

PREFECTURE DU VAR
Sous préfecture de DRAGUIGNAN

COMMUNE de RAMATUELLE

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES DECLARATION
d'UTILITE PUBLIQUE et PARCELLAIRE**

**Enquêtes Publiques conjointes du 22 février au 08 mars 2024
pour la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire afin
de constituer une réserve foncière pour aménager des
logements pour travailleurs saisonniers
sur la commune de RAMATUELLE**

*Rapport
du commissaire enquêteur*

André VANTALON

PREFECTURE du VAR
Sous Préfecture de DRAGUIGNAN

Commune de RAMATUELLE

**Enquêtes Publiques conjointes du 22 février au 08 mars 2024
pour la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire afin
de constituer une réserve foncière pour aménager des
logements pour travailleurs saisonniers
sur la commune de RAMATUELLE**

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - Objet de l'enquête :

Le poids important des travailleurs saisonniers dans le développement de l'économie locale très largement tournée vers le tourisme et le coût élevé du marché locatif local du golfe de St TROPEZ, ont amené la commune de RAMATUELLE à chercher à agir en faveur de l'accueil des travailleurs saisonniers.

Ainsi, en novembre 2019, à l'occasion du projet de cession des anciens terrains de campings, inexploités depuis 2017, du Comité d'Entreprise des Établissements DELLE, la commune a manifesté son intention de s'en porter acquéreur en vue d'y aménager un ensemble destiné à l'hébergement des travailleurs saisonniers (parcelles AR 184, 186, 188 et 381 pour 5,66 hectares).

Propositions qu'elle a réitérée en vain, en août 2021, auprès du Notaire chargé de la vente de ces terrains aux établissements LADOUCEUR.

Ces démarches infructueuses, la persistance des besoins et la '*convention passée avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers*' en janvier 2021, l'amènent aujourd'hui à demander qu'un tel projet soit **Déclaré d'Utilité Publique (DUP)**, ce qui moyennant une **Enquête Parcellaire** conjointe (visant à déterminer les emprises foncières nécessaires au projet) créerait les conditions pour une éventuelle expropriation des parcelles en cause.

Parallèlement, le propriétaire actuel est avisé par courrier recommandé avec accusé de réception de cette double enquête publique. A ce stade des procédures, y compris après DUP, une démarche amiable d'acquisition reste toujours possible. Enfin, en cas de désaccord persistant et après DUP, ce serait, dans une autre procédure, au Juge des Expropriations qu'il reviendrait de fixer la valeur des biens à exproprier.

C'est cette double enquête publique conjointe (DUP et Parcellaire, hors fixation de la valeur des biens éventuellement à exproprier) qui est, du 22 février au 08 mars, présentée au Public.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

2. 1 - Organisation de l'enquête

Conformément au Code de l'Expropriation , articles L 1, L110-1, L112-1, L131-1, R 111-1, R111-2, R112-1 et suivants, R131-1 et suivants et vu le Code de l'Urbanisme L221-1, monsieur le Préfet du VAR a prescrit par Arrêté préfectoral du 29 janvier 2024 l'ouverture d'une enquête d'utilité publique et parcellaire conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de constitution d'une réserve foncière pour la création de logements pour travailleurs saisonniers (enquête DUP) et pour la cessibilité de tout ou partie d'immeubles et de droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération sur le territoire de la commune de RAMATUELLE (enquête parcellaire).

Suite à la décision EP 23 00065/83 de Monsieur le Magistrat en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de TOULON du 11 janvier 2024 me désignant comme commissaire enquêteur et en liaison avec le service Foncier de la mairie de RAMATUELLE , l'enquête publique a été organisée autour de 3 permanences tenues en mairie de RAMATUELLE :

- à l'ouverture de l'enquête le **jeudi 22 février 2024 de 9h à 12h** ;
- le **mercredi 28 février 2024 de 9h à 12h**,
- à la clôture de l'enquête le **vendredi 08 mars 2024 de 14h à 17h** ;

Le dossier et les deux registres d'enquêtes (un pour l'enquête DUP et un pour l'enquête parcellaire) ont été déposés durant toute la durée de l'enquête en mairie de RAMATUELLE au guichet d'accueil .

Parallèlement, le dossier était également consultable sur le site internet de la Préfecture où des observations pouvaient être déposées en ligne :

<https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-hors-ICPE>

Les avis d'**annonces légales** ont été publiés dans les journaux **VAR MATIN et LA MARSEILLAISE** aux mêmes dates des **12 et 22 février 2024**.

Des panneaux d'affichages informant de l'enquête publique ont été apposés en mairie de RAMATUELLE. Leur présence durant toute l'enquête est attestée par la mairie de RAMATUELLE (cf attestations en annexes) , et j'ai par ailleurs également constaté leur présence en mairie de RAMATUELLE à l'ouverture de l'enquête publique comme aux différentes permanences.

La Société SCI l'ESCALET propriétaire et exploitant du camping LADOUCEUR, a été avisée par courrier Recommandé avec Accusé de Réception du 02 février 2024 de cette double enquête publique (DUP et Parcellaire). L'accusé de réception est revenu en mairie le 06 février 2024.

Enfin, complémentirement au dispositif réglementaire d'information du public via les annonces légales ci dessus, le journal **VAR MATIN**, a publié, le **21 février 2024**, en pleine page un article intitulé « **Camping LADOUCEUR : la Ville se positionne** » où les deux points de vue mairie et camping sont exposés et où les dates d'enquête publique ainsi que celle des permanences sont rappelées.

2-3 composition du dossier d'enquête et résumé des différentes pièces:

Le dossier d'enquête publique se compose de 118 pages réparties en 7 sous-dossiers :

A / sous-dossier (59 pages) présentant le projet et les deux enquêtes publiques conjointes comprenant:

- délibération Conseil Municipal du 1^o juin 2022 (2 pages) lançant la demande auprès des services du Préfet d'organisation d'une double enquête publique DUP et parcellaire en vue de la constitution d'une réserve foncière support au projet de logements pour travailleurs saisonniers ;
- notice CITADIA (version initiale du 20 mai 22) présentant les deux procédures enquête DUP et enquête parcellaire ;
- la convention avec l'État (39 pages) signées le 18 janvier 2021 pour le logement des travailleurs saisonniers dans les communes labellisées 'touristiques' dont 30 pages de Diagnostic sur la situation des travailleurs saisonniers et les besoins locaux ;

B/ Sous-dossier 'Plan de situation' (2 pages) situant le site à l'échelle de la commune (1/ 50 000^o) et présentant le terrain DELLE-LADOUCEUR sur photo aérienne (1/ 20 000^o)

C/ Notice explicative CITADIA (23 pages) mise à jour le 26 janvier 24 pour intégrer le changement de propriétaire du camping intervenu entre temps ;

D/ Périmètre de la réserve foncière (1 page) extrait cadastral au 1/ 7 000^o ;

E/ Avis des Domaines (1 page) ;

F/ Etat parcellaire (2 pages) extrait cadastre (1/ 2 000^o) et matrice cadastrale ;

G/ Avis des PPA avec commentaires et réponses de la mairie (30 pages) ;

2. 4 - Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incident, du 22 février au 08 mars 2024 inclus.

La mairie avait mis à disposition du public la grande salle du conseil municipal très facile d'accès et confortable. Le personnel de la mairie était particulièrement accueillant et il faut les en remercier.

Durant les 3 permanences, 11 personnes sont venues me rencontrer et largement échanger autour des différents aspect du projet, de son utilité et de la justification du recours à expropriation.

2.5 transmission du Procès Verbal des Observations et réponse de la Mairie :

Le lundi 11 mars 2024 , après avoir vérifié qu'il n'y avait pas eu d'autres observations déposées via internet sur le registre dématérialisé entre la clôture du registre papier (17h fermeture mairie le 08 mars au soir) et la clôture du registre dématérialisé (24h le 08 mars) ; j'ai transmis au service Foncier de la mairie de RAMATUELLE , par mail le Procès Verbal des 17 observations produites durant l'enquête.

Par mail du 11 mars 2024, la mairie (service Foncier) m'en a accusé réception.

Puis, le 20 mars 2024 monsieur le Maire m'a fait part en retour par mail de ses commentaires (15 pages) qui sont annexés à ce rapport et reportés dans l'analyse des observations.

3 - Examen des observations recueillies

1/ e-observation du 22 février 2024 de madame **L. JAMEAU-LEDEUR** employeur à LA CROIX VALMER, rappelle le coût élevé du marché locatif local incompatible avec l'accueil de travailleurs saisonniers pourtant indispensables au développement du tourisme local. Aussi, elle souligne **avec satisfaction** l'effort de la commune de RAMATUELLE qui, à l'image des communes voisines de ST TROPEZ et LA CROIX VALMER, s'investit dans des projets locaux de logements de travailleurs saisonniers. Enfin, elle **souhaite l'aboutissement de ce projet.**

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : cet avis d'un employeur local soumis aux mêmes difficultés que ses confrères de RAMATUELLE résume toute la problématique d'accueil des travailleurs saisonniers dans ce secteur économiquement très fortement dépendant du tourisme saisonnier. Elle soutient les initiatives communales en faveur de la prise en compte de cet accueil .

