

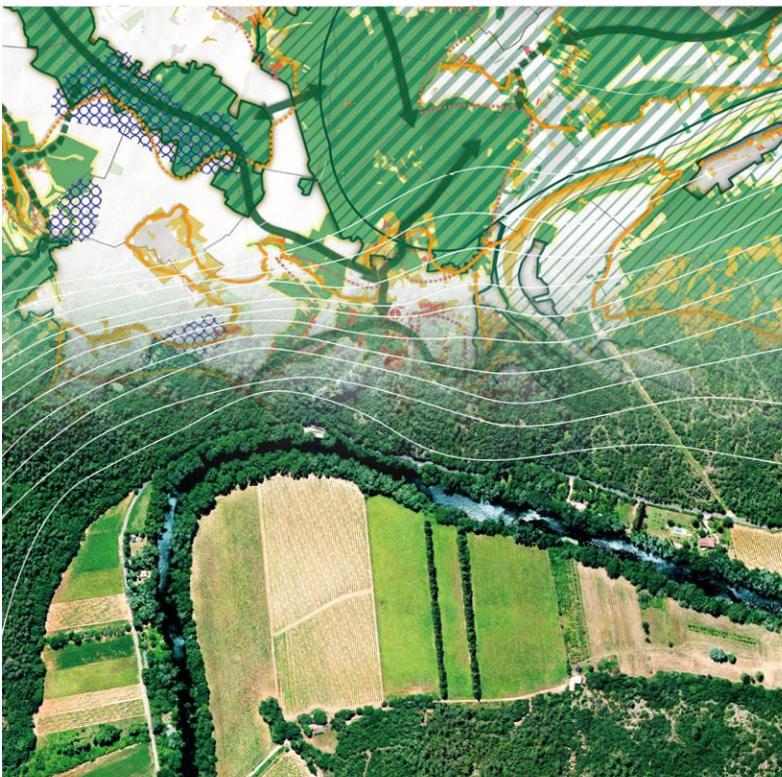


CITADIA

une société
du groupe  **SCET**
CONNECTONS
NOS TALENTS

COMMUNE DE RAMATUELLE
Déclaration d'Utilité Publique

**« Réserve foncière - Pôle d'hébergements
pour travailleurs saisonniers »**



2/ Notice Explicative *mise à jour après avis des personnes publiques associées, chambres consulaires et services*

GROUPEMENT

CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN

PREAMBULE

La préfecture a recueilli les avis des personnes publiques concernées par le présent projet. L'intérêt de ces avis a conduit la commune à leur apporter des réponses en vue d'enrichir la présentation de certains aspects du projet.

En résumé, ce projet est d'acquérir une propriété foncière d'un seul tenant, déjà artificialisée, d'une superficie adéquate pour rendre possible, par la suite, l'élaboration d'un pôle de logement pour travailleurs saisonniers d'une capacité suffisante et bien intégré à son environnement. La constitution de cette réserve foncière doit permettre à la commune, station classée de tourisme, de satisfaire les obligations qui s'imposent à elle en application du code du tourisme et de la convention conclue avec l'Etat le 18 janvier 2021 pour le logement des travailleurs saisonniers. Le territoire communal compte durant la haute saison un millier de travailleurs saisonniers, pour une large part employés dans les établissements de la plage de Pampelonne, pôle mondial de tourisme. Il convient également de souligner que les exploitations agricoles recrutent du personnel pour la saison estivale ou sur les périodes de vendanges et d'ébourgeonnage (septembre/octobre et mai/juin).

Rappelées dans la convention précitée, les conditions de logement de cette main d'œuvre sont, à ce jour, problématiques. La difficulté de recrutement évoquée par la chambre de commerce et d'industrie dans son avis en témoigne.

D'un côté, les travailleurs se plaignent du coût du logement ou de déplacements quotidiens longs, fatigants et onéreux en raison de l'insuffisance des solutions disponibles dans la commune, ce qui leur impose soit des hébergements suroccupés, soit situés dans une commune éloignée de leur lieu de travail à Ramatuelle. Les travailleurs saisonniers, dans le contexte d'une profession sous tension aggravée depuis la pandémie de Covid19, sont de ce fait plus attirés par d'autres régions touristiques capables de leur proposer des conditions d'hébergement moins onéreuses et plus agréables.

De surcroît, cette situation a un impact non négligeable sur la santé publique comme sur le fonctionnement des entreprises. En effet, l'Observatoire national interministériel de la sécurité routière a identifié les accidents routiers de trajet entre le domicile et le travail, qui constituent un risque professionnel, comme la première cause de mortalité au travail. Or, les trajets dans le Golfe de St-Tropez sont en grande partie effectués en deux-roues par une main d'œuvre, de ce fait, plus exposée encore au risque routier qu'à l'échelle nationale.

Enfin, les employeurs qui en ont les moyens procèdent à des acquisitions ou à des locations de logements à l'année dans le village. Or, la loi sur l'« Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » du 23 novembre 2018 ayant désormais interdit, sur le territoire d'une commune littorale, la réalisation de hameaux nouveaux extérieurs au village, le village constitue désormais le seul secteur de la commune où la population permanente peut espérer se loger. Les acquisitions dédiées à une occupation saisonnière dans le village par des entreprises du tourisme concurrencent les foyers à la recherche d'un logement permanent. Cette pression immobilière croissante ne peut qu'aggraver la tendance au déclin démographique observée dans la commune ces dernières années.

Dans ces circonstances, le projet de la commune est essentiel pour améliorer significativement la qualité de service attendue dans des établissements haut de gamme, caractéristiques d'un pôle mondial de tourisme. Le succès durable de l'économie locale en dépend.

Lorsque le terrain aura été acquis, la commune sera en mesure de lancer les études et procédures indispensables pour définir précisément les modalités d'aménagement, de protection et de mise en valeur de la réserve foncière ainsi constituée. Il s'agira de réaliser un pôle d'hébergement exemplaire : de proximité, doté de services communs, adapté au dérèglement climatique et parfaitement intégré à son environnement.

Les principes de la réalisation sont détaillés par la commune dans les différentes réponses apportées aux avis recueillis par la préfecture, dont le public prendra connaissance à la lecture de la pièce du dossier où sont rassemblés lesdits avis.

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
1. L’objet de la procédure.....	4
A. La procédure de DUP dite « réserve foncière ».....	4
B. L’enquête parcellaire.....	6
C. L’objet et le déroulement de l’enquête publique.....	6
D. Synthèse de la procédure d’expropriation : du dépôt du dossier jusqu’à la prise de possession.....	7
2. Contexte du projet et description du site.....	8
A. Le contexte économique de Ramatuelle : le tourisme pilier de l’économie locale	8
B. Des besoins spécifiques en hébergements saisonniers : une faiblesse de l’offre disponible.....	10
C. Description du site objet de la DUP.....	12
D. Le classement dans les documents d’urbanisme.....	14
3. Justification de la réserve foncière et caractère d’utilité publique.....	17
A. L’utilité publique du projet.....	17
B. Justification de la procédure de DUP pour réserve foncière.....	18
C. Justification du périmètre.....	19
D. Bilan avantages et inconvénients.....	22

1. L'OBJET DE LA PROCEDURE

A. LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DITE « RESERVE FONCIERE »

La présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Plus spécifiquement, ce dossier est réalisé dans le cadre des dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique visant l'obtention d'une DUP dite « réserve foncière ».

