



COMMUNE
DE
RAMATUELLE

CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE EN VUE DE LA CREATION D'UN
POLE DE HÉBERGEMENTS
POUR TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Avis émis dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique

REPONSES DE LA COMMUNE

Dans le cadre de la phase de consultation interservices, les avis suivants ont été réceptionnés par la Préfecture :

- 1. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (19 juin 2023)*
- 2. Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (15 juin 2023)*
- 3. Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (4 mai 2023)*
- 4. Avis de l'Institut National des Appellations d'Origine (27 avril 2023)*
- 5. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service Planification et Prospective / Pôle Animation et Urbanisme / Bureau planification (8 juin 2023)*
- 6. Avis de Conseil Départemental (16 mai 2023)*
- 7. Avis du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (19 juin 2023)*
- 8. Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (23 juin 2023)*
- 9. Avis de la Chambre d'Agriculture (30 mai 2023)*
- 10. Avis de l'Agence Régionale de Santé (30 juin 2023)*
- 11. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - référente Golfe de St-Tropez-Estérel (22 septembre 2023)*
- 12. Avis de la Direction Générale des Affaires Culturelles (22 mai 2023).*

En préambule, une réponse globale est apportée par la commune, maître d'ouvrage, à tous les avis. Chacun de ces douze avis est reproduit intégralement dans les pages suivantes. Il est systématiquement suivi par une réponse de la commune.

A. LE PROJET

Le projet de la commune 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 d'hébergement 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 d'hébergement 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 de l'hébergement 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 d'hébergements 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, 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 tout en améliorant la disponibilité des logements permanents. 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.

N°1. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 19 juin 2023



Le Président



Monsieur Evence RICHARD
Préfet du Var
PREFECTURE DU VAR
Boulevard du 112^{ème} régiment d'infanterie
CS 31209

83070 TOULON Cedex

Toulon, le **19 JUN 2023**

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre de la consultation portant sur le projet d'une réserve foncière en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers sur la commune de Ramatuelle, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, et nous vous en remercions.

La question du logement des actifs sur le département du Var est aujourd'hui une réelle préoccupation, qui nécessite de trouver des solutions pertinentes et adaptées. Sur le Golfe de Saint-Tropez, certainement plus qu'ailleurs, nous constatons en effet que les entreprises sont directement pénalisées dans leur fonctionnement par la difficulté que rencontrent leurs salariés pour se loger, et cela se répercute directement sur les opportunités de recrutement.

Au-delà de cette tendance générale, une attention particulière doit notamment être portée sur le logement spécifique des saisonniers, dans la mesure où la vocation touristique du territoire génère une très forte saisonnalité de l'emploi.

Le poids important de l'activité touristique sur Ramatuelle, plus que sur la majorité des autres communes du Golfe, révèle un réel enjeu dans ce domaine. Sur la commune, la présence de la plage de Pampelonne, qui regroupe des établissements de grande envergure, ainsi qu'un grand nombre de campings (3/4 de la capacité d'hébergement de la commune), amènent un mode de fonctionnement d'hébergement touristique polarisé essentiellement sur la saison estivale.

Il faut également y ajouter l'importance de la filière agricole, avec le poids spécifique de l'activité viti-vinicole, très dynamique sur Ramatuelle, et qui fournit également un grand nombre d'emplois saisonniers.

Globalement, la saison d'exploitation touristique s'étend d'avril à septembre, c'est-à-dire sur les ailes de saison, alors que le reste de l'année cette dynamique se limite aux touristes locaux et aux résidences secondaires.

La prise en compte de la question du logement des saisonniers apparaît donc comme un véritable enjeu économique sur notre territoire.

Aujourd'hui, les difficultés de recrutement rencontrées dans le domaine de l'hôtellerie/restauration à la suite de la crise sanitaire constituent une menace pour l'économie touristique locale. Une offre de logements de qualité, en proximité (réduction des trajets domicile-travail durant l'été), et financièrement accessibles constitue ainsi une réponse concrète pour lutter contre cette tendance préoccupante, et face à laquelle la mobilisation des moyens doit être rapide et efficace.

La capacité à pouvoir loger cette catégorie de salariés dans des conditions acceptables pose donc des enjeux plus larges de développement économique, de mobilité, et d'attractivité touristique.

A ce titre, l'intérêt général de ce projet nous semble totalement justifié au vu de cette situation d'urgence, et l'utilisation d'une réserve foncière pour la réalisation de cet aménagement tout à fait appropriée.

Par ailleurs, la mobilisation d'un terrain de camping inexploité depuis plus de 5 ans constitue une opportunité de reconversion intéressante. En effet, dans un contexte de sobriété foncière, cette opération permet de valoriser un espace aujourd'hui déjà artificialisé, et de ne pas consommer de l'espace naturel ou agricole pour la réalisation du projet.

Pour l'ensemble de ces raisons, la CCI du Var est donc tout à fait favorable à ce projet de création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers sur la commune de Ramatuelle. Nous soutenons en effet fortement les initiatives qui permettent de répondre à un réel besoin des entreprises sur le territoire, et cette opération s'inscrit véritablement dans une perspective de maintien de l'activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Basil GERTIS

B. L'URGENCE

L'avis argumenté de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var permet à la Commune de souligner l'urgence du projet à réaliser sous l'angle de la sécurisation des travailleurs saisonniers, d'abord, et des entreprises qui dépendent de leur disponibilité, ensuite.

Comme l'indique la Chambre de Commerce et d'Industrie dans son avis, « [...] *l'intérêt général de ce projet nous semble totalement justifié au vu [d'une] situation d'urgence* ».

Rapprocher le lieu d'hébergement et le lieu de travail des saisonniers correspond en effet à un fort enjeu de sécurité au travail. L'opération revêt de ce fait un réel caractère d'urgence.

Selon le ministère du Travail, du Plein emploi et de l'Insertion, « en 2021, le risque routier professionnel, [c'était] un accident de la route lié au travail toutes les 10 minutes », en grande majorité sur le trajet entre domicile et lieu de travail.

Pour faire face à cette urgence, le ministère lançait, en 2023, une campagne de communication afin de sensibiliser les publics exposés. Cette campagne mettait fortement l'accent sur le risque spécifique des déplacements en deux-roues :



Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière : « L'essentiel du risque routier professionnel » - chiffres 2021.

Or, les deux-roues motorisés sont particulièrement utilisés par les travailleurs saisonniers pour leurs déplacements dans le Golfe de St-Tropez en raison des routes fréquemment encombrées.

D'une façon générale, le risque routier professionnel est un risque professionnel majeur : chaque année, les accidents routiers professionnels (qu'ils soient de mission ou de trajet) constituent la première cause de mortalité au travail. En-dehors des décès, ces accidents peuvent avoir des conséquences graves pour la santé des salariés. Outre les conséquences irréversibles pour le travailleur et ses proches, les accidents routiers professionnels, qu'ils soient mortels ou non, peuvent avoir des conséquences fortement pénalisantes pour la vie et l'activité d'une entreprise, notamment en matière d'organisation du travail, de logistique et de climat social dans l'entreprise.

Le risque routier professionnel est identifié comme une urgence par le quatrième plan santé au travail 2021-2025 et une priorité de la politique de la sécurité routière. Le projet s'inscrit donc pleinement dans le cadre de la priorité définie par le quatrième plan « Santé au travail 2021-2025 » en permettant de réduire la distance parcourue entre le lieu d'hébergement et le poste de travail et donc le risque d'accident.

