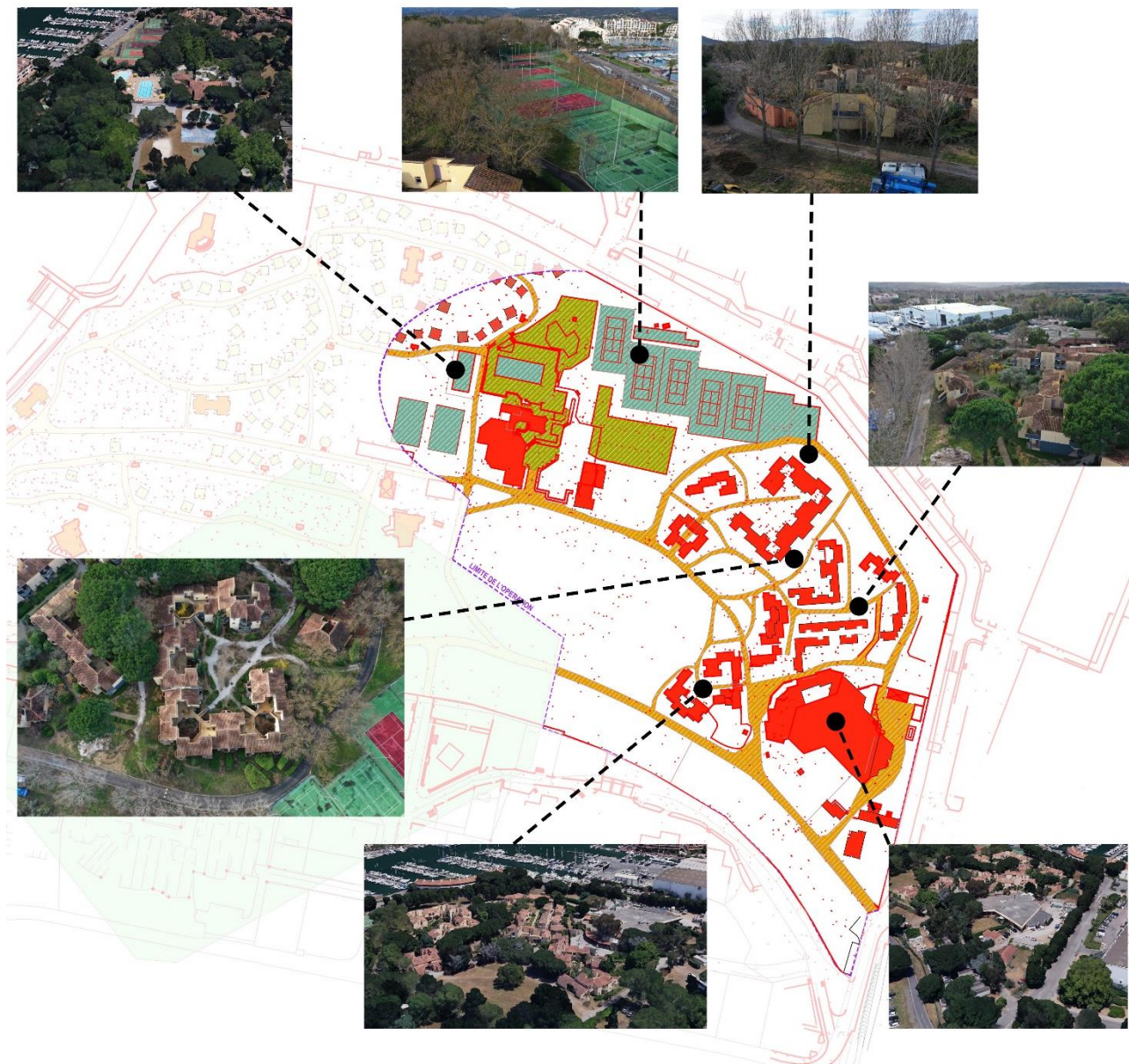


L'assiette foncière du projet (63 626 m<sup>2</sup>) a été déterminée de façon à ne pas impacter le Site Classé des Pins, limiter l'implantation des constructions sur les espaces déjà artificialisés du Village de Vacances et respecter l'enveloppe identifiée dans le PADD débattu en Conseil Municipal le 31 mai 2022.



## 5.2. Programme (démolition de l'existant)

Le programme du projet suppose de démolir les constructions existantes sur l'emprise foncière du projet, réalisées dans les années 70 et qui ne sont plus conformes aux normes d'habitat actuelles (isolation, PMR, ...), ni compatibles avec les prescriptions du PPRi, du PAC Submersion Marine, etc ...



### 5.3. Impacts

#### 5.3.1. Au regard du projet de 2017 (Cas par cas)

Une demande d'examen au cas par cas (BIOTOPE) a été déposée le 06 avril 2017 pour un projet de logements de 35 000 m<sup>2</sup> SDP (terrain d'assiette de 9,8 ha).