Conformément à l'arrêt du conseil d'état du 21 mai 2014 « *les personnes publiques concernées peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique* »

En l'absence d'un projet opérationnel et compte tenu de la nécessité d'intervenir rapidement, cette procédure se justifie de fait, conformément aux exigences de l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle est conditionnée ici par les critères suivants :

- 1/ La DUP est demandée en vue de l'acquisition d'une réserve foncière :

Conformément à l'article L.221-1 du code de l'urbanisme « *L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.* »

L'objectif de constitution de la présente réserve foncière est bien de permettre la réalisation d'une future action ou d'une opération d'aménagement telles que définies à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme dont l'un des objets est la mise en œuvre **d'un projet urbain et en particulier une politique locale de l'habitat dédiée à l'accueil des saisonniers.**

En effet, la réserve foncière correspond à la mise en œuvre de la **convention Commune-Préfet pour le logement des travailleurs saisonniers du 18 janvier 2021.**

Cette convention prévoit 4 Actions :

- Instaurer un comité de pilotage pour encadrer le projet de développement d'une offre d'hébergement semi-rigide ;
- Soutenir la captation de logements privés par les entreprises ;
- Contribuer à la mise en place d'une bourse au logement saisonnier à l'échelle intercommunale ;
- Développer des partenariats entre Action Logement Services et les entreprises de plus de 10 salariés ;

La présente DUP réserve foncière s'inscrit pleinement dans le cadre de l'action 1. L'action 1 s'est traduite dans la convention par un contenu relativement précis dont les termes sont les suivants :

Fiche Action 1	Instaurer un comité de pilotage pour encadrer le projet de développement d'une offre d'hébergement semi-rigide
Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Programmation <input type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études / Subventions <input checked="" type="checkbox"/> Communication / Animation
Constats	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les professionnels font état de difficulté de mobilisation d'une offre de logements pour leurs travailleurs saisonniers, dans un contexte de forte pression sur le marché immobilier local, et du faible intérêt pour les propriétaires de louer sur une seule partie de l'année. ▪ Le développement d'une offre dédiée aux saisonniers constitue la réponse la plus à même de répondre aux problématiques identifiées. Afin de répondre aux objectifs poursuivis (une offre abordable, pérenne et de qualité), la participation de la collectivité constitue un gage de garantie. ▪ Certains professionnels estiment que la mise à disposition d'une offre d'hébergement semi-rigide, démontable, peut constituer une réponse suffisante et satisfaisante face aux attentes des travailleurs saisonniers. ▪ L'acquisition par la collectivité d'un camping de Ramatuelle pour développer une telle offre est à l'étude.
Contenu de l'action	<p>Dans le cadre du projet d'acquisition par la collectivité d'un camping de Ramatuelle, et de réalisation d'une offre d'hébergement à destination des saisonniers, l'instauration en amont d'un comité de pilotage, présidé par la commune de Ramatuelle, réunissant la CCGST, les partenaires institutionnels (Etat, Action Logement, EPF PACA, etc.) et les professionnels, apparaît pertinente pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Calibrer les moyens nécessaires (humains et financiers) pour assurer la réalisation d'une offre d'hébergement ; ✓ Définir le business-plan (présentant les investissements à réaliser, recettes attendues...); ✓ Définir les modalités de mise à disposition des hébergements (location des entreprises à la saison, durée des locations, publics accueillis dans la structure en basse saison, définition d'un contingent pour la collectivité...); ✓ Définir les modalités de gestion du site : création éventuelle d'une structure ad hoc pour assurer la gestion, propositions d'animations au sein du site ; ✓ Définir les volumes et caractéristiques des logements proposés (superficie et typologie) et les caractéristiques du site.
Pilotage / Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage de l'opération par la commune ▪ Partenaires : la CCGST, l'Etat, Action Logement, les représentants d'employeurs l'EPF PACA
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Institution d'un comité de pilotage régulier, dont la temporalité est à définir (en fonction des besoins) : en début et/ou en fin de saison, une fois par an, trimestriel.

Extrait de la convention

NB : l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, déjà engagé par convention dans la mise en œuvre du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, n'a pas souhaité augmenter encore son niveau d'engagement au profit de la commune.

- **2/ Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête :**

La commune souhaite répondre aux besoins en termes d'hébergements pour travailleurs saisonniers. À ce jour, et bien que l'ambition soit de proposer un projet exemplaire en termes de responsabilité sociale et environnementale, les caractéristiques des hébergements, des équipements communs et les modalités de leur intégration à l'environnement ne sont pas connues. De même, les modalités de réalisation et de gestion (régie, société d'économie mixte à opération unique, concession...) ne sont pas encore actées et devront faire l'objet de réflexions collégiales.

En outre, aucun plan n'est, à ce jour, défini pour l'aménagement de ce secteur.

Dans ces conditions, il n'est pas possible de procéder par une déclaration d'utilité publique « travaux ».

- **L'acquisition du bien présente un caractère urgent :**

La réalisation de l'aménagement projeté revêt un caractère urgent au regard de la forte accidentologie à laquelle sont exposés les travailleurs saisonniers. Le pôle de logement, une fois achevé, réduira considérablement la distance entre lieu de travail et lieu d'hébergement dans un contexte local qui incite à une sur-utilisation des deux-roues motorisés en raison de l'encombrement des routes, et aggrave ainsi le risque routier professionnel déjà élevé au plan national : un accident toutes les dix minutes en 2021 selon le ministère du Travail. Il peut ainsi être considéré que ce projet sauvera des vies et évitera des blessures irréversibles dès sa livraison.

B. L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Conformément à ces dispositions, l'enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP.

Cette enquête parcellaire est organisée en application de l'article R. 131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- La liste des propriétaires

Cette enquête parcellaire a pour objectif de déterminer, précisément, les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires en vue de permettre les acquisitions nécessaires.

C. L'OBJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure d'enquête publique est régie par les articles R112-8 à R.112-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et a pour objectif :

- De permettre **l'information et la participation du public sur le projet** et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant.
- De **justifier le caractère d'intérêt général** du projet de réserve foncière.
- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, **de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.**
- De **prendre en considération les observations et propositions** recueillies au cours de l'enquête.

En conséquence, pendant le délai fixé par l'arrêté d'ouverture d'enquête, les observations du public relatives à l'opération peuvent être consignées directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur (ou à la commission d'enquête).

Toutes les observations écrites sont annexées au registre d'enquête.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté.

Conformément à l'article R 112-19 du Code de l'Expropriation, le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

A la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non au projet de réserve foncière.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du rapport énonçant ses conclusions au Préfet qui a ouvert l'enquête.

Ce dernier se prononce alors, au regard des conclusions de l'enquête, sur l'utilité publique du projet de réserve foncière.