C. CAPACITE ET CONDITIONS DE HÉBERGEMENT

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var insiste, dans son avis, sur « la capacité à pouvoir loger cette catégorie de salariés dans des conditions acceptables ». Cet objectif est pleinement partagé par la commune de Ramatuelle qui, dans tous les aménagements qu'elle réalise, recherche l'exemplarité.

Par arrêté préfectoral du 14 juin 1973, le camping avait été classé dans la catégorie 2 étoiles avec une capacité d'accueil de 595 personnes pour un terrain d'une superficie de 41 241 m². Cette capacité d'accueil est en cohérence avec des autorisations d'aménagement délivrées par arrêtés préfectoraux des 22 mars 1961 et 23 mai 1966 pour une superficie de 41 241 m² et 192 emplacements.

Le camping tel qu'il est aménagé ayant toujours été très bien intégré dans le paysage et particulièrement discret, la capacité d'accueil initiale de 595 personnes pourrait ainsi être considérée comme un maximum envisageable pour le projet.

Cependant, il est important de noter que cette capacité sera pondérée en fonction de différents paramètres qui seront pris en compte :

- La place consacrée aux espaces communs et aux services collectifs ;
- Les surfaces d'hébergement modulées pour les adapter aux besoins des différentes catégories de travailleurs saisonniers (certains se déplaçant avec leur famille) ;
- L'espace non aménagé à la périphérie du terrain pour garantir une intégration optimale dans le paysage et l'environnement naturel ou humain.

En ce qui concerne les conditions d'hébergement, il semble utile de préciser le terme d'« écoquartier » qui figure dans la notice explicative. Ce vocabulaire pourrait sembler réservé aux contextes urbains et serait donc inapproprié. Pourtant, ce concept a bien été mis en œuvre à Ramatuelle pour l'élaboration de l'écoquartier (écohameau) des Combes-Jauffret.

Un « écoquartier » est conçu dans le respect d'un principe fondamental : le lien. Il s'agit tout à la fois du lien social entre les habitants, et du lien des habitants (de leur habitat) avec leur environnement humain et naturel, local et global. Pour parvenir à tisser et conforter dans le temps ce lien avec toutes ses dimensions, le projet est entièrement conçu en déclinant cet objectif dans le programme préalable : un quartier où le piéton, et non la voiture, est le personnage principal ; où les modes doux de déplacement sont favorisés par des équipements conçus à cet effet ; où les espaces, locaux et services communs sont pratiques, accueillants et favorables aux rencontres, à l'épanouissement des échanges, d'activités en commun et de solidarités. Un quartier où les constructions sont parfaitement intégrées au paysage ; dont les hébergements sont véritablement protecteurs, adaptés au réchauffement climatique ; où l'énergie et l'eau sont consommées avec parcimonie ; où les sources d'énergie sont renouvelables ; où l'eau de pluie est récupérée, et les eaux usées réutilisées autant que possible ; où l'éclairage public préserve la faune et le ciel nocturnes. Ces caractéristiques répondent aux besoins de la population des travailleurs saisonniers tels que définis dans une étude réalisée par plusieurs d'entre eux et remise il y a quelques années à la commune. Pour autant, les structures d'hébergement peuvent être semi-rigides et modulables, démontables ou transportables, ce qui correspond aux caractéristiques de l'aménagement envisagé.

Pour parvenir à une réalisation exemplaire, la commune tient à organiser une procédure de mise en concurrence faisant appel à l'intelligence des acteurs sollicités. Elle a prévu de mobiliser, sinon les procédures, du moins les avantages du concours d'architecture et d'aménagement et de la concession de service public. Il est donc procédé dans un premier temps à la constitution d'une réserve foncière, ce qui exclut, à ce stade, la connaissance des caractéristiques précises de la future réalisation.

N°2. Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours – Groupement Résilience des Territoires
daté du 15 juin 2023



**Sapeurs-Pompiers
du Var**

Direction départementale



Groupement Résilience des Territoires

Le Muy, 15 JUIN 2023

Affaire suivie par : SD/VP/SF
Téléphone : 04.94.60.37.93
Numéro : 603882

Le Directeur Départemental

à

PREFECTURE DU VAR
Bureau de l'Environnement et du
Développement durable
Boulevard du 112^{ème} Régiment d'infanterie
CS 31209

83070 TOULON CEDEX

V/Réf : Votre courrier du 17/04/2023

Objet : Projet de construction d'une réserve foncière en vue de la création d'un pôle de logement pour travailleurs saisonniers.

En réponse à votre courrier reçu le 16 mai 2023, mes services ont étudié le dossier dématérialisé, relatif à la constitution d'une réserve foncière sur les parcelles cadastrées section AR 184, 186, 188 et 381 totalisant 56 763 m², situées route de l'Escalet dans la commune de Ramatuelle.

L'analyse du SDIS porte sur la défendabilité des bâtiments en cas de risque subi et induit au regard de :

- La classification de l'exposition au risque feu de forêt conformément à l'arrêté du 05 avril 2004 et annexe définissant relatif à l'application du titre II du livre III du code forestier ;
- Les conditions d'accès aux bâtiments au regard du Code de l'Urbanisme, du Code de la Construction et de l'Habitation et, suivant la qualification de l'exposition aux risques de feu de forêt, de l'instruction préfectorale du 05 avril 2004 ;
- La défense extérieure contre l'incendie, conformément à l'arrêté préfectoral 2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de DECI ;
- Les obligations légales de débroussaillage au regard du code forestier et conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

L'étude de ce dossier, dans le cadre des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, permet de vérifier l'exposition des parcelles au risque d'incendie de forêt. Les parcelles de ce projet sont incluses dans la zone soumise aux obligations légales de débroussaillage. Le risque d'incendie de forêt est important sans que ce risque soit réhibitoire à l'implantation d'une construction. Concernant l'obligation légale de débroussaillage, le code forestier impose dans son article L322-3§A que les abords d'une construction soient débroussaillés sur une profondeur de 50 mètres et prévoit que cette profondeur puisse être étendue à 100 mètres sur décision justifiée du maire (L322-§3). Le projet se situe en plein massif forestier. Dans ce cas, au titre de l'article R.111-2, un débroussaillage conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur doit être réalisé sur 100 mètres. Les voies de circulation doivent avoir une largeur de 4m et être débroussaillées de part et d'autre sur 2,5m.

DD SIS - 24 allée de Vaugrenier - ZAC les Ferrières - CS 20050 - 83490 Le Muy - Tél: 04.94.60.37.00 - Fax : 04.94.60.37.09

Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le directeur départemental

Dans un second temps et conformément à l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I), je vous informe que les besoins en eau de ce projet sont **de 60 m³/h pendant deux heures à une distance maximale de 200 mètres**. Cette distance est à mesurer entre le point d'eau et l'entrée principale des constructions, à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers.

Après consultation de la base de données REMOCRA, l'ancien camping dispose de 3 poteaux d'incendie privés. Deux poteaux sont indisponibles : les PI 160 et PI 158, leur débit est insuffisant et les contrôles hydrauliques périodiques ne sont pas à jour.

Concernant le projet, la doctrine de protection des personnes en cas de feu de forêt subi, préconise le confinement des habitants à l'intérieur des bâtiments en capacité de résister au front de flamme.

A ce titre, le SDIS n'est pas favorable à l'implantation de structure semi-rigide à cet emplacement.

La défensabilité de ces bâtiments ne peut être assurée.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le Directeur Départemental,
Le Sous-Directeur de la Prospective et Préparation Opérationnelle

Colonel Hors Classe Stéphane FARCY

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

L'avis argumenté du service départemental d'incendie et de secours du Var permet à la Commune de rappeler les circonstances qui ont conduit, en juillet 2023, à la réouverture du camping sous l'enseigne : « *camping Ladouceur* ».

