



Mosaïque Urbaine

G&B
GARRIGUES
BEAULAC
associés



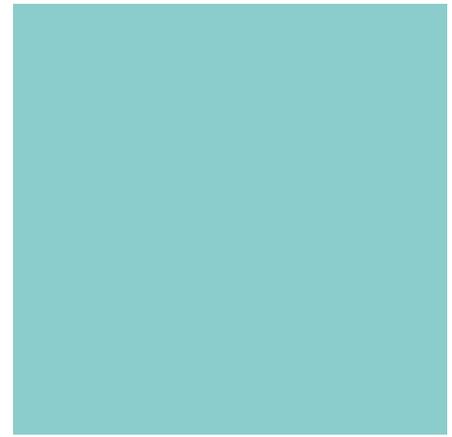
Commune de
LE TILLEUL

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

Déclaration de projet & mise en compatibilité du PLU

Réalisation d'un complexe hôtelier sur le Domaine de Fréfossé

Dossier de consultation
de l'Autorité Environnementale
&
des Personnes Publiques Associées



SOMMAIRE

1 Préambule	7
2 Le cadre réglementaire	9
2.1 Qui sont les acteurs du projet ?	9
2.2 La procédure	10
2.3 La faisabilité du projet au regard de la loi littoral	17
3 Le contexte	23
3.1 Contexte général	23
3.2 Le tourisme : environnement et dynamiques	31
3.3 Bilan du contexte dans lequel s'inscrit le projet	37
4 Le projet	39
Détail du projet par bâtiment	50
5 L'intérêt général du projet	63
5.1 Cadre juridique	63
5.2 Justification de l'intérêt général	63
5.3 Bilan	72
6 La mise en compatibilité du PLU	75
6.2 Situation au regard du PLU actuellement opposable	76
6.3 Situation au regard des servitudes d'utilité publique	78
6.4 Les évolutions à apporter au document d'urbanisme pour le rendre compatible avec le projet	78

1 | PRÉAMBULE

Propriété privée depuis plus de 20 ans, le Domaine de Fréfossé avec son étonnant château fait partie intégrante de l'identité et du paysage de la commune du Tilleul, voisine d'Étretat.

Son propriétaire actuel a fait part à la municipalité de son projet de transformation de ce site exceptionnel en resort hôtelier haut de gamme (5*) afin de valoriser ce patrimoine remarquable.

Ce complexe s'appuiera sur la singularité du domaine au cœur d'un parc boisé de 50 ha et sur les richesses patrimoniales, aussi bien historiques que géographiques du site, de la région d'Étretat et du Havre.

Le projet prévoit notamment :

- La réhabilitation de bâtiments existants notamment le château, avec la création d'un hôtel de luxe (5*) de 8 suites, et de ses dépendances (création de la réception dans les anciennes écuries, d'une boutique dans la maison de gardien, de 9 maisons d'hôtes dans une dépendance...)
- La démolition d'anciens bâtiments, construits dans les années 50 alors que le domaine servait de centre de loisirs à la ville du Havre. Aujourd'hui en mauvais état, ils ne peuvent être ni conservés, ni réhabilités,
- La création d'un restaurant, d'un SPA avec piscine, d'un espace événementiel avec ses hébergements (45 chambres environ) ainsi que d'un bâtiment de 10 chambres tradition.

Cette opération est portée par le propriétaire actuel qui s'est associé pour ce projet à l'ancien fondateur et dirigeant du groupe Hôtels & Patrimoine, spécialisé dans la reconversion de monument historique en complexe hôtelier et dans les montages hors normes dans le secteur du tourisme.

Ce projet permettra à la commune de contribuer pleinement au développement touristique de la région et en particulier à la diversification de l'offre hôtelière actuelle mais aussi de participer à la dynamique économique générale tant locale que régionale.

Situées à moins d'un kilomètre du Domaine, Étretat et ses célèbres falaises, sont devenues un haut-lieu du tourisme Français (plus d'un million de visiteurs par an) sans avoir les équipements touristiques adaptés.

C'est un projet d'intérêt général au regard des importantes répercussions attendues sur le territoire. D'une part, l'économie touristique locale va bénéficier d'un nouvel équipement inédit et d'envergure sur le littoral qui représente 30 millions d'Euros d'investissement privé et la création de 80 emplois. Et d'autre part, le patrimoine naturel, paysager et architectural du Domaine de Fréfossé sera préservé et mis en valeur.

Néanmoins, à l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune du Tilleul en 2015, le propriétaire du château avait simplement informé la commune de ce qu'il était susceptible d'envisager la transformation du Domaine sans être en capacité de présenter un projet concret. Aussi, dans l'attente d'un tel projet, la totalité du Domaine, espaces bâtis et boisés, avait été classée en zone Naturelle.

Le zonage de cette zone Naturelle (N) et le règlement associé ne permettent pas, en l'état, la réalisation du projet envisagé.

Sa concrétisation ne peut donc aboutir qu'avec le changement de zonage de la partie bâtie de la propriété et l'établissement d'un règlement adapté.

Pour ce faire, la commune du Tilleul a choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme permettant la mise en compatibilité de ce document.

2 | LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

La présente partie du dossier a vocation à accompagner les habitants dans sa lecture et sa bonne compréhension.

Elle présente de manière consécutive les acteurs du projet, la procédure, la faisabilité du projet vis-à-vis de la loi Littoral ainsi que la compatibilité du projet avec les autres documents opposables.

Elle sera ensuite suivie d'une présentation du contexte de l'opération (3./), du projet en tant que tel (4./), de son intérêt général (5./) et, enfin, du dossier de mise en compatibilité du PLU (6./).

