

PREFECTURE DU VAR
Sous préfecture de DRAGUIGNAN

COMMUNE de RAMATUELLE

ENQUÊTE PUBLIQUE

**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**

CONCLUSION MOTIVEE et AVIS 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**

Conclusions motivées et Avis

1: rappel du projet soumis à enquête publique:

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 réitérées 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 : synthèse des observations :

2-1 observations du public : une très forte participation des employeurs :

Schématiquement, 4 types de public étaient amenés à participer à cette enquête : les habitants de RAMATUELLE qui, via les impôts locaux, sont aussi des contributeurs financiers ; les bénéficiaires du projet (employeurs et employés saisonniers) et la SCI l'ESCALET 'exproprié potentiel' qui en a été avisé par Recommandé avec Accusé de Réception.

Ni les habitants , ni les employés saisonniers n'ont participé à cette double enquête publique :

- pour les habitants de la commune, on peut raisonnablement penser qu'ils ont conscience du poids du tourisme, du rôle des travailleurs saisonniers dans l'économie locale et de la nécessité d'agir pour améliorer leur accueil : le projet communal visant à résoudre ce problème va dans le bon sens ;
- pour les travailleurs saisonniers, l'enquête publique se déroulant en février-mars, la saison n'a pas réellement commencé : les locaux n'ont, à priori, pas de besoins particuliers en hébergement et les autres partagent avec leurs employeurs ce même problème d'insuffisance de solutions d'hébergement. Sur cette problématique, il est assez probable que les préoccupations des employeurs rejoignent celles des employés ;

Ainsi, globalement, **sur les 17 observations déposées, 15 sont le fait d'employeurs.**

Les 2 autres (1 dans registre DUP et 1 dans registre Parcellaire) sont celles de la SCI l'ESCALET nouveau propriétaire du camping LADOUCEUR qui a succédé à l'ancien camping DELLE dont l'expropriation pour cause d'Utilité Publique est l'objet de cette double enquête DUP et Parcellaire.

Nota : j'ai intégré dans la catégorie observation des '*employeurs*' les contributions des 3 mairies de GASSIN, LA CROIX VALMER et RAMATUELLE car elles participent à leur emploi, notamment pour l'activité de surveillance des plages.

2-2 observations du public : une unanimité pour agir pour l'accueil des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE

Tous ces employeurs soulignent l'importance de cette main d'œuvre saisonnière et la nécessité de pouvoir les *accueillir localement et dans de bonnes conditions.*

A noter que ce souci d' *accueil des travailleurs saisonniers* est également partagé par l'exploitant du camping LADOUCEUR qui héberge ses propres employés et qui, dans sa contribution, a formulé une contre proposition visant l'accueil des 85 travailleurs saisonniers ciblés dans le diagnostic de la convention État – Commune pour cet accueil .

De sorte qu'il y a une réelle **unanimité** sur la **nécessité et l'utilité d'accueillir ces travailleurs saisonniers à RAMATUELLE.**

2.3 observations des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Sur les 12 avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis , 7 sont explicitement favorables (CCI, DREAL, Département, Ministère Transition Écologique, UDAP, et DDTM référent Golfe St TROPEZ) ; 4 sont neutres (INAO, DDTM bureau planification, ARS et DRAC) et 1 est défavorable (SDIS).

S'agissant de la réponse défavorable du SDIS (15 juin 2023) : en l'état du dossier, c'est à dire sans aucun élément technique, ni aucune description d'un projet, elle me semble être une **réponse de principe** du fait de l'impossibilité de pouvoir se prononcer sur la justesse (ou non) des moyens de défense et protection incendie d'un **simple programme** qui ne propose ni plan, ni moyen, ni descriptif.

Ainsi, on relèvera que sur le même site (camping LADOUCEUR) la sous-commission départementale pour la sécurité des occupants de terrains de campings a donné le 28 septembre 2023 un **avis favorable (examen in situ)** à son exploitation suite à sa reprise et aux améliorations apportées (cf sous dossier réponse mairie aux avis des PPA page 9).