Proposition : **prendre acte** de ce soutien de principe : nécessité d'agir pour l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE (comme dans les autres communes du golfe).

2/ e-observation du 28 février 2024 de monsieur **F. BALLARINI** (propriétaire de la base de loisirs **PEPS SPIRIT** à PAMPELONNE), déplore en effet le manque de logements pour travailleurs saisonniers et le coût trop élevé des rares offres disponibles. Son activité fonctionne 7 mois par an, d'avril à octobre, et ses besoins sont de 5 chambres en juillet- août et de 3 chambres pour le reste de la saison. Le prix correct pour ces chambres serait de 350 €/mois.

Enfin, il signale que son établissement n'était pas identifié dans le recensement des établissements touristiques effectué à l'occasion de la convention Etat-Commune de janvier 2021 pour le logement des travailleurs saisonniers et espère néanmoins que sa demande **sera prise en compte** dans le cadre du projet communal .

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : comme pour l'observation précédente, cet exploitant d'un établissement de tourisme de RAMATUELLE souligne la difficulté de trouver des solutions d'accueil pour les travailleurs saisonniers dans un bon rapport 'qualité-prix'.

Proposition : pendre acte de cette confirmation de la nécessité d'agir pour l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE.

3/ e-observation du 28 février 2024 de monsieur **P. De COLMONT**, chef d'entreprise du **CLUB 55** à RAMATUELLE indique loger une partie des 120 travailleurs saisonniers qu'il emploie au plus fort de la saison, et avoir de très grandes difficultés pour loger les autres du fait de la « *trop forte pression foncière locale* ». Il considère qu'une éventuelle mutualisation des capacités d'hébergement des établissements touristiques serait insuffisante et non réaliste et se déclare **très favorable** au projet communal de logements pour travailleurs saisonniers.

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : même les établissements plus importants subissent les mêmes difficultés pour une partie de leurs employés saisonniers du fait de la cherté du marché immobilier. Pour lui, la commune est la plus à même de résoudre ce problème.

Proposition : pendre acte de cette confirmation de la nécessité d'action de la commune en faveur de l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE.

4/ courrier remis par agent communal le lundi 04 mars 2024 (et reçu en mairie le 07 mars 2024) de **madame le Maire** de **GASSIN** (commune voisine) qui fait part du **soutien de sa commune au projet d'acquisition foncière** pour la création de logements pour travailleurs saisonniers à RAMATUELLE sur le terrain de l'ancien camping DELLE. Elle rappelle les difficultés rencontrées par les établissements touristiques, artisanaux et de services publics du fait du manque de logements pour ces travailleurs saisonniers, comme pour les actifs, dans les communes du golfe de St TROPEZ.

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : la commune voisine de GASSIN est confrontée au même problème, avec les mêmes causes, et apporte son soutien au projet communal de reconversion de l'ancien camping DELLE.

Proposition : pendre acte de ce soutien à la reconversion de l'ancien camping DELLE en site d'accueil pour les travailleurs saisonniers à RAMATUELLE.

5/ courriel reçu en mairie le 05 mars 2024 (doublé d'un courrier RAR reçu le 07 mars 2024) de **monsieur le Maire** de **LA CROIX VALMER** (commune voisine), où il vient **abonder la réflexion** de la commune de RAMATUELLE en faisant part de l'expérience de sa commune en matière de logements pour travailleurs saisonniers :

- en 2015 : **acquisition** par l'Etablissement Public Foncier PACA d'un ancien **village abandonné** de vacances (village de Grand Cap) et **reconversion en logements pour travailleurs saisonniers** ;

- à Grand Cap, la commune gère ainsi 47 logements rénovés (capacité de 80 à 90 places) et l'hôtel 'Lily of the valley' 42 logements pour son personnel ;

- complémentaire, la commune dispose également de logements pour 38 travailleurs saisonniers recrutés pour les besoins de la commune ;

- cependant, malgré ces réalisations, l'offre locale reste insuffisante face à l'accroissement continu de la demande ;

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : un exemple de prise en charge de cet accueil des travailleurs saisonniers par une commune avec achat d'un centre de vacances abandonnés puis réaménagé avec une gestion partagée communale (47 logements) et privée (42 logements) pour une durée initiale de 15 ans . Ce témoignage montre également que la demande est en hausse continue.

Proposition : prendre acte de cet exemple concret de prise en compte de l'accueil des travailleurs saisonniers.

6/ e-observation du 07 mars 2024 de **monsieur V. MARIANI** responsable du pôle VAR du **Conservatoire d'Espaces Naturels** (CEN) de PACA rappelle qu' au titre de la préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des habitats naturels remarquables des Cap TAILLAT et CAMARAT, il est indispensable de limiter la fréquentation des Caps de RAMATUELLE.

Ainsi, s'agissant des anciens terrains de camping des établissements DELLE, le CEN n'est **pas favorable** au développement par le camping LADOUCEUR d'**un projet purement touristique** qui accroîtrait la pression sur les Caps .

En revanche, le CEN est **favorable à l'acquisition par la commune de ces terrains** en vue d'y installer des logements pour travailleurs saisonniers qui pourraient également servir à l'accueil de scientifiques et agents du CEN.

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : l'idée de lutter contre la surfréquentation du site des caps de RAMATUELLE en vue de sa protection et sa préservation est pleinement compréhensible. Mais, de là, à exproprier tout un camping voisin ?...il me semble qu'il y a d'autres moyens : le site des calanques de Cassis a, par exemple, instaurer un système de quotas journaliers avec réservation. De plus l'enquête publique ne porte pas sur une expropriation en vue de la protection de ce site.

Proposition : hors sujet, ne pas donner suite.

6bis/ observation sur le registre papier DUP de **madame FERNANDO** de RAMATUELLE qui **apporte son soutien au projet communal** de réserve foncière pour création de logements pour les travailleurs saisonniers. Elle souligne l'importance de ces travailleurs dans l'économie du tourisme et leur participation au maintien de l'agriculture locale.

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : cette contribution rappelle, à juste titre, que le problème de l'accueil des travailleurs saisonniers concerne aussi les travailleurs agricoles.

Proposition : **prendre acte** de cette confirmation de la nécessité d'agir pour l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE.

7/ **Maîtres G. REBUFAT** et **L. TRACOL** et monsieur **OSTAP (directeur financier du camping LADOUCEUR)** viennent présenter et remettre une contribution sur le registre 'DUP' de 63 pages de la SCI L'ESCALET (propriétaire du camping LADOUCEUR) par laquelle ils sollicite **le rejet de la procédure** de réserve foncière et formulent une **contre-proposition** d'accueil de 60, voire 85, travailleurs saisonniers dans leur établissement.

La SCI L'ESCALET aidé d'un cabinet d'avocat et juriste, et d'un professeur d'université en Droit public a déposé une contribution volumineuse et fouillée de 63 pages, résumée et présentée ici en 19 points (7-1 à 7-19) reprenant les différents chapitres qui la structure. N'étant ni expert, ni juriste, je me suis efforcé d'être le plus pragmatique possible pour pouvoir fournir une analyse et un avis motivé dans le délai imparti d'un mois après clôture de l'enquête.

7-1 : procédure irrecevable car basée sur un **objet et des motivations différents** de ceux de la **délibération du 1^o juin 2022** lançant la procédure (cf pièce 7A, pages 9 à 12) ;

- sur l'objet : dans la délibération du 1^o juin 2022 l'accueil des travailleurs saisonniers est prévu moyennant la création de **logements saisonniers**, dans la notice du dossier d'enquête publique (février 2024) l'accueil des travailleurs saisonniers est réalisé par des **hébergements saisonniers** ; d'où, page 11 de la pièce 7A la mention : « **ces deux types de structure sont de nature bien différente : le logement renvoie à un habitat perenne alors que l'hébergement évoque une structure provisoire** »

- sur la notion d'urgence comme motivation : l'urgence repose sur un risque possible de spéculation foncière (notice délibération du 1^o juin 2022) ; l'urgence découle d'un risque pour les travailleurs saisonniers dans leurs conditions de vie (hébergement et transport) dans la notice de présentation du projet soumis à enquête publique ;

- sur l'avis des PPA : « ils auraient donné leur avis sur la notice modifiée et non sur celle visée par le Conseil Municipal » (pièce 7A, page 12, §26).

Avis mairie : l'objet de l'enquête est clairement la constitution d'une réserve foncière en vue d'une offre publique d'hébergement pour travailleurs saisonniers. Le terme logement s'applique indifféremment à toute forme de construction, y compris sans fondation. L'hébergement de travailleurs saisonniers en résidences mobiles ou démontables est autorisé par la loi voire notamment code rural articles R 716 -17 et suivants.

