



**<< APPEL A IDEES / APPEL A PROJETS >>**

**NOTICE EXPLICATIVE**

1. Le mot du Maire .....	2
2. Ambition.....	3
3. Présentation du site .....	3
4. Déroulement .....	4
5. La phase 2 de l' « Appel à Idées / Appel à Projets » .....	5
6. Communication et date de remise des projets .....	5
7. Rendu .....	6
8. Composition des équipes et candidats .....	6
9. Forme juridique de l'Appel à Idées .....	7
10. Documents utiles .....	7
11. Contacts .....	7
12. Annexes : Photos du site.....	8

Propositions à retourner **avant le 31 Octobre 2009** à :

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
Place de la République  
83 310 Cogolin

**Avertissement :**

***La présente consultation ne constitue pas un Marché Public.  
Elle ne donnera pas lieu à rémunérations.  
Les propositions avancées, projets présentés, idées développées, ... et  
leurs supports d'expression ne seront pas rémunérés.***

## 1. Le mot du Maire

---

« La commune de Cogolin (Var) est propriétaire d'un site unique de 13 hectares situé en bord de mer dans le golfe de Saint-Tropez.

Notre objectif est de valoriser ce patrimoine et, au-delà, de réussir **l'aménagement et la restructuration du quartier « Cogolin Plage »** qui l'accueille.

Après 3 années d'études et procédures diverses, il nous apparaît aujourd'hui nécessaire d'**élargir la réflexion** pour ne pas « nous enfermer » dans des solutions d'aménagement et de programmation « classiques » qui caractérisent le bord de mer de notre région.

C'est ainsi que nous engageons aujourd'hui le présent « **Appel à idées / Appel à Projets** » ; toutes les compétences (individuelles ou associées) étant admises pour contribuer à la réflexion de la commune :

- dans un cadre prospectif aux plans économique, écologique, environnemental, social et culturel, ...
- avec la réelle ambition d'une réussite par l'innovation et l'excellence».

Par avance, je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à notre démarche et de votre contribution à notre réflexion.

**Jacques Sénéquier**  
Maire de Cogolin,

16 juillet 2009

## 2. Ambition

---

L'ambition de la commune de Cogolin est de réussir un projet innovant, d'excellence et unique.

Cette exigence résulte naturellement de la rareté, mais aussi de la volonté communale « à la recherche d'autre chose ».

Le fait est qu'il n'existe plus dans le golfe de Saint-Tropez de sites de cette taille (13 ha) bénéficiant de ce potentiel (jusqu'à 45 000 m<sup>2</sup> SHON) et d'une localisation immédiatement littorale.

Dans ce contexte, votre projet devra être exemplaire au regard des différents domaines abordés.

Ainsi, vos idées et intentions d'aménagement devront prendre en compte sur un mode prospectif :

- la double notion de territoire : territoire de proximité et territoire d'excellence dans un périmètre régional voire européen,
- le caractère innovant associant attractivités touristique et culturelle,
- la relance économique en cours,
- le développement d'un « éco quartier » favorisant l'utilisation des énergies renouvelables dans une démarche de développement durable.

## 3. Présentation du site

---

Surface :	13 hectares
Statut foncier :	Propriété communale (domaine privé)
Occupation actuelle :	Village de vacances le Yotel (ouvert en saison estivale)
Bail à échéance :	2010
Réglementations :	Zone UT au PLU approuvé en mai 2008 (COS : 0,35, Hauteur : 12 mètres)  Zone constructible sous conditions au PPRI de Cogolin (décembre 2005)
Positionnement intercommunal :	Un site d'intérêt communautaire au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez) approuvé en juillet 2006, rendu exécutoire en décembre 2006.

Localisation :	Fond du golfe de Saint-Tropez en limite des communes de Gassin et Grimaud, à proximité immédiate de Saint-Tropez et Ramatuelle (5 kilomètres) par la RD 98a.
Environnement immédiat :	Port Grimaud, Les Marines de Cogolin (Port), plage de Cogolin, Géant Casino, Azur Parc, Polo Club Saint-Tropez (Gassin La Foux – le Bourrian), ...

#### **4. Déroulement**

---

La démarche que la commune de Cogolin engage avec le présent « Appel à Idées / Appel à Projets » vise en premier lieu à identifier des « manifestations d'intérêt / candidatures ».

A partir de ce préalable, le déroulement de la démarche s'organise en 3 temps successifs :

- a) le recueil de vos réactions, intentions et projets,
- b) la concertation avec la population à partir de vos productions,
- c) l'organisation de la suite de la démarche

A la suite de quoi, nous serons en mesure d'organiser une deuxième phase, plus formelle ou « traditionnelle » (concours, marché de définition, appel d'offres, sessions, ...) en fin d'année 2009.

D'ici là, les 3 premières étapes ont pour objectif de :

##### a) Recueillir votre réflexion

Après avoir appréhendé les enjeux du site dans toutes ses composantes, votre réflexion pourra porter :

- sur un ou plusieurs élément(s) de programme,
- sur un programme global,
- à court, moyen ou plus long termes,
- sur tout ou partie du site et/ou au-delà.

##### b) Concerter avec la population

Une concertation avec la population sera organisée sous forme d'exposition publique de vos propositions dans le but d'associer les citoyens aux enjeux de ce quartier.

##### c) Organiser la suite de la démarche

Vos réponses aux attentes de la commune permettront d'organiser la suite de la démarche (cf. la deuxième phase de cet Appel à Idées / Appel à Projets »).