Sur ce site, un **projet précis**, discuté et amandé, est techniquement possible et à priori recevable par le SDIS.

Aussi, et malgré cet avis négatif de principe, il me semble qu'on peut considérer les avis des PPA comme **globalement favorables** quand à la **nécessité et l'utilité d'accueillir les travailleurs saisonniers à RAMATUELLE notamment sur le terrain des anciens camping DELLE.**

4 : observations du commissaire enquêteur :

4-1 un consentement implicite :

Si les avis du public, comme globalement ceux des PPA se rejoignent très largement sur la **nécessité et l'utilité d'accueillir les travailleurs saisonniers** à RAMATUELLE, on note, toutefois, qu'en 55 pages d'observations (21 pour les PPA et 34 pour le public hors SCI l'ESCALET), **aucune observation n'aborde la question de la surface nécessaire à l'accueil des travailleurs saisonniers.**

A l'extrême, si l'ancien terrain de camping des établissements DELLE s'étalait sur 2 hectares ou, à l'inverse sur 10 hectares, les réponses auraient probablement été les mêmes. Elles auraient très vraisemblablement confirmé la nécessité de *faire quelque chose sur ce terrain* pour résoudre ce problème d'accueil des travailleurs saisonniers, tant le *problème est bien réel* et présent et tant le choix du terrain semble *évident*.

Autrement dit, les circonstances très particulières des 5 années d'abandon du terrain de l'ancien camping DELLE me semblent avoir créée les conditions idéales pour y voir la possibilité d'une reconversion d'un site abandonné avec un aménagement progressif qui, au fil des saisons et des besoins, évoluerait, palliant en continu les carences maintes fois rappelées d'hébergement pour travailleurs saisonniers. Au pire, si sur les 192 emplacements autorisés, nombre d'entre eux restaient vacantes, ce seraient autant de touristes en moins dans le site classé voisin des 3 Caps, déjà largement sur fréquenté (voir en ce sens : observations n°6 du Conservatoire des Espaces Naturels et n°11 de la Mairie).

Ce qu'à sa manière, dans son article du 21 février 2024, le journaliste de VAR MATIN résume par la formule : *'comme une aubaine'*.

Effet d'aubaine qu'on retrouve bien dans l'analyse des PPA :

- la DREAL parle « *d'opportunité de reconversion d'une ancienne friche touristique inexploitée depuis 2017* » ;
- le SDAP relève : « *il est bien noté que la collectivité souhaite mettre en valeur un ancien camping inexploité, sans artificialisation nouvelle des espaces naturels* »,
- ou encore la CCI soulignant que « *la mobilisation d'un terrain de camping inexploité depuis plus de 5 ans constitue une opportunité de reconversion intéressante* » ;

Bref, ces 5 ans d'abandon et d'errance de cette ancienne friche touristique, font progressivement et implicitement de ce site oublié la *réponse évidente* à la question de l'hébergement des travailleurs saisonniers via une opération de reconversion ambitieuse. A noter, aussi, que cette période d'abandon du camping 2017 - 2022 recouvre de fait les deux années du COVID particulièrement défavorables au tourisme.

Parallèlement, le cadre exceptionnel de RAMATUELLE, qu'une réglementation de plus en plus protectrice vient emmailloter et conserver, rend vaine la recherche de sites alternatifs, accréditant encore le *caractère unique et évident* du site choisi.

De sorte que la question du rapport entre la capacité du site et le nombre de travailleurs saisonniers à y accueillir devient moins prégnante, voire s'estompe: phénomène implicite du '*qui peut le plus peut le moins*' qui colle assez bien avec la nécessité de soulager le site voisin sur-fréquenté des 3 Caps dans le cadre de la reconversion d'un ancien espace déjà artificialisée.

Sauf que depuis, la situation de l'ancien camping DELLE a très largement évolué.

Le camping en sommeil avec ses 5,6 hectares et ses 192 emplacements toujours autorisés, il n'y a pas eu administrativement d'arrêt d'autorisation (cf service foncier), est réveillé et racheté par la SCI l'ESCALET en 2021 qui relance son exploitation avec une première saison partielle en 2023 et une seconde saison 2024 qui démarre.