Les PPA ont donné leur avis sur la notice présentée au Conseil Municipal du 1^o juin 2022 qui a notamment chargé le maire d'ajuster et mettre au point le dossier de DUP.

Discussion et avis commissaire enquêteur :

- sur les deux versions de la Notice :

La version initiale de la notice jointe à la délibération du Conseil Municipal du 1^o juin 2022 annexée à celle-ci, a été rédigée le 20 mai 2022 et présente le projet comme visant « l'acquisition d'un ancien camping appartenant au comité inter-entreprises des usines DELLE de 192 emplacements qui est inexploité aujourd'hui et depuis 2017. En effet, le camping est vétuste et ne répond plus aux normes minimales de ce type d'hébergement. Cet ancien camping se situe dans le secteur de ROUMEGOU » .

Or, entre cette notice de mai 2022 et le début de l'enquête publique en février 2024 :

- le camping a été vendu à la SCI l'ESCALET ;
- il a fait l'objet de remise aux normes avec avis favorable de la commission ad'hoc en septembre 2023 ;
- il a été exploité durant la saison 2023 ;
- d'ici à la fin de la procédure, il aura été exploité durant deux saisons 2023 et 2024 ;

La situation décrite dans la notice de mai 2022 n'est plus d'actualité au moment du lancement de l'enquête publique.

Parallèlement, il est facile de constater qu'outre le fait de charger le Maire de solliciter cette DUP, la délibération incriminée lui confie le soin de « procéder aux ajustements de dossier de déclaration d'utilité publique qui se révéleraient utiles à sa mise au point »

C'est dans ce cadre que cette notice a été actualisée le 24 janvier 2024 avec une mention explicite de sa mise à jour en entête et rappel de cette actualisation dans l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2024 organisant l'enquête publique : « vu le dossier d'enquête publique déposé le 27 novembre 2023 et actualisé le 26 janvier 2024... » (arrêté 6^o alinéa page 2).

- sur le logement saisonnier ou l'hébergement saisonnier :

Les défenseurs de la SCI l'ESCALET font valoir qu'à l'occasion de cette actualisation de la notice explicative, la mention titre « pôle de logements pour travailleurs saisonniers » a été remplacée par celle de « pôle de hébergement pour travailleurs saisonniers ».

Ainsi, ils considèrent que le logement n'est pas l'hébergement et que la délibération du Conseil Municipal du 1^o juin 2022 lançant la procédure DUP pour une réserve foncière en vue de la création d'un pôle logement pour travailleurs saisonniers ne visait pas l'hébergement mais le

logement et qu'ainsi c'est l'ensemble de la procédure qui s'en trouverait vicié et frappé de nullité.

Toutefois, j'observe que :

- pris isolément et hors contexte, les termes *logement* et *hébergement* n'ont certes pas la même portée ; l'un visant une structure perenne, l'autre une solution temporaire ;
- pour autant, dans le cas présent, les deux sont à regarder comme un logement saisonnier pour travailleurs saisonniers pour l'un et comme un hébergement saisonnier pour travailleurs saisonniers pour l'autre ;
- le point commun à ces deux réponses à une même problématique d'accueil des travailleurs saisonniers tient bien au *caractère précisément saisonnier de cet accueil* ;
- la priorité du projet est bien de trouver une structure temporaire d'accueil de ces travailleurs saisonniers, qu'elle soit perenne ou non,

Enfin, je relève que, dans sa réponse du 19 juin 2023, le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires résume le projet ainsi : « *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 56 583m2 sera dédiée à la création d'un pôle logements pour travailleurs saisonniers conformément à la convention Etat – Commune ..* » (sous dossier avis des PPA, réponse Ministère page 20, 2° alinéa)

De sorte qu'au stade de la délibération il n'y a, pour moi, pas de différence significative entre *logement saisonnier* et *hébergement saisonnier*. Les deux participant à palier l'insuffisance de capacité d'accueil de travailleurs saisonniers à RAMATUELLE conformément au souhait du Conseil Municipal.

- sur la notion 'd'urgence' :

Autre grief à l'encontre de l'actualisation de la notice : la notion d'urgence abordée dans la notice annexée à la délibération du 1° juin 2022 lançant la procédure varie d'une version à l'autre :

- dans la version initiale : l'urgence résulte de 3 éléments : répondre à l'insécurité des travailleurs saisonniers qui, faute d'accueil à RAMATUELLE, se trouvent obligés de faire des trajets longs et dangereux ; procéder rapidement à cette acquisition avant que le nouveau propriétaire n'en augmente le coût par les investissements qu'il y réaliserait ; lancer la DUP avant la fin de la convention Etat- Commune ;
- dans la version actualisée : l'urgence tient au fait de répondre à l'insécurité des travailleurs saisonniers qui, faute d'accueil à RAMATUELLE, se trouvent obligés de faire des trajets longs et dangereux ;
- ainsi, l'argument financier anti-spéculatif n'est pas repris dans la notice actualisée ; ce qui est reproché par les requérants considérant qu'il y a là une remise en cause de la motivation initiale de la délibération du 1° juin 2022,

Toutefois en relisant le texte de la délibération en cause, on relève, au titre de l'expression de la motivation à engager ce projet :

- « *L'ancien camping du comité d'entreprise DELLE est en effet fermé depuis quelques années et sa vocation sociale serait maintenue en y installant un pôle de logements pour travailleurs saisonniers. Le choix de cette implantation permettrait en outre de répondre à un important besoin social et économique sans pour autant entraîner une nouvelle artificialisation d'espaces. Le rachat récent du terrain par un opérateur touristique impose en outre une **intervention***

rapide de la commune avant que des frais d'aménagement ne soient engagés en contradiction avec un projet d'intérêt général »

Ainsi :

- d'une part le texte de la délibération vise explicitement l'*argument financier anti-spéculatif* et y associe une *notion d'urgence* ;
- d'autre part le texte de la délibération avec sa motivation 'd'urgence anti-spéculative' figure intégralement dans le dossier soumis à enquête publique ;
- le grand public, comme les conseillers municipaux retrouvent cette même information dans le dossier d'enquête publique ;

Autrement dit, le texte de 1,5 pages sur lequel les conseillers municipaux ont été appelés à se prononcer me semble explicite et suffisamment clair s'agissant de cette notion 'd'urgence anti-spéculative' comme élément de motivation du lancement du projet de DUP.

- sur les avis des PPA

Enfin, la mention considérant que : « *les PPA ont donné leur avis sur la notice modifiée et non sur celle adoptée par le Conseil Municipal* » (pièce 7A, 6° alinéa page 12) est **infondée** : Il suffit de se reporter au sous-dossier '*avis des PPA*' pour noter qu'elles ont toutes répondues d'avril à septembre 2023, soit 4 mois avant l'actualisation de la notice du 24 janvier 2024.

Proposition : ne pas donner suite

7-2 : procédure d'Enquête Publique pour **demande de DUP Simplifiée non applicable** (cf pièce 7A, pages 12,20 et 21) ;

- d'une part, « *du fait de la nécessaire mise en compatibilité avec le SCOT et des nécessaires évaluations environnementales, soit pour l'opération d'aménagement, soit pour la mise en compatibilité, l'enquête publique aurait dû être régie par le code de l'environnement* »

- d'autre part, « *l'opération envisagée ne présente pas un caractère important* » (page 20) ;

- enfin, « *le projet s'avère d'ores et déjà esquissé dans ses grandes lignes et présente un caractère suffisamment avancé pour qu'il soit possible de recourir à la procédure normale* » (page 21) (Nota : procédure normale = DUP travaux) ; pour les requérants, ce projet devrait faire l'objet d'une **autre forme d'enquête publique** que celle pour 'DUP simplifiée' ;

Avis mairie : un objectif esquissé dans ses grandes lignes ne constitue pas un projet susceptible d'évaluation environnementale (jurisprudence à l'appui) . Par ailleurs la notice du dossier d'enquête publique expose que ce n'est qu'après acquisition du terrain que la commune pourra lancer les études et procédures indispensables pour définir précisément les modalités de son aménagement. D'où le principe de constituer, bien en amont, une réserve foncière.

Ce n'est qu'une fois la définition du projet suffisamment précisé que la question de l'évaluation environnementale se posera en fonction des critères et seuils applicables. Position confirmée par mail DREAL du 29 septembre 2022 (jointe en copie)

Discussion et avis commissaire enquêteur : on ne peut à la fois considérer le projet comme *imprécis* (cf argument 7.6) et comme « *déjà esquissé dans ses grandes lignes et présente un caractère suffisamment avancé* » (argument 7.2) pour justifier que le projet aurait dû faire l'objet d'une DUP Travaux (projet bien défini et tracé) plutôt qu'une DUP Réserve foncière (un programme et non un projet bien défini). Les questions SCOT et études environnementales sont traitées en 7-4 et 7-3.

- sur la nécessité de l'évaluation environnementale à ce stade d'avancement : avis conforme à la position mairie et à celui de la DREAL rappelé ci-dessus.

