



ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES DU 22 FEVRIER AU 08 MARS 2024 POUR LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET L'ENQUETE PARCELLAIRE EN VUE DE LA

## CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE POUR L'ACCUEIL DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

**Commentaires et précisions de la commune  
au vu du procès-verbal des observations du public  
avec une attention particulière pour le volet Urbanisme**

20 mars 2024

### PREAMBULE

Consciente des responsabilités qui lui incombent de par la loi, la commune de Ramatuelle conduit depuis des décennies une politique d'aménagement, de protection et de mise en valeur attentive aux besoins de son territoire littoral. Comme l'énonce l'article L321-1 du code de l'environnement, la commune coordonne ses actions avec celles de l'Etat et des autres collectivités locales, notamment à travers « *la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation* » face à des enjeux qui émergent et s'imposent de par leur impact sur les conditions de vie de la population : équilibres biologiques et écologiques ; lutte contre l'érosion ; prévention des risques ; préservation des sites et paysages ; maintien ou développement des activités agricoles, de l'artisanat et du tourisme, etc.

Dans le respect de cet objectif de développement durable et en application de l'article L301-4-1 du code de la construction et de l'habitation, la commune s'est engagée à répondre au besoin de « *logement des travailleurs saisonniers* ». Il peut être relevé que le Conseil Economique, Social et Environnemental s'est lui-même saisi le 04 juillet 2023 de la question « *Se loger pour exercer une activité de courte durée dans les territoires marqués par la saisonnalité* » qu'il a résumée en ces termes : « *Dans la plupart des activités touristiques et agricoles, le travail saisonnier est indispensable. Il doit toutefois faire face à un défi majeur, celui du logement, qui, souvent associé à des difficultés de mobilité, menace l'attractivité et la vie économique des zones rurales ou balnéaires concernées. Des solutions doivent alors être trouvées et proposées aux travailleurs et aux travailleuses saisonniers pour faciliter leur accès au logement.*» <https://www.lecese.fr/travaux-du-cese/saisines/se-loger-pour-exercer-une-activite-de-courte-duree-dans-les-territoires-marques-par-la-saisonnalite> (annexe 1). Il est logique que le problème soit d'autant plus ardu dans la presqu'île de St-Tropez.

Le diagnostic établi dans le cadre de la convention signée avec l'Etat a permis de confirmer la structure locale de l'enjeu : un fort besoin de main d'œuvre saisonnière notamment qualifiée à très qualifiée, liée au poids du tourisme haut de gamme, mais également de l'agriculture ;

une pénurie de logements accessibles, adaptés et de qualité ; le repli de la main d'œuvre vers des hébergements éloignés de Ramatuelle ; le danger et la pénibilité des déplacements domicile-travail, qui s'ajoutent à des prix excessifs et des qualités d'hébergement aléatoires.

Les observateurs indépendants et les acteurs économiques interrogés par le préfet préalablement à l'enquête, notamment les chambres consulaires, ont confirmé la difficulté grave et croissante qui résulte de cette carence du territoire en logement adapté au besoin des travailleurs saisonniers, non seulement pour les travailleurs eux-mêmes, mais aussi et peut-être surtout pour le fonctionnement des entreprises. Au cours de l'enquête, un certain nombre de particuliers, de petites entreprises notamment qui étaient passées inaperçues lors de l'étude du besoin en période de pandémie, l'Union Patronale Varoise, la direction du Centre de Formation des Apprentis des Trois Caps à La Croix-Valmer, les maires des communes de Gassin et La Croix-Valmer ont confirmé le diagnostic et l'évolution défavorable de la situation. Cette évolution, marquée par une forte aggravation du besoin d'hébergements adaptés, de qualité et situés dans la presqu'île de St-Tropez, centre de gravité de l'économie touristique, a été actée par le Service Public pour l'Emploi Local réuni le 22 février 2024 sous la présidence de la sous-préfète de l'arrondissement au siège de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez.

Le nouveau propriétaire du camping, qu'il a exploité quelques semaines durant l'été 2023 sous l'enseigne « *Ladouceur* », a développé lors de l'enquête publique tout un ensemble d'arguments, parfois contradictoires, en faveur d'un maintien du *statu quo*.