Cette réouverture s'est accompagnée de travaux de mise en sécurité du site réalisés par le nouvel exploitant, non répertoriés par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var tel que cela ressort de son avis du 15 juin 2023.

Il est constant qu'en juin 2015 la sous-commission départementale pour la Sécurité des terrains de camping avait effectué la visite du « Camp de vacances C.I.E. DELLE ». Nonobstant l'avis favorable émis, des prescriptions particulières avait été formulées dans le but de mettre le camping en conformité. Etaient notamment soulignés des rétrécissements dangereux de moins de 4 mètres de large sur des voies secondaires et une voirie interne en mauvais état. De même, deux barrières basculantes faisaient moins de 5 mètres de large.

Le camping était alors défendu par trois poteaux d'incendie, 8 RIA sur charriot et 25 extincteurs. Il n'était pas pourvu d'un éclairage de sécurité ni d'un fléchage correct des voies. Enfin, le débroussaillage de l'intérieur du terrain était insuffisant.

C'est dans ce contexte que l'exploitant du terrain a transmis à la commune, en date du 3 juillet 2023, le cahier des prescriptions de sécurité pour la sécurité des terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à un risque naturel ou technologique.

A l'occasion de cette transmission, il est précisé que la période annuelle d'ouverture du camping dénommé « *Ladouceur* » est fixée du 3 juillet 2023 au 8 octobre 2023 ; 100 emplacements nus y sont proposés. Il est également indiqué qu'un classement auprès d'Atout France est en cours pour la catégorie 1 étoile.

S'agissant des matériels de secours « Sécurité incendie », il est dénombré dans ce cahier de prescriptions :

- 3 poteaux d'incendie
- 64 robinets d'incendie armés (RIA)
- 7 extincteurs extérieurs
- 8 extincteurs intérieurs
- Un éclairage de sécurité solaire
- Une signalétique est mise en place
- Le portail coulissant manuel d'entrée est de 5, 90 mètres et 3 barrières basculantes de 5 mètres de large sont en place

En séance du 28 septembre 2023, un avis favorable assorti de prescriptions a été rendu par la sous-commission départementale pour la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Par décision du 17 juillet 2023, Atout France a classé le camping dans la catégorie 1 étoile pour l'exploitation de 100 emplacements.

Comme précisé par la sous-commission départementale pour la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement de caravanes dans son avis favorable, « *le camping situé à 2,6 km au sud-est de Ramatuelle, sur un terrain arboré et pentu, est accessible par la route de l'Escalet, qui le borde à l'Est. Il est entouré par des vignes à l'Ouest, des habitations au Nord et un massif forestier très important au Sud* ».

Cette localisation à proximité du massif forestier au Sud n'est donc pas incompatible avec une exploitation du site au moyen de structures légères de tentes et de caravanes dès lors que les mesures de sécurité sont mises en œuvre conformément aux prescriptions émises par ladite sous-commission. La commune relève donc que le risque d'incendie de forêt est important sans que ce risque ne soit rédhibitoire à l'implantation de structures d'hébergement.

La commune note, par ailleurs, que la sous-commission départementale pour la sécurité des occupants des terrains de campings et de stationnement de caravanes a également émis, le 28 septembre 2023, un avis favorable à l'exploitation du camping des Tournels également situé sur le flanc Nord du Cap Camarat et comportant 975 emplacements pour une très large partie occupés par des hébergements semi rigides (visite en août 2023).

Le projet sera, en toute hypothèse, conçu en recueillant l'avis d'experts en matière de défense extérieure contre l'incendie. Les bâtiments existants sur le terrain pourront être adaptés en tenant compte de la doctrine de protection des personnes en cas de feux de forêt subis, de façon à permettre un éventuel confinement des résidents à l'intérieur de bâtiments en capacité de résister au front de flammes.

N°3. Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement daté du 4 mai 2023



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**



Réf. : SBEP/USP/2023-178

Marseille, le 04/05/2023

Service Biodiversité, Eau et Paysages
Affaire suivie par : Caroline VIARD
Tél. : 04 88 22 62 83
caroline.viard@developpement-durable.gouv.fr

Le Directeur

au

Ministère de la Transition Ecologique
Tour Séquoia
DGALN/DHUP/SDQV/Bureau des sites
92055 la Défense Cedex

A l'attention de Bertrand HERVIER

Objet : Déclaration d'utilité publique / Réserve foncière pour logement des travailleurs saisonniers Ramatuelle
PJ : dossier DUP

Pour faire suite au courrier du Préfet du Var en date du 17 avril 2023, je vous transmets pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.341-14 du code de l'environnement et de l'article R.122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une demande de déclaration d'utilité publique avec enquête parcellaire conjointe, concernant le projet de constitution d'une réserve foncière (56 583 m²), en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers, sur la commune de Ramatuelle.

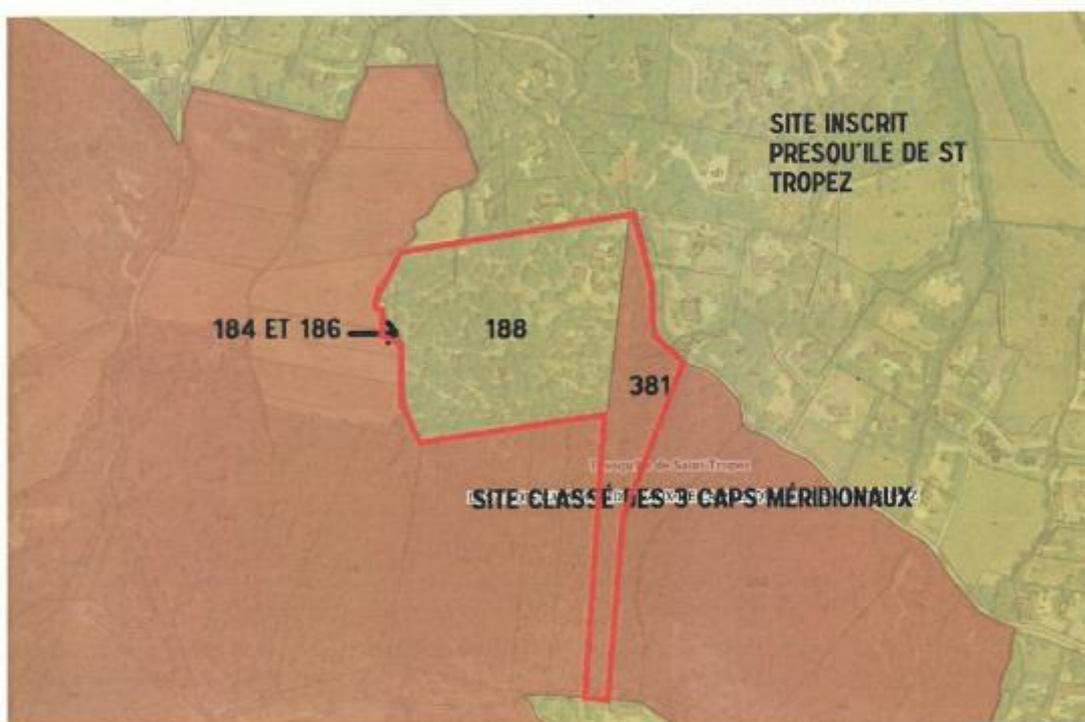
Ce projet s'inscrit dans le cadre de la convention signée le 18 janvier 2021, entre l'État et la commune de Ramatuelle, portant sur le logement des travailleurs saisonniers et prescrivant le développement d'une « offre d'hébergement semi-rigide ». Dans cette perspective, la collectivité s'est prononcée en faveur de l'acquisition d'un ancien camping privé, inexploité depuis 2017, afin de mettre en valeur cette friche touristique, sans artificialisation nouvelle des espaces naturels. Le projet d'acquisition foncière est donc présenté comme une opportunité de reconversion urbaine.

