

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE RAMATUELLE

Séance du 1^{er} juin 2022

L'an deux mille vingt deux et le premier du mois de juin, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'espace Albert Raphaël, sous la présidence de Roland BRUNO, maire.

Membres en exercice : 19

Date de la convocation : 27 mai 2022

Présents : 15

Date de transmission en préfecture :

- 3 JUIN 2022

Pouvoirs : 3

Date d'affichage :

- 3 JUIN 2022

Votants : 18

Présents : Patrick RINAUDO, Patricia AMIEL, Richard TYDGAT, Danielle MITELMANN, Jean-Pierre FRESIA, Odile TRUC, Michel FRANCO, Benjamin COURTIN, Bruno CAIETTI, Alexandre SURLE, Léonie VILLEMEN, Enzo BAUDARD CONTESSE, Bruno GOETHALS et Patrick GASPARINI.

Pouvoirs : Line CRAVERIS à Michel FRANCO, Sandra MANZONI à Jean-Pierre FRESIA et Camille de SAINT JULLE DE COLMONT à Benjamin COURTIN.

Absente excusée : Pauline GHENO.

Benjamin COURTIN a été nommé secrétaire.

N° 72/2022 OBJET : CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE EN VUE DE LA CREATION D'UN POLE DE LOGEMENT POUR TRAVAILLEURS SAISONNIERS : DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.

Danielle MITELMANN, rapporteur, expose à l'assemblée que par délibération du 15 décembre 2020, le conseil municipal a approuvé un projet de convention avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.301-4-1 et L.301-4-2.

Cette convention a été signée par le préfet le 18 janvier 2021.

La convention a établi le diagnostic des besoins en matière de logement des travailleurs saisonniers et défini les moyens à mettre en œuvre pour les satisfaire.

La convention a en particulier prescrit la production d'une offre nouvelle de logements adaptés à la variété des travailleurs concernés.

Le comité de pilotage constitué en application de la convention s'est prononcé en faveur de l'acquisition de l'ancien camping du comité interentreprises des usines de Delle. Le camping est en effet fermé depuis quelques années et sa vocation sociale serait maintenue en y installant un pôle de logement 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'espace. 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.

En cohérence avec son programme de transition écologique, la commune s'attachera naturellement à réaliser une opération exemplaire en termes de responsabilité sociale et environnementale, qu'il s'agisse d'énergie, d'adaptation au réchauffement climatique, ou de préservation de la biodiversité notamment.

Toutefois, à cette date, les caractéristiques précises du projet n'ont pas été définies, le terrain n'appartenant pas à la collectivité. La démarche dans un premier temps est donc d'acquérir le terrain en vue de la constitution d'une réserve foncière dédiée à la création d'un pôle de logement pour travailleurs saisonniers.

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment son article R.112-5,

Vu l'avis du service du Domaine,

Vu le dossier de déclaration d'utilité publique du projet de « *Réserve foncière - Pôle de logement pour travailleurs saisonniers* », et notamment sa notice explicative qui demeurera annexée à la délibération,

Elle propose au conseil municipal :

- De solliciter auprès du préfet :
 - la déclaration d'utilité publique du projet, décrit dans la notice explicative, d'acquisition de parcelles pour la constitution d'une « *Réserve foncière - Pôle de logement pour travailleurs saisonniers* » au quartier de Roumégou Est ;
 - le lancement des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;
- De charger le maire de procéder aux ajustements du projet de dossier de déclaration d'utilité publique qui se révéleraient utiles à sa mise au point, d'effectuer toutes les formalités requises dans le cadre de la procédure d'expropriation et de signer tous les documents afférents.

Oùï l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par 16 POUR et 2 CONTRE (Bruno GOETHALS et Patrick GASPARINI) :

- De solliciter auprès du préfet :
 - la déclaration d'utilité publique du projet, décrit dans la notice explicative, d'acquisition de parcelles pour la constitution d'une « *Réserve foncière - Pôle de logement pour travailleurs saisonniers* » au quartier de Roumégou Est ;
 - le lancement des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;
- De charger le maire de procéder aux ajustements du projet de dossier de déclaration d'utilité publique qui se révéleraient utiles à sa mise au point, d'effectuer toutes les formalités requises dans le cadre de la procédure d'expropriation et de signer tous les documents afférents.