En réponse à ses observations, la commune se doit d'apporter un certain nombre de commentaires et de précisions.

<b>1. STATU QUO</b>	
<i>La demande est faible et l'offre locale largement suffisante pour peu que...et le projet n'a donc pas d'utilité.</i>	<p>Le propriétaire du camping Ladouceur semble trouver satisfaisant un <i>statu quo</i> qui :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Masque <b>des « solutions » d'hébergement sous-jacentes, plus ou moins dignes, et plus ou moins conformes aux permis d'aménagement des campings commerciaux</b> existants (d'où la montée en puissance des contrôles qui doivent mettre un terme à certaines dérives et supprimer les « solutions » inappropriées) ;</li><li>- Oblige quantité de travailleurs à chercher <b>des hébergements en-dehors de la commune, et de la Presqu'île, très éloignés des lieux de travail</b>. Plus de 40 % des travailleurs saisonniers ne trouvent à se loger qu'à plus de 45 minutes de trajet de Ramatuelle, alors que les déplacements domicile-travail représentent <b>un risque professionnel connu pour être particulièrement lourd de conséquences sociales et économiques</b> (pages 6, 11) ;</li><li>- Constitue <b>un handicap</b> qui gêne le recrutement d'une main d'œuvre qualifiée et s'aggrave d'année en année <b>pour tout un pan de l'économie locale</b> ;</li><li>- Est <b>une importante cause de raréfaction des logements accessibles à la population permanente</b>, en concurrence avec les grands employeurs qui achètent ou louent des centaines de logements ainsi réservés à leurs employés saisonniers.</li></ul>

Par contre, le propriétaire du camping considère curieusement que le projet communal de réserve foncière, pourtant situé à Ramatuelle même et constituée dans la perspective d'une réalisation exemplaire :

- est « plutôt éloigné » des établissements de plages de PAMPELONNE et de ce fait sa localisation inadaptée et dangereuse d'accès ;
- ne correspond ni aux attentes des employeurs, ni à celle des employés.

Conforme à la convention signée avec l'Etat, en cohérence avec la politique communale de transition écologique, **la capacité de la réserve foncière objet de la présente enquête est conçue pour organiser la sortie de ce *statu quo* pernicieux.**

## 2. CONTRE PROPOSITION

*Le propriétaire du camping sollicite le rejet de la procédure de réserve foncière et formule une contre-proposition d'accueil de 60, voire 85, travailleurs saisonniers dans son établissement sous forme d'une convention à passer avec la commune pour une durée de 15 ans.*

La contre-proposition est limitée dans le temps (15 ans) et dans l'espace (85 lits).

Cette double limitation de la part laissée à un hébergement social en vue d'une activité touristique lucrative prédominante dans un premier temps et exclusive à court terme ne peut que caractériser un stratagème mis en place pour contrecarrer le projet communal.

**Une telle contre-proposition ne permet pas, à l'évidence, de répondre de façon satisfaisante au volume du besoin, tel qu'il est connu et dont l'évolution a encore fait l'objet d'une alerte des employeurs siégeant au Service Public pour l'Emploi Local réuni le 22 février 2024.**

La contre-proposition est particulièrement en contradiction avec la nécessité de pouvoir :

1. **investir dans la conception et la mise en œuvre d'un aménagement bienveillant** envers les travailleurs hébergés comme avec leur environnement naturel ;
2. **anticiper l'évolution croissante du besoin** par la pleine maîtrise d'une réserve foncière suffisante, sous la forme d'un terrain déjà artificialisé, dans le contexte d'un territoire littoral ultra-protégé par ailleurs ;
3. **organiser un aménagement par phases**, progressif, dans l'espace et dans le temps.

