

COMMUNE DE COGOLIN

83310 COGOLIN

SITE DE « L'HIPPODROME »

MOTIFS DE LA DECISION



PERMIS DE CONSTRUIRE
083042 17C0034
083042 17C0035
083042 17C0036
083042 17C0037

SITE DE L'HIPPODROME

MOTIFS DE LA DECISION

Le SCOT du Golfe de Saint-Tropez approuvé le 12/07/2006 comporte une orientation intitulée : « la restructuration du quartier de Cogolin Plage - La Foux ».

Celle-ci indique :

« le secteur littoral et rétro-littoral de la commune de Cogolin est actuellement enclavé et presque totalement privatisé avec, notamment un centre de vacances et un port privé concédé. Sa densité est relativement faible, inférieure à celle des quartiers environnants.

L'objectif poursuivi est de relier ce secteur avec les quartiers voisins en créant des voiries et liaisons piétonnes, permettant en particulier un accès à la mer. 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 ».

En conformité avec les critères précisés par le SCOT, le PLU de Cogolin approuvé le 12 mai 2008 prévoit une extension limitée de l'urbanisation de l'ordre de 35 000 m² sur le secteur concerné.

Le rapport de présentation, présentant la frange littorale, indique que le secteur du YOTEL est un secteur central composé d'un espace vert de 13 ha. Il abrite un village de vacances (camping, caravanning, hôtel et habitations légères de loisirs) pouvant accueillir 1500 personnes. Il est entièrement clôturé et peu accessible (p. 90 ; § 1.4.1.6).

Celui-ci expose également :

« La façade maritime de Cogolin est réduite à sa plus simple expression puisque sa longueur est de seulement 2 km, ce qui est peu comparativement aux autres communes littorales du golfe. Pendant longtemps, il n'a été qu'un lac salé.

En 1968, l'urbanisation de Cogolin s'est étendue à l'extrême nord-est du territoire, sur la façade maritime de la commune, par la création des Marines de Cogolin.

Malheureusement, le littoral de Cogolin est devenu, à l'exception d'une plage, presque « imperméable » du fait de ces installations qui limitent l'accès autant que le contact visuel avec la mer.

Le secteur de Cogolin-plage est aujourd’hui un territoire très contrasté, mêlant l’urbanisation (port Cogolin, les Marines, le quartier de la Foux, et le secteur du Yotel), des espaces agricoles ou de plaines en arrière-plan et le piémont du massif forestier qui supporte la limite communale avec Gassin, le tout dans un espace relativement restreint.

Ce secteur porte des enjeux communaux de restructuration des espaces, le développement économique et de mise en valeur du site, mais aussi des enjeux intercommunaux de déplacements liés à la convergence des grands axes routiers dans ce secteur (p. 148 ; § 2.4.2).

Le PLU met ainsi en œuvre le projet d’un espace de développement (activités/habitat/équipement) inscrit au SCOT pour le secteur de Cogolin-plage (v. schéma d’aménagement, rapport de présentation, p. 92).

Il indique à ce titre en compatibilité avec le SCOT :

« *Le secteur de Cogolin-plage est enclavé, sans gouvernance publique, peu mis en valeur, cloisonné, coupé du littoral pourtant proche et mal desservi malgré la proximité immédiate du carrefour de La Foux.*

Le secteur du Yotel était une zone UEA au POS accueillant des équipements et aménagements liés au camping/caravaning et à l’hébergement touristique.

Il devient une zone UT au PLU à vocation urbaine visant à accueillir des constructions à usage d’habitat, de commerce, de services, d’artisanat et à usage industriel lié aux métiers de la mer et aux activités maritimes constituant une extension limitée de l’urbanisation.

Un projet sur 13 ha (35 000 m² de SHON dans le secteur du Yotel pour plus de 350 000 m² de SHON dans le secteur de La Foux-Cogolin-plage) » (rapport de présentation, p. 172).

Les documents d’urbanisme applicables sont ainsi compatibles avec les prescriptions de la loi Littoral en ce qu’elle dispose :

« *L’extension limitée de l’urbanisation des espaces proches du rivage (...) 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 (...) » (C. urb., art. L. 121-13).

Le projet objet de la demande de permis de construire est, par sa conception, de nature à contribuer à la restructuration du secteur LA FOUX - COGOLIN PLAGE, en cohérence avec les orientations du SCOT et en conformité avec les dispositions du PLU et de la loi Littoral.

L'étude d'impact et les compléments qui y ont été apportés par le pétitionnaire répondent aux préoccupations qui ont été exprimées dans le cadre de la mise à disposition de ladite étude d'impact, principalement en lien avec l'urbanisation et la préservation de l'environnement ; l'accessibilité et la circulation et les risques, notamment inondation.