D. SYNTHÈSE DE LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION : DU DÉPÔT DU DOSSIER JUSQU'À LA PRISE DE POSSESSION

Dans le prolongement de la déclaration d'utilité publique, des négociations ont été engagées par échanges de courriers pour rechercher un accord amiable sur le prix. A défaut d'accord, sur la base de l'arrêté préfectoral déclarant la création de la réserve foncière d'utilité publique, puis de celui déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet, le dossier sera transmis au juge de l'expropriation qui prononcera l'ordonnance d'expropriation et fixera le montant des indemnités d'expropriation par jugement. La prise de possession ne pourra intervenir qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

2. CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTION DU SITE

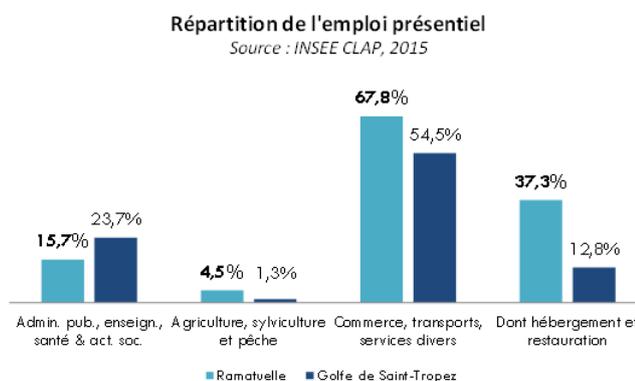
A. LE CONTEXTE ECONOMIQUE DE RAMATUELLE : LE TOURISME PILIER DE L'ÉCONOMIE LOCALE

Une forte dépendance de la commune à l'activité touristique...

La commune de Ramatuelle regroupe près de 1 200 emplois en 2017 sur son territoire selon l'INSEE, et se distingue au sein du Golfe par une économie plus fortement présente, constituée d'un tissu de petites entreprises commerciales et de services.

Ainsi, près de 68 % des postes salariés relèvent du secteur du commerce, des transports et des services, contre 55 % pour la Communauté de Communes du Golfe.

Plusieurs indicateurs confirment le caractère particulièrement structuré du tourisme sur ce secteur :



- La part du secteur de l'hébergement et de la restauration au sein de l'emploi sur la commune atteint 37 % des postes salariés de la commune, contre 13 % à l'échelle du Golfe.
- Ramatuelle concentre la **deuxième capacité d'hébergement marchand** du Canton de Sainte-Maxime, avec un hébergement marchand de 10 811 lits.
- La commune présente par ailleurs, selon le diagnostic du PLU, la **gamme d'hébergements la plus complète parmi les douze communes du canton**. Elle propose en effet 23 campings, dont plus de la moitié (18), particularité de Ramatuelle, sont des campings à la ferme ; plus d'une vingtaine de meublés et gîtes ; un village-vacances ; des hôtels de différents standings et un palace.

Offre en restauration – hébergement – commerces à Ramatuelle

TYPE D'ÉTABLISSEMENT	NOMBRE
Village de vacances	19
Camping	5
Camping à la ferme	5
Chambres d'hôtes	4
Meublés et gîtes	23
Restaurants / restauration rapide	78

Source : Office de Tourisme, INSEE BPE 2018

... induisant une très forte saisonnalité de l'emploi sur la commune

Le poids plus important de l'activité touristique sur Ramatuelle que sur la majorité des autres communes du Golfe, ainsi que le mode de fonctionnement des établissements touristiques, ouverts, pour une majorité d'entre eux, uniquement à la belle saison, induisent une très forte saisonnalité de l'emploi.

La filière de l'hébergement touristique de la commune est en effet largement constituée par l'hôtellerie de plein air, qui regroupe les trois-quarts de la capacité d'hébergement de la commune, selon le diagnostic du PLU. Cette organisation prédispose l'économie touristique à un caractère saisonnier axé sur la seule saison chaude.

Une forte part de l'économie touristique se polarise par ailleurs sur le secteur de la plage de Pampelonne, qui regroupe des établissements de grande envergure, **et dont la saison d'exploitation s'étend d'avril à septembre.**

Le rapport du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne (2015) recense 34 établissements, dont 27 établissements type bains de mer – buvette – restauration et 7 établissements proposant la location de loisirs nautiques.

Depuis, le nombre de lot a été amené à 28 dans la concession de plage.

L'activité du secteur génère environ 600 emplois directs (dont plus de 95 % relèvent du secteur de la restauration), faisant des délégataires du service public de plage les premiers employeurs des cantons de Grimaud et St-Tropez, selon ce même schéma.



Selon le directeur de l'office de tourisme de Ramatuelle, **la saison touristique est longue sur le secteur ; elle débute en avril, avec un pic de fréquentation enregistré du 15 juillet-au 15 août, période au cours de laquelle les établissements touristiques réalisent la moitié de leur chiffre d'affaires. Deux événements viennent clôturer la saison touristique ; la Braderie et les voiles de Saint-Tropez, en octobre.**

En basse saison, la dynamique touristique, largement amoindrie, se limite pour l'essentiel, à des touristes locaux, originaires du département, ou à la venue d'une population extérieure possédant une résidence secondaire sur la commune.

Une activité viti-vinicole dynamique et renommée, également pourvoyeuse d'emplois saisonniers

L'activité économique ramatuelleoise a par ailleurs la spécificité de présenter une filière agricole dynamique, comme l'illustrent le poids de l'agriculture au sein l'emploi communal et la progression du nombre d'agriculteurs exploitants sur la commune (45 en 2017 contre 32 en 2012).

Ce dynamisme est dû, essentiellement, à la présence d'une « *viticulture compétitive de par l'image de marque du terroir, la qualité de la production et l'efficacité des circuits de commercialisation* ». Comme l'indique le diagnostic du PLU de Ramatuelle, le terroir est par ailleurs moins touché par la déprise agricole que dans le reste du canton ou du département, et la tendance est à la replantation et à l'extension du vignoble, signes de la vitalité de la filière.

Celle-ci s'organise autour de 6 domaines et d'une cave coopérative qui regroupe une dizaine d'exploitants.

Cette filière est pourvoyeuse de main d'œuvre à l'année, dans le cas de la cave coopérative et des exploitations les plus importantes, c'est-à-dire les domaines, et également de main d'œuvre saisonnière, à laquelle font globalement appel toutes les exploitations.

Ces saisonniers sont employés sur de courtes périodes, essentiellement à l'occasion des vendanges vers le mois d'octobre, qui mobilisent le plus de main d'œuvre compte-tenu du soin que requiert la tâche, et parfois pour l'ébourgeonnage courant mai-juin.

Selon le conseiller municipal délégué à l'agriculture de la commune, les autres filières agricoles présentes sur la commune, notamment le maraîchage, ne mobilisent globalement pas de saisonniers, puisqu'il s'agit de petites structures, qui ne comptent souvent pas d'employés du tout.

B. DES BESOINS SPECIFIQUES EN HEBERGEMENTS SAISONNIERS : UNE FAIBLESSE DE L'OFFRE DISPONIBLE

Dans le cadre de la convention signée avec le préfet une enquête a été réalisée auprès des entreprises comme des travailleurs eux-mêmes pour estimer le nombre de saisonniers sur la commune et afin de parvenir à une analyse fine des difficultés rencontrées pour assurer leur hébergement. La conclusion de cette étude est rappelée ci-après.