La commune n'ayant pu l'acheter, elle avertit le Notaire chargé de la vente qu'elle demandera la mise en œuvre de la procédure de DUP pour Réserve foncière en vue d'une éventuelle expropriation ou d'une négociation (la DUP étant une condition préalable à l'expropriation mais non une obligation à exproprier).

Or, tout projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) requiert une attention particulière à « *l'atteinte à la propriété à exproprier qui doit rester **proportionnée** à l'objectif poursuivi* ».

C'est là, toute l'enjeu de cette enquête publique.

4.2 l'objectif poursuivi

Cette démarche de DUP découle de la délibération du 1^o juin 2022 qui, elle même, s'appuie sur la convention Etat-commune du 18 janvier 2021. Convention basée sur le Diagnostic de la situation de l'emploi saisonnier à RAMATUELLE (document de 32 pages).

- fin 2020, ce diagnostic conclut (page 30) que *sur les 950 à 1 000 employés saisonniers de RAMATUELLE, environ 85 ne disposent d'aucune solution de logement sur place* ;

- début 2024, la notice de présentation du dossier de DUP évoque un besoin de « 150 à 200 hébergements » soit 300 à 600 travailleurs saisonniers à héberger (page 18) ;

Mais, durant les 3 ans de la convention Etat – Commune, aucune nouvelle enquête ou actualisation du diagnostic de base n'est produit confirmant ce nouveau chiffre ;

D'un point de vue pratique, je considère que les seuls besoins justifiés sont de 85 travailleurs saisonniers à loger, au moins *dans un premier temps*.

Dans un premier temps : car les témoignages et observations produits durant l'enquête montrent que cette demande évolue sensiblement au fil des saisons et du développement de l'activité touristique (témoignage de la mairie de La CROIX VALMER, réunion sous préfecture du 24 février 24). Toutefois, aucune précision n'est apportée par ces témoignages sur le rythme et l'intensité de cette progression.

Dans ses commentaires en réponse au PV des observations, la Mairie cite le Conseil Économique et Social qui s'est saisi de cette question de l'hébergement des travailleurs saisonniers en juillet 2023 et produit en annexe 1 le compte rendu de cette réunion où la problématique est rappelée et où *il est décidé de confier à la commission Territoires, Agriculture et Alimentation la préparation d'un avis*.

En attendant, de quels éléments de comparaison disposons-nous ?

Il se trouve que l'enquête (observation n° 7, pièce 7E), a mis en évidence la vente fin 2023 d'un autre terrain de camping proche de celui de DELLE et disposant de 60 emplacements pour 1,2 hectares.

Soit une capacité moyenne de 120 à 200 personnes (2 à 4 personnes par mobil-home) largement suffisante pour les 85 travailleurs à loger issus du Diagnostic préalable de la convention Etat – Commune.

Ainsi, on peut considérer qu'avec ses 5,6 hectares et ses 192 emplacements, le terrain des anciens camping DELLE présente une capacité qui excède très largement les besoins justifiés par le Diagnostic préalable (5 fois plus environ).

Ce décalage entre capacité du site et besoins justifiés me semble illustrer cette forme de *consentement implicite* qui a progressivement conduit à considérer la reconversion de ces 5,6 hectares et 192 emplacements devenus *friche touristique* comme *la seule réponse* au problème d'accueil des travailleurs saisonniers .

4.3 l'estimation sommaire des acquisitions

La détermination du prix d'acquisition et d'indemnisation est du ressort du Juge des expropriations.

