



Commune de COGOLIN

83310 COGOLIN

SITE DE « L'HIPPODROME »
SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC



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

SITE DE L'HIPPODROME

BILAN DE LA
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
DU 2 NOVEMBRE 2017 AU 3 DECEMBRE 2017



SOMMAIRE

1. Préambule	Page 2
2. Synthèse des commentaires	Page 3
3. Synthèse des avis	Page 4
4. Modalités de mise à disposition de ce bilan	Page 10



1) PREAMBULE

La commune de Cogolin a prescrit les modalités de la mise à disposition en application des réglementations en vigueur des dossiers de permis de construire sur les parcelles BD 1/108 (ancien site de l'Hippodrome).

1. N° 083 042 17C0034 prévoyant la réalisation d'un bâtiment d'habitation de 109 logements et une piscine
2. N° 083042 17C0035 prévoyant la construction de 4 bâtiments emportant création de 197 logements et 2 piscines
3. N° 083042 17C0036 prévoyant la construction de 3 bâtiments emportant création de 168 logements
4. N° 083042 17C0037 prévoyant la construction d'un bâtiment emportant création de 94 logements

Déposés le 3 août 2017 par la SNC COGOLIN PAGE, représentée par M. CHABRIEL Rémi, 400 promenade des anglais à 06200 NICE.

Le processus de mise à disposition est encadré par la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives et par les articles L 123-2 et L 120-1 du Code de l'Environnement.

Les permis de construire sus-visés sont soumis à évaluation environnementale après un examen au cas par cas conformément à l'arrêté n°AE-F09317P0114 du 10/05/2017.

Ils ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 9 octobre 2017.

Au terme de cette procédure et en vertu des articles du Code de l'Environnement, les dossiers de demande de permis de construire, comprenant l'étude d'impact et la réponse aux remarques de l'autorité Environnementale, ont donc été mis à disposition du public du 2 novembre 2017 au 3 décembre 2017 soit 32 jours consécutifs sur le site internet de la commune www.cogolin.fr ainsi qu'en mairie aux jours d'ouverture au public du service urbanisme.

Le présent document a pour objet de faire un bilan des observations faites par le public à l'occasion de la mise à disposition des permis de construire auprès du public.

Préalablement à la mise à disposition, la commune de COGOLIN a informé le public de l'ouverture de la procédure de participation 15 jours avant la date d'ouverture prévue

- par voie électronique,
- par la publication d'un avis
- par affichage en mairie
- sur le terrain, visible de la voie publique



2) SYNTHESE DES COMMENTAIRES

Le site internet de la commune a permis la consultation des dossiers dans le cadre de la mise à disposition. Les dossiers papiers ont également pu être consultés en Mairie.

Un indicateur de suivi a permis de recenser les consultations effectuées sur le site internet de la commune. Il en ressort que les consultations sont au nombre de :

- PC 08304217C0034 : 75
- PC 08304217C0035 : 37
- PC 08304217C0036 : 39
- PC 08304217C0037 : 41
- Etude d'impact : 81

Quatre registres de mise à disposition ont permis de recueillir les observations sur l'étude d'impact et sur les projets.

On recense 58 avis à l'issue de l'enquête :

- 56 envoyés par voie électronique
- 2 inscrites dans les registres par les administrés.

Les observations ont été recensées et collées dans les registres.

Le registre a été clos le 4 décembre 2017 à 8 H 30.



3) SYNTHESE DES AVIS :

les avis complets sont disponibles dans le registre

Synthèse des observations et propositions du public

I. Remarques concernant la procédure

Les remarques concernant la procédure portent sur les points suivants :

- Manque de concertation résultant de ce qu'il aurait été présenté au public un projet ficelé, en présence du promoteur.

La concertation a été organisée dans un cadre plus vaste que la réalisation des projets concernés : elle a porté sur la réalisation d'un Eco-quartier consécutivement à la signature de la Charte Eco-quartier en avril 2017, et qui est envisagée sur plusieurs années.

Ce projet d'Eco-quartier comporte la restructuration et la rénovation du port, un projet d'école, un commissariat de police, un projet « chantier Naval », une école Hôtelière, la mobilité, la rénovation thermique des bâtis existants...