Par Arrêté n°AE-F09317PO114 du 10 mai 2017, le Préfet de Région avait demandé de réaliser une étude d'impact, considérant notamment que :

- Le projet est contraire aux dispositions de la loi Littoral, non compatible avec les orientations du SCoT, du PGRI et potentiellement du PPRi,
- La sensibilité potentielle de l'environnement naturel et paysager dans la zone d'influence du projet,
- L'absence d'étude paysagère,
- L'absence d'information sur les déplacements engendrés par le projet.

« Le projet 2022 » a été conçu au regard de ces attendus.

| Considérants   | Arguments  |
|--|--|
| Considérant que le projet est ...  |  |
| - Contraire aux dispositions de la loi Littoral  | La création de 19 522 m <sup>2</sup> SDP (équivalent COS de 0,3) et 12 900 m <sup>2</sup> d'emprise au sol (CES de 20%), le projet correspond à une extension de l'urbanisation limitée.   |
| - Non compatible avec les orientations du SCoT   | Le SCoT de 2006 a fléchi un « espace de développement (activités / habitat / équipement) ». Le SCoT de 2019 a également inscrit un « secteur significatif de développement par renouvellement urbain ».  |
| - Non compatible avec les orientations du PGRI   | Le projet prend en compte l'ensemble des prescriptions du PPRi, du PAC submersion marine et de l'étude de dangers relatifs aux systèmes d'endiguement de la Gisclette.   |
| - Non compatible avec les orientations du PPRi (potentiellement)   |  |
| Considérant la sensibilité potentielle de l'environnement naturel et paysager dans la zone d'influence du projet                 | Dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, des investigations techniques ont été menées pour appréhender l'impact du projet sur :<br><br>- L'environnement (analyse et inventaires écologiques réalisés par le cabinet BIOTOPE) ;<br><br>- Le paysage naturel et urbain (étude paysagère réalisée par l'agence paysagiste FARAGOU) ; |
| Considérant l'absence d'étude paysagère  |  |
| Considérant l'absence d'information sur les déplacements engendrés par le projet   |  |
| Considérant les impacts du projet sur l'environnement en phase « travaux », en phase « exploitation » qui concernent notamment : |  |
| - L'imperméabilisation du site et l'aggravation du risque inondation   |  |

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'augmentation du trafic automobile susceptible d'avoir des impacts sur l'ambiance sonore et la qualité de l'aire à une large échelle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le trafic (Analyse des impacts sur les voies de desserte réalisée par le cabinet CG Conseil)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La destruction potentielle d'habitats naturels et d'espèces faunistiques et floristiques</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité de l'air (Cabinet CIA / Conseil Ingénierie Air)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La modification des perceptions et des caractéristiques paysagères</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bruit (Etude acoustique réalisée par le Cabinet CIA / Conseil Ingénierie Acoustique)</li> <li>- Le risque inondation (étude hydraulique réalisée par INGEROP).</li> </ul> |

### 5.3.2. Au regard de la Loi Littoral

Le programme actuel comprend 300 logements collectifs.

Il représentera environ 7% des quelques 280 000 m<sup>2</sup> SDP de l'ensemble de « l'agglomération littorale » de la Foux (Port Cogolin, Marines de Cogolin, Quartier d'habitat de la Foux et projet du Yotel).



Dans ces conditions, le projet respecte le principe d' « extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage » tel que l'impose l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme :

#### Article L121-13 du Code de l'Urbanisme

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (...) »

En outre, il répond aux motifs d'annulation du jugement du TA de Toulon en 2019 :

|   |   |
|---|---|
| Capacité  | <p>Le projet ressort à 19 522 m<sup>2</sup> SDP.</p> <p>La capacité du site a été volontairement réduite (300 logements) au regard du projet précédent (2017) et de l'existant (cf. le village de vacances pouvant accueillir plus de 1 500 personnes).</p>   |
| Implantation  | <p>L'implantation du projet est concentrée sur la partie Est du secteur du Yotel. Le projet est réalisé à emprise égale sur les espaces artificialisés existants du village de vacances.</p>  |
| Nature des travaux concernés tenant compte des caractéristiques géographiques du site | <p>Il laisse libres d'occupation environ 52% des 13,2 hectares, notamment le secteur des pins classés, les abords de la Gislette et le secteur densément boisé.</p> <p>D'une part, plus de 70% des 6,36 ha mobilisés restent libres de toutes constructions (4,65 ha d'espaces verts). D'autre part, 6,84 hectares qui restent propriété communale sont destinés à aménager un parc public (PLU) par la ville.</p> <p>Il « maîtrise la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager » du SCoT en prévoyant la fin de l'exploitation du camping, la dépose des mobiles homes et chalets et la renaturation du site qui sera ouvert au public.</p> |

Projet unique (1 permis de construire) d'un seul tenant, il développe une densité raisonnable et raisonnée avec 19 522 m<sup>2</sup> SDP sur 6,36 hectares (COS<sup>3</sup> de l'ordre de 0,3) et près de de 12 900 m<sup>2</sup> d'ES (CES de près de 20%).