Le propriétaire du camping Ladouceur, à travers l'un de ses arguments, dévoile lui-même le peu de crédit qu'il accorde à sa contre-proposition, dont il contredit la validité en quelques mots :

- « 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. »

### 3. OBJECTIONS JURIDIQUES

1. *Un objet et des motivations différents de ceux de la délibération du 1<sup>er</sup> juin 2022 lançant la procédure :*

- *logements saisonniers ou hébergements saisonniers*
- *notion d'urgence comme motivation*
- *Les personnes publiques associées auraient donné leur avis sur la notice modifiée et non sur celle visée par le conseil municipal*

2. *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 déclaration d'utilité publique « travaux » régie par l'article L122-1 du code de l'environnement. Cette enquête aurait dû comporter notamment une évaluation environnementale, ainsi que les études énoncées à l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme*

- L'objet de l'enquête est clairement la constitution d'une réserve foncière en vue de la conception puis de la réalisation d'une offre publique d'hébergements pour travailleurs saisonniers en réponse à un besoin identifié. **Le terme « logement » s'applique indifféremment à toute forme de construction, y compris sans fondation.** - **L'hébergement a lieu dans un logement, de quelque nature qu'il soit. La législation encadre cependant la qualité du logement, qui peut être en dur mais également semi-rigide.** Il convient de rappeler à cet égard que l'hébergement de travailleurs en résidences mobiles ou démontables est autorisé par la loi (cf. par exemple, en ce sens, code rural et de la pêche maritime, articles R716-17 et suivants).
- Les personnes publiques associées ont donné un avis sur la notice soumise au conseil municipal. Celle-ci a été complétée avant l'enquête par les réponses et précisions de la commune.
- Le conseil municipal, dans sa délibération, a chargé le maire d'ajuster et de mettre au point le projet de dossier de déclaration d'utilité publique.

Tout d'abord, le code de l'environnement définit la notion de *projet* qui, au sens de l'article L122-1 de ce même code, implique à court terme « *la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol* ».

**Or, un objectif esquissé dans ses grandes lignes ne constitue pas un projet susceptible d'évaluation environnementale (Source Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Collectivités territoriales - Encyclopédies - Fasc. 1213 : expropriation pour cause d'utilité publique. – Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique).**

De fait, la notice du dossier d'enquête rappelle que, *seulement lorsque le terrain aura été acquis*, la commune devra lancer les études et procédures indispensables pour définir précisément les modalités d'aménagement, de protection et de mise en valeur de la réserve foncière alors constituée. L'ampleur des études de définition sera à la hauteur des ambitions portées par la commune en termes de qualité du futur aménagement. 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 » (Notice, page 2). Chacun des objectifs ainsi annoncés représente, à lui seul, un sujet d'études approfondies. La définition du projet dans son ensemble impliquera de multiples spécialités dont la mobilisation est suggérée dans les avis recueillis auprès des personnes publiques associées, notamment ceux de l'architecte des bâtiments de France, de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, de la chambre d'agriculture, du service départemental d'incendie et de secours. Devront intervenir des experts naturalistes, paysagistes, urbanistes, architectes, en défense extérieure contre l'incendie, etc. Le stade de l'intention, qui justifie l'enquête publique, est ainsi très éloigné du stade des travaux précisément définis.

**Une fois la définition du projet suffisamment précisée, son dimensionnement, sa capacité d'accueil, sa répartition dans l'espace disponible et sa programmation dans le temps, il sera alors possible d'envisager son évaluation environnementale en fonction des critères et des seuils applicables. L'Autorité Environnementale a elle-même statué dans ce sens par décision du 30 septembre 2022 (annexe 2).**

Le propriétaire du camping Ladouceur, à travers ses arguments, met involontairement en évidence la pertinence de la procédure de déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière dans l'attente de l'élaboration du futur projet.

Il rappelle lui-même que :

- « la convention Etat – Commune fait état de 85 travailleurs saisonniers (cf. § conclusion) et [fait] 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 » : la constitution d'une réserve foncière permet précisément de définir le calibrage d'un projet d'ensemble et d'en programmer la réalisation par phases dans le temps ;
- « Le projet est non conforme au plan local d'urbanisme actuel » : cette circonstance, précisément, exclut la réalisation de travaux à court terme et justifie la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière.
- La définition du projet nécessitera des « délais de conception ».