Toutefois, à ce stade, les contours du projet paysager et architectural du programme de logements (superficie, nature des travaux, caractère réversible...) n'étant pas précisés, il convient de se prononcer sur l'opportunité de la réserve foncière concernant les parcelles AR 184, 186, 188 et 381.

Après analyse du dossier, il s'avère que ces quatre parcelles sont situées au sein du site inscrit de la « Presqu'île de St Tropez » et du site classé des « 3 Caps méridionaux de la presqu'île de St Tropez », deux espaces à haute valeur paysagère, reconnus au niveau national comme patrimoine naturel, dont la conservation en l'état relève de l'intérêt général.

En effet, le projet porté par la commune s'inscrit au sein d'un territoire aux paysages littoraux exceptionnels, caractérisés par des domaines viticoles de grande qualité alternant avec des pinèdes séculaires dominant la mer, qui a su résister (avec plus ou moins de réussite), aux fortes pressions foncières et touristiques qui s'exercent sur la presqu'île de St Tropez. Les orientations de gestion de ces espaces protégés visent à maintenir durablement cet ordonnancement paysager en référence au paysage vernaculaire, identitaire de la presqu-île.

La réserve foncière envisagée se situe à l'interface du site inscrit et du site classé. Elle concerne pour grande partie (41060 m²) la parcelle AR 188 (située en site inscrit) qui accueille actuellement l'ensemble des bâtiments de l'ancien camping. Cette parcelle déjà anthropisée, bien que recolonisée par le Pin d'Alep, pourrait effectivement présenter une opportunité pour requalifier cette zone, en tant qu'espace de transition entre zones naturelles et résidentielles.



Les autres parcelles concernées par la réserve foncière AR184 (117 m²), 186 (48 m²) et 381 (11 558 m²) se situent dans le site classé des « 3 caps méridionaux ». Au vu des photos aériennes jointes au dossier de DUP, les petites parcelles AR 184 et 186 semblent accueillir une construction située en fond de parcelles agricoles, à la lisière de l'ancien camping. A défaut de justification sur les motivations de l'acquisition de ces 2 parcelles et en l'absence de précisions sur l'état et la nature de cette construction, l'opportunité d'intégrer les parcelles AR184 et 186 dans la réserve foncière mérite d'être réinterrogée. Quant à la parcelle AR 381, décrite dans le dossier comme « agréablement boisée », elle constitue un verrou important contre le mitage de l'espace naturel situé en limite de la zone urbaine dense. Tel que mentionné dans le dossier, cette parcelle de 11558 m², grevée par un EBC, ne serait concernée par le projet de logement uniquement dans sa partie nord (le long de la route de l'Escalet) pour 3800 m². Le reste de la parcelle bénéficierait d'une gestion environnementale durable par la commune.

Par ailleurs, au titre de la préservation de la biodiversité, le projet de réserve foncière est situé en partie dans la ZNIEFF de Type 1 Cap Lardier, Cap Taillat et en zone de sensibilité modéré vis-à-vis de la tortue d'Hermann.

Dès lors, au vu des éléments qui précèdent, je vous propose d'émettre un avis favorable au projet de réserve foncière tel que décrit dans le dossier de DUP transmis, sous réserve que :

- la parcelle AR381 (site classé) n'accueille aucune construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'intégrité du site classé.
- l'acquisition des parcelles AR 184 et 186 soit davantage justifiée. Le cas échéant, la construction située sur ces parcelles, à défaut d'intérêt architectural et patrimonial démontré, pourrait être démolie afin de restituer des lisières naturelles aux parcelles agricoles mitoyennes.
- le projet de logements pour les travailleurs saisonniers bénéficie d'une intégration exemplaire au paysage et à l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit. Pour ce faire, un paysagiste concepteur devra être associé à l'élaboration du projet immobilier. Par ailleurs, le projet privilégiera une implantation au coeur de la parcelle AR188 afin de limiter l'impact paysager des OLD sur les espaces boisés environnants.
- le projet ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des habitats, espèces et fonctionnalités écologiques présentes dans la zone d'influence du projet, en mettant en oeuvre une séquence Eviter-Réduire-Compenser.

Le projet de construction de logements saisonniers fera l'objet d'une autorisation spéciale au titre des sites dans le cadre d'un permis de construire. Ce permis de construire sera l'occasion de préciser notamment, le dimensionnement des installations et le caractère réversible du programme envisagé.

En vue de l'enquête publique qui sera réalisée dans les formes prévues par le code de l'expropriation, nous sollicitons donc vos observations et votre avis au titre des sites classés et inscrits pour le projet de réserve foncière tel que présenté dans le dossier ci-joint.

La cheffe du Service Biodiversité,
Eau et Paysages

Helene
SOUAN
helene.souan

Signature numérique
de Helene SOUAN
helene.souan
Date : 2023.05.04
09:25:16 +02'00'

Hélène SOUAN

E. INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

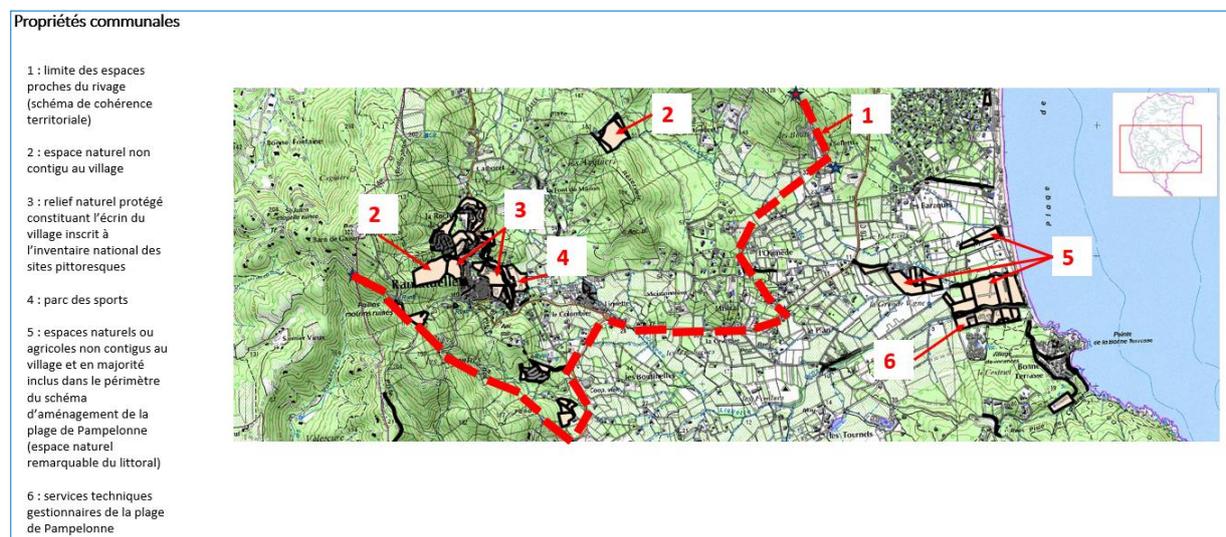
L'avis argumenté de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur conduit la commune à préciser le choix qui a été fait de procéder à l'acquisition d'un terrain privé, artificialisé en vertu d'autorisations préfectorales délivrées pour l'aménagement d'un camping, resté entre 2017 et 2023 à l'état de friche, situé à l'interface du site inscrit et du site classé dit « *des Trois Caps* ».