Proposition : ne pas donner suite

7-3 : dossier d'enquête publique **incomplet en l'absence des études obligatoires** suivant article L300-1 du CU et évaluation environnementale au cas par cas (cf pièce 7A, pages 4 à 6);

- pages 4 et 5 de la pièce 7A : le terme « aménagement » revenant régulièrement dans les réponses et commentaires de la commune aux avis des PPA (pages 2, 5, 6, 14, 15 et 26) et une fois dans la notice de présentation (page 22), pour les requérants, l'opération est ainsi qualifiée comme **un projet d'aménagement** qui au terme de l'article L 122-1 II du code de l'environnement devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas car **dépassant le seuil des 5 hectares** (terrain d'assiette de 56 583m² rubrique 39b de la nomenclature) ;

Avis mairie : Ce n'est qu'une fois la définition du projet suffisamment précisé que l'évaluation environnementale sera éventuellement réalisée en fonction des critères et seuils applicables. Position confirmée par mail DREAL du 29 septembre 2022 (jointe en copie à la réponse mairie)

Discussion et avis commissaire enquêteur : avis conforme à celui de la mairie. J'ajoute que dans leur analyse, aussi bien la DREAL que le Ministère, ont bien noté que la surface sur laquelle portait cette DUP pour réserve foncière était de 5,6 hectares.

Proposition : ne pas donner suite

7-4 : incertitudes liées aux **réponses obsolètes et incomplètes** des personnes qualifiées (cf pièce 7C, page 2) ; les avis des PPA, comme la délibération du 1^o juin 2022, sont antérieurs à l'approbation de la modification du SCOT avec un très large recul à l'intérieur des terres des Espaces Proches du Rivage (EPR). Or, les requérants relèvent que **les nouveaux EPR englobent maintenant les terrains du camping LADOUCEUR**, ce qui, en conséquence aurait dû amener une **nouvelle saisine du CM et des PPA**.

Avis mairie : d'une part, le SCOT prend bien en compte la problématique d'accueil des travailleurs saisonniers dans son objectif n°32 « répondre aux demandes actuellement insatisfaites sur le territoire et anticiper les besoins futurs en logements sociaux, résidences personnes âgées et logements pour les saisonniers » ; d'autre part le projet ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation, mais la reconversion d'un camping existant ; enfin, dans les EPR, la

réglementation prévoit explicitement « les extensions mesurées des constructions existantes, leur démolition-reconstruction, voire même avec une implantation différente sous réserve d'une meilleure intégration paysagère et bioclimatique permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment démolé » (cf note du Préfet du 04 avril 2022).

Discussion et avis commissaire enquêteur : partage l'avis de la mairie. la modification du SCOT a effectivement amené une avancée significative du trait délimitant les Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'intérieur des terres, au point que le camping LADOUCEUR est maintenant intégralement situé dans ces EPR.

Certes l'appartenance à un EPR signifie l'interdiction de toute nouvelle construction, mais, les constructions existantes peuvent être utilisées comme telles, réaménagées voire faire l'objet d'une extension limitée (cf note Préfet du 04 avril 2022).

Par exemple, sur le site du camping LADOUCEUR figurent 714 M2 de bâtiments existants suivant évaluation du cabinet GALTIER VALUATION produite en pièce 7E page 3 ce qui, moyennant réaménagement permettrait d'accueillir les 85 travailleurs saisonniers prévus dans les conclusion du Diagnostic préalable à la convention Etat-Commune pour l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE sans remise en cause du SCOT (cf objectif 32) et des EPR (cf note Préfet) .

Proposition : ne pas donner suite

7-5 : **évaluation** du Service des Domaines **contestable** (cf pièces 7E) ; les requérants présentent deux autres méthodes d'évaluation de la valeur du camping :

- à partir de la valorisation foncière utilisée par les services des Finances publiques pour la détermination des valeurs locatives du foncier de RAMATUELLE depuis la réforme de 2017 : partant de la valeur locative de 375 561€ pour le camping et appliquant un rendement moyen de 5 à 7 % l'an la valeur totale du bien se situerait entre 5,37 et 7,51 millions d'euros soit nettement plus que les 1,22 millions attribués par les Domaines ;

- approche par un cabinet expert : GALTIER Valuation en juin 2022 évalue le bien à 5,3 millions d'euros ;

- par comparaison : les requérants signalent la vente d'un camping voisin en 2023 pour 13 millions d'euros pour une surface de moins d'1 hectare et 60 emplacements ;

- pour la partie 'fonds de commerce', les requérants évoquent une valorisation à hauteur de 1,5 millions d'euros ;

- enfin, les requérants font remarquer que d'une part l'évaluation des Domaines considère que « l'expertise du 27 juillet 2018 comme toujours valable et d'actualité » alors qu'il s'agissait d'une période d'abandon du camping. Aussi, ils s'interrogent sur la **validité de l'information donnée au CM** à partir de cette **évaluation** à 1,22 millions d'euros **très en deçà de la réalité.**

Avis mairie : d'une part, les services des Domaines sont rodés à ce type d'évaluation et d'autre part celle-ci prend en compte la situation du moment en 2022 en état d'abandon et de non exploitation. Enfin, il s'agit d'une valeur vénale et non du prix qui résulterait d'une transaction actée : il reste une *marge d'appréciation entre les deux*.

Discussion et avis commissaire enquêteur : l'estimation des biens éventuellement à exproprier est du ressort du Juge des Expropriations et ne relève pas de cette enquête publique portant sur les étapes préalables DUP et Parcellaire.

Néanmoins et d'un point de vue pratique, cette évaluation figurant au dossier de demande de DUP et dans la délibération communale du 1^o juin 2022 à l'origine du dossier ; il me semble nécessaire de s'interroger si, en ordre de grandeur, cette évaluation est ou non compatible avec le projet dans sa situation de mars 2024 : *veiller à ce qu'à l'issue de l'enquête publique l'économie du projet ne soit pas remise en cause*. Voir développements en seconde partie conclusion et avis .

Proposition : prendre acte du fait que cette évaluation des Domaines est établie sur la base d'un camping inexploité et à l'abandon.

7-6 : **absence de justification du projet** par imprécision des besoins (cf pièces 7A pages 13 à 17 et 7 B pages 1 et 2) ; reprenant les 3 critères d'appréciation et de reconnaissance de l'Utilité Publique d'une opération :

- la commune étant décrite comme « **répondant une grande partie aux besoins en logement des travailleurs saisonniers** » suivant le diagnostic réalisé dans la convention avec l'État, les requérants s'interrogent sur la réalité des besoins ;

- situation paradoxale liée au développement des locations type Booking ou Airbnb où, *un quart des logements ne sont pas loués* (diagnostic convention Etat) ; les requérants considèrent que le gouvernement prendra des mesures pour réguler ce phénomène ;

- enfin, les requérants relèvent que « *du fait de l'offre hôtelière et du nombre de logements en location à RAMATUELLE, **il serait aisé de trouver des solutions pour 100 à 200 saisonniers*** »

- en conclusion, *la demande est faible et l'offre locale largement suffisante pour peu que...**et le projet n'a donc pas d'utilité.***

Avis mairie : la commune rappelle qu'on ne peut se satisfaire du statu quo qui se caractérise par des offres inappropriées, des solutions lointaines avec temps de trajets importants, un handicap au recrutement d'une main d'œuvre qualifiée et une raréfaction des logements accessibles à la population permanente : les logements étant achetés ou loués par les 'grands employeurs'. Ainsi, la capacité de la réserve foncière projetée est conçue pour sortir de cette situation pernicieuse.

Discussion et avis commissaire enquêteur : Dans son témoignage (cf observation n°5) le maire de La CROIX VALMER présente le montage mis en œuvre par sa commune pour l'accueil des travailleurs saisonniers via la reconversion des 89 logements d'un ancien centre de vacances (47 pour la commune et 42 pour un hôtel) pour une durée de 15 ans .

C'est la seule contribution qui porte sur une action concrète. Toutefois, il ne précise pas ce qui se passera au-delà de ces 15 premières années ? et attire déjà l'attention sur la croissance continue des besoins, ce qui suppose qu'il y a (ou aura) des besoins supplémentaires insatisfaits.

Toutes les autres contributions du public, des professionnels, comme des PPA soulignent unanimement l'utilité d'agir pour le logement des travailleurs saisonniers : plébiscite .

Mais aucune ne s'aventure dans l'analyse du chiffrage des besoins ni dans celle du dimensionnement de la réponse à y apporter : combien de travailleurs saisonniers à loger ? Combien d'hectares ou d'emplacements pour satisfaire ce besoin ?

Proposition : la commune de RAMATUELLE, comme les différentes contributions et avis produits durant cette enquête, a du mal à préciser les besoins. Dans la conclusion il faudra toutefois se positionner.

7-7 : **absence d'alternative** au projet (cf pièce 7C) ; rappel de jurisprudence au sujet de l'absence d'étude de solutions alternatives.