## **5. La phase 2 de l' « Appel à Idées / Appel à Projets »**

---

A l'issue de la première phase décrite ci-dessus, la Mairie retiendra un nombre limité de groupements et/ou candidats isolés et la deuxième phase dite de « faisabilité - programme » sera alors engagée dans un cadre plus formel

Trois critères de sélection ont d'ores et déjà été retenus à parts égales :

1. La pertinence des réactions / intentions et des projets / programme,
2. les compétences et références du (des) porteur (s) de projet (s),
3. La capacité économique et juridique du candidat.

Son calendrier qui n'est pas encore établi précisément pourra s'établir sur une période de 6 mois à partir du début d'année 2010.

Le budget prévisionnel de cette phase (rémunération des études de faisabilité / programme ») sera défini en fonction des résultats de la phase en cours.

A ce stade, on peut en donner les grandes lignes puisqu'elle devra permettre de définir les modalités opérationnelles du développement / redéploiement du site :

- Précisions sur le (les) concept (s),
- Etudes techniques
- Montage et développement de l'opération
- Préconisations environnementales (AEU, HQE, gestion des risques, bilan énergétique, ...)
- Bilan prévisionnel à partir de : programmes et coûts de construction, équipements publics et réseaux, charge foncière, prix de vente, ...
- Démarches et procédures juridiques à engager (conventions, ...)
- Calendrier prévisionnel,

Dans tous les cas, elle se conclura par un moment de « rendu et communication » avec exposition et présentation publique puis débat avec la population.

## **6. Communication et date de remise des projets**

---

La commune de Cogolin a retenu les supports suivants pour communiquer sur son projet :

1. le site [www.cogolin.fr](http://www.cogolin.fr)
2. Le Moniteur des travaux Publics,
3. La revue Espaces,
4. Environnement Magazine.

D'autres supports notamment dématérialisés permettront de relayer cette information en direction du plus grand nombre mais leur contenu n'engage pas la commune.

Dans tous les cas, vos propositions pour le présent « Appel à Idées / Appel à Projets » sont à retourner **avant le 31 Octobre 2009** à :

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville  
Place de la République  
83 310 Cogolin

## 7. Rendu

---

Votre proposition sera remise obligatoirement sous un format papier (N&B et/ou couleur) et un format numérique (pdf).

A minima, le dossier prendra la forme suivante (pièces identifiées séparément):

1. Une feuille A4 avec renseignements sur le/les candidats : noms, compétences, localisations, ...
2. Une note de synthèse de 2 pages A4 : Les enjeux du site, Votre / vos projet(s) / programme (s)
3. Un ou plusieurs plans, schémas, images, dessins, photos interprétées, perspectives, ... présentés sur 2 à 4 documents A3,
4. Une page A4 proposant un slogan ou logo synthétisant votre projet ou idée.

*NB. : Le nom du/des candidat/s sera rappelé systématiquement sur chacune des pièces de votre proposition.*

## 8. Composition des équipes et candidats

---

Que vous soyez :

- Urbaniste,
- Paysagiste,
- Architecte,
- Expert en programmation,
- Bureau d'Etudes Techniques,
- Cabinet d'Ingénierie touristique, culturelle, ...
- Economiste,
- Juriste,
- Environnementaliste,
- Hydraulicien,
- Concepteur,
- Promoteur,
- Constructeur,
  
- ... ou simplement porteur d'Idées, de Projets ...

... cet appel est totalement ouvert à toute personne agissant seule, en groupement ou en associations ...

## 9. Forme juridique de l'Appel à Idées

---

La commune de Cogolin intervient en tant que propriétaire d'un patrimoine (domaine privé de la commune).

Dans ces conditions, la présente consultation ne constitue pas un Marché Public au sens de la réglementation en vigueur.

C'est à l'issue de cette procédure *ad hoc* que la Mairie organisera des consultations formelles et adaptées dans le cadre du Code des marchés Publics.

## 10. Documents utiles

---

Les documents suivants peuvent être téléchargés sur le site de la commune ou de ses partenaires :

Cadastre	<a href="http://www.cadastre.gouv.fr">www.cadastre.gouv.fr</a>
PLU de Cogolin	<a href="http://www.cogolin.fr">www.cogolin.fr</a>
PLU de Gassin	<a href="http://www.mairie-gassin.fr">www.mairie-gassin.fr</a>
PPRI Bourrian et Giscle	<a href="http://www.cdig-var.org">www.cdig-var.org</a>
SCOT de Grimaud / St-Tropez	<a href="http://www.scot-cgst.org">www.scot-cgst.org</a>
Ecoquartiers	<a href="http://www.ecoquartier.developpement-durable.gouv.fr">www.ecoquartier.developpement-durable.gouv.fr</a>

## 11. Contacts

---

### Monsieur le Maire

Hôtel de Ville  
Place de la République  
83 310 Cogolin

Tel : 04.94.56.65.45

Mail : [cabinetdumaire@cogolin.fr](mailto:cabinetdumaire@cogolin.fr)

### Stéphane de PONCINS Urbaniste - Assistant Maître d'Ouvrage

62, carraire des rouguières basse  
13 122 Ventabren

Tel : 06. 16. 45. 35. 12.

Mail : [sdeponcins@sdp-conseils.fr](mailto:sdeponcins@sdp-conseils.fr)

## 12. Annexes : Photos du site

---