3. *L'urgence n'est pas justifiée ; 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*

La notice explicative énonce les circonstances qui justifient l'urgence à acquérir le terrain en question pour pouvoir élaborer dans le plus bref délai une réponse à la hauteur du besoin crucial du territoire en logement pour travailleurs saisonniers :

s'ajouteraient les délais de conception puis réalisation, soit en ordre de grandeur 8 à 10 ans, ne justifient pas cette notion d'urgence

- Plus de 40 % des travailleurs saisonniers ne trouvent à se loger qu'à plus de 45 minutes de trajet de Ramatuelle, alors que **les déplacements domicile – travail représentent un risque professionnel connu pour être particulièrement lourd de conséquences sociales et économiques** (Notice, pages 6, 11). Ce risque se traduit chaque jour en été par des accidents souvent graves.
- Dans un contexte d'extrême rareté du foncier aménageable en raison des contraintes légales et de la pression immobilière propre à la Côte d'Azur, **l'opportunité d'un terrain de camping déjà artificialisé et en friche pendant cinq ans**, très récemment en vente, exploité quelques semaines en 2023 mais resté rustique, ne peut que renforcer le caractère urgent de l'acquisition.
- « *Le caractère d'urgence de la DUP réserve foncière est attaché à la nécessité d'acquérir rapidement le foncier pour mener à bien l'opération d'aménagement. Pour autant, il faut dissocier ce caractère d'urgence de l'acquisition du délai de réalisation de l'opération elle-même. Elle peut être réalisée rapidement, juste après la maîtrise du foncier si la collectivité locale est prête. Elle peut aussi être menée dans un délai plus long si le montage technique et/ou financier du projet le justifie. La DUP réserve foncière donne alors du temps pour finaliser le projet et le mettre en œuvre* » (source - extrait de l'ouvrage : « *Anticiper l'acquisition du foncier - La déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière* ». Centre d'études et d'expertises sur l'environnement, les risques, les mobilités et l'aménagement – Association des Etablissements Publics Fonciers Locaux, 2015, p 13).

4. 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, le propriétaire du camping s'interroge sur la validité de l'information donnée au conseil municipal à partir de cette évaluation à 1,22 millions d'euros très en deçà de la réalité.

Le service du Domaine est rattaché à la Direction départementale des finances publiques territorialement compétente. Il est constitué d'experts chevronnés et disposant de données exhaustives leur permettant de connaître précisément l'état du marché. L'estimation de la valeur vénale des biens est effectuée par ce service en application d'une Charte de l'évaluation qui est un document public accessible à tous. **L'évaluation du terrain à acquérir a bien été effectuée alors qu'il constituait une friche touristique inexploitée et le conseil municipal s'est bien prononcé au vu de cette évaluation.**

Toutefois, il convient de ne pas confondre valeur vénale et prix. La valeur vénale (ou locative) est probable mais non certaine, contrairement au prix (ou au loyer) qui résulte d'une transaction actée. C'est pourquoi une marge d'appréciation est fréquemment admise afin de tenir compte de cette distinction. Il convient d'observer que le prix d'achat du foncier peut résulter de stratégies étrangères à la logique économique. Il en est ainsi de stratégies fiscales au sein d'une société holding, ou de spéculations à l'annonce d'un prochain achat par une collectivité publique pour la réalisation d'un projet présentant une évidente utilité publique (cf. le roman « *La Curée* » d'Emile Zola).

## 4. VOLET URBANISME

*Le projet est non conforme au schéma de cohérence territoriale actuel.*

*Non conforme avec le tracé des Espaces Proches du Rivage (EPR).*

*La future zone Ns qui autoriserait des constructions pour l'hébergement des travailleurs saisonniers serait incompatible avec le schéma de cohérence territoriale.*

*Le projet de révision du PLU prévoit un zonage spécifique pour le terrain du camping, quelles sont les possibilités offertes par le SCOT pour s'assurer de sa compatibilité future ?*

**Le schéma de cohérence territoriale**, dans son Document d'orientation et d'objectifs, **prescrit que les communes sur l'ensemble du territoire**, particulièrement celles dont le territoire est au nombre des espaces touristiques pourvoyeurs d'emplois, **doivent « répondre » à travers leur plan local d'urbanisme au besoin des travailleurs saisonniers en « logement adapté » et « anticiper » l'évolution de ce besoin.** Il s'agit d'une orientation majeure qui doit permettre d'accompagner le développement de l'économie tout en évitant le phénomène de la spécialisation des territoires et ses effets négatifs (notamment les migrations domicile – travail d'une commune à l'autre) :