Fait et délibéré en mairie, les jours, mois et an que dessus.

Le Maire,

Roland BRUNO.



Annexe : notice explicative du dossier de déclaration d'utilité publique du projet de « Réserve foncière - Pôle de logement pour travailleurs saisonniers »

REÇU EN PRÉFECTURE

le 03/06/2022

Application agréée F.legalite.com

99_DE-083-218301018-20220601-DEL072_2022



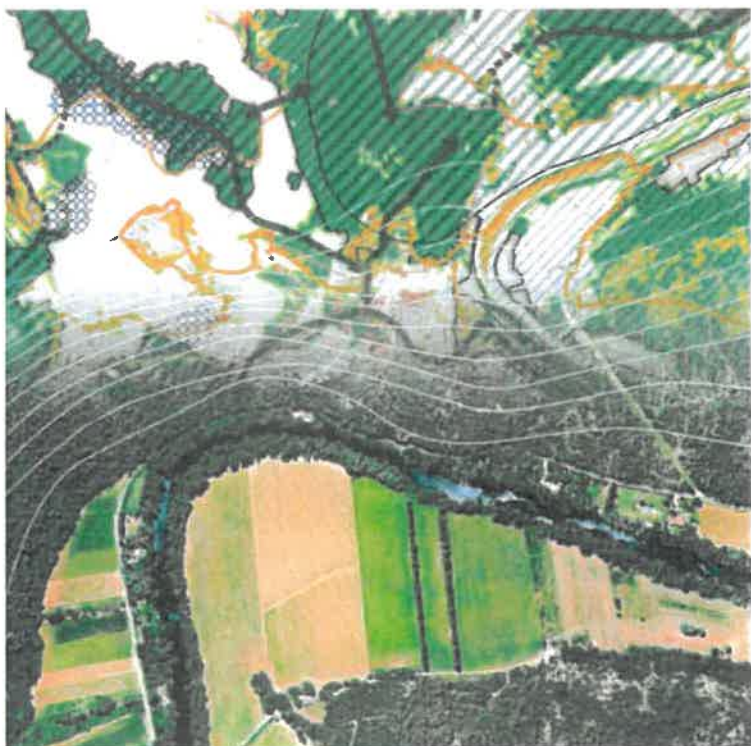
CITADIA

une société
du groupe



COMMUNE DE RAMATUELLE
Déclaration d'Utilité Publique

**« Réserve foncière - Pôle de logement pour
travailleurs saisonniers »**



2/ Notice Explicative

GROUPEMENT

CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN

Document annexé à
la délibération du
- 1 JUIN 2022 -



SOMMAIRE

1.	L'objet de la procédure	3
A.	La procédure de DUP dite « réserve foncière »	3
B.	L'enquête parcellaire	5
C.	L'objet et le déroulement de l'enquête publique	5
D.	Synthèse de la procédure d'expropriation : du dépôt du dossier jusqu'à la prise de possession	6
2.	Contexte du projet et description du site	7
A.	Le contexte économique de Ramatuelle : le tourisme pilier de l'économie locale	7
B.	Des besoins spécifiques en logements saisonniers : une faiblesse de l'offre disponible	9
C.	Description du site objet de la DUP	11
D.	Le classement dans les documents d'urbanisme	13
3.	Justification de la réserve foncière et caractère d'utilité publique	16
A.	L'utilité publique du projet	16
B.	Justification du périmètre	17
C.	Bilan avantages et inconvénients	18