A noter une fréquentation future équivalente à 750 habitants (300 logements x 2,5) pour une fréquentation actuelle du village de vacances en saison estivale de plus de 1 500 personnes.

---

<sup>3</sup> Le Tribunal Administratif de Toulon avait reconstitué un COS pour faire ses calculs de densité / densification.



Ainsi, sur les quelques 13,2 ha du site, actuellement 6 hectares sont occupés et imperméabilisés par les constructions et aménagements de l'ancien centre de vacances et le projet s'appuie essentiellement sur l'implantation bâtie actuelle.

-  Bâti existant
-  Piscines existantes
-  Autres aménagements et voies existants



### 5.3.3. En termes de formes urbaines et de typologies architecturales

L'ensemble du programme est envisagé selon une typologie de logements collectifs.

La disposition des bâtiments sur un plan masse en forme d'escargot a été développée pour rester compact, préserver le site et laisser de larges percées visuelles entre les bâtiments tantôt côté mer, tantôt côté parc des Pins. Cette organisation permet d'intimiser également les logements.

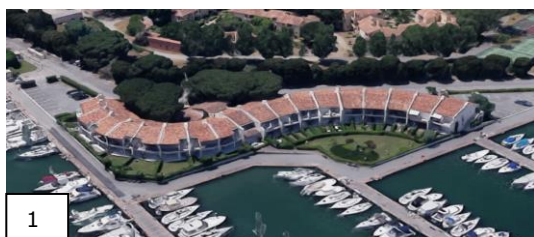
Le tracé du plan masse reprend quasiment en filigrane les zones déjà construites sur le site ; résidences d'hébergement, terrains de tennis et piscines.

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, le projet s'inscrit parfaitement dans son environnement.

Les hauteurs des bâtiments varient de R+1 à R +3, dans un quartier où les hauteurs des constructions (Les Marines) sont à R+3/4.



La typologie des logements collectifs retenue, conforme aux dispositions du SCoT<sup>4</sup>, répond à de nombreux bâtiments au voisinage direct du site (Marines de Cogolin et Port Cogolin).



<sup>4</sup> Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale entre les Marines de Cogolin et le quartier de Cogolin-Plage, et s'inscriront dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site.

## 6. Intérêt général

In fine, le projet 2022 relève objectivement d'un intérêt général en permettant d'améliorer la situation existante face au risque inondation et au PPRi ... en sanctuarisant le Site Classé des Pins.

**Village de Vacances  
Le Yotel**

292 hébergements + 156 HLL + 100 emplacements de camping  
Environ 1 500 personnes

Situé en zone bleue du PPRi qui interdit toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que ... habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, ...

Des constructions et stationnements implantées au TN

Implanté pour partie sur le Site Classé des Pins



**Projet résidentiel  
SNC COGOLIN PLAGE**

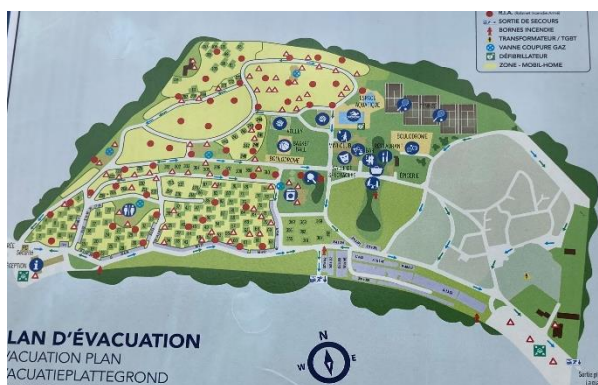
300 logements  
Environ 750 personnes

Projet prenant en compte l'ensemble des prescriptions liées au risque inondation :

PPRi  
Submersion marine  
Etude de dangers de la digue de la Gislette

Des constructions et stationnements « hors d'eau »

Implanté en dehors du Site Classé des Pins



En parallèle, le projet permettra à la Commune de libérer la partie Ouest et d'engager une démarche de renaturation dans l'esprit de la Loi Climat et Résilience.



Partie Ouest du site actuellement occupée par une centaine de bungalows.

**Amélioration  
significative de la  
situation existante à  
l'Ouest**



Végétation complètement préservée avec le nouveau projet.

Sur le plan qualitatif, le projet résulte d'un parti d'aménagement extrêmement volontaire :

- Il prend appui sur l'existant (~15 000 m<sup>2</sup> SDP bâtis) ;
- Il supprime toutes les constructions de type HLL, chalets, ... disséminées sur la majeure partie du site ;
- Il permet de conserver naturelle la plus grande partie du terrain, pour des motifs écologiques et réglementaires (Gisclette, Pins classés et espèces protégées) ;
- *In fine* tout en s'inscrivant dans l'agglomération existante (Port Grimaud, Port Cogolin, Marines de Cogolin, Marines de Gassin, ...), il garantit une aération dans cette même agglomération sur 2/3 du site maintenus en prairie naturelle, boisements, ....