- ainsi, les requérants invoquent l'absence d'étude de solutions alternatives dans la notice de présentation du projet, mais relèvent toutefois que dans ses réponses et commentaires aux avis des PPA la commune précise que « les terrains dont-elle dispose 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 » ;

- les requérants rappellent que depuis l'approbation du SCOT, le camping LADOUCEUR est situé dans les EPR ;

- au titre d'alternatives réalisées dans les communes voisines, les requérants citent les solutions mises en œuvre sur les communes voisines de Ste MAXIME, La CROIX VALMER et St TROPEZ qui, selon les requérants « *proposent des solutions adaptées répondant aux attentes des travailleurs saisonniers* » et de **s'interroger sur la pertinence d'un tel projet qui exclut « toute nouvelle construction » ?**

Avis mairie : aussi bien dans le dossier, que dans son observation du 08 mars 2024 (enregistrée en n°11), comme dans sa réponse au PV des observations du 20 mars 2024, la commune rappelle d'une part que les terrains communaux dont elle dispose ne permettent pas de réaliser cet aménagement : soit qu'ils soient situés dans les EPR et non artificialisé (vierges de toute construction) donc inconstructibles ; soit qu'ils ne soient pas situés en continuité avec le village et donc non constructibles ; soit qu'il n'y a pas de terrain de

camping à vendre.

Discussion et avis commissaire enquêteur : avis conforme à celui de la mairie pour l'absence de site alternatif.

Proposition : l'absence de site alternatif amène à ne pas donner suite.

7-8 : **atteinte à la propriété non proportionnée** par rapport à l'objectif du projet (cf pièce 7A pages 16 à 18 et 7B page 4) ;

- les requérants exposent que, globalement, le meilleur projet pour les travailleurs saisonniers seraient de les loger sur leur lieu de travail (document 7A, pages 16, 17, § 43, 44, 45) ; et qu'ainsi les avantages attribués au projet ne sont pas optimisés ;

- au titre du préjudice subit les requérants mettent en avant le très fort décalage entre évaluation des Domaines et valeur estimée du bien (cf requête 7.5), ainsi que par rapport à la délibération du 1^o juin 2022 (pièce 7A, page 18, §52) ;

- les requérants rappellent (pièce 7 A, page 18 § 51) que dans son avis, la DREAL, considère l'acquisition des parcelles AR 184, 186 et 381 comme non pertinentes d'où, un projet surdimensionné ;

- ils rappellent l'avis défavorable du SDIS et l'éloignement du projet des commerces, centre ville et lieu de travail ;

- ainsi, globalement, ils considèrent les **atteintes à la propriété, le coût financier, et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique, comme excessifs par rapport à l'intérêt de l'opération ;**

Avis mairie : en l'absence de site alternatif la commune et la commission chargée du suivi de la convention Etat - Commune considèrent que seul le terrain de l'ancien camping DELLE peut permettre l'aménagement projeté en faveur de l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE (cf dossier d'enquête publique).

Discussion et avis commissaire enquêteur : le processus suivi par la commune dans le cadre de cette demande de DUP et d'enquête parcellaire en vue de constituer une réserve foncière pour l'accueil des travailleurs saisonniers porte initialement sur l'ensemble des terrains de l'ancien camping des établissements DELLE et a été maintenu dans les mêmes conditions après leur rachat récent par la SCI l'ESCALET.

La remarque de la DREAL s'agissant des très petites parcelles AR 184 et 186 comme de la partie classée en Espace Boisé Classé (EBC) de la parcelle AR 381 vise à rappeler qu'elles ne sont pas aménageables ce qui ne les exclut pas nécessairement du projet d'aménagement ultérieur.

Comme indiqué dans la partie consacrée aux avis des PPA, l'avis défavorable du SDIS correspond à une position de principe en l'absence de projet précis à examiner (ce qui est le cas de ce type de DUP portant sur un programme et non un projet détaillé) . Ainsi lors de la visite de la commission de sécurité en septembre 2023, un avis favorable a été donné à la poursuite de l'exploitation de ce camping au vu des différents équipements en place suite au changement d'exploitant.

Proposition : comme pour l'évaluation des Domaines, la question est celle de l'actualisation des données.

7-9 : **urgence non justifiée** (cf pièce 7A page 22 et 7D) ; les requérants rappellent que l'urgence ne peut se justifier par la fin des 3 premières années de la convention Etat- Commune et qu'en tout état de cause, un contentieux long auquel s'ajouteraient les délais de conception puis réalisation, soit en ordre de grandeur 8 à 10 ans, **ne justifie pas cette notion d'urgence** ;

Avis mairie : d'une part ce sont plus de 40 % des travailleurs saisonniers ne trouvent pas à se loger à moins de 45 minutes de leur lieu de travail avec des risques d'accidents graves ; d'autre part, c'est l'opportunité d'un terrain de camping abandonné et en friche pendant 5 ans, récemment vendu et exploité quelques semaines en 2023 qu'il convient d'acheter avant que le nouveau propriétaire n'y consacre des investissements plus importants. Enfin cette *notion d'urgence est à distinguer de celle du délai de réalisation de l'opération suivant guide CEREMA sur les DUP réserves foncières publié en 2015.*

Discussion et avis commissaire enquêteur : au sens du guide CEREMA du ministère cette notion d'urgence découle principalement du souci d'éviter une effet spéculatif , la réalisation du programme intervenant dans un second temps. Second temps qui effectivement risque de se prolonger significativement en cas de contentieux tel qu'évoqué.

Proposition : Prendre acte du risque contentieux , clairement affirmé.

7-10 : le projet répond davantage à une **problématique d'intérêt privé** que d'intérêt général (cf pièce 7A pages 18 et 19 et 7B page 3) ; d'une part les requérants rappellent que le camping LADOUCEUR assure le logement de tous ses travailleurs saisonniers ; d'autre part la prise en compte du logement de ces travailleurs saisonniers devrait incomber à chaque employeur et qu'ainsi, il n'y a aucune raison à contraindre l'un d'entre eux à supporter le poids des insuffisances des autres ;

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : le cadre réglementaire actuel diffère de celui proposé par les requérants avec une obligation faite aux communes classées touristiques de *passer convention avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers.*

Cette convention a été signée le 18 janvier 2021 . Elle prévoit l'« acquisition par la collectivité d'un camping de RAMATUELLE pour développer une offre de logement de travailleurs saisonniers » (cf fiche action n°1).

Proposition : le projet reste conforme à la convention Etat – commune passée en application des Lois de ‘modernisation ,de développement et de protection des territoires de montagne’ et ‘ELAN’ : ne pas donner suite.

7-11 : **bilan coût-avantage** du projet **très discutable** (pièce 7B et 7D) ; les requérants font état d'une **grande difficulté à cerner les besoins** en nombre de travailleurs saisonniers à loger avec qui plus est des chiffres datant de 2012 . Au mieux, ils notent que la convention Etat – Commune fait état de 85 travailleurs saisonniers (cf § conclusion) et font remarquer que les 100 emplacements du camping permettent de loger environ 400 personnes soit 4 à 5 fois plus que les besoins exprimés, d'où une **forte disproportion entre capacité du site et besoins exprimés** de nature à **remettre en cause la procédure**.

Avis mairie : conforme à la convention signée avec l'État et en cohérence avec la politique communale de transition écologique, la capacité de la réserve foncière soumise à DUP est conçue pour organiser la sortie de la situation actuelle dont on ne peut se satisfaire. De plus, par un aménagement phasé, elle permet de faire face à l'évolution continue à la hausse des besoins (cf notamment réunion Service Public pour l'Emploi Local du 22 février 2024).

Discussion et avis commissaire enquêteur : deux scénarios s'opposent : répondre au besoin défini par la convention Etat – Commune (et ses 85 travailleurs saisonniers) ou mobiliser les 5,6 hectares de friches de l'ancien camping DELLE pour y aménager un espace d'accueil évolutif pour travailleurs saisonniers.

Proposition : entre les projections initiales du début de la convention et la réalité du terrain lors du lancement de l'enquête publique DUP réserve foncière, la donne a évolué. La conclusion de l'enquête publique devra en tenir compte.

7-12 : **localisation inadaptée** et **dangerosité de l'accès** (pièce 7B pages 4 à 10) ;

- la plus forte demande en travailleurs saisonniers provient des établissements de plages de PAMPELONNE

- or, le terrain du camping LADOUCEUR en est plutôt éloigné. De sorte que pour les requérants ce projet **ne correspond ni aux attentes des employeurs, ni à celle des employés**.

- enfin, un reportage photo montrant la route d'accès au camping (zones à vitesse réduite 50, voire 30 avec ralentisseur : passage unidirectionnel et marquage au sol d'un arrêt de bus) complète le document 7B pages 7 et 8) ;

Avis mairie : le choix d'un camping situé à RAMATUELLE pour loger les travailleurs saisonniers les rapproche de leur lieu de travail et répond au problème.