1. L'OBJET DE LA PROCEDURE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette convention prévoit 4 Actions :

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

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

Fiche Action 1	Mettre à disposition un foncier pour accueillir une offre d'hébergements semi-rigide
Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Programmation <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études / Subventions <input type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Communication / Animation
Constats	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur la commune de Ramatuelle, comme ailleurs, des saisonniers sont logés en camping pour leur saison, cette offre constitue une réponse à moindre coût pour les entreprises qui n'ont pas la surface financière nécessaire pour investir dans une résidence. ▪ Le développement d'une offre dédiée aux saisonniers constitue la réponse la plus à même de répondre aux problématiques identifiées. Afin de répondre aux objectifs poursuivis (une offre abordable, pérenne et de qualité), la participation de la collectivité constitue un gage de garantie. ▪ Certains professionnels estiment que la mise à disposition d'une offre d'hébergement semi-rigide, démontable, peut constituer une réponse suffisante et satisfaisante face aux attentes des travailleurs saisonniers. ▪ L'acquisition par la collectivité d'un camping pour développer une telle offre est à l'étude.
Contenu de l'action	<p>Au-delà de la mise à disposition du foncier, il conviendra de définir le modèle de financement et de gestion des équipements dédiés à l'hébergement. Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définir le business-plan (présentant les investissements à réaliser, recettes attendues...) ✓ Définir les modalités de mise à disposition des hébergements : location des entreprises à la saison, gestion du site... <p>Dans le cadre de l'opération, l'instauration d'un comité de pilotage, présidé par la commune de Ramatuelle, réunissant la CCGST, les partenaires institutionnels (Etat, Action Logement, EPF PACA) et les professionnels apparaît pertinente pour statuer sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La définition des moyens nécessaires (humains et financiers) pour assurer la réalisation d'une offre ✓ La maîtrise d'œuvre des opérations : calibrage financier, définition des volumes de logements et des modalités de gestion.
Pilotage / Partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pilotage de l'opération par la commune ▪ Partenaires : l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (pour le portage foncier), les entreprises employeuses, la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez, l'Etat, Action Logement.
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrain mis à disposition de manière temporaire ou définitive pour accueillir des hébergements saisonniers ▪ Nombre de places proposées au sein de ces hébergements temporaires ▪ Qualité de la gestion du site

Extrait de la convention

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

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

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

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

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

- **L'acquisition des biens présente un caractère urgent :**

La convention avec l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers a été signée le 18 janvier 2021. Dans les trois mois à compter de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de cette date, soit avant le 18 avril 2024, la commune devra réaliser un bilan de son application, qui sera transmis au représentant de l'Etat dans le département en application des dispositions de l'article L301-4-1 du code de la construction et de l'habitation). La commune doit réserver cet ancien camping pour l'aménagement du pôle pour le logement des travailleurs saisonniers conformément à la convention.

L'acquisition du bien revêt par ailleurs un caractère urgent au regard du récent changement de propriétaire et de son intention d'aménager le site. En effet, la commune souhaite éviter toute spéculation foncière et frais d'aménagement susceptibles d'être engagés par le nouveau propriétaire sur ce terrain pour y développer une activité de camping commercial (ce qui pourrait aussi engendrer des frais évitables de démolition d'installations nouvelles).

B. L'ENQUETE PARCELLAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En parallèle de la procédure d'expropriation, des négociations seront engagées pour rechercher des accords amiables. A défaut d'accord amiable, à la suite de l'arrêté préfectoral déclarant la création de la réserve foncière d'utilité publique, puis de celui déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet, le dossier est transmis au juge de l'expropriation qui prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement. La prise de possession ne peut intervenir qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

2. CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTION DU SITE

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

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

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

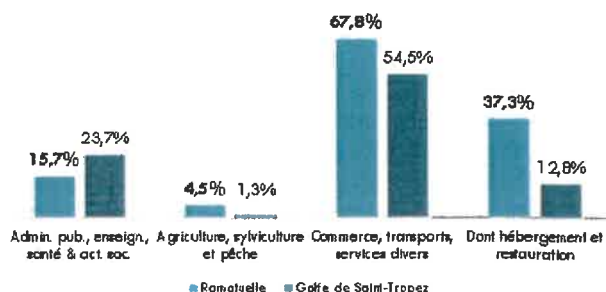
Ainsi, près de 68 % des postes salariés relèvent du secteur du commerce, des transports et des services, contre 55 % pour la Communauté de Communes du Golfe.

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

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

Répartition de l'emploi présentiel

Source : INSEE CLAP, 2015



Offre en restauration – hébergement – commerces à Ramatuelle

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

Source : Office de Tourisme, INSEE BPE 2018

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il apparaît que la commune satisfait en grande partie aux besoins en logement des travailleurs saisonniers, dans la mesure où la grande majorité des saisonniers sont des personnes résidant à l'année sur le secteur ou sont logés par l'entreprise.