**« Document d'orientation et d'objectifs – Modification n°1 par délibération du 21 juin 2023**

*Objectif 32. Répondre aux besoins spécifiques par une programmation de logement adapté.*

- *La programmation de l'offre en logement tient compte de la diversité des besoins pour répondre aux demandes actuellement insatisfaites sur le territoire et anticiper les besoins futurs, notamment en matière de production de logements sociaux, d'accueil résidentiel des personnes âgées et de logement des saisonniers.*
- *Les politiques publiques visent à constituer une gamme de structures et de produits adaptés à tous les ménages pour chaque niveau de polarité, afin de diminuer les effets de spécialisation des territoires et de garantir une diversité de la programmation de logements sur l'ensemble du Golfe.*

*La programmation de logements anticipe :*

  - *les besoins des entreprises et des collectivités pour le logement des actifs saisonniers et oriente leur localisation au cœur (...) des espaces touristiques pourvoyeurs d'emplois. »*

Par ailleurs, le schéma de cohérence territoriale identifie le *village perché* de Ramatuelle comme un secteur sensible à protéger d'un point de vue paysager et patrimonial et qui n'a « *pas vocation à accueillir un développement significatif* » (Document d'orientation et d'objectifs, page 20). L'application des autres contraintes légales en-dehors des abords du village rend impossible, en pratique, toute extension de l'urbanisation sur le territoire de Ramatuelle, commune littorale.

Néanmoins, **le territoire de Ramatuelle** représente la deuxième capacité d'hébergement touristique du Canton de Ste-Maxime (Notice, p.8). Il **constitue au sens du schéma de cohérence territoriale un espace [fortement] pourvoyeur d'emplois saisonniers**. Contrairement à ce que soutient le propriétaire du camping Ladouceur, **le schéma de cohérence territoriale ne peut avoir pour objet ni pour effet d'interdire à Ramatuelle la production de toute réponse au besoin de**

**logement pour travailleurs saisonniers** en cohérence avec son son Objectif 32.

En particulier, **la délimitation des espaces proches du rivage par le schéma de cohérence territoriale n'interdit pas la constitution de la réserve foncière objet de l'enquête publique.**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est restreinte par la législation afin de soulager ces espaces de la pression urbaine attirée depuis des décennies par l'agrément d'une relation de proximité avec la mer. Mais **le rapport qu'entretient le plan local d'urbanisme avec le schéma de cohérence territoriale est un rapport de compatibilité et non de conformité.** Il peut ainsi être considéré que sur une partie limitée du versant Nord d'une colline sans covisibilité avec la mer, la question de l'extension de l'urbanisation devrait être examinée, au regard des dispositions du schéma de cohérence territoriale, avec un certain discernement.

Surtout, pour que la préservation des espaces proches du rivage puisse être opposée à la constitution de la réserve foncière, il faudrait encore que la future opération constitue une extension de l'urbanisation. Et donc, que cette opération *« modifie de manière importante les caractéristiques [du] quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions »* ( Source Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Collectivités territoriales - Encyclopédies - Fasc. 1176-20 : LITTORAL. – Règles spécifiques au littoral). Or, **il n'est nulle part mentionné, au stade de la constitution de la réserve foncière, ni annoncé à un stade ultérieur, « un village de logement pour travailleurs saisonniers » constituant une « extension de l'urbanisation »** au sens de la jurisprudence.