Néanmoins, et d'un point de vue pratique, compte tenu des divergences d'appréciation qui ont été rapportées durant cette enquête sur cette évaluation, il me semble utile, dès à présent, d'attirer l'attention des autorités amenées à statuer sur cette demande de DUP sur ces écarts particulièrement importants:

-évaluation de base: 1,2 millions d'euros suivant l'avis des Domaines du 08 juin 2023 (un mois avant la reprise d'exploitation du camping) joint au dossier. Mais, évaluation basée sur un « *camping à l'abandon sans autorisation d'exploitation* » (cf avis des Domaines page 3 dernier alinéa) ;

- évaluation haute : 13 millions d'euros fin 2023 (cf observation 7, pièce 7E) , c'est le prix de vente du camping voisin d'un peu plus d'un hectare et 60 emplacements exploités qui pouvait largement satisfaire aux besoins issus du Diagnostic préalable, mais dont le coût était 10 fois supérieur à l'estimation de base du projet;

- fourchette moyenne de 3,3 millions d'euros courant 2021 (prix d'achat par SCI l'ESCALET) à 5,3 millions d'euros juin 2022 (évaluation par le cabinet GALTIER VALUATION cf observation n°7 , pièce 7E) ;

Ainsi, l'évaluation figurant au dossier de DUP est établie sur des bases anciennes qui ne sont plus d'actualité. Compte tenu des éléments de contexte rapportés ci dessus, et sans interférer avec la mission du Juge des expropriations , il semble dès à présent très probable que la seule actualisation de cette estimation remettra en cause l'économie du projet.

4.4 les autres questions sous-tendant l'opposition de la SCI l'ESCALET : une notice avec deux versions, le SCOT et la notion d'urgence

Globalement les autres questions (ou oppositions) soulevées me paraissent *secondaires* par rapport aux préoccupations d'*atteinte à la propriété* ou d'*évaluation des acquisitions*:

- concernant **les deux versions de la notice** : celle de mai 2022 annexée à la délibération du 1^{er} juin 2022 évoque principalement la friche touristique et l'état d'abandon du camping DELLE.

Mais, au moment de lancer l'enquête publique , début 2024, la camping a déjà été repris par la SCI l'ESCALET , la commission de sécurité a constaté en septembre 2023 que les remises aux normes ont été faites et la camping a de nouveau été exploité pour une première saison 2023 et ré-ouvre en 2024.

Le grand public, dont beaucoup d'habitants de RAMATUELLE, ne comprendrait pas qu'on parle encore de '*friche touristique*' alors que le camping démarre sa deuxième saison d'exploitation d'où l'actualisation de la Notice ;

Enfin, les deux versions, initiales et actualisées (avec mention spécifique rappelant l'actualisation) figurent toutes deux au dossier présenté au public et sont rappelées toutes deux dans l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique.

- concernant la **modification du SCOT**, des Espaces Proches du Rivage (EPR) et du PLU : certes le terrain de camping DELLE-LADOUCEUR se trouve de fait dans les nouveaux EPR modifiés par le SCOT.

Mais pour autant, les EPR ne visent pas à raser toutes les constructions existantes, mais simplement à en interdire de nouvelles (voir en ce sens la Note du Préfet du 04 avril 2022 jointe à la réponse mairie au PV des observations). Ainsi, le camping compte déjà 741 m² de bâtiments existant, ce qui est très largement suffisant pour l'hébergement de 85 travailleurs saisonniers ; Par exemple, le terrain de camping vendu à proximité fin 2023 avec ses 60 emplacements n'avait qu'environ 250 m² de bâtiments et aurait pu accueillir jusqu'à 200 travailleurs saisonniers ;

Enfin, la convention Etat- Commune se base sur un scénario d'hébergement semi-rigide qui, de fait, ne justifie pas la mobilisation de l'ensemble des 741 m² de bâtiments.

- concernant la **notion d'urgence** : elle est d'abord évoquée comme une '*urgence financière*' : soit un dispositif anti-spéculatif visant à permettre aux collectivités d'acheter le foncier support à leur programme d'aménagement avant que les prix ne s'emballent dans la perspective de réalisation du programme . L'idée étant d'offrir aux collectivités une procédure permettant une maîtrise rapide du foncier pour ensuite envisager sereinement les phases de projet et de réalisation. (cf Guide CEREMA sur les DUP Réserves foncières).

Cette '*urgence financière*' n'a donc aucun rapport avec l' '*urgence à réaliser*' le projet, les deux pouvant même être séparées de plusieurs années.