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

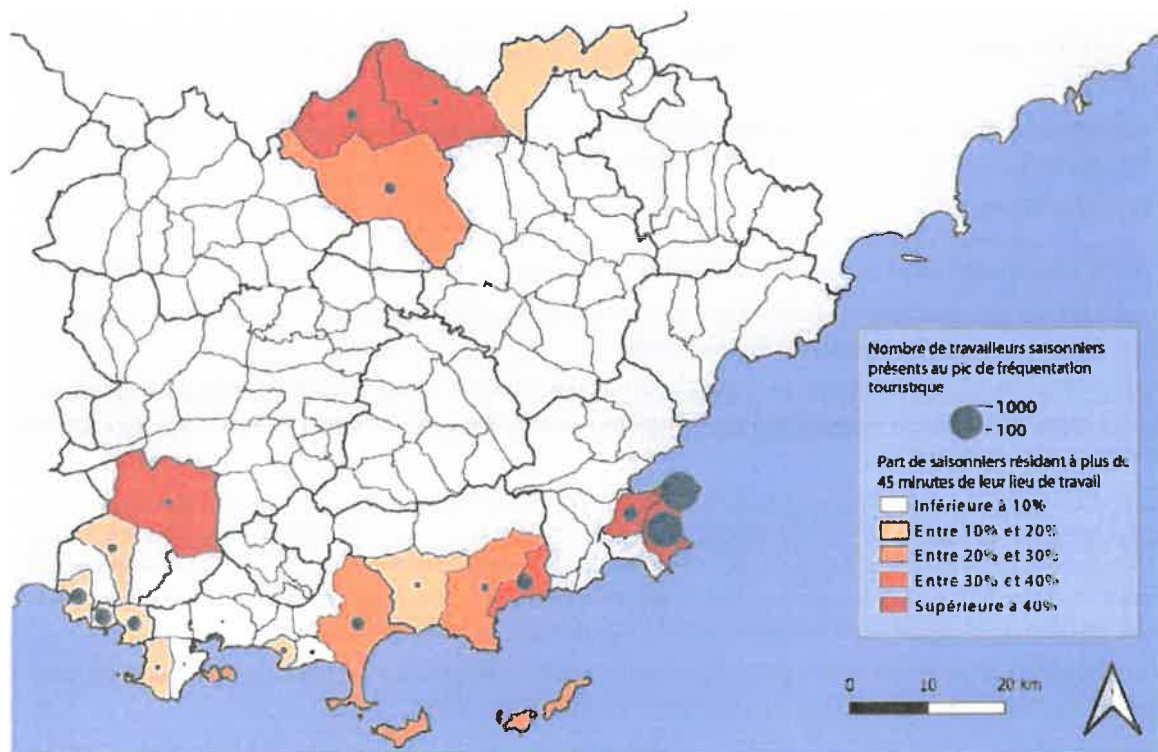
Si le saisonnier n'a alors généralement pas à supporter le coût du logement, les conditions de logements peuvent toutefois être insuffisantes (suroccupation, logements de très petite taille).