En toute hypothèse, **la notice explicative soumise à l'enquête publique permet justement de savoir que le projet n'est pas de modifier la densité bâtie du camping actuel** mais de parvenir à :

- *« mettre à disposition un foncier pour accueillir une offre d'hébergements semi-rigide » (page 17) ;*
- *« [une] intégration optimale au paysage et à l'environnement naturel proche ; optimisation du lien social grâce à une haute qualité des espaces dédiés aux piétons et des équipements et services communs ; recyclage et adaptation au réchauffement climatique des bâtiments de service existants ; adaptation des nouveaux hébergements au réchauffement climatique ; économie d'énergie et d'eau ; appel aux matériaux biosourcés ; appel aux énergies renouvelables ; etc. » (page 18).*

C'est un fait : la notice indique qu'il s'agit seulement de recycler un camping, d'en améliorer l'intégration à l'environnement, d'y réhabiliter le bâti existant et d'y accueillir des structures d'hébergement semi-rigides telles que le camping existant peut en accueillir pour l'hébergement de

touristes sous certaines conditions. Il convient de rappeler à cet égard que l'hébergement de travailleurs en résidences mobiles ou démontables est autorisé par la loi.

**La réserve foncière projetée est donc parfaitement compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.** Il est significatif, à ce sujet, que tous les services de l'Etat en charge du contrôle de légalité en matière d'urbanisme, direction départementale des territoires et de la mer, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, architecte des bâtiments de France, ont formulé des avis favorables à la constitution de cette réserve foncière (cf. avis des personnes publiques annexés au dossier d'enquête).

*Qu'en est-il des constructions déjà existantes situées dans les EPR : Possibilité de rénovation, de changement de destination, d'extension limitée ? En particulier dans l'estimation du cabinet GALTIER VALUATION ( pièce 7E page 3) il est fait état de 714 m<sup>2</sup> de surface bâtie sur le terrain du camping LADOUCEUR*

La lettre du préfet datée du 4 avril 2022 précise que le bâti existant dans les espaces proches du rivage peut évoluer, notamment pour en améliorer l'intégration à l'environnement ou l'adaptation au changement climatique (**annexe 2**) ■



Fait à Ramatuelle le 20 mars 2024

Le Maire,

Roland BRUNO

#### ANNEXES

1. Conseil Économique Social et Environnemental – Saisine sur « *Se loger pour exercer une activité de courte durée dans les territoires marqués par la saisonnalité* » (décision du 4 juillet 2023 - NS 232710)
2. Autorité Environnementale - décision du 30 septembre 2022
3. Lettre du préfet datée du 4 avril 2022.

# CONSEIL ÉCONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

## Saisine

sur

### **« *Se loger pour exercer une activité de courte durée dans les territoires marqués par la saisonnalité* »**

**(Décision du Bureau du mardi 4 juillet 2023 - NS 232710)**

La saisonnalité du travail est un phénomène inhérent aux spécificités de certains secteurs : tourisme, agriculture, commerce, hôtellerie-restauration, culture... Un lien étroit unit les activités à fortes variations saisonnières et les territoires très diversifiés mais souvent ruraux, qui les accueillent : zones touristiques (montagne l'hiver et littoral l'été) et agricoles dont les productions requièrent un surcroît de main d'œuvre à certains moments de l'année (viticulture, arboriculture, maraîchage...).

Les travailleurs saisonniers y sont confrontés à différentes problématiques : conditions d'emploi et de travail (contrats, rémunération, horaires...), transport et hébergement. L'avis ne portera que sur la dernière qui constitue un sujet en soi. En effet, le nombre de salariés nécessaires lors des pics d'activité implique de recourir, durant quelques semaines voire quelques mois, à des personnes ne résidant pas sur place à l'année. Or, les territoires concernés ne disposent généralement pas des capacités d'hébergement adaptées à cette demande temporaire très importante, en particulier dans les zones où affluent les touristes eux-mêmes. Il en résulte des difficultés en termes d'hébergements tant en quantité qu'en qualité, et souvent de transports quotidiens pour accéder aux lieux de travail à des horaires parfois décalés. Ce problème peut revêtir une ampleur telle que de nombreux employeurs ne peuvent procéder aux recrutements nécessaires, avec des conséquences très dommageables pour la pérennité de ces activités économiques et donc la vitalité des territoires.