Le choix du terrain

En imposant que l'extension de l'urbanisation soit réalisée en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral a entendu interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe de telles agglomérations sur un petit groupe de maisons. Cet impératif a eu pour but de lutter contre la dispersion de l'urbanisation sous la forme de mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace. Il a,

depuis, été régulièrement renforcé. Aux dispositions de la loi « Littoral » se sont notamment ajoutées les dispositions des lois « solidarité et renouvellement urbain » du 10 décembre 2000, pour l'« accès au logement et un urbanisme rénové du 27 mars 2014 », pour l'« évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » du 23 novembre 2018, portant « lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021. La création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement est désormais interdite. La réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace sont visées. Les espaces proches du rivage sont encore plus protégés et même les constructions nécessaires aux activités agricoles y sont interdites. Ces impératifs sont traduits dans les schémas de cohérence territoriale, et donc dans celui du territoire de communauté de communes du Golfe de St-Tropez.

Les terrains dont dispose la commune sont situés soit en discontinuité avec le village et non artificialisés, soit dans les espaces proches du rivage, voire inclus dans le périmètre de l'espace naturel remarquable du littoral et régis par le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Aucune propriété publique n'est disponible pour la réalisation de l'opération.



En l'absence d'alternative sur terrain public, le terrain sélectionné présente les qualités nécessaires à un aménagement efficace et bien intégré à l'environnement.

En application du principe de limitation de la consommation d'espace naturel ou agricole, le choix s'est porté sur le recyclage d'un ancien terrain de camping, précédemment exploité par un comité d'entreprise, déjà artificialisé mais en friche depuis 2017. Sa superficie du terrain est suffisante pour générer une capacité d'hébergement significative au vu de l'enjeu, et pour rendre possible une intégration optimale de l'aménagement dans son environnement grâce au traitement paysager de ses parties périphériques constituant d'épaisses interfaces arborées. En outre, cet ancien camping est situé à proximité de la plage de l'Escalet et du sentier qui conduit au cap Taillat, site classé, espace naturel remarquable du littoral sous la pression d'une surfréquentation touristique. Avec la réorientation de cette capacité d'accueil vers une destination non touristique, le choix du terrain tient également compte des conditions de fréquentation par le public d'un espace naturel remarquable du littoral et du rivage proche (article L121-21 du code de l'urbanisme).

La commune relève ainsi la proposition d'avis favorable adressée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement au Ministère et fait siennes les réserves qui l'accompagnent :

- La parcelle AR 381 n'accueillera pas de construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'intégrité du site classé ;
- Après acquisition, les parcelles AR 184 et 186 seront également traitées de façon à favoriser l'intégration paysagère du projet, en leur qualité de lisière et après vérification de l'intérêt architectural et patrimonial des constructions qui s'y trouvent ;
- Un paysagiste concepteur sera associé à l'élaboration du projet immobilier afin d'en faire un exemple d'intégration paysagère dans toutes ses dimensions ;
- De même, sera mise en œuvre une démarche éviter-réduire-compenser en ce qui concerne l'enjeu de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

Les modalités de l'acquisition

Le choix d'un terrain privé étant dicté par des contraintes géographiques et légales fortes, son acquisition pouvait, en toute logique, se heurter à des stratégies distinctes de celles qui inspirent la collectivité publique. C'est en l'occurrence le cas.

La commune met régulièrement en œuvre le droit de préemption urbain au village pour ramener les biens immobiliers à la vente dans le champ du logement locatif permanent et accessible, de façon à pérenniser l'habitat à l'année. Toutefois, la commune dispose du droit de préemption uniquement dans la zone urbaine du plan local d'urbanisme englobant le village et ses hameaux satellites.

La commune a manifesté par lettres et lors d'une rencontre en mairie avec le représentant du propriétaire, le 15 novembre 2019, son intention d'acquérir le terrain précité pour le transformer en vue d'y accueillir des travailleurs saisonniers. Curieusement, depuis la date du 15 novembre 2019, le comité interentreprises des usines de DELLE, propriétaire informé de l'intention communale, s'est appliqué à ne plus répondre à ses courriers.

C'est dans ce contexte que l'attention de la commune a été attirée, le 12 août 2021 par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur le projet de vente amiable des parcelles AR n°184, AR n°186, AR n°188 et AR n°381, d'une surface totale de 5 hectares 65 ares 83 centiares, par les sociétés DELLE FIL, LISI AUTOMOTIVE FORMER, ISOLA COMPOSITE France et EUROCAST DELLE. Précision était faite que la société comité des interentreprises des usines de Delle avait été dissoute au profit des vendeurs susvisés. Toutefois, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, avec laquelle la commune a conclu une convention d'intervention foncière, ne préempte que les espaces agricoles ou naturels en vertu de son objet social.

Si la commune n'a pas été en capacité de se porter acquéreur du bien par voie de préemption, elle a cependant avisé le notaire chargé de la vente de son intention d'acquérir au besoin par la voie de la déclaration d'utilité publique, ceci par lettre datée du 27 août 2021 dont l'accusé de réception a été signé le 1^{er} septembre 2021. Dans l'acte d'acquisition, l'attention était donc

attirée sur les termes du courrier adressé par la commune en date du 27 août 2021. Par lettre datée du 17 mars 2023, la commune réitérait sa proposition d'acquisition auprès du nouveau propriétaire du terrain, la SCI L'ESCALET, insatisfaite du montant proposé par la commune prenant pour base la valeur vénale estimée par la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour concrétiser le projet, la commune a donc dû solliciter la déclaration d'utilité publique de l'acquisition, qui permettra de faire appel à une expropriation en cas de désaccord persistant sur le prix.

N°4. Avis de l'Institut et de l'Origine et de la Qualité du 27 avril 2023



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : JADALT Patrice
Téléphone : 04 94 65 96 56
Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

V/Réf :
Affaire suivie par : Sophie BASTRIOS
Sophie.bastrios@var.gouv.fr

N/Réf : 01/28/04/2023

**Objet : Déclaration d'Utilité Publique
Commune de RAMATUELLE**



La Directrice de l'INAO

à

**Monsieur Le Chef de bureau de
l'environnement et du développement
durable
David DOLIQUE
Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie
CS 31209**

83070 TOULON CEDEX

La Valette du Var, le 27 avril 2023

Par courrier reçu le 17 avril 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier de demande de déclaration d'utilité publique sur la commune de Ramatuelle pour le projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers.

La commune de Ramatuelle est située dans les aires géographiques des AOC/AOP "Côtes de Provence" et "Huile d'Olive de Provence". Elle appartient également aux aires de production des IGP "Miel de Provence", "Méditerranée", "Var" et "Maures".

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
Le Délégué Territorial
Emmanuel ESTOUR

La commune prend acte de cet avis.

N°5. Avis de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer daté du 8 juin 2023

Sujet : Ramatuelle réserve foncière dossier DUP Parcellaire, consultation services
De : SUBOCZ Christine - DDTM 83/SPP/PAU/BP <christine.subocz@var.gouv.fr>
Date : 08/06/2023 15:06
Pour : BASTRIOS Sophie - 83 VAR/PREFECTURE/DCPPAT/ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE <sophie.bastrios@var.gouv.fr>
Copie à : "LESUEUR Eve (Chef de Bureau) - DDTM 83/SPP/PAU/BP" <eve.lesueur@var.gouv.fr>, WEILL Nadia - DDTM 83/SPP/PAU/BP <nadia.weill@var.gouv.fr>, COUDERT Laetitia (Adjointe au Chef de Service et Chef de Pôle) - DDTM 83/SPP/PAU <laetitia.coudert@var.gouv.fr>



Bonjour,

Ce dossier n'appelle pas d'observations de notre part à ce stade de la procédure.