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

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

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

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

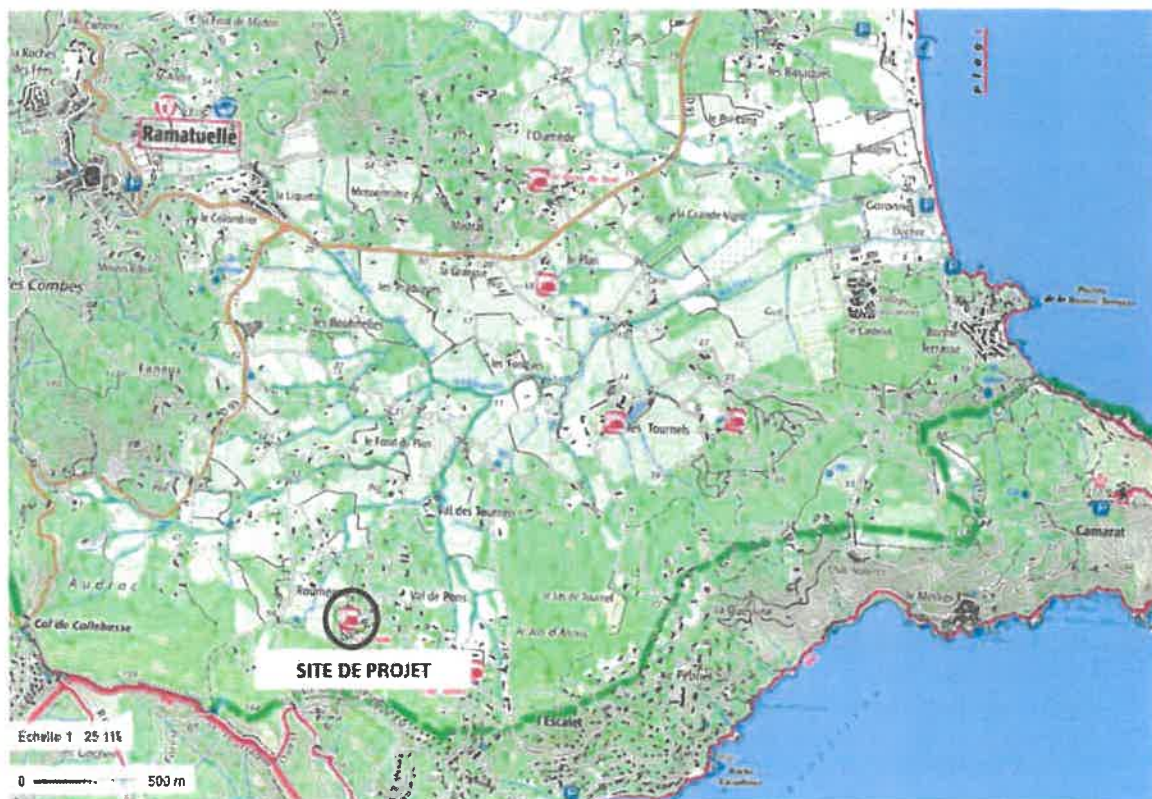


Source : Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var. Le logement des travailleurs saisonniers dans le Var. Un enjeu majeur appelant des réponses territoriales adaptées à la diversité des territoires. Septembre 2021, 8 pages (p 4).

C. DESCRIPTION DU SITE OBJET DE LA DUP

Le site qui permet d'accueillir le projet de logements saisonniers a été retenu a reçu un avis favorable en comité de Pilotage : Il s'agit d'un ancien camping appartenant au comité inter-entreprise des usines de 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 Roumégou à 1,5km de la plage de l'Escalet, à environ 3,5 km de la plage de Pampelonne et à environ 3km du centre-ville de Ramatuelle.



La propriété est aujourd'hui constituée de 6 parcelles que la commune souhaite acquérir.

Voir	Parcelle	N° de compte	Propriétaire	N° voirie	Adresse	Contenance
Q	121	-90132	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	117
Q	107 21	-90131	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	48
Q		-90133 (NDA)	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	41060
Q		-90132 (CB)	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	41060
Q		-90132	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	41980
Q		-90132	COMITE INTERENT DES USINES DE DELLE		ROUMEGOU EST	10358



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

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

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

Ce bâti est dans un état moyen. Le camping est aujourd'hui vétuste et ne répond pas aux normes en termes de sécurité (largeur de voies, pression réseau incendie, éclairage...)

La commune souhaite remettre en valeur cette friche touristique, artificialisée, pour la création d'un projet de pôle de logements pour travailleurs saisonniers sans artificialisation nouvelle de terrain.

D. LE CLASSEMENT DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

a. Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Ramatuelle appartient au SCoT du Golfe de Saint-Tropez.

Suite à son approbation lors du Conseil communautaire du 2 octobre 2019, le SCoT approuvé a été transmis au Préfet du Var. Dans le cadre de son contrôle de légalité, le Préfet a adressé un courrier d'avis et a suspendu le caractère exécutoire du SCoT. Dans son avis, le Préfet émet un certain nombre d'observations et invite la Communauté de communes à les prendre en considération afin de mettre le SCoT en conformité avec la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Le SCoT ne pourra être exécutoire qu'après intégration des évolutions demandées par le Préfet.

La modification du SCoT est en cours, le SCoT n'est pas exécutoire aujourd'hui.