La commune mobilise durant la haute saison un volume important de saisonniers ; **entre 950 et 1000 saisonniers ont ainsi été identifiés au cours de l'enquête**, la majorité travaillant dans des établissements du secteur de Pampelonne.

Ces travailleurs sont employés en majorité dans le secteur de l'hôtellerie-restauration, sur des périodes très variées, pouvant aller d'un à huit mois, et présentent des profils différents.

Les saisonniers recrutés sur des périodes courtes sont très souvent des étudiants disposant d'un pied à terre sur le secteur, les saisonniers recrutés sur plusieurs mois peuvent être des locaux, installés sur le territoire et vivant en famille, ou des saisonniers plus jeunes, célibataires ou en couples, venant de toute la France ou de l'étranger.

Globalement, les saisonniers de Ramatuelle n'ont pas d'activité professionnelle sur la basse saison, et le contrat saisonnier constitue leur principale source de revenus.

Il apparaît que la commune ne satisfait que partiellement aux besoins en hébergement des travailleurs saisonniers. Une grande partie d'entre eux signale des hébergements trop rares et au coût trop élevé sur le territoire communal. Ces salariés recherchent des solutions dans d'autres communes, souvent en-dehors de la presqu'île, s'imposant ainsi d'importantes distances de déplacement entre hébergements et lieux de travail. Leur insatisfaction est corroborée par les difficultés de recrutement que signalent les entreprises.

La commune se distingue en effet au sein du Golfe par une forte représentation de **l'hôtellerie de plein air, et d'établissements de standing**, qui ont davantage la capacité de fournir un hébergement à leurs employés (accords avec des propriétaires bailleurs pour des locations dans le parc privé, ou avec des campings pour des réservations de mobil-homes). Des petites structures, notamment dans le domaine des activités de loisirs ou sein des exploitations viticoles peuvent également mettre en place par eux-mêmes un hébergement.

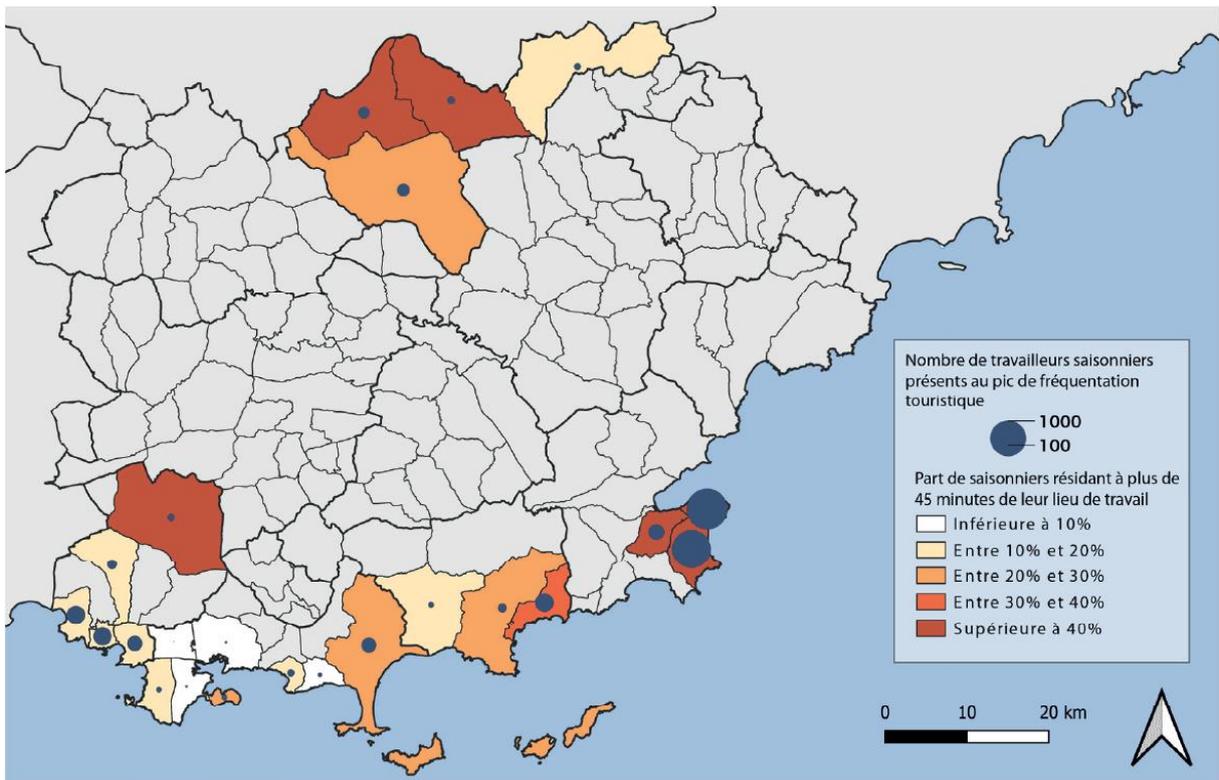
Si le saisonnier n'a alors généralement pas à supporter le coût du logement, les conditions de hébergements peuvent toutefois être insuffisantes (suroccupation, hébergements de très petite taille).

Le recours à une main d'œuvre locale apparaît comme une situation contrainte par une majorité d'établissements. La cherté des prix de l'immobilier sur la commune freine le recrutement de travailleurs issus de l'extérieur du territoire.

La minorité de saisonniers ne disposant d'aucune solution de logement sur place se heurte à un marché de la location très fermé, les conduisant à se loger pour un coût très élevé sur une commune voisine, ou à se tourner vers des solutions peu confortables (campings à la ferme). Le bouche à oreille et les réseaux sociaux sont les vecteurs privilégiés pour trouver un logement.

Dans cette catégorie, les travailleurs de Ramatuelle se logent dans l'ensemble à l'extérieur de la commune, aussi sont-ils contraints à des déplacements motorisés quotidiens longs (carte ci-après). Cette situation entraîne toutefois une fatigue et un danger pour les travailleurs avec un nombre élevé d'accidents de circulation, et constitue un coût supplémentaire qui s'ajoute à celui du logement.

La capacité des saisonniers à se loger sur Ramatuelle pose ainsi des enjeux plus larges de **développement économique, de mobilité, et d'attractivité touristique**, dans un contexte de forte concurrence pour le recrutement des saisonniers les plus qualifiés, et induit une nécessité pour la collectivité et les entreprises de se saisir collectivement de cette question.