Discussion et avis commissaire enquêteur : à l'issue de cette enquête, les observations et avis reçus ne permettent pas d'apprécier les attentes des *employés* qui ne se sont pas manifestés. Quand aux employeurs, ils sont plutôt unanimes pour saluer et encourager la commune dans son projet.

Concernant la route d'accès à l'ancien camping DELLE : les photos jointes montrent une signalisation plutôt appropriée avec des zones à vitesse réduite, un ralentisseur et un arrêt de bus. Arrêt de bus dont la période d'activation de mai à septembre est jugée insuffisante (cf compte rendu réunion Service Public pour l'Emploi Local du 22 février 2024 joint à l'observation n°11) : souhait d'un élargissement de son fonctionnement à la période d'avril à fin octobre.

Proposition : étendre effectivement la période de desserte des bus proches du site (ne concerne toutefois pas directement cette enquête publique).

7-13 : projet **non conforme au PLU** actuel (cf pièce 7A 24 à 36);

- l'avis défavorable du SDIS peut amener refus d'autorisation de construire (cf article R111-2 du CU) ;

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : (déjà évoqué au point 7-8) l'avis défavorable du SDIS correspond à une position de principe en l'absence de projet précis à examiner (ce qui est le cas de ce type de DUP portant sur un programme et non sur un projet détaillé) . Ainsi lors de la visite de la commission de sécurité en septembre 2023, un avis favorable a été donné à la poursuite de l'exploitation de ce camping au vu des différents équipements en place suite au changement d'exploitant.

Proposition : ne pas donner suite

7-14 : projet **non conforme au SCOT** actuel (cf pièce 7A 24 à 36);

- modification de la délimitation des EPR suite approbation de la modification n°1 du SCOT le 21 juin 2023 qui a englobé le terrain du camping LADOUCEUR ;

Avis mairie : le projet ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation, mais la reconversion d'un camping existant ; enfin, dans les EPR, la réglementation prévoit explicitement « les extensions mesurées des constructions existantes, leur démolition-reconstruction, voire même avec une implantation différente sous réserve d'une meilleure intégration paysagère et bioclimatique permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment démolé » (cf note du Préfet du 04 avril 2022).

Discussion et avis commissaire enquêteur : partage l'avis de la mairie. la modification du SCOT a effectivement amené une avancée significative du trait délimitant les Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'intérieur des terres, au point que le camping LADOUCEUR est maintenant intégralement situé dans ces EPR.

Certes l'appartenance à un EPR signifie l'interdiction de toute nouvelle construction, mais, les constructions existantes peuvent être utilisées comme telles, réaménagées voire faire l'objet d'une extension limitée (cf note Préfet du 04 avril 2022).

Enfin, suivant évaluation du cabinet GALTIER VALUATION produite en pièce 7E page 3 , sur le site figurent 714 M2 de bâtiments existants ce qui, moyennant réaménagement permettrait d'accueillir les 85 travailleurs saisonniers prévus dans les conclusion du Diagnostic préalable à la convention Etat-Commune pour l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE sans remise en cause du SCOT (cf objectif 32) et des EPR (cf note Préfet) .

Proposition : ne pas donner suite

7-15 : projet **non conforme avec le tracé des Espaces Proches du Rivage (EPR)** (cf pièce 7A 24 à 36) ;

- idem précédemment (le SCOT reportant le tracé des EPR vers les documents d'urbanisme PLU) ;

Avis mairie : idem 7-14

Discussion et avis commissaire enquêteur : idem 7-14

Proposition : idem 7-14

7-16 : le **PLU** qui est en cours de **révision** devra être **conforme au SCOT** (cf pièce 7A 24 à 36);

- idem précédemment : rappel du lien de conformité entre le PLU local et le SCOT supra communal ;

Avis mairie : idem questions SCOT (7-4, 7-14 et 7-15)

Discussion et avis commissaire enquêteur : idem questions SCOT (7-4, 7-14 et 7-15)

Proposition : idem questions SCOT (7-4, 7-14 et 7-15)

7-17 : **incompatibilité du projet avec l' utilisation actuelle du camping** réservée aux vacanciers (loisirs) et non aux travailleurs saisonniers (cf pièce 7A 24 à 36) ;

- d'une part, il y a l'**absence de possibilité de construction nouvelle** conformément au SCOT délimitant les EPR et au fait que ce terrain de camping est hors de toute continuité avec une agglomération ou un village ;

- d'autre part ; il y a l'impossibilité pour des campings d'accueillir d'autres hébergements (ou logements temporaires) en dehors d'une occupation touristique ou de loisir (articles R111-37, R111-41 et R111-47) ;

- et les requérants de conclure « **qu'il ne fait aucun doute que le PLU qui permettrait de construire ex nihilo ,ou en lieu et place du terrain de camping actuel, un village de logement pour travailleurs saisonniers, lequel constituerait une extension de l'urbanisation dans un EPR sans continuité avec des villages ou agglomérations existants, et en dehors des autres espaces urbanisés, ne serait pas compatible avec le SCOT et serait illégal** ».

Avis mairie : il convient de rappeler que l'hébergement de travailleurs en résidences mobiles ou démontables est autorisé par la loi (cf article R 716-17 et suivants code rural et e la pêche maritime).

Discussion et avis commissaire enquêteur : d'une part, la discussion sur le SCOT, le PLU et les EPR a été largement abordée précédemment : il n'y a pas de construction ex nihilo, soit au mieux, la reconversion de bâtiments existants ; d'autre part la mairie rappelle que l'hébergement de travailleurs saisonniers est autorisé en résidences mobiles ou démontables.

Proposition : ne pas donner suite

7-18 : l'**évaluation insuffisante** du service des Domaines **remet en cause l'évaluation du projet** de la **délibération** lançant la procédure (cf pièce 7E); déjà présenté avec la requête 7-5 ci dessus ;

Avis mairie : d'une part, les services des Domaines sont rodés à ce type d'évaluation et d'autre part celle-ci prend en compte la situation du moment en 2022 en état d'abandon et d'inexploitation. Enfin, il s'agit d'une valeur vénale et non du prix qui résulterait d'une transaction actée : il reste une *marge d'appréciation entre les deux*.

Discussion et avis commissaire enquêteur : l'estimation des biens éventuellement à exproprier est du ressort du Juge des Expropriations et ne relève pas de cette enquête publique portant sur les étapes préalables DUP et Parcellaire.

Néanmoins et d'un point de vue pratique, cette évaluation figurant au dossier de demande de DUP et dans la délibération communale du 1^o juin 2022 à l'origine du dossier ; il me semble nécessaire de s'interroger si , en ordre de grandeur, cette évaluation est ou non

compatible avec le projet dans sa situation de mars 2024 : *veiller à ce qu'à l'issue de l'enquête publique l'économie du projet ne soit pas remise en cause* .

Proposition : prendre acte du fait que cette évaluation des Domaines est établie sur la base d'un camping inexploité et à l'abandon.

7-19 : contre- proposition avec accueil de travailleurs saisonniers sur une partie du camping LADOUCEUR (cf pièce 7G) ;

- nonobstant l'ensemble des remarques sur la présentation du projet et dans un souci de participation significative à la prise en compte de cette problématique d'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE et sous réserve de compatibilité avec les documents d'urbanisme PLU et SCOT et de l'accord des services Etat et Commune (cf convention Etat – Commune), la SCI l'ESCALET soumet une contre-proposition visant l'accueil de 60 à 85 travailleurs saisonniers dans des hébergements locatifs qualitatifs et écologiques type Résidence Mobile de Loisir (RML) au sein de leur camping sous forme d'une convention à passer avec la commune pour une durée de 15 ans. Le chiffre de 85 travailleurs, suivant la convention Etat – Commune, a été précisé lors de la remise de la contre proposition en fin de permanence le 08 mars 2024.

Avis mairie : relève le caractère limité en temps (15 ans) et en nombre (85 travailleurs saisonniers) de cette contre-proposition qui n'est pas suffisamment qualitative en terme de solution d'hébergement et ne permet pas d'anticiper la croissance de la demande.

Discussion et avis commissaire enquêteur : certes la contre -proposition du camping LADOUCEUR ne concerne qu'une partie du terrain et limite de fait, dans l'immédiat, toute perspective d'évolution. Mais, en l'état, elle répond à l'expression des besoins telle qu'analysés et validés par l'étude Diagnostic qui sert de socle à la convention Etat-Commune pour mettre en œuvre l'action locale en faveur de l'accueil des travailleurs saisonniers.

Proposition : de toute cette enquête publique, c'est la seule proposition concrète et opérationnelle formulée répondant de manière pratique, et immédiate à la prise en compte du problème tel que diagnostiqué par la convention Etat - commune .

7 bis/ Enfin, parallèlement au dépôt de cette requête, ils déposent également sur le registre 'Enquête Parcellaire' la **réponse au questionnaire relatif aux parcelles AR 184,186,188 et 381** (lieu dit ROUMEGOU à RAMATUELLE) sur lesquelles est établi le camping.