Sur les documents du SCoT approuvé en 2019, le site du camping Delle n'est pas ciblé spécifiquement mais le SCoT fixe l'objectif 32 :

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

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

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

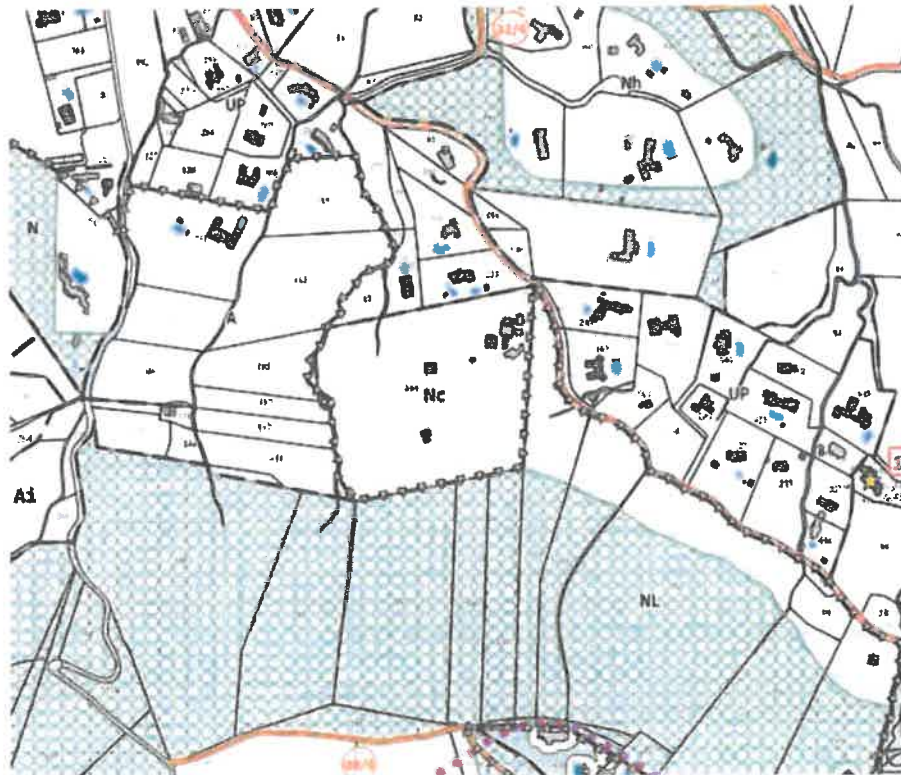
La programmation de logements anticipe :

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

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

b. Le PLU

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



Extrait du zonage du PLU

Extrait du règlement :

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

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

[...]

Dans le secteur Nc :

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

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

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE

Le 03/06/2022

Application agréée F-legalite.com

DUP Rési 99_DE-088-218301018-20220601-DEL072_2022

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

Une évolution de ce document sera nécessaire pour rendre compatible le droit des sols avec le projet, une fois celui-ci plus précisément défini.

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

A. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui justifie le recours à l'expropriation.

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

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

Plusieurs moyens sont proposés pour répondre à ces objectifs :

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

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

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

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

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

Le présent dossier constitue la déclinaison opérationnelle de la première action et consiste à mobiliser du foncier en vue de la création d'un pôle de logements saisonniers. La convention a fait l'objet d'une réunion du Comité de Pilotage N°1 dont les procès-verbal est en annexe.

La mobilisation de l'ancien camping du comité inter-entreprises des usines DELLE est aujourd'hui qualifiée d'intérêt public par :