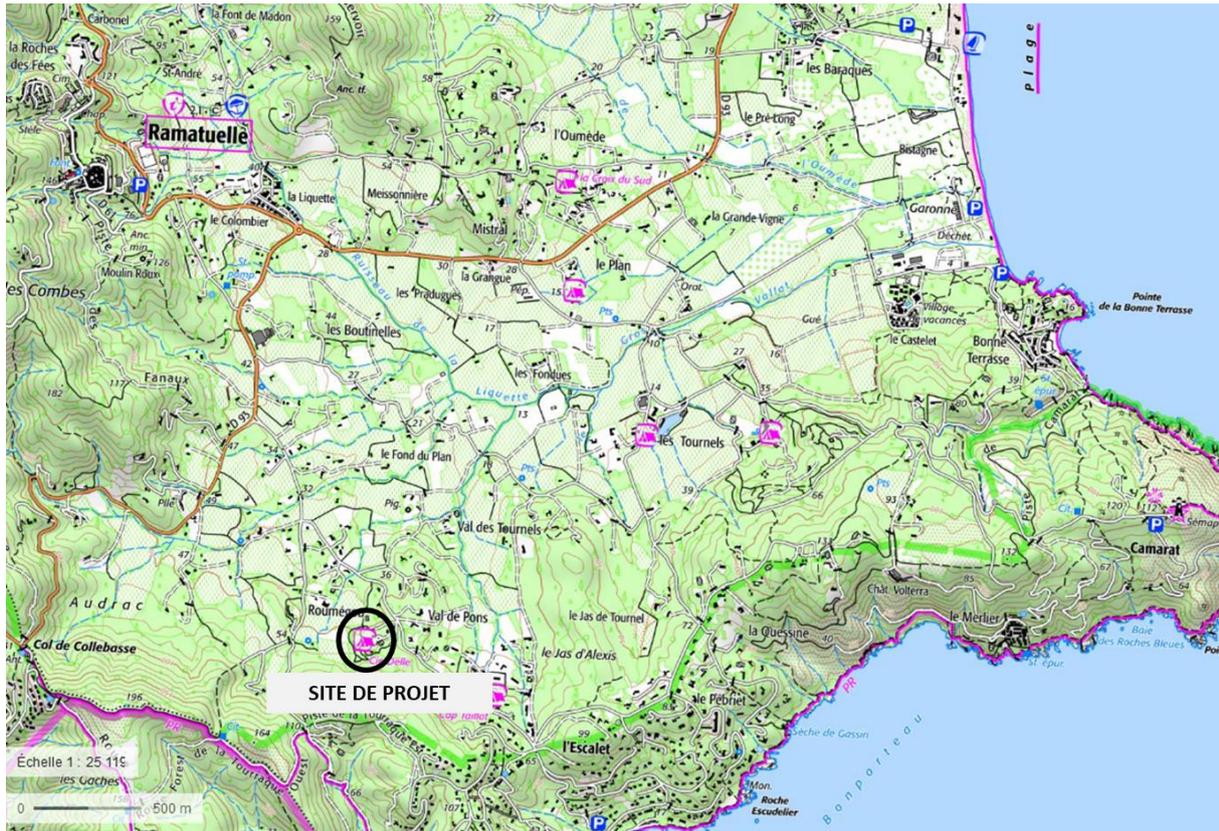


Source : Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var. Le logement des travailleurs saisonniers dans le Var. Un enjeu majeur appelant des réponses territoriales adaptées à la diversité des territoires. Septembre 2021, 8 pages (p 4).

C. DESCRIPTION DU SITE OBJET DE LA DUP

Le site retenu qui permet d'accueillir le projet de hébergements saisonniers a reçu un avis favorable en comité de Pilotage : Il s'agit d'un camping de 192 emplacements resté inexploité entre 2017 et 2023. En effet, le camping était vétuste et ne répondait plus aux normes de sécurité. Le camping a été réouvert au début du mois de juillet 2023 pour l'exploitation de 100 emplacements nus.

Ce camping se situe dans le secteur Roumégou à 1,5km de la plage de l'Escalet, à environ 3,5 km de la plage de Pampelonne et à environ 3km du centre-ville de Ramatuelle.



La propriété est aujourd'hui constituée de 4 parcelles que la commune souhaite acquérir :
section AR n°184, 186, 188 et 381.



Bien que parcouru par de nombreuses voies internes permettant d'accéder aux emplacements, le site possède un couvert végétal relativement important.

Quelques bâtiments sont présents sur le site, il s'agit de :

- Logement de gardien :
- Atelier épicerie d'un seul niveau édifié dans les années 1970
- Bâtiment comprenant bureau, réserves et chambres pour le personnel avec lavabos, le tout élevé d'un seul niveau édifié dans les années 1970
- Local à usage de réserve.
- Bureau.
- Bar, cuisines et locaux de service
- Pièce ouverte
- Différents locaux techniques
- Blocs sanitaires

Ce bâti est dans un état moyen. Le camping est aujourd'hui exploité pour 100 emplacements nus.

La commune souhaite remettre en valeur ce site, artificialisé, par la création d'un projet de pôle d'hébergements pour travailleurs saisonniers sans artificialisation nouvelle de terrain.

D. LE CLASSEMENT DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

a. Le SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

La commune de Ramatuelle appartient au schéma de cohérence territoriale du Golfe de Saint-Tropez.

Suite à son approbation lors du Conseil communautaire du 2 octobre 2019, le schéma de cohérence territoriale a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération n°2023/06/21-28 du Conseil communautaire du 21 juin 2023.

Le schéma de cohérence territoriale modifié est aujourd'hui exécutoire.

Sur les documents du SCoT approuvé en 2019 et modifié en 2023, le site du camping n'est pas ciblé spécifiquement mais le Diagnostic du document souligne :

« Malgré un parc locatif privé fortement développé, on y observe une pression particulièrement forte compte-tenu : d'une demande locative importante composée de ménages locaux aux profils variés (jeunes ménages décohabitants et/ou en début de parcours professionnel, ménages actifs familiaux, saisonniers du tourisme en période estivale, ménages à la retraite) ».

Parmi les enjeux, le Diagnostic retient notamment :

⇒ *La réponse aux besoins spécifique des (...) saisonniers.*

Le Document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale fixe l'objectif 32 :

« La programmation de l'offre en logement tient compte de la diversité des besoins pour répondre aux demandes actuellement insatisfaites sur le territoire et anticiper les besoins futurs, notamment en matière de production de hébergements sociaux, d'accueil résidentiel des personnes âgées et de logement des saisonniers.

Les politiques publiques visent à constituer une gamme de structures et de produits adaptés à tous les ménages pour chaque niveau de polarité, afin de diminuer les effets de spécialisation des territoires et de garantir une diversité de la programmation de hébergements sur l'ensemble du Golfe.

Les efforts de production de hébergements sociaux s'orientent prioritairement sur les sites préférentiels de développement déterminés dans les orientations et objectifs suivants.

L'objectif de création de hébergements locatifs sociaux (en construction neuve, acquisition-amélioration ou en conventionnement dans le parc privé) correspond à un volume au moins équivalent à 25% de l'objectif de création de résidences principales à l'échelle du SCoT. Cet objectif global est à décliner par le PLH par commune.