Cordialement,

Christine SUBOCZ
Chargée d'études
Service Planifications et Prospective Pôle Animation et Urbanisme / Bureau Planification
Correspondance : Préfecture DDTM SPP CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Tél : (+33) 4 89 96 43 88
www.var.gouv.fr
DDTM 83

La commune prend acte de cet avis.

N°6. Avis du Département daté du 16 mai 2023



Le Président



Monsieur Evence RICHARD
Préfet du Var
Boulevard du 112ème Régiment d'infanterie
CS 31 209
83070 TOULON CEDEX

Affaire suivie par : Stéphane BOUISSON
Direction du développement territorial
Service stratégie & partenariats de développement territorial
☎ : 04 22 79 03 85
Nos réf : D23-01767
Vos réf : votre courrier du 17 avril 2023

Toulon, le 16.05.2023

Monsieur le Préfet,

Vous avez sollicité l'avis du Département sur un projet de constitution d'une réserve foncière à Ramatuelle en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers.

Ce projet participe tout à la fois au développement touristique et à celui de l'habitat. Il contribuera à résoudre une partie des difficultés de recrutement dans les métiers du tourisme.

Aussi, j'émet un avis favorable sur l'opportunité de la constitution de cette réserve foncière.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération.

Jean-Louis MASSON



La commune prend note de l'avis favorable formulé par le Département et de sa motivation qu'elle partage.

N°7. Avis du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires du 19 juin 2023



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

*Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la qualité du cadre de vie
Bureau des sites et espaces protégés*

*Nos réf. : 357 230619
Vos réf. : Courrier préfecture du 18 avril 2023
Affaire suivie par : Bertrand Hervier
Bertrand.hervier@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 40 81 32 43*

Paris, le

**Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires**

à

Monsieur le préfet du Var

Objet : Déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière sur l'ancien camping des usines Delle - Avis au titre de l'article L.341-14 du code de l'environnement.

Par courrier visé en référence, vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L. 341-14 du code de l'environnement et de l'article R. 122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un projet d'acquisition foncière piloté par la commune de Ramatuelle en vue de la création d'une réserve foncière sur le camping de l'ancien comité inter-entreprise de Delle. Ce camping de 192 emplacements n'est plus exploité depuis 2017. Le projet se situe dans le secteur Roumégou à 1,5 km de la plage de l'Escalet, à 3 km de la plage de Pampelonne et à environ 3 km du centre-ville. Il se trouve en partie dans le site classé par décret du 6 mai 1995 des Trois Caps méridionaux de la presqu'île de Saint-Tropez (pour les parcelles n°AR184, 186 qui accueillent une construction en fond de parcelles agricoles et AR381) et en partie dans le site inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez par arrêtés des 12 janvier 1967 et 15 février 1996 (parcelle AR 188 qui accueille l'ensemble du bâti de l'ancien camping).

Le projet communal de réserve foncière est destiné à répondre à l'enjeu d'hébergement pour les filières touristiques et viticoles. La réserve foncière, d'une surface de l'ordre de 56 583m², sera dédiée à la création d'un pôle logements pour travailleurs saisonniers, conformément à l'action n°1 de la convention du 18 janvier 2021 conclue entre l'Etat et la commune de Ramatuelle : « Mettre à disposition un foncier pour accueillir une offre d'hébergement semi-rigide ».

Le projet s'inscrit au sein d'un territoire aux paysages littoraux exceptionnels caractérisés par des domaines viticoles de grande qualité alternant avec des pinèdes séculaires dominant la mer, qui a su résister aux fortes pressions foncières et touristiques. Les orientations de gestion de ces espaces protégés visent à maintenir durablement cet ordonnancement paysager en référence au paysage vernaculaire, identitaire de la presqu'île de Saint-Tropez.

Le site possède un couvert végétal relativement important. Quelques bâtiments sont présents comme le logement du gardien, l'épicerie, le bâtiment administratif et de logements du personnel, la réserve, le bar, les cuisines, les blocs sanitaires, les locaux technique, etc. Le camping ne répond pas aux normes actuelles en terme de sécurité et présente plutôt l'aspect d'une friche touristique. La commune souhaite remettre en l'état cet espace sans augmentation de l'artificialisation. A ce jour, les caractéristiques des logements et des équipements communs comme les modalités de leur intégration dans l'environnement paysager ne sont pas connues. De même, les principes de réalisation et de gestion (régie, SEM à opération unique, concession, etc.) ne sont pas actés. Aucun plan n'est défini pour l'aménagement du secteur.

Au regard du dossier transmis, je suis favorable à cette déclaration d'utilité publique dont la finalité est le logement de travailleurs saisonniers sous réserve que :

- la parcelle AR381 (site classé), agréablement boisée et qui constitue un verrou important contre le mitage de l'espace naturel, n'accueille aucune construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'intégrité du site classé ;
- l'acquisition des parcelles AR 184 et 186 doit être motivée dans le but de démolir la construction située sur ces parcelles, à défaut d'intérêt architectural et patrimonial démontré, pour ainsi restituer des lisières naturelles aux parcelles agricoles mitoyennes ;
- le projet de logements pour les travailleurs saisonniers doit bénéficier d'une intégration exemplaire au paysage et à l'environnement naturel dans lequel il s'inscrira. En particulier il devra se caractériser par la prise en compte des enjeux patrimoniaux qui ont conduit ces parcelles à leur statut de protection. Pour ce faire, un paysagiste concepteur devra être associé à l'élaboration du projet immobilier.
- Le projet privilégiera une implantation au cœur de la parcelle AR188 afin de limiter l'impact paysager des obligations légales de débroussaillage (OLD) sur les espaces boisés environnants. Plus précisément analyse et la maîtrise de l'impact du projet sur le site inscrit et classé devra de plus tenir compte de l'ensemble des suggestions des obligations légales de débroussaillage.
- Le projet étant à ce stade susceptible de recourir à des solutions d'habitats modulaires, il pourra utilement s'inspirer des recommandations du guide méthodologique, réalisé en 2021 conjointement par le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires et la Fédération nationale de l'hôtellerie de plein air (FNHPA) « *L'insertion paysagère des campings existants en site classé* ». Cet ouvrage présente les bonnes pratiques en matière de démarche projet et propose des conseils utiles d'insertion tant sur le plan architectural que paysager. Ce guide est disponible sur le site internet du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires (<https://www.ecologie.gouv.fr/guide-linsertion-paysagere-des-campings-existants-en-site-classe>) ;

- le projet de réserve foncière se situant dans une ZNIEFF de type 1 Cap Lardier, Cap Taillat, le responsable du projet devra examiner si l'obtention d'une dérogation « espèces protégées » est nécessaire (L 411-1 et L 411-2 du code de l'environnement). Celle-ci peut être accordée lorsque sont remplies trois conditions notamment celle liée à l'intérêt public majeur conformément à l'article L. 411-2-4 du code de l'environnement. Pour que le projet ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des habitats, espèces et fonctionnalités écologiques présentes, il pourra être mis en œuvre une séquence Eviter-Réduire-Compenser.

Le projet devra faire l'objet d'une demande d'autorisation ministérielle, conformément à l'article L.341-10 du code de l'environnement, lorsqu'il aura été déposé après la déclaration d'utilité publique. Ce permis de construire sera l'occasion de préciser notamment le dimensionnement des installations et le caractère réversible du programme envisagé.