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : il s'agissait simplement de confirmer l'identité des nouveaux propriétaires de l'ancien camping DELLE

Proposition : prendre acte de cette confirmation

8/ monsieur **Nicolas RESTITUITO**, propriétaire d'un camping à la ferme, me remet copie d'un précédent courrier de 3 pages (du 23 octobre dernier) où, dans le cadre de la révision du PLU, il demandait une **évolution du règlement du PLU** afin de pouvoir accueillir une dizaine de chalets bois en lieu et place des habituelles caravanes ou tentes. Chalets qui s'intégreraient mieux dans le paysage.

A l'occasion de cette enquête publique autour de l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE, il prolonge sa demande avec proposition de réserver **la moitié de ses chalets pour l'accueil des travailleurs saisonniers.**

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : cette proposition relève principalement du projet de révision du PLU communal. Sous réserve de son aboutissement, elle pourrait ultérieurement amener quelques hébergements supplémentaires pour les travailleurs saisonniers. Ce qui n'aurait qu'une incidence limitée sur la problématique actuelle et ne pourrait constituer une solution alternative.

Proposition : ne pas donner suite dans le cadre de cette enquête publique, à représenter dans à l'occasion de la révision du PLU.

9/ monsieur **Alexandre SURLE Président de la Coopérative Viticole** de RAMATUELLE fait remettre par monsieur RESTITUITO (qui en est administrateur) un courrier du 06 mars 2024 par lequel il confirme que sa coopérative demande une **évolution du règlement du PLU** afin que les zones Uev puissent **accueillir des logements destinés à l'hébergement des travailleurs saisonniers.**

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : même remarque que pour l'observation précédente à la différence toutefois que, sous réserve d'aboutissement, l'offre de la coopérative viticole serait plus importante en nombre, mais dans des délais non compatibles avec ceux de cette enquête.

Proposition : ne pas donner suite dans le cadre de cette enquête publique, à représenter dans à l'occasion de la révision du PLU.

10/ monsieur **Albert DUFRENE** propriétaire des établissements '**La Tarte Tropezienne**' et '**Le Tropicana**' à RAMATUELLE rappelle les difficultés qu'il rencontre pour l'hébergement de son personnel et **soutient par courrier** du 05 mars 2024 **le projet communal de création de logements pour les travailleurs saisonniers.**

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : la grande majorité des contributions à cette enquête publique émane d'employeurs locaux qui, tous, viennent confirmer les difficultés qu'ils rencontrent pour l'embauche de travailleurs saisonniers du fait de l'insuffisance de structures d'hébergement.

Proposition : prendre acte de ce soutien au projet communal pour l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE.

11/ monsieur **le maire de RAMATUELLE** remet un courrier du 08 mars 2024 de 3 pages et 6 annexes (17 pages) où il apporte des observations sur 3 points :

11-1 : **le besoin** : découlant de l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme et de son classement comme *station touristique*, la commune de RAMATUELLE **se doit d'agir pour l'accueil des travailleurs saisonniers**. Cette obligation est ainsi transcrite dans la convention signée avec l'État le 18 janvier 2021.

Une réunion récente (22 février 2024) présidée par madame la sous-préfète de l'arrondissement a permis un large tour de table associant les Services Publics pour l'Emploi Local, les professionnels du tourisme (palaces et grands campings), les communes de St TROPEZ et RAMATUELLE autour du thème de l'emploi des travailleurs saisonniers. Les plus fortes contraintes ainsi identifiées sont : l'insuffisance de capacité d'accueil pour ces travailleurs et la dangerosité des déplacements le plus souvent effectués en deux roues (du fait de la jeunesse de ces travailleurs souvent sans permis de conduire). Enfin, la pression exercée par les palaces (avec 250 à 480 salariés par établissement dont environ les 2/3 logés sur place) pour trouver des logements abordables pour ces travailleurs saisonniers fragilise le marché du logement permanent accessible.

Avis mairie : sans commentaire supplémentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : ce témoignage et la réunion organisée récemment par madame la Sous Préfète confirme la nécessité d'agir localement pour l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE.

Proposition : prendre acte de cette dernière réunion qui confirme la nécessité d'agir localement pour l'accueil des travailleurs saisonniers.

11-2 : **le choix du terrain** : l'ancien terrain de camping des établissements DELLE a été 'abandonné' pendant 5 ans jusqu'en 2021. A sa vente, la commune a signifié aux vendeurs, acquéreurs et Notaire qu'elle voulait l'acheter pour y développer un projet d'accueil des travailleurs saisonniers. En effet, ce **terrain** est déjà aménagé pour partie et donc **déjà artificialisé** et « *présente une surface suffisante pour accueillir une capacité d'hébergement en relation avec le niveau du besoin à satisfaire* ».

Enfin, à la lisière du *site classé des Trois Caps*, sa transformation complète en site d'accueil des travailleurs saisonniers **éviter de sur-ajouter à la fréquentation déjà excessive des Trois Caps**.

Avis mairie : sans commentaire supplémentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : ces éléments bien réels et plusieurs fois décrits militent effectivement pour le choix de ce terrain de camping abandonné et soutiennent la démarche communale depuis le diagnostic, puis de la convention Etat-Commune jusqu'à la délibération du 1^o juin 2022 lançant la demande de DUP.

Mais depuis, la situation de ce camping a très largement évolué. Les conditions optimales qui permettaient notamment un projet évolutif progressant avec l'accroissement du nombre de travailleurs saisonniers à accueillir comme de leurs conditions d'hébergement, ne sont plus celles d'aujourd'hui.

Ainsi, la difficulté à cerner le programme d'aménagement nécessaire me semble principalement venir de cette longue perspective de pouvoir disposer d'un espace suffisamment vaste, avec ses 5,6 hectares et ses 192 emplacements, pour pouvoir résoudre durablement le problème de l'accueil de ces travailleurs saisonniers : 85 dans un premier temps puis plus progressivement (les 192 emplacements offrent une capacité d'au moins 500 à 550 travailleurs saisonniers).

Complémentairement et en creux, l'idée que les très nombreux emplacements non utilisés par les travailleurs saisonniers sur les 192 du camping seraient autant de touristes en moins dans le site classé des 3 Caps voisin, confirme, ce surdimensionnement initial. Cela va, certes, dans le bon sens pour le problème de la surfréquentation du site des 3 caps (voir aussi observation n° 6 du CEN), mais on s'éloigne de l'objet de cette demande de DUP.

Proposition : la question de l'actualisation du programme (notamment 85 ou 500?) est une des question centrales de ce dossier.

11-3 : **l'absence d'alternatives** : les dernières évolutions réglementaires en matière d'urbanisme et de protection des paysages et du littoral ne laissent à la commune **aucune possibilité pour implanter un nouveau terrain de camping**. Il n'existe aucun autre terrain de camping inexploité ou à la vente.

Enfin, par jugement du 20 février 2024, le Tribunal Administratif de TOULON a rappelé qu'en application de l'article 121-8 du C .U. : « *l'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité avec les agglomérations ou villages existants* ». Or, une telle **implantation** serait **contraire aux objectifs du PLU** qui vise à protéger *l'aspect pittoresque du village perché* inscrit à l'inventaire national des sites depuis 1959.

Avis mairie : sans commentaire supplémentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : avis conforme à celui de la mairie. Cette question a déjà été abordée à plusieurs reprises sous l'angle des contraintes d'urbanisme et de protection du paysage et du caractère remarquable de RAMATUELLE.

A noter toutefois qu'un terrain de camping d'un peu plus d'un hectare et 60 emplacements exploités s'est vendu fin 2023 pour 13 millions d'euros (cf observation 7E).

Proposition : la question de l'actualisation du programme reste une des questions centrales de ce dossier : un camping d'un hectare et 60 emplacements permettait-il de répondre aux besoins exprimés?

11-4 : compte rendu réunion du 22 février 2024 : '*Agir pour l'emploi saisonnier du secteur touristique sur le territoire de l'Est Var*', résumé au paragraphe 11-1 ci dessus ;

Avis mairie : cette réunion confirme le besoin et montre que les initiatives des grands établissements qui mobilisent une partie des logements du marché locatif traditionnel pour leurs employés saisonniers participent effectivement de la réponse en terme d'accueil des travailleurs saisonniers mais déstabilisent le marché locatif traditionnel.

Discussion et avis commissaire enquêteur : avis conforme. En l'absence de solution à l'échelle pertinente, la multiplicité des initiatives sature et concurrence le marché du logement traditionnel sans nécessairement répondre complètement au besoin d'accueil des travailleurs saisonniers.

