



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Service Connaissance, Aménagement
et Urbanisme**

Bureau Planification, Urbanisme
opérationnel

Rouen, le **- 4 JUIN 2021**

Affaire suivie par : Sophie HATEM
Tél. : 02 35 58 55 47
Mél : sophie.hatem@seine-maritime.gouv.fr
Mél : ddtm-scau-bpuo@seine-maritime.gouv.fr

Le préfet de la région Normandie
Préfet de la Seine-Maritime

à

Monsieur le président de la Communauté Urbaine
Le Havre Seine Métropole
19 rue Georges Braque
CS 70854
76085 LE HAVRE Cedex

Objet : Dérogation aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune du Tilleul

Par courrier en date du 24 décembre 2020, vous me demandez d'accorder une dérogation aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune du Tilleul, pour permettre la réalisation d'un complexe hôtelier sur le domaine de Fréfosse.

Cet article dispose, en effet, que dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable « les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles et forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ». La commune du Tilleul se situant en zone blanche du SCOT le Havre Pointe de Caux Estuaire, l'ouverture à l'urbanisation, induite par le projet, nécessite d'obtenir une dérogation aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme pour la mise en compatibilité du PLU communal, dans le cadre de la déclaration de projet relative au complexe hôtelier.

Préfecture de la Seine-Maritime
7 place de la Madeleine - CS16036
76036 ROUEN CEDEX
Standard : 02 32 76 50 00
Courriel : prefecture@seine-maritime.gouv.fr

La possibilité de déroger à ce principe d'urbanisation limitée est prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, sur accord de l'autorité administrative compétente de l'État et sous 4 mois à compter de la réception de la saisine. Le dossier ayant été reçu complet le 24 février 2021, ce délai des 4 mois court jusqu'au 24 juin 2021.

Le code de l'urbanisme dispose que « la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ; ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ; ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ; et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

En outre, dans le cadre de cette procédure, mon accord ne peut être délivré qu'après consultation de l'établissement porteur du SCOT, la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole au cas présent, et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a émis, le 26 mars 2021, un avis favorable pour ce complexe hôtelier sur le domaine de Fréfossé.

Lors de la séance électronique du 4 mai 2021, la CDPENAF a émis un avis favorable avec observations. En effet, les membres de la commission ont souhaité vous alerter, sans pour autant émettre de réserve, sur l'artificialisation du site que pourrait engendrer le stationnement et sur l'augmentation des flux de déplacements et, par conséquent, sur les difficultés en matière de sécurité routière, ce qui invite à engager une nécessaire réflexion concernant l'aménagement routier des accès depuis la route départementale 940. La CDPENAF indique, enfin, que ce projet peut engendrer des nuisances sonores, des contraintes supplémentaires pour les activités agricoles et pour la gestion cynégétique de l'exploitation sylvicole du domaine du Fréfossé.

Le projet, objet de la présente demande, consiste en la réalisation d'un complexe hôtelier au sein du domaine de Fréfossé sur la commune du Tilleul, par la modernisation, la réhabilitation et la démolition/reconstruction de bâtiments existants. Le domaine de Fréfossé constitue une ample propriété de 50 ha, dans laquelle s'inscrit le projet, centré sur le château, dans un périmètre restreint couvrant environ 4,6 ha et limitant la zone de travaux à la zone bâtie existante. Le parc boisé qui couvre la majeure partie du domaine est ainsi préservé.

Le PLU communal, approuvé le 31 août 2015, classe le domaine en zone naturelle et forestière N et y identifie des espaces boisés classés. Il ne permet donc pas l'entière réalisation du projet hôtelier. Considérant le projet d'intérêt général, la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a prescrit une mise en compatibilité du PLU communal avec déclaration de projet.