Pour le ministre et par délégation,

L'adjoint au sous-directeur de la qualité du cadre de vie

Pour le Ministre et par délégation
L'adjoint au sous-directeur de la qualité du cadre de vie


Patrick BRIE

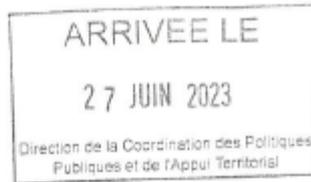
Signature
numérique de
Patrick BRIE
patrick.brie
Date : 2023.06.19
11:23:27 +02'00'

La commune prend note de l'avis favorable émis par le Ministère et fait siennes les réserves qui l'accompagnent.

En particulier, la commune adoptera la démarche projet suggérée par le guide méthodologique réalisé conjointement par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires et la Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein Air relatif à « l'insertion paysagère des campings existants en sites classés ».

En cohérence avec l'ensemble de sa politique en matière d'aménagement, de protection et de mise en valeur de son territoire, la commune s'appliquera à conférer à cette réalisation un caractère exemplaire en termes d'intégration à l'environnement et de transition écologique.

N°8. Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 23 juin 2023



Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Var



Toulon, le 23 juin 2023

Affaire suivie par :
Sandra JOIGNEAU
sandra.joigneau@culture.gouv.fr

L'adjointe à la cheffe de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Var

à

Monsieur le Préfet du Var
Bureau de l'Environnement et du Développement
Durable

Objet : Déclaration d'Utilité Publique / Constitution d'une réserve foncière en vue de la création d'un
pôle de logements pour travailleurs saisonniers – commune de Ramatuelle
Affaire suivie par Sophie BASTRIOS
N/Réf : UDAP83/SJ/N° 92

Pour faire suite à votre courrier en date du 17 avril 2023, je vous transmets mon avis au titre des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le dossier cité en objet.

Le dossier concerne une demande de déclaration d'utilité publique avec enquête parcellaire conjointe, visant le projet de constitution d'une réserve foncière (56 583 m²), en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers, sur la commune de Ramatuelle. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la convention signée entre l'État et la commune de Ramatuelle, portant sur le logement des travailleurs saisonniers et prescrivant le développement d'une « offre d'hébergement semi-rigide ».

Après analyse, les parcelles visées sont comprises dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez et pour partie dans le site classé des trois caps méridionaux de la presqu'île de Saint-Tropez, servitude d'utilité publique pouvant affecter l'utilisation des sols.

A ce stade, le projet n'est pas précisé. Toutefois, il est bien noté que la collectivité souhaite mettre en valeur un ancien camping inexploité, sans artificialisation nouvelle des espaces naturels.

En concertation avec la DREAL et au regard des éléments transmis, j'émet un avis favorable au projet de réserve foncière en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers, sous réserve que :

- la parcelle AR381 (site classé) n'accueille aucune construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'intégrité du site classé.

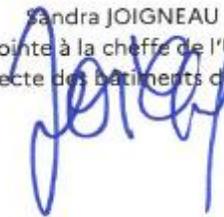
- l'intérêt architectural et patrimonial de la construction située sur les parcelles AR 184 et 186 soit précisé afin d'envisager sa démolition et la restitution des lisières naturelles.

- le projet de logements pour les travailleurs saisonniers bénéficie d'une intégration architecturale et paysagère exemplaire, réversible, dans le respect du caractère naturel et du paysage dans lequel il s'inscrit. Le recours à un architecte et à un paysagiste concepteur est à prévoir.

- le projet privilégie une implantation au cœur de la parcelle AR188 afin de limiter l'impact paysager des OLD sur les espaces boisés environnants.

Il conviendra d'associer mon service dès les premières études pour permettre un accompagnement du projet, qui fera l'objet d'une autorisation spéciale au titre des sites.

Sandra JOIGNEAU
Adjointe à la cheffe de l'UDAP
Architecte des bâtiments de France



La commune prend note de l'avis favorable émis par l'Architecte des Bâtiments de France et fait siennes les réserves qui l'accompagnent.

En particulier, l'Architecte des Bâtiments de France sera associé, dès les premières études, à la conception du projet afin d'atteindre l'objectif d'une intégration architecturale et paysagère exemplaire y compris en termes de réversibilité.

N°9. Avis de la Chambre d'Agriculture du 30 mai 2023



Draguignan, le 30 mai 2023

M. Le préfet
Bd du 112ème Régiment d'Infanterie
CS 31 209

83 070 TOULON CEDEX

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Stéphanie Vinçon
Nos Réf : FJ/FA/EL/SV/MA
Visa Cheffe de service :
Visa Direction :

Siège Social
11 rue Pierre Clément CS 40203
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Antenne de Vidauban
70 av. du Président Wilson
83550 VIDAUBAN

Antenne de Hyères
727 av. Alfred Dégugis
83600 HYÈRES

Contact
Tél. : 04 94 50 54 50
Mél : contact@var.chambagri.fr

Objet : Projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers - Avis de la Chambre d'Agriculture du Var.

Lettre R+AR

Monsieur le Préfet,

Personne publique autre que l'Etat, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire de la demande de déclaration d'utilité publique avec enquête parcellaire conjointe sur la constitution d'une réserve foncière en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers, sur la commune de Ramatuelle. L'avis de nos services était demandé avant la fin de la consultation des services qui interviendra le 24 juin 2023.

Nous avons pris connaissance de ce projet, d'une superficie de 56 583 m² situé sur l'ancien camping des usines Delle, en zone Nc du PLU de Ramatuelle. Ce projet d'envergure, projetant la création de 150 à 200 logements, répond au déficit en matière d'hébergement actuel sur la commune de Ramatuelle, mais aussi au besoin nécessaire de loger les employés saisonniers, sur la période touristique allant d'avril à septembre. Il apporte en sus une réponse au besoin d'hébergement des employés saisonniers agricoles sur les périodes de vendanges et d'ébourgeonnage (septembre/octobre et mai/juin), que nous saluons.

Les parcelles sur lesquelles portent le projet de DUP ne sont pas cultivées, et ne disposent pas de potentialités agricoles. Nous n'émettons donc pas d'observation sur cette réserve foncière. Nous attirons cependant votre attention sur la proximité directe, sur le flanc ouest du périmètre du projet, avec des parcelles agricoles cultivées (vignes en AOP Côtes de Provence).



Nous souhaitons donc que soient prises toutes les précautions nécessaires afin de limiter d'éventuels conflits de voisinage qui pourraient intervenir, une fois le projet réalisé, entre les populations saisonnières et les exploitants agricoles devant intervenir sur leurs parcelles.

Ainsi, nous souhaitons que soit présente une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre les habitations et l'espace agricole (marge de recul et zones tampons- haies) dans le cadre de la future réglementation de la zone.

Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, la CA83 émet un **avis favorable sur le projet** de constitution d'une réserve foncière en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers sur la commune de Ramatuelle **sous réserve de la prise en compte de notre préconisation sur la disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage.**

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY
Présidente
de la Chambre d'Agriculture du Var

La commune prend note de l'avis favorable émis par la Chambre d'Agriculture et de la réserve qui l'accompagne.

La dimension Le terrain a notamment été choisi pour sa dimension permettant, précisément, de centrer l'aménagement à réaliser et ménager des marges de recul ou « zones tampons – haies » à sa périphérie, ce qui tout à la fois limitera les risques de conflit de voisinage et d'usage avec l'exploitation des vignes adjacentes et favorisera une bonne insertion dans le paysage rural.