Des politiques publiques ont cependant déjà abordé ce sujet. C'est par exemple le cas pour la « loi Montagne » du 28 décembre 2016 qui dispose que « *toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » conclut avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers* ». En outre, un décret du 7 mars 2019 facilite la recherche de solutions de logement pour les travailleurs saisonniers, notamment dans les stations balnéaires et de montagne<sup>1</sup>. Il permet aux personnels des collectivités territoriales concernées d'intervenir plus activement et plus directement dans la recherche de solutions de logement pour les

---

<sup>1</sup> Décret 2019-179 du 7 mars 2019 pris pour l'application de l'article 4-2 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

travailleurs saisonniers. Pour autant, force est de constater que les mesures en vigueur n'ont pas permis de résoudre les difficultés constatées.

Cet avis reposera sur une analyse territorialisée des problématiques relatives au logement des travailleurs saisonniers des différents secteurs, y compris les activités artisanales, économiques, culturelles ou de loisirs qui nécessitent des renforts de courte ou moyenne durée. Il se limitera aux territoires ruraux et aux zones balnéaires, en excluant les grandes villes dont les problématiques sont très spécifiques. Il portera ainsi sur deux types d'espaces caractérisés par l'Agence nationale de la cohésion des territoires dans sa récente typologie des différents types de ruralités, basée sur des critères démographiques, économiques et géographiques<sup>2</sup> :

- les ruralités productives, dont les habitants actifs sont majoritairement des ouvriers ou des travailleurs du secteur agricole ; elles regroupent 11 800 communes et plus de 4 millions d'habitants. Elles sont généralement éloignées des aires d'influence des villes et connaissent une diminution régulière de population ;
- les ruralités touristiques (4100 communes et 2,2 millions d'habitants), avec une attention particulière aux communes classées « touristiques ». Eloignées des pôles d'emplois, elles présentent, hors activités saisonnières, une faible densité de population permanente.

L'avis identifiera les solutions déjà mises en œuvre reposant notamment sur la mutualisation, qui sont susceptibles d'être transposées, voire généralisées. Il examinera particulièrement :

- l'application des réglementations en vigueur sur les communes touristiques ;
- la situation hors communes touristiques ;
- les actions mises en œuvre par les professionnels et les collectivités ;
- les besoins de différentes populations (salariés, stagiaires, apprentis) dans le cadre d'une recherche de mutualisation ;
- la nature des logements nécessaires en quantité et en qualité ;
- leur coût d'utilisation et leur modèle économique.

Les mesures adoptées dans d'autres États membres pourront utilement être étudiées. De plus, l'association des CESER intéressés apparaît souhaitable au regard des thématiques abordées. Il en est de même s'agissant d'un dispositif de participation citoyenne dont les modalités devront être précisées, qui permettra d'impliquer les différents types d'acteurs concernés : salariés saisonniers, employeurs et élus locaux.

Au cours de sa réunion du 4 juillet 2023, le Bureau a décidé de confier à la commission Territoires, agriculture et alimentation la préparation d'un projet d'avis simple qui pourrait faire l'objet d'une présentation en séance plénière fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

---

<sup>2</sup> « Typologies et trajectoires » 16 février 2023.

## DIRECTION CABINET

---

**De:** ae-decisionP - DREAL PACA/SCADE/UEE emis par DUPICHOT Sandrine - DREAL PACA/SCADE/UEE <ae-decisionp.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr>  
**Envoyé:** vendredi 30 septembre 2022 09:56  
**À:** secretariat.communication; Guy MARTIN  
**Cc:** BAILLET Marie-Therese (Cheffe d'unité) - DREAL PACA/SCADE/UEE  
**Objet:** Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale -83 -Ramatuelle - DUP pole de logements

Bonjour,

Vous nous avez adressé le 29 septembre 2022 un dossier de demande d'examen au cas-par-cas concernant une procédure de déclaration d'utilité publique dite « réserve foncière » - Pôle de logements pour travailleurs saisonniers sur la commune de Ramatuelle (83).

Après étude de votre dossier, il s'avère que la rubrique du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement<sup>1</sup> et dimensionnement correspondant à votre projet n'est pas renseigné.

Aussi suite à notre appel téléphonique, je vous informe que si vous ne pouvez pas identifier de quelle rubrique relève votre projet au titre de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement, votre dossier de demande d'examen au cas par cas n'est recevable en l'état.

Nous ne pouvons donc en accuser réception.