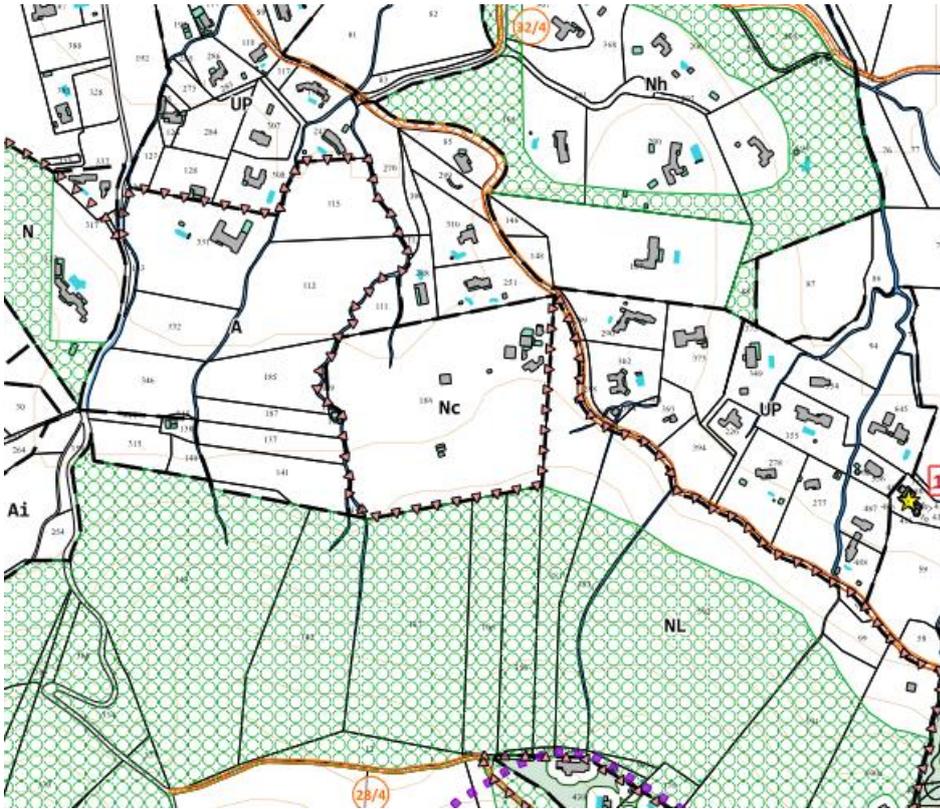
La programmation de hébergements anticipe :

- *le vieillissement attendu de la population et oriente la localisation des établissements d'accueil pour les personnes âgées, préférentiellement vers les espaces de centralité afin de permettre une autonomie des résidents et une meilleure accessibilité aux équipements et services des centres ;*
- *les besoins des entreprises et des collectivités pour le logement des actifs saisonniers et oriente leur localisation au cœur des centralités, des axes de transports collectifs desservant les pôles d'emploi et des espaces touristiques pourvoyeurs d'emplois.*

Les solutions de mutualisation entre différents types de besoins, notamment en ce qui concerne le logement des étudiants en lien avec le renforcement de l'offre de formation locale et la réponse aux besoins des saisonniers, sont à étudier. »

b. Le PLAN LOCAL D'URBANISME

Le secteur du camping est aujourd'hui classé en zone Nc du PLU de Ramatuelle.



Extrait du zonage du PLU

Extrait du règlement :

« Secteur Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est par définition réversible.

ARTICLE N2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

[...]

Dans le secteur Nc :

a. Les campings existants à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50 emplacements à l'hectare, à l'exception des terrains de caravanage, ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou de changements de destination de leurs bâtiments d'exploitation.

b. Les habitations légères de loisirs (H.L.L) visées au Code de l'Urbanisme dans les campings existants à la date d'approbation du P.L.U. ; leur nombre étant limité conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

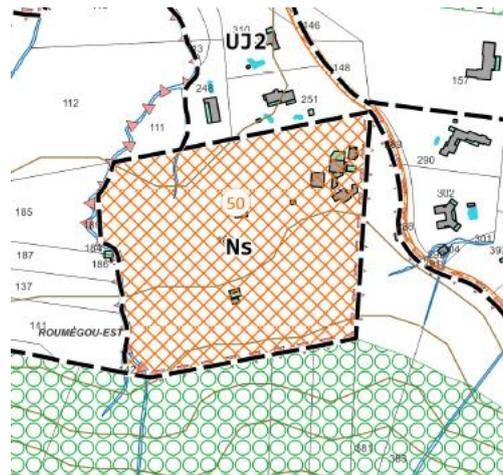
c. Les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

d. Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu.

e. A condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation de ces activités ou d'un camping existant, les hébergements, dans la limite de 350m² de surface de plancher, extensions comprises, et d'une construction par camping, sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier la construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique et économique dûment démontrée.

f. Dans le sous-secteur Ncs, la reconstruction et l'extension des constructions liées directement au fonctionnement d'un camping, y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU. Les modalités d'aménagement et d'occupation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur, et s'effectuer sous forme de hameau. »

A ce jour, le projet de révision du plan local d'urbanisme intègre le terrain dans un secteur Ns dédié à la réalisation d'un pôle d'hébergement pour travailleurs saisonniers et y définit un emplacement réservé à cet effet. Ces dispositions sont rendues publiques et soumises à la concertation préalable à l'arrêt du projet de révision :



Projet de plan local d'urbanisme révisé - extrait du zonage. Novembre 2023.

3. JUSTIFICATION DE LA RESERVE FONCIERE ET CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE

A. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui permettra l'acquisition du terrain et le recours à l'expropriation en cas de désaccord persistant sur le prix.

Le programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez identifie le manque d'offre adaptée pour les travailleurs saisonniers à la fois comme un frein à l'emploi à l'essor d'un tourisme de qualité à forte valeur ajoutée, un facteur de mal-logement et de prolifération des déplacements domicile – travail non sans incidence sur la santé, voire la sécurité des travailleurs saisonniers au vu de déplacements routiers marqués par de nombreux et graves accidents. En ce sens, il prévoit une action pour « multiplier les solutions d'hébergement pour le public jeune actif et saisonnier » (action 9 du PLH de la CCGST). Les objectifs de cette action sont de :

- Diversifier la gamme des structures et produits adaptés aux ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement.
- Rendre la location aux saisonniers plus attractive pour les propriétaires-bailleurs.

Plusieurs moyens sont proposés pour répondre à ces objectifs :

- Faciliter la recherche de hébergements pour jeunes actifs et saisonniers, via une bourse au logement.
- Augmenter la capacité d'accueil du public saisonnier en structure collective.
- Travailler avec l'État à la rédaction de la convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Ces modalités opérationnelles trouvent une déclinaison locale sur la commune de Ramatuelle au travers de **la convention signée avec le préfet le 18 Janvier 2021**. Ainsi, les actions à entreprendre pour répondre à l'enjeu d'hébergement des saisonniers doivent ainsi se traduire de différentes manières :

- Développer une offre dédiée aux saisonniers en cohérence avec leurs profils et leurs besoins
- Encourager le développement de partenariat avec Action Logement Services ;
- Communiquer autour des solutions existantes ;
- Animer un réseau de partenaires autour de la question du logement saisonnier.

Au regard du profil de la commune et des besoins recensés, 4 actions prioritaires sont à engager :

- 1/Mettre à disposition un foncier pour accueillir une offre d'hébergements semi-rigide
- 2/Soutenir la captation d'hébergements privés en diffus par les entreprises ;
- 3/Contribuer à la mise en place d'une bourse au logement saisonnier à l'échelle intercommunale ;
- 4/Mobiliser Action Logement Services pour développer l'offre à destination des saisonniers employés dans les entreprises de plus de 10 salariés.

Le présent dossier constitue la déclinaison opérationnelle de la première action et consiste à mobiliser du foncier en vue de la création d'un pôle hébergements saisonniers.