N°10. Avis de l'Agence Régionale de Santé du 30 juin 2023

Sujet : re : avis services SHA-SAF-ARS réserve foncière RAMATUELLE - logements saisonniers
De : ARS-PACA-DT83-SANTE-ENVIRONNEMENT <ARS-PACA-DT83-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr>
Date : 30/06/2023 13:17
Pour : BASTRIOS Sophie <sophie.bastrios@var.gouv.fr>

Bonjour

Vous m'avez transmis ce dossier concernant une création de 150 à 200 logements saisonniers semi-rigides sur un ancien camping inexploité situé en zone Nc au PLU. Vous trouverez ci-après les observations de l'ARS :

Concernant la localisation :

- Le projet est situé en dehors des périmètres de protection de captages destinés à l'alimentation en eau potable.
- Il ne se situe pas à proximité des routes à grande circulation touchées par la pollution de l'air et les nuisances sonores dues aux infrastructures routières (le bruit des hélicoptères relève de la compétence de la direction de l'aviation civile).
- Le dossier indique que France Domaine décrit les parcelles avec des bornes à eau potable, sans indiquer si l'eau a pour origine le réseau public ou un forage privé. Cette précision n'est pas apportée dans le dossier. A noter que le règlement du PLU actuel (en cours de révision) précise que *les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable sauf en cas d'impossibilité dûment démontrée*. Dans le cas d'un ERP, l'alimentation en eau par une ressource privée serait soumise à autorisation préfectorale. Cependant, étant donné la capacité d'accueil importante du pôle d'hébergement et le risque sanitaire engendré, cette demande serait refusée par mes services : **il est donc impératif de raccorder le site au réseau public d'alimentation en eau potable.**

Suite à une demande de compléments, la commune a pu apporter des précisions le 30/06 en indiquant que *"Le camping est alimenté par le réseau public d'eau potable. S'agissant de l'éventuelle présence d'un forage, suivant le rapport d'expertise dressé le 27 juillet 2018 par un cabinet d'expertises immobilières sollicité par le C.I.E. DELLE, il n'y aurait ni puits ni forage."*

Concernant l'aménagement du site :

Afin d'améliorer l'infiltration de l'eau dans le sol et de réduire l'élévation de température de cette zone, les places de stationnement devront au maximum se faire sur un sol perméable.

Afin d'éviter la propagation de maladies vectorielles (dengue, chikungunya, zika), les installations ne devront pas engendrer de stagnation d'eau à l'origine de la prolifération de moustiques (ex : éviter les terrasses à plots).

Si une nouvelle végétation est apportée, il faudra veiller à ne pas augmenter le risque allergène dû aux pollens par le choix des essences végétales. L'aménageur pourra s'appuyer sur le guide du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (www.vegetation-en-ville.org) afin d'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes.

∅ Ces recommandations devront être transmises au pétitionnaire pour une prise en compte des enjeux sanitaires en amont du projet.

En conclusion, le site étant alimenté en eau potable par le réseau public, mes services n'émettent pas d'opposition à cette DUP.

Cordialement

Alexandra MURIEL

Responsable de l'Unité Milieux Extérieurs

Service Santé Environnement

Délégation départementale du Var

ARS PACA

www.paca.ars.sante.fr

La commune prend bonne note des préconisations formulées par l'Agence Régionale de Santé.

Les places de stationnement seront aménagées sur sol perméable.

Les aménagements seront conçus pour ne pas engendrer de stagnation d'eau à l'origine de la prolifération de moustiques.

Toute végétation allergène sera proscrite dans le choix des essences végétales qui s'inspirera du guide du réseau national de surveillance aérobiologique.

N°11. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – référente du Golfe de St-Tropez-Estérel du 22 septembre 2023

Sujet : Re: CIS DUP Ramatuelle
De : GAUCHE Mélanie (Référente Golfe de Saint-Tropez-Estérel) - DDTM 83/Direction <melanie.gauche@var.gouv.fr>
Date : 22/09/2023 09:44
Pour : david.dolique@var.gouv.fr
Copie à : sophie.bastrios@var.gouv.fr, "PRUDHON Xavier (Directeur Adjoint) - DDTM 83/Direction" <xavier.prudhon@var.gouv.fr>, LOUBEYRE Frédéric (Chef de Service) - DDTM 83/SHRU <frederic.loubeyre@var.gouv.fr>, LEONARD Carine <carine.leonard@var.gouv.fr>, COUDERT Laetitia (Adjointe au Chef de Service et Chef de Pôle) - DDTM 83/SPP/PAU <laetitia.coudert@var.gouv.fr>, "BRAUN Christelle (Adjointe au chef de service) - DDTM 83/SHRU" <christelle.braun@var.gouv.fr>

Bonjour,

En retour, et en complément de la contribution du SPP, la DDTM est favorable à ce projet de DUP pour réserve foncière au regard de sa destination (l'Etat accompagnant ce projet de logements pour travailleurs saisonniers).

Bien cordialement

--

Mélanie Gauche
Référente territoriale Golfe de Saint-Tropez - Estérel
Direction
244 avenue de l'infanterie de marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Tél : +33 4 94 46 81 55 - Mobile : + 33 6 61 63 92 47
www.ecologie.gouv.fr
Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var

La commune prend bonne note de l'avis favorable émis par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

N°12. Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 22 mai 2023



PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par :

Corinne LANDURE

Téléphone : 04 42 99 10 13

corinne.landure@culture.gouv.fr

Andrée GARANDET

Téléphone : 04 42 99 10 26

andree.garandet@culture.gouv.fr

PREFECTURE DU VAR

ARRIVEE LE
25 MAI 2023

25 MAI 2023

BUREAU DU COURRIER

Direction régionale
des affaires culturelles

MAIRIE DE RAMATUELLE

60 Bd du 8 mai 1945

83350 RAMATUELLE

n° 2110

Aix-en-Provence, le

22 MAI 2023

OBJET : 83 – RAMATUELLE - projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la création d'un pôle de logements pour travailleurs saisonniers – Fiche 41921

P.J. : notice redevance

Le terrain destiné à accueillir le pôle de logements pour travailleurs saisonniers de Ramatuelle est situé à proximité immédiate d'un site se rapportant à l'Antiquité répertorié dans la carte archéologique nationale ; en conséquence, devra faire l'objet d'un diagnostic archéologique préalablement aux travaux, éventuellement suivi d'une fouille préventive. Ce diagnostic, conformément au code du patrimoine et notamment de son livre V, sera prescrit par arrêté du Préfet de région :

- soit après réception et examen par mon service du dossier d'aménagement, dans le cadre de la procédure normale de l'instruction des dossiers d'urbanisme

- soit dans le cadre de la procédure de réalisation anticipée prévue par l'article L.522-4 du livre V du code du patrimoine. Vous pouvez procéder à cette demande par simple courrier en joignant un descriptif des travaux projetés (nature et destination de l'ouvrage ou de l'aménagement projeté, plans et coupes), ainsi que la superficie totale du projet et la liste des parcelles concernées.

Pour la Directrice Régionale des Affaires Culturelles
et par subdélégation

Le Conservateur Régional de l'Archéologie

Pour le Conservateur Régional de l'Archéologie

Et plus particulièrement

Bruno BIZOT

Xavier DELESTRE

Copie – PREFECTURE VAR - Bureau de l'environnement et développement durable – MME BASTRIOS n° 2110

La commune prend note de la préconisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux, éventuellement suivi d'une fouille préventive. Elle s'engage à appliquer les dispositions en la matière du code du patrimoine.