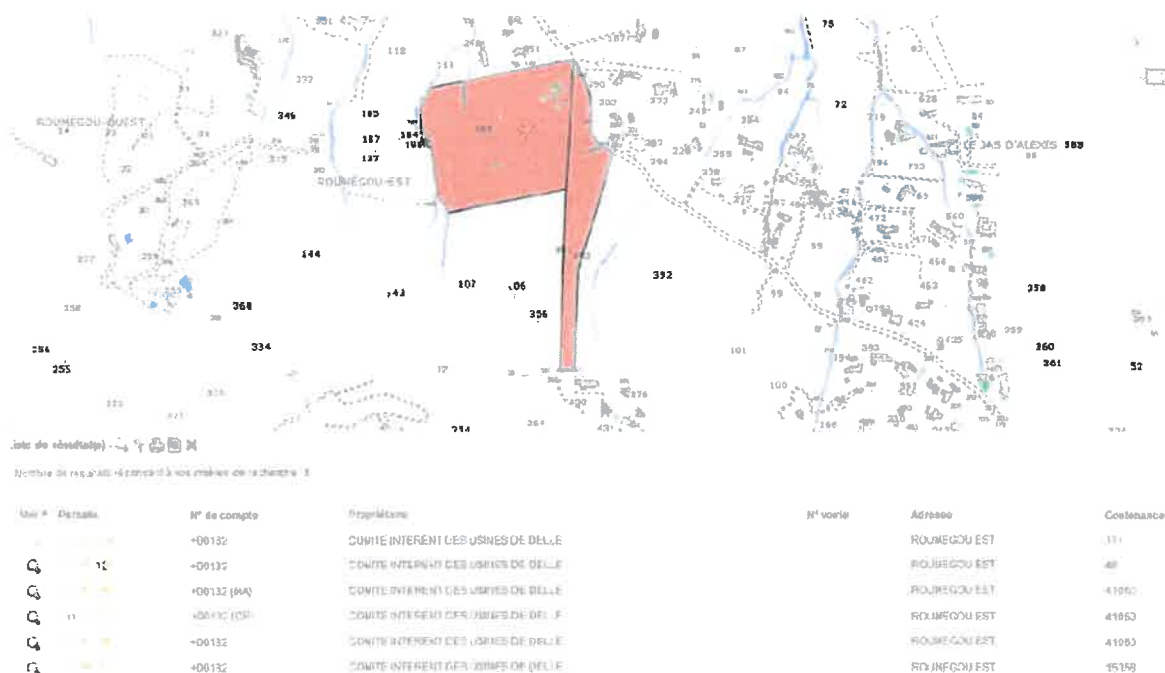
- Le besoin de foncier pour répondre à la demande en logements saisonniers, le tourisme étant un pilier de l'économie locale et les conditions d'accueil des saisonniers étant aujourd'hui médiocres ;
- Le site du camping n'est plus aux normes et n'est plus en activité depuis 2018 ;
- Le site est aujourd'hui artificialisé et son recyclage permet de ne pas consommer de l'espace naturel ou agricole pour la réalisation du projet : le projet est une opportunité de reconversion urbaine.

B. JUSTIFICATION DU PERIMETRE

Le périmètre de réserve foncière porte sur un ensemble de 4 parcelles appartenant à un seul propriétaire.

La commune souhaite acquérir l'ensemble des parcelles comprenant l'actuel camping et son accès depuis la route de l'Escalet.

La commune souhaite acquérir l'ensemble de la parcelle 381 bien que seul le Nord de la parcelle permette l'accès au camping. En effet, pour la commune, il s'agit d'éviter les divisions foncières qui amènerait le propriétaire actuel à rester propriétaire uniquement du Sud de la parcelle AR81, partie résiduelle du tènement peu valorisable car classée en Espace Boisé Classé et en espace naturel remarquable au plan local d'urbanisme – mais qui, une fois acquise par la commune, pourrait bénéficier d'une protection et d'une gestion environnementale durables.



Afin de mener à bien son projet de reconversion de l'ancien camping en pôle de logements pour travailleurs saisonniers et de ne pas léser le propriétaire en lui laissant les parcelles qui resteront inconstructibles (loi littoral), la commune souhaite acquérir les 4 parcelles AR 184, AR186, AR188, AR381.

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

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

- Maçonnerie de béton sous toitures de tuiles présentant un état apparent de gros œuvre correct - carrelages « granito »
- Murs intérieurs présentant des fissures
- Ensembles non isolés

C. BILAN AVANTAGES ET INCONVENIENTS

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « *utilité publique* », qui justifie le recours à l'expropriation.

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

Les inconvénients :

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

Les avantages :

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

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

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

Ni le coût du foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée et à l'environnement ne sont excessifs à l'échelle de la Commune dont le budget, avec une capacité de désendettement d'à peine plus d'une année, lui permet d'absorber l'investissement sans difficulté. Il s'agit aussi de rappeler l'intérêt public qu'il représente au regard de la Convention Commune-Préfet. L'opération présente de ce point de vue, un caractère d'utilité publique. Afin de réaliser les acquisitions foncières et au vu d'un bilan coûts-avantages favorable, la commune de Ramatuelle sollicite la Préfecture du Var afin de déclarer d'utilité publique le projet de réserve foncière à son bénéfice ■