La mise en compatibilité de ce projet avec le document d'urbanisme porte sur le reclassement en zone urbaine UH de la partie bâtie du domaine de Fréfossé, actuellement classée en zone N et le déclassement d'une partie de l'EBC. Le périmètre de cette zone correspond aux limites du hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) projeté, au sens de la loi Littoral, le secteur ne se trouvant pas en continuité ni d'une agglomération, ni d'un village, pour lesquels une densification ou une extension spatiale de l'urbanisation est possible.

Le projet consiste à créer un ensemble urbanisé cohérent, autour du château et des quelques dépendances qualitatives existantes, tout en recréant, après démolition des quelques bâtisses de l'ancien centre de loisirs, un ensemble architectural harmonieux. Cette recomposition devrait conduire à augmenter la surface bâtie au sol de près de 360 m², soit 10 % de la surface actuelle. Ainsi, l'emprise au sol créée ne devrait pas impacter l'équilibre naturel et paysager de l'ensemble du secteur de projet de 4,6 ha. À l'inverse, la réhabilitation ou la démolition/reconstruction de la structure existante devrait renforcer l'attractivité du site et donc les emplois et services présents sur la commune du Tilleul, en complémentarité du pôle touristique d'envergure qu'est Etretat.

La commune est traversée par la route départementale 940, axe de circulation structurant, reliant Le Havre à Etretat, qui dessert directement le domaine de Fréfossé. Bien qu'elle ne soit pas directement

desservie par un réseau hyper-structurant, la commune bénéficie néanmoins d'un accès facilité à l'autoroute A 29, à une vingtaine de kilomètres, et au réseau ferré Paris-Rouen-Le Havre.

Si le projet ne prévoit pas de création de nouvel accès sur la RD 940, l'usage des accès existants et non utilisés actuellement sera rendu nécessaire. Ce nouvel usage peut être source d'entrées et de sorties dont la sécurité devra être assurée par un aménagement de qualité sur la RD 940. Le pétitionnaire devra, à ce titre, prendre rapidement l'attache des services départementaux afin de s'assurer de l'accessibilité à son site, en toute sécurité.

Il convient néanmoins de relever que le projet prévoit une offre alternative à la voiture particulière pour les déplacements de ses clients : mise en place de navettes vers les sites touristiques, prêt de vélo, mise en place d'un cheminement doux à l'intérieur du domaine pour relier Etretat, etc. La proximité d'Etretat, à moins de 3 km, et de son appareil touristique renforce l'intérêt, pour le porteur de projet, de s'inscrire dans une telle réflexion.

Enfin, le domaine de Fréfossé est situé au sein du site inscrit « Site de l'arrière-pays de la Côte d'Albâtre », la ZNIEFF de type 1 « la cavité et le parc du château de Fréfossé », et de la ZNIEFF de type 2, « la Valleuse d'Etretat ». Le site d'études comprend un réservoir biologique de la trame boisée avec, en limite, des éléments de corridors boisés pour des espèces à faible déplacement. Le projet ne prévoit pas de modification majeure du parc du château. Le projet de complexe hôtelier préserve l'identité du site et n'a pas d'incidence sur les enjeux environnementaux en présence. Le dossier d'évaluation environnementale indique que certaines espèces dont les chiroptères peuvent utiliser le bâti en tant que gîte d'été, voire d'hibernation. Dans son avis, la MRAe alerte sur la vigilance particulière qui devra être apportée lors de la phase travaux, afin de respecter les cycles biologiques des espèces concernées.

Les différents éléments relevés ci-dessus m'amènent à conclure que l'urbanisation envisagée par ce projet n'est pas de nature à nuire aux différents enjeux retenus par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. En conséquence, je vous accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée, tel que le définit l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

Cette dérogation spécifique aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme n'exonère toutefois pas le porteur de projet du respect des autres réglementations et législations opposables, en particulier la compatibilité de la procédure d'évolution du PLU avec la loi Littoral.

Dans le cadre de la suite de la procédure, mes services, et en particulier la direction départementale des territoires et de la mer, restent à votre disposition pour tout échange et complément d'information.



Pierre-André DURAND