La mobilisation de la propriété de la société exploitant récemment le camping est aujourd'hui qualifiée d'intérêt public par :

- L'exposition des travailleurs saisonniers à un risque routier professionnel aggravé en raison des distances lieux de travail – lieux d'hébergement et de la surutilisation des deux roues motorisés dans le Golfe de St-Tropez liée à l'encombrement des routes ;
- Le besoin de foncier pour répondre au besoin en hébergements pour travailleurs saisonniers, le tourisme étant un pilier de l'économie locale et les médiocres conditions d'accueil des saisonniers étant devenues aujourd'hui un handicap problématique pour la compétitivité des entreprises ;
- L'absence de toute réserve foncière en possession de la commune et permettant de répondre au besoin en hébergements pour travailleurs saisonniers au vu des dispositions légales relatives à l'urbanisme sur le littoral, tout en assurant, grâce à une surface suffisante, une intégration optimale à l'environnement de l'aménagement à réaliser ;
- Le site déjà artificialisé ouvrant la possibilité d'un recyclage de terrain permettant de ne pas consommer d'espace naturel ou agricole pour la réalisation du projet : l'acquisition procure une opportunité de reconversion urbaine ;
- Le camping étant proche d'une plage et d'un espace naturel remarquable du littoral surfréquentés, sa reconversion garantie par la commune vers l'hébergement de travailleurs saisonniers contribuera à soulager durablement la pression touristique sur ces espaces sensibles.

B. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR RESERVE FONCIERE

Les circonstances particulières dans lesquelles se présente la réalisation de l'opération ont conduit à opter pour la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique pour la constitution, dans un premier temps, d'une réserve foncière en raison de l'urgence à acquérir et de l'importance du projet à mettre au point.

La réalisation du projet d'aménagement présente elle-même un caractère d'urgence. Chaque jour ou presque, en effet, des travailleurs saisonniers faisant en deux-roues motorisés le trajet domicile – travail durant la saison estivale sont victimes d'accidents de la route, souvent graves avec des séquelles durables, et régulièrement mortels. Il peut être considéré que les hébergements à réaliser éviteront de nombreux accidents et sauveront des vies aussitôt qu'ils auront été livrés. Le projet répond ainsi à un besoin vital et de ce fait même urgent.

Les difficultés de recrutement apparues puis la pandémie de Covid dans le domaine de l'hôtellerie - restauration, domaine d'activité fondamental, constituent une grave menace pour l'économie régionale. L'offre d'hébergements proches, de qualité et financièrement accessibles constitue une réponse déterminante pour inverser une tendance très préoccupante face à laquelle la réaction des pouvoirs publics doit être rapide.

La réduction de la surface de la plage de l'Escalet, sous l'effet des tempêtes récurrentes, la surfréquentation touristique concomitante de cette plage et du site classé dit « *des Trois Caps* » rendent très inopportune l'exploitation d'un camping commercial à moins d'un kilomètre d'un espace naturel déjà en difficulté.

L'importance de l'opération découle notamment de son volume (entre 150 et 200 hébergements) relativement à la dimension de la commune (1910 habitants permanents selon les premiers résultats du recensement de 2022). Cette importance se mesure en outre au niveau de complexité de l'opération. Celle-ci devra en effet atteindre tout un ensemble d'objectifs dans des domaines différents mais interdépendants :

- Garantir l'implication des professionnels du tourisme dans la conception de l'aménagement, sa gestion et aussi son utilisation, conditions recherchées pour s'assurer que les hébergements sont parfaitement adaptés au besoin à satisfaire et que l'ensemble fonctionne convenablement.
- Parvenir à une réalisation exemplaire dans le domaine du logement des travailleurs saisonniers : intégration optimale au paysage et à l'environnement naturel proche ; optimisation du lien social grâce à une haute qualité des espaces dédiés aux piétons et des équipements et services communs ; recyclage et adaptation au réchauffement climatique des bâtiments de service existants ; adaptation des

nouveaux hébergements au réchauffement climatique ; économie d'énergie et d'eau ; appel aux matériaux biosourcés ; appel aux énergies renouvelables ; etc.

Pour atteindre l'ensemble de ces performances, qui caractérisent le concept d'« Ecoquartier » adapté à un contexte rural, la commune aura besoin de temps, après l'acquisition, pour définir et mettre en œuvre le projet.

Une fois propriétaire, la commune sera en mesure de :

Constituer une équipe de maîtrise d'ouvrage nécessaire au pilotage d'études juridiques, techniques et financières complexes :

- Relevé de géomètre ;
- Etat des lieux environnemental ;
- Diagnostic des bâtiments ;
- Etablissement d'une capacité d'accueil ;
- Définition d'un programme minimum ;
- Concertation avec les acteurs du logement et les professionnels du tourisme ;
- Détermination d'un mode opératoire – régie, concession, bail, création d'une société d'économie mixte ; etc.
- Organisation de procédures de mise en concurrence, par exemple la procédure de sélection des actionnaires d'une éventuelle société d'économie mixte à opération unique à créer, avec production d'une esquisse de projet d'aménagement et d'un plan prévisionnel de gestion ;
- Définition, avec l'assistance d'un notaire, des modalités de mise à disposition du foncier compatibles avec son acquisition par la voie de la déclaration d'utilité publique
- Modification du plan local d'urbanisme ;
- Conception, dépôt et instruction d'un dossier de demande de permis de construire ;
- Aléas,
- Etc..

Le temps estimé nécessaire à l'établissement du projet est supérieur à une année, voire deux. Dans ces circonstances, la maîtrise du foncier par la constitution, sans tarder, d'une réserve foncière est pleinement justifiée.

C. JUSTIFICATION DU PERIMETRE

Le périmètre de réserve foncière porte sur un ensemble de parcelles appartenant à un seul propriétaire.

Le terrain qui doit servir d'assiette à l'opération se limite à l'emprise de l'ancien camping et à son accès depuis la route de l'Escalet.



résultat(s) -

de résultats répondant à vos critères de recherche : 6.

Parcelle	N° de compte	Propriétaire	N° voirie	Adresse	Contenance
101 AR 184	+00132	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	117
101 AR 186	+00132	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	48
101 AR 188	+00132 (CB)	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	41060