Dans le cas présent, l'idée qu'un nouvel acquéreur engage des frais qui augmenteraient significativement la valeur du terrain, d'où l'*urgence financière*, me semble à relativiser au sens où la remise aux normes de sécurité incendie (visée et validée par la commission ad hoc en septembre 2023) était de toute façon due pour des travailleurs saisonniers comme pour d'autres occupants du camping.

4.5 des solutions alternatives ?

Lors de cette enquête publique, trois contributions se distinguent avec l'évocation de réponses alternatives. Il peut être utile de les rappeler :

Expérience : cf observation n°5 de la Commune de La CROIX VALMER qui fait état d'un montage partenarial où un ancien village de vacances tombé à l'abandon, puis réaménagé, lui permet d'avoir la maîtrise de 47 logements tandis qu'un hôtelier local gère les 42 autres appartements. L'ensemble des logements servent d'hébergement pour travailleurs saisonniers dans le cadre d'une convention aménageur-commune d'une durée de 15 ans.

- Point positif : une réalisation concrète qui fonctionne et un employeur qui investit au côté de la commune ;

- Bémol : la durée limitée ;

Réflexion : cf observation n°11 de la Mairie qui joint le compte rendu de la réunion du 22 février 2024 du Service Public de l'Emploi Local où, il est notamment rapporté que, les *palaces* investissent dans la marché immobilier local pour héberger le personnel qu'ils ne peuvent loger sur place.

-Point positif : des employeurs qui investissent pour résoudre le problème ;

-Bémol : déstabilisation du marché locatif permanent : les habitants réguliers privés de logement par les employeurs des travailleurs saisonniers ?

Proposition : cf observation n°7 : la SCI l'ESCALET propose de mettre à disposition un hébergement en mobil-home pour 85 travailleurs saisonniers (suivant l'effectif défini par le Diagnostic de la convention Etat – Commune) sous forme d'une convention de 15 ans avec la Commune.

-Point positif: une solution rapide, facile à mettre en œuvre et répondant au besoin du moment ;

-Bémol : durée limitée et absence d'évolutivité ;

Remarque : le rapprochement de ces 3 réponses à cette même problématique pourrait amener à s'interroger sur l'éventualité d'échanges grands employeurs - mairie en vue de l'acquisition d'un camping suffisamment capacitaire pour y loger le plus grand nombre d'employés saisonniers possible et ainsi épargner autant de logements permanents.

4.6 risque contentieux

Compte tenu du décalage entre capacité du site et besoins exprimés, je me suis rapproché des auteurs du Guide CEREMA 2015 sur la DUP Réserve foncière (M G. FAUVET ce 25 mars) :

- certes, la 'DUP Réserve foncière' s'appuie sur un programme d'aménagement qui, par principe est beaucoup moins précis qu'un projet (sinon ce serait une 'DUP travaux') ;
- mais, pour autant, le programme n'est pas susceptible d'une évolution aussi importante : 85, 200 à 500 travailleurs à héberger *ne correspondent pas au même programme* ;

Par ailleurs et hors des questions de programme et d'objectif poursuivi, l'évaluation des Domaines basée sur une situation antérieure (friche touristique sans autorisation) ne me semble pas pouvoir être actualisée sans remettre en cause l'économie du projet de DUP (cf § 4.3).

Enfin, cette divergence sur l'évaluation des biens constitue le principal point d'achoppement entre Mairie et SCI l'ESCALET qui, a dores et déjà annoncé qu'elle mettrait tous les recours juridiques en œuvre : durée minimale 6 à 8 ans (cf observation n°7).

Le risque contentieux me semble donc particulièrement élevé et surtout très long comparé à la nécessité unanimement rappelée d'agir rapidement.