La démarche Ecoquartier est donc portée par la ville dont les projets de construction de la SNC COGOLIN PLAGE sont distincts.

Celle-ci s'inscrit cependant pleinement dans ladite démarche, notamment en participant au COPIL que la Commune a mis en place.

- Demande d'une enquête publique en lieu et place d'une mise à disposition

Par un arrêté du 10 mai 2017, le Préfet a décidé que les demandes de permis de construire présentées par la société COGEDIM devaient faire l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Dans ce cas, les projets concernés font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (art. L. 123-2 du code de l'environnement).

C'est donc la procédure imposée par le texte législatif qui a été mise en œuvre.



- Contestation de la légalité du projet

La mise à disposition de l'étude d'impact intervient dans le cadre de la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.

Les contributions du public sont donc prises en compte lorsqu'elles sont apportées dans ce périmètre, à l'exclusion de la question de la légalité des documents d'urbanisme en vigueur et des projets concernés qui peut être discutée dans un autre cadre.

Certaines questions portant cependant sur la compatibilité des projets avec la loi Littoral, il paraît utile de rappeler que la question du devenir du site du YOTEL a été examinée dans le cadre du Schéma de Cohérence territoriale du Golfe de Saint Tropez approuvé le 12 juillet 2006. La cartographie du SCoT fait expressément apparaître sur le site un espace de développement (activités/habitat/équipement ; v. cartographie : Renforcer le tissu économique).

On peut y lire :

« 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 » (p. 6).

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, caravaning, hôtel et habitations légères de loisirs) pouvant accueillir 1500 personnes. Il est entièrement clôturé et peu accessible (p. 90, § 1.4.1.6).



On peut également y lire :

« 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) qui est inscrit au SCoT pour le secteur de Cogolin-plage (v. schéma d'aménagement, rapport de présentation, p. 92) :

« 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).

La question de la conformité des projets concernés avec la loi Littoral a donc été traitée par les documents d'urbanisme en vigueur, élaborés avec le concours des personnes publiques associées et approuvés après enquête publique (étude d'impact, p. 212 et s.).

En outre, la pertinence d'une urbanisation du site a été étudiée à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre du Schéma de Cohérence territoriale.



II. Remarques concernant l'urbanisation du site

Un certain nombre de remarques contestent le principe même de l'urbanisation du site, au profit d'une amélioration des installations existantes en vue d'une utilisation collective par les habitants de COGOLIN.

Les deux affectations ne sont cependant pas incompatibles.

En premier lieu, comme il a été dit, le devenir du site a été conçu à l'échelle du golfe dans le cadre du Schéma de Cohérence territoriale, en cohérence avec le parti d'aménagement retenu par celui-ci à l'échelle intercommunale. C'est à cette échelle pertinente qu'il convient de traiter de la question de l'accueil touristique et notamment d'un tourisme populaire et social (village de vacances).

En deuxième lieu, il convient de relever que les projets qui ont fait l'objet de la mise à disposition de l'étude d'impact seront implantés sur la partie du site déjà largement artificialisée. Ils portent sur une superficie de 5 ha, la superficie de l'unité foncière étant de 13 ha.

Concernant l'urbanisation existante, il convient de rappeler que le secteur a été urbanisé dans la période 1951-1954. Il comporte 15 blocs de bâtiments en dur (dont 6 en R+1 et 3 en R+2) pour 292 logements, outre une piscine, des tennis, une salle médiathèque et discothèque, un bar et des réserves et des services généraux et administratifs, le tout pour plus de 11 000 m² de surface de plancher. A cela, il convient d'ajouter 156 habitations légères de loisirs sous la forme de logements en chalets bois réalisées sur le site.

Par ailleurs, le diagnostic largement établi à l'occasion de l'approbation du PLU et largement partagé relève que le site est enclavé et presque totalement privatisé.

Les projets ont donc pour objet de requalifier le site dont le PLU relève également qu'il est peu mis en valeur, cloisonné et coupé du littoral pourtant proche et mal desservi malgré la proximité immédiate du carrefour de La Foux.