Nous vous invitons à nous déposer un nouveau dossier, le cas échéant, quand la définition de votre projet aura évolué.

Bien cordialement

[1https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000042369329](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042369329)

**Sandrine DUPICHOT**

SCADE/UEE

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur

Adresse physique : 36 Boulevard des Dames - 13002 Marseille Adresse postale : 16 Rue Zattara - CS 70248 13331 MARSEILLE CEDEX 3

Bureau : 2.29

Tel : +33 488226272 - Mobile : +33 762759946

[www.paca.developpement-durable.gouv.fr](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr)



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Le 29/09/2022 à 11:47, > secretariat.communication (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Dans l'affaire citée en objet, vous trouverez ci-joint 4 documents :

- Cerfa n°14734\*03 complété et signé
- Annexe n°1 relative aux informations nominatives
- Annexes obligatoires
- Annexe facultative

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre un accusé réception de ce présent courriel.

Bien cordialement,

Lisa GIANINETTI  
Assistante du chef de Cabinet  
et du service Communication  
Mairie de Ramatuelle  
Tél. : 04 94 55 57 18  
Mail : [secretariat.communication@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.communication@mairie-ramatuelle.fr)  
Site : [www.ramatuelle.fr](http://www.ramatuelle.fr)



COMMUNE  
DE  
RAMATUELLE





**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction

**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer du Var**

Toulon, le - 4 AVR. 2022

Le préfet

à

Monsieur le président de la  
communauté de communes du Golfe  
de Saint-Tropez

Objet : Encadrement des possibilités de construction limitée au sein des espaces proches du rivage – Schéma de cohérence territoriale du Golfe de Saint-Tropez

AR : 1A 18468304516

Dans le cadre de la modification du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez, dont l'objectif est de répondre à la décision préfectorale de suspension de son caractère exécutoire, de nombreux échanges avec les services de l'État ont eu lieu sur la délimitation des espaces proches du rivage (EPR).

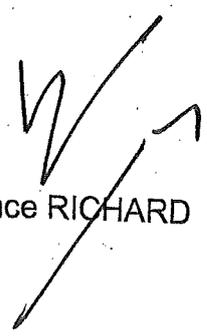
Afin de préserver la qualité des espaces littoraux, la loi littoral (article L. 121-13 du code de l'urbanisme) prévoit que l'urbanisation doit être limitée dans les EPR. La délimitation des EPR a ainsi des incidences sur les possibilités de construction et, notamment, sur les opérations de démolition-reconstruction.

Comme cela a été indiqué par mes services lors de la réunion tenue le 24 février 2022 en sous-préfecture de Draguignan, je vous confirme que la loi littoral autorise à l'intérieur des EPR les extensions mesurées des constructions ainsi que les démolitions-reconstructions.

Les démolitions-reconstructions à l'identique de la volumétrie et de la surface d'emprise au sol sur la même entité foncière peuvent être autorisées avec une implantation différente, sous réserve d'une meilleure intégration paysagère et bioclimatique permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment initialement démoli.

Le rappel de ces règles dans le SCOT permettra d'en renforcer la lisibilité et d'améliorer la sécurité juridique des demandeurs d'autorisations d'urbanisme pour les opérations de construction et de démolition-reconstruction en EPR.

Ces règles seront ensuite déclinées dans les PLU des communes membres de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez.

  
Evence RICHARD

CAB	DCOM	DGS	CRI	DGA/R	DAF
O   C	O   C	<input checked="" type="checkbox"/>   C	O   C	O   C	O   C
DAJ	Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez				DRH
O   C	ARRIVEE LE 06/02/2022				O   C
Pôle Am/Mo	N° 912				O   C
O   <input checked="" type="checkbox"/>	Pôle Eco/Tou	Pôle Eau	Pôle Env	Pôle Tech	DGA/AP
O   C	O   C	O   C	O   C	O   C	DSI
				<input checked="" type="checkbox"/>   C	O   C

Copie : Madame le Maire de Saint-Tropez

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – BP CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX  
 Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
 Téléphone 04 94 46 83 83  
 Courriel : ddtm-directeur@var.gouv.fr  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)