4.7 bilan avantages-inconvénients

La demande de DUP Réserve foncière découle de la convention Etat - commune pour le Logement des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE ; aussi, c'est principalement sous cet angle de l'hébergement des travailleurs saisonniers, qu'est esquissé ce bilan avantages - inconvénients :

Statut quo (ne rien faire):

- avantages : absence de débours pour la commune
- inconvénients : très défavorable aux travailleurs saisonniers et contraire à la nécessité d'agir plébiscitée par cette enquête publique et fort effet dissuasif par effet de renoncement pour les projets locaux ;

Poursuivre le dossier DUP réserve foncière :

- avantages : cohérence avec la démarche initiale de la commune
- inconvénients : contentieux juridique incertain et très long ; défavorable aux travailleurs saisonniers à court et moyen terme, plutôt dissuasif par effet d'enlisement pour les projets locaux ;

Mettre en œuvre la **contre-proposition d'hébergement de 85 travailleurs saisonniers** au camping LADOUCEUR :

- avantages : répond aux besoins immédiats des travailleurs saisonniers à court et moyen terme, non dissuasif pour les projets locaux (compromis possibles)
- inconvénients : durée limitée et absence d'évolutivité ;

4.8 synthèse

2017 – 2024 : Le temps a passé, il ne s'agit plus de négocier, ou au pire d'exproprier, un terrain de camping à l'abandon depuis 5 ans qu'un comité d'entreprises, comme beaucoup d'autres, chercherait à vendre au plus offrant; mais d'exproprier un nouvel exploitant-propriétaire, a priori moins vendeur.

Les temps ont changé, mais, le dossier est globalement resté le même porté par cette vision salvatrice de reconvertir une friche touristique en péril pour y accueillir les travailleurs saisonniers en mal de logement : un peu comme *faire d'une pierre deux coups*.

Mais il s'agit, maintenant, ni plus ni moins, d'exproprier un camping remis aux normes et réactivé et non plus *une friche à l'abandon sans autorisation*.

La vision qui prévalait avec une reconversion ambitieuse des 5,6 hectares de friche touristique avait implicitement reléguait au second plan la question des besoins et du dimensionnement du programme pour y répondre.

Au second plan, car durant les 3 ans de la convention Etat-Commune, aucune nouvelle enquête n'est lancée, aucun ajustement du Diagnostic initial n'est proposé, tant et si bien que les besoins restent au niveau des 85 travailleurs de ce Diagnostic. Certes, beaucoup rapportent que la demande va croissante, mais aucune estimation n'est proposée...

Exproprier suppose de s'assurer que l'atteinte à la propriété reste proportionnée aux objectifs poursuivis.

Or, les différentes contributions à cette enquête publique ont montré :

- d'une part qu'un terrain de 60 emplacements sur 1,2 hectares suffisait amplement à assurer la couverture des besoins non actualisés de 85 travailleurs à héberger, soit un terrain environ 5 fois plus petit que celui du camping LADOUCEUR ;
- d'autre part que l'évaluation des Domaines, de juin 2023, soit peu avant la réouverture du camping et sa remise aux normes, ne prenait pas en compte cette évolution. Elle est effectivement basée sur la situation d'un *camping à l'abandon sans autorisation* ;

De fait l'atteinte à la propriété de ce camping me semble disproportionnée tant en terme de surface que de conditions d'évaluation dont la réactualisation remettra très probablement en cause l'économie du projet.

4.9 conclusion et avis

N'étant ni expert, ni juriste, la mission qui m'est confiée, est de donner, dans le mois suivant la clôture de l'enquête, un **avis favorable ou défavorable** en fonction du dossier présenté au Public, des différents échanges avec la Mairie, Maître d'Ouvrage, comme la SCI l'ESCALET et de la centaine de pages d'observations, de soutiens ou d'opposition à ce projet.

Cet **avis simple**, devra éclairer les Autorités en charge de l'**avis définitif** sur l'Utilité Publique, ou non, de créer cette Réserve foncière sur les terrains de l'ancien camping DELLE devenu camping LADOUCEUR.