Proposition : la question de l'actualisation du programme, y compris en terme d'investissement, reste la question centrale de ce dossier

11-5 : courrier de soutien du Maire de GASSIN reçu le 07 mars 2024 : déjà joint en observation n° 4 au registre DUP ;

Avis mairie : sans commentaire supplémentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : déjà abordé en observation n°4

Proposition : idem observation n°4

11-6 : courrier de témoignage du Maire de LA CROIX VALMER reçu le 07 mars 2024 : déjà joint en observation n° 5 au registre DUP ;

Avis mairie : sans commentaire supplémentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : déjà abordé en observation n°5

Proposition : idem observation n°5

11-7 : Jugement du TA de TOULON du 20 février 2024 : repris dans le paragraphe 11-3 ;

Avis mairie : sans commentaire supplémentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : déjà abordé dans les questions SCOT et Urbanisme

Proposition : prendre acte de ce jugement qui confirme le caractère contraint et très restrictif de l'urbanisme à RAMATUELLE

11-8 : communication des ministères sociaux sur les statistiques 'risques routiers professionnels' : repris avec le compte rendu réunion sous préfète du 22 février 2024 : paragraphes 11- 1 ;

Avis mairie : sans commentaire supplémentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : déjà abordé dans les discussions relatives aux conditions de vie et de transport des travailleurs saisonniers

Proposition : prendre acte de ces données statistiques qui rappellent la nécessité de trouver des solutions d'hébergement proches du lieu de travail.

11-9 : application de l'article L 121-8 du C.U. : deux cartes représentant l'évolution du trait délimitant les Espaces Proches du Rivage suivant la dernière modification du SCOT et la cartographie actuelle du PLU en cours de révision ;

Avis mairie : sans commentaire supplémentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : déjà abordé avec les questions SCOT, urbanisme et révision PLU

Proposition : prendre acte de cette cartographie qui montre effectivement que le camping LADOUCEUR est complètement situé dans les nouveaux espaces proches du rivage suite modification du SCOT.

12/ e-observation du 08 mars 2024 de **monsieur Olivier PERRIN**, représentant l'**Union Patronale du Var** (UPV) : le manque de logement pour travailleurs saisonniers constitue un frein au développement économique du Département et plus particulièrement dans le secteur touristique du golfe de St TROPEZ. Aussi, tout en regrettant que cette problématique ne soit pas traitée à l'échelle intercommunale ou départementale, l'**UPV apporte son soutien** à l'initiative de la mairie de RAMATUELLE.

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : rejoint l'ensemble des témoignages des employeurs locaux pour une action en faveur de l'accueil de leurs employés saisonniers.

Proposition : prendre acte

13/ e-observation du 08 mars 2024 de **monsieur Jean Paul PERRIN** : il confirme que la tension des métiers de la restauration et de l'hôtellerie dans le golfe de St TROPEZ est liée aux difficultés pour pouvoir loger les travailleurs saisonniers. Il approuve le projet et suggère même de étoffer par l'adjonction de salles de formation temporaires inter-saisons.

Avis mairie : sans commentaire

Discussion et avis commissaire enquêteur : rejoint l'ensemble des témoignages des employeurs locaux pour une action en faveur de l'accueil de leurs employés saisonniers.

Proposition : **prendre acte** de cette confirmation de la nécessité d'action de la commune en faveur de l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE.

14/ e-observation du 08 mars 2024 de monsieur **Albert DUFRENE** propriétaire des établissements '**La Tarte Tropezienne**' et '**Le Tropicana**' à RAMATUELLE qui retransmet par mail son courrier enregistré en observation n°10.

Proposition : voir observation n°10

15/ e-observation du 08 mars 2024 de monsieur **le maire de RAMATUELLE** qui poste sur le site de la préfecture son courrier du 08 mars 2024 de 3 pages et 6 annexes enregistré en observation n° 11.

Proposition : voir observation n°11

4 - Examen des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- 4.1 Avis Chambre de Commerce et d'Industrie** du 19 juin 2023 (2 pages) :
- rappel du poids des travailleurs saisonniers dans l'activité touristique et viticole à RAMATUELLE ;
 - activités qui s'étendent d'avril à octobre (cf influence du secteur viticole) ;
 - intérêt général du projet totalement justifié aussi bien pour les travailleurs saisonniers (trouver un logement abordable et réduire la dangerosité des déplacements) que pour les exploitants (trouver du personnel) ;
 - en conclusion **avis favorable à la DUP** ;

4.2 Avis Service Départemental Incendie et de Secours (SDIS) du 15 juin 2023 (2 pages) :

- très critiques vis à vis de la défense incendie du site de l'ancien camping DELLE ;
- **non favorable (examen sur dossier)**;

Commentaire CE : l'avis défavorable du SDIS correspond à une position de principe en l'absence de projet précis à examiner (ce qui est le cas de ce type de DUP portant sur un programme et non sur un projet détaillé) . Ainsi lors de la visite de la commission de sécurité en septembre 2023, un avis favorable a été donné à la poursuite de l'exploitation de ce camping au vu des différents équipements en place suite au changement d'exploitant.

4.3 Avis de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) du 04 mai 2023 (3 pages) :

- la DREAL rappelle le contexte de ce projet de réserve foncière à la charnière entre site classé des 3 caps méridionaux et site inscrit de la presqu'île de St TROPEZ ;
- ainsi, la petites parcelles latérales et accolées AR 184 et 186 (respectivement 117 et 48 m²) se situent dans le site classé, de même que la AR 381 pour partie en site classé,
- la grande parcelle AR 188 (41 060m²) qui accueille pratiquement tous les bâtiments actuels est hors site classé ;
- la DREAL relève toutefois que cette parcelle AR 188 « *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* »
- en conclusion la DREAL propose un **avis favorable (enquête parcellaire) sous réserves** que :
- la parcelle AR 381 n'accueille aucune construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'intégrité du site classé ;
- l'acquisition des petites parcelles AR 184 et 186 soit justifiée avec la perspective de démolir la construction existante (sauf si intérêt architectural),
- un paysagiste concepteur soit associé au projet de logement des travailleurs saisonniers ;

4.4 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 27 avril 2023 (1 page)

- **avis neutre (enquête parcellaire)** car le projet n'impacte pas les aires des AOC et AOP locales ;
- **ne se prononce pas sur l'utilité du projet**

4.5 Avis de la DDTM service planification et prospective du 08 juin 2023 (1 page)
- **sans observation**

4.6 Avis du Département du 16 mai 2023 (1 page)

- le Département souligne que ce projet contribuera à résoudre une partie des difficultés de recrutement dans les métiers du tourisme ;
- **avis favorable à la DUP et à l'enquête parcellaire** (constitution d'une réserve foncière)

4.7 Avis du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires du 19 juin 2023 (3 pages) :

- reprend les préconisations et réserves de la DREAL avec la référence au « *guide méthodologique sur l'insertion paysagère des campings existants en sites classés* »

- **avis favorable enquête parcellaire sous réserves** (cf avis DREAL du 04 mai 2023) ;
- **avis favorable à la DUP** ;

4.8 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 23 juin 2023 (2 pages) :

- note que le projet apporte une remise en valeur du site sans artificialisation nouvelle des espaces naturels ;
- reprend les réserves de la DREAL
- **avis favorable à la DUP et à l'enquête parcellaire avec les réserves** de la DREAL

4.9 Avis de la Chambre d'Agriculture du VAR du 30 mai 2023 (2 pages) :

- rappelle que ce projet répond au déficit en matière de logements pour travailleurs saisonniers pour le tourisme et aussi pour l'agriculture ;
- que ce projet n'empiète pas les surfaces agricoles ;
- qu'il y aura lieu de veiller à limiter d'éventuels conflits de voisinage entre les travailleurs saisonniers et les exploitations agricoles riveraines : instauration de zones tampons ;
- moyennant quoi, elle conclut **favorablement à la DUP comme à l'enquête parcellaire** ;

4.10 Avis de l'Agence Régionale de Santé du 30 juin 2023 (2 pages)

- prend bonne note du raccordement du site au réseau d'eau potable ;
- en conclusion : **pas d'opposition à la DUP**

4.11 Avis de la DDTM référente du Golfe de St TROPEZ du 22 septembre 2023 (1 page)

- confirme l'**avis favorable pour la DUP et la réserve foncière (enquête parcellaire)**

4.12 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 22 mai 2023 (1 page)

- rappelle la proximité du projet avec un site archéologique, d'où la nécessité d'un diagnostic archéologique préventif ;
- **ne se prononce ni sur la DUP , ni sur l'enquête parcellaire.**

La partie Conclusions motivées et Avis fait l'objet d'un document séparé.

Fait à St RAPHAEL le 29 mars 2024

André VANTALON

ANNEXES

Annonces légales:

- VAR MATIN des 12 et 22 février 2024
- La PROVENCE des 12 et 22 février 2024

Affichage:

- Certificat d'affichage de la mairie de RAMATUELLE du 28 mars 2024

PV des observations :

- Procès Verbal des observations du 11 mars 2024
- réponse de monsieur le Maire de RAMATUELLE le 20 mars 2024

Pièce complémentaire à annexer au dossier :

- Avis complet du service des Domaines remis le 28 février 2024 (2^o permanence)