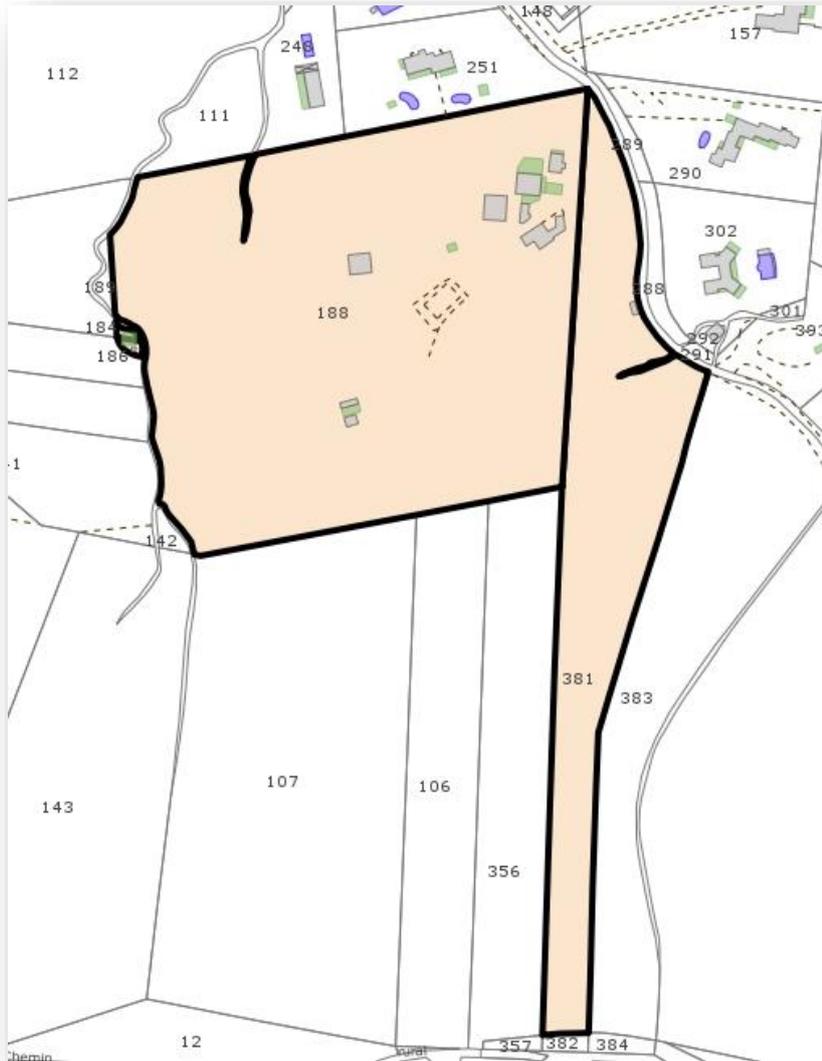
La surface de l'opération d'aménagement projetée est ainsi de :

AR 184	117 m2
AR 186	48 m2
AR 188	41060 m2
AR 381 (partielle)	3800 m2
Surface opération	45025 m2

Surface de la déclaration d'utilité publique dite « réserve foncière » :

La commune souhaite acquérir, dans le cadre de l'opération, la totalité de l'unité foncière, en ce y compris la partie encore naturelle de la parcelle AR 381 d'une surface d'environ 11558 m2 pour en assurer la protection dans le cadre d'une gestion environnementale durable. Son acquisition s'inscrira, en outre, dans l'objectif de ménager des marges de recul ou « zones tampons – haies » en périphérie du terrain aménagé afin de limiter les risques de conflit de voisinage et de favoriser une bonne insertion dans le paysage. L'acquisition évitera, au surplus, une division foncière qui amènerait le propriétaire actuel à rester propriétaire de la seule partie Sud de la parcelle AR 381, partie résiduelle du tènement peu valorisable car classée en Espace Boisé Classé et en espace naturel remarquable au plan local d'urbanisme.

La procédure de déclaration d'utilité publique dite « réserve foncière » porte en conséquence sur l'intégralité des parcelles AR 184, AR 186, AR 188 et AR 381 pour une contenance totale de 56 583 m² comme le représente l'extrait cadastral ci-dessous de la section AR :



France domaine a procédé à la description de ces parcelles de la manière suivante :

- Agréablement boisé (pinède essentiellement)
- Non conforme aux dernières normes (largeur de voies, pression réseau incendie, éclairage de sécurité ...)
- A ce jour non exploité
- Assez commodément accessible étant en façade sur la route de l'Escalet
- Traversé de nombreuses pistes en béton, terre ou tout-venant en état très moyen
- Voies bordées de bornes électriques et à eau potable, éclairées par des pylônes anciens
- Différents immeubles (environ 625 m² sous réserve de métré)
- Niveau de prestation « modeste »
- État plus ou moins vétuste
- Maçonnerie de béton sous toitures de tuiles présentant un état apparent de gros œuvre correct - carrelages « granito »
- Murs intérieurs présentant des fissures
- Ensembles non isolés

D. BILAN AVANTAGES ET INCONVENIENTS

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « *utilité publique* », qui permettra l'acquisition et le recours à l'expropriation en cas de désaccord persistant sur le prix.

La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » : « *considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* ».

Les inconvénients :

Pour tout recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, le principal inconvénient est l'atteinte à la propriété privée. Il peut être observé, en l'occurrence, que l'état de friche dénote un désinvestissement du propriétaire historique jusqu'à la vente récente de son bien à un opérateur touristique. Il peut, en outre, être remarqué que ce dernier a procédé à l'acquisition du bien à une date où le projet de la commune était publiquement connu.

Les avantages :

Il a été démontré que l'intervention sur le site est nécessaire et présente de multiples avantages, dont :

- La mise en œuvre de la convention Commune-Préfet sur le logement saisonnier ;
- L'amélioration « *en nombre et en qualité* » de l'offre de logement de proximité et adaptée à l'accueil des travailleurs saisonniers ;
- Une forte réduction des déplacements domicile – travail et des risques d'accidents, ainsi que de la fatigue pour nombre de travailleurs saisonniers ;
- Une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre induits par de nombreux déplacements quotidiens en voiture ou motos ;
- La facilitation des modes de transport doux ou collectifs par le regroupement en pôle de hébergements pour travailleurs saisonniers ;
- La réponse aux besoins spécifiques de l'économie locale (notamment un tourisme haut de gamme impliquant d'attirer et de fidéliser une main d'œuvre qualifiée grâce à une offre de logement de proximité et de qualité) ;
- La reconversion d'un camping inexploité durant plusieurs années et partiellement réouvert durant une partie de l'été 2023, ceci dans le cadre d'une opération d'aménagement mettant en œuvre le principe du « *zéro artificialisation* » posé par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La préservation et la gestion environnementale durable de la partie de terrain résiduelle non encore artificialisée ;
- De par la destination de pôle d'hébergements pour travailleurs saisonniers, une réduction de la pression touristique sur la plage de l'Escalet, très proche et surfréquentée en raison d'une réduction de la surface de sable liée au recul du trait de côte.

Conclusion : les avantages du projet sont majeurs et supérieurs aux inconvénients.

Ni le coût du foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée, ni l'atteinte à l'environnement ne représentent des inconvénients excessifs à l'échelle de la Commune au regard :

- **Du budget communal et de la capacité de désendettement de la commune lui permettant d'absorber l'investissement sans difficulté ;**
- **De l'information délivrée à l'ancien propriétaire et au récent acquéreur, avant leur transaction, sur le projet d'acquisition et l'objectif visé par la commune.**

En revanche, dans le prolongement de la Convention Commune-Préfet, et au regard des graves difficultés que rencontrent les travailleurs saisonniers pour se loger, des conséquences qui en résultent pour leur santé, leur sécurité lors de longs déplacements domicile-travail, ainsi que pour les entreprises touristiques ou les exploitations agricoles, l'opération présente de très importants avantages.

Afin de réaliser les acquisitions foncières indispensables et au vu d'un bilan inconvénients-avantages favorable, la commune de Ramatuelle sollicite la Préfecture du Var afin de déclarer d'utilité publique le projet de réserve foncière à son bénéfice ■