Vu l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2024 organisant l'enquête publique conjointe DUP pour création d'une réserve foncière et enquête parcellaire en vue d'y accueillir les travailleurs saisonniers à RAMATUELLE,

Vu le dossier et l'ensemble des observations produites durant l'enquête du 22 février au 08 mars 2024,

Vu la réponse au procès verbal des observations de monsieur le Maire le 20 mars 2024,

Vu l'avis des Domaines du 08 juin 2023 communiqué le 28 février 2024,

Sur le déroulement de l'enquête publique :

Considérant que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes en relation avec ses centres d'intérêts et formuler le cas échéant ses observations;

Considérant que la version actualisée en janvier 2024 de la Notice présentant le projet visait à rappeler le changement de situation intervenu entre l'ancien camping DELLE et sa reprise et réouverture par la SCI l'ESCALET sous l'appellation Camping LADOUCEUR et que cette actualisation ne remet pas en cause la compréhension de la problématique abordée par ce projet;

Qu'ainsi, les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans des conditions globalement satisfaisantes y compris l'information du public par voie de presse, d'affichage, et qu'en conséquence la procédure peut être considérée comme normale;

Sur l'objectif poursuivi :

Considérant l'unanimité autour de la nécessité d'agir pour l'hébergement des travailleurs saisonniers à RAMATUELLE ;

Considérant que l'enquête publique a également mis en évidence la croissance continue de la demande d'hébergement pour les travailleurs saisonniers, mais sans jamais la qualifier ;

Considérant qu'aucune analyse de cette progression, ni aucune mise à jour du Diagnostic de 2021 servant de base à la convention Etat – Commune pour l'accueil des travailleurs saisonniers, n'a été produite ;

Qu'ainsi l'objectif poursuivi, conformément à cette convention qui lui sert de cadre, est d'accueillir 85 travailleurs saisonniers ;

Sur l'atteinte à la propriété :

Considérant que l'enquête publique a montré qu'un terrain de camping d'une capacité de 60 emplacements sur 1,2 hectares s'était vendu fin 2023 offrant une capacité d'accueil de 120 à 200 travailleurs saisonniers largement suffisante pour couvrir les besoins à assurer, à court et moyen terme ;

Qu'ainsi l'expropriation de la totalité d'un terrain de camping de 192 emplacements pour 5,6 hectares est disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi ;

Sur l'économie du projet :

Considérant que l'estimation sommaire des acquisitions jointe au dossier résulte d'un avis des Domaines de juin 2023 réalisé avant la remise aux normes et la réouverture de ce camping par la SCI l'ESCALET avec visite de la commission ad hoc en septembre 2023 ;

Considérant que cet avis rappelle qu'il est basé sur une situation de camping en état d'abandon et sans autorisation ;

Qu'ainsi cette estimation ne correspond plus à la réalité de mars 2024 et que son actualisation remettra en cause l'économie du projet ;

Sur l'accueil des travailleurs saisonniers et la demande de DUP Réserve foncière :

Considérant la double circonstance d'une atteinte à la propriété non proportionnée à l'objectif poursuivi d'une part et de remise en cause l'économie du projet induite par la nécessaire actualisation de l'estimation de l'opération d'autre part ;

Considérant que ces deux causes amènent avis défavorable sur ce projet de DUP pour création d'une réserve foncière sur le terrain du camping LADOUCEUR propriété de la SCI l'ESCALET;

Qu'ainsi il me semble utile d'examiner favorablement la proposition faite par la SCI l'ESCALET d'accueillir dans de bonnes conditions 85 travailleurs saisonniers comme prévu par la convention Etat- commune ;

Sur l'enquête parcellaire conjointe :

L'avis défavorable sur la DUP pour création d'une réserve foncière entraîne de fait l'avis défavorable sur l'enquête parcellaire conjointe devenue sans objet ;

En conséquence de quoi, j'émet un **avis défavorable** à la demande de DUP pour création d'une réserve foncière sur l'ensemble du terrain de camping LADOUCEUR comme à l'enquête parcellaire conjointe devenue sans objet, et un **avis favorable** à la mise en œuvre de la proposition de la SCI l'ESCALET d'accueillir 85 travailleurs saisonniers dans de bonnes conditions moyennant convention avec la commune.

St RAPHAEL le 05 avril 2024

André VANTALON commissaire enquêteur