Les projets concernés s'inscrivent donc dans la prévision des documents d'urbanisme établis pour le long terme et non d'une volonté de rentabilisation à court terme.



En troisième lieu, les projets portent sur la réalisation de 568 logements permettant de répondre à une demande de logements tant en accession qu'en résidences secondaires et à un besoin de logements sociaux dans le cadre d'une réelle mixité.

Pour autant, l'urbanisation du site n'est pas incompatible avec le maintien de son caractère naturel.

D'une part, il existe actuellement sur le site 298 arbres. Il en existera 517 à l'issue de la mise en œuvre des projets, soit une augmentation de 70%.

D'autre part, l'urbanisation se cantonne à une partie limitée du site (5ha).

III. Circulation

Plusieurs remarques portent sur l'insuffisance des infrastructures routières, en particulier sur le carrefour de La Foux et relève l'inadaptation de la route communale à deux voies. D'autres font grief au dossier de n'avoir pas suffisamment apprécié les conséquences du surcroît de trafic.

Sur ces points, l'étude d'impact relève que le nombre de stationnement sur la structure touristique actuelle s'élève à près de 600 places, soit un flux estimé à 2400 véhicules/jour en haute saison. Elle indique également que la zone d'implantation du projet se trouve aujourd'hui fermée et isolée du reste de la frange littorale du fait de l'aménagement progressif du littoral qui a engendré une complexification des accès et du maillage viaire. Différents accès existent, mais il n'y a pas de plan de circulation logique.

Le PLU, quant à lui, relevait trois principaux points de congestion du territoire communal en haute saison :

- au niveau du carrefour de La Foux, point de convergence de l'ensemble de la trame de voirie primaire, s'enregistrent les niveaux de saturation les plus importants : des blocages sont observés dans le sens venant de Cogolin et sur l'accès en provenance de Saint-Tropez ;
- sur la RD 98 dans la direction de Sainte Maxime ;
- sur la RD 98 à l'entrée et la sortie de Saint-Tropez et le retour des plages depuis la RD 93 (carrefour de la Bouillabaisse).

Au regard de ces éléments, l'étude d'impact indique qu'il est envisagé que les répartitions sur les voies de jonction entre l'avenue de la plage et la RD 98a, sont les suivants :

- 1/3 sur la voie de desserte en sens unique,
- 2/3 sur la voie en double sens (voir carte : charges de trafic au niveau des voies de l'aire d'étude rapprochée, étude d'impact, p. 154).



IV. Risque inondation

Plusieurs remarques portent sur le risque inondation et font valoir que les terrains d'assiette des projets font office d'éponge.

Le secteur est situé intégralement en zone bleue B1 du PPRi estimée exposée à des risques moindres.

Toutefois, il convient de relever que le PPRi interdit sur le secteur concerné par les projets de la SNC COGOLIN PLAGE « toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravane ou de bateaux, etc.... ».

Le maintien de l'affectation actuelle du secteur à usage de village de vacances est donc non conforme au PPRi et ne peut donc être raisonnablement envisagé au regard du risque inondation du secteur.

En outre, les études récentes (modélisations 2D) conduites par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez ont permis d'affiner la connaissance des conditions locales d'écoulement.

C'est donc au regard de ces éléments que le risque inondation a été abordé et traité dans l'étude d'impact (p. 73 et s.).

Conclusion

L'étude d'impact et les compléments fournis par la SNC COGOLIN PLAGE à la suite de l'avis de l'autorité environnementale ont répondu de manière satisfaisante aux préoccupations exprimées dans le cadre de la mise à disposition.



4) MODALITES DE MISE A DISPOSITION DE CE BILAN

La réglementation

L'article L. 123-19-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la consultation du public, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis.

Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend public, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision. »

Bilan de la mise à disposition

Ce bilan sera mis en ligne sur le site internet de la commune de Cogolin www.cogolin.fr et mis à disposition du public en mairie, service urbanisme Place de la République, 83310 COGOLIN aux horaires d'ouverture au public les lundis et jeudis de 8 h 30 au 17 h, les mardis, mercredis, et vendredis matins de 8 h 30 à 12 h 00.