2.1 | Qui sont les acteurs du projet ?

La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole dans laquelle s'inscrit la commune du (Le) Tilleul où se situe le Domaine de Fréfossé, bien que n'étant pas le porteur du projet, mène la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme.

Jusqu'au 1^{er} Janvier 2019, la commune du Tilleul était membre de la communauté de communes du canton de Criquetot-l'Esneval, qui n'avait pas la compétence en matière de PLU.

En conséquence, la commune conservait sa compétence.

Au 1^{er} Janvier 2019, la commune a intégré avec les autres communes précédemment membres de la communauté de communes du canton de Criquetot-l'Esneval, ainsi que celles membres de l'agglomération havraise et de la communauté de communes Caux Estuaire, la nouvelle Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

La Communauté Urbaine s'est vue transférer à cette date la compétence urbanisme et doit mener à leur terme les procédures engagées précédemment par leurs communes membres.

En application des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, la Commune du Tilleul a décidé par délibération n° 2018-041 en date du 10 décembre 2018 de lancer une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant la réalisation d'un complexe hôtelier sur le Domaine de Fréfossé.

Il appartient donc à la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole de mener à terme cette procédure.

La commune sera bien entendu étroitement associée à la procédure.

Le projet de réalisation du complexe hôtelier sur le Domaine de Fréfossé est pour sa part porté par la société MVMJ Holding.

2.2 | La procédure

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par les articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, la Commune peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée :

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. [...] »

L'article L.153-54 du même code précise que lorsque l'opération projetée n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, la déclaration de projet ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan.

En l'occurrence, la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole et la commune ont pu constater que le Domaine de Fréfossé est à ce jour faiblement valorisé, qu'il n'est que peu fréquenté s'agissant d'une propriété privée alors que les retombées économiques à l'échelle de la commune et du bassin d'emploi tout entier liées à la réalisation du projet seraient très importantes.

Elles ont donc décidé de soutenir le porteur du projet dans sa démarche qui est, du fait de sa dimension et des retombées attendues, d'intérêt général.

2.2.1 | Le contenu du dossier mis à l'enquête publique

Le dossier mis à l'enquête publique présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Le Tilleul.

Il comprend les pièces suivantes :

- Le présent dossier qui intègre, outre la présentation du cadre réglementaire de l'opération, une présentation du contexte de l'opération (3./), celles du projet en tant que tel (4./), de son intérêt général (5./) et, enfin, une analyse de l'évolution du document d'urbanisme et sa justification (6./),
- Une évaluation environnementale, valant également Document d'incidences au titre de Natura 2000,
- L'avis de l'autorité environnementale rendu sur cette évaluation,
- Le procès-verbal de la séance d'examen conjoint par les personnes publiques associées,
- Les actes administratifs et délibérations prises dans le cadre de la présente procédure.

2.2.2 | Enquête publique

La présente procédure est conduite depuis le 1er janvier 2019 par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole en application des dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit en effet que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Préalables à l'enquête publique

|| La concertation

Le dossier préalable à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été élaboré par les services de la Communauté Urbaine.

L'opération n'entre pas dans le champ d'application du débat public, s'agissant d'un projet d'ambition départementale, ni dans celui de la concertation.

Elle n'a donc donné lieu à aucun de ces deux dispositifs.

|| L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales dans les plans, programmes et projets au profit d'une démarche de développement durable du territoire.

Elle analyse l'état initial de l'environnement et les effets (positifs ou négatifs) des actions envisagées sur l'environnement et préconise les mesures d'accompagnement pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé publique.

Elle peut être réalisée soit a priori pour préparer une prise de décision, soit pour vérifier en continu la mise en œuvre de différentes actions au cours de leur réalisation, soit pour apprécier a posteriori l'impact d'une intervention terminée.

Élaborée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité, elle constitue un outil d'aide à la décision sur les choix à opérer.

L'article L.300-6, avant dernier alinéa, du code de l'urbanisme prévoit que :

«lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. ».

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme dispose :

«Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1°) De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

*2°) De leur révision, de leur modification ou **de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; [...]**»*

En l'occurrence, la déclaration de projet objet de la présente procédure a pour effet de réduire une zone naturelle alors que le projet s'inscrit dans un milieu et un site sensible, proche d'une zone Natura 2000.

En conséquence le dossier comprend une «évaluation environnementale» prenant en compte l'aménagement susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ou un site Natura 2000 et la mise en compatibilité du PLU.

L'autorité environnementale ayant été saisie du dossier, elle a émis un avis qui est joint au présent dossier.

|| La réunion d'examen conjoint

Le projet de mise en compatibilité du PLU a également été soumis à examen conjoint des personnes publiques associées.

Pour ce faire, le dossier leur est transmis au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.

La réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées, notamment le Préfet, le Président du Conseil Départemental, le Président du Conseil Régional,

le Président de Le Havre Seine Métropole, la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre d'agriculture et la Chambre des métiers.

Monsieur le Maire de Le Tilleul est également convié à cette réunion d'examen conjoint.

A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal est dressé et joint au dossier d'enquête.

■ L'enquête publique

L'enquête publique a vocation à porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

|| L'organisation de l'enquête publique

Monsieur le Président saisit la Présidente du Tribunal Administratif et lui adresse une demande d'ouverture d'enquête en lui précisant ses caractéristiques principales (objet et période).

La Présidente du Tribunal Administratif désigne ensuite un Commissaire enquêteur ou une Commission d'enquête.

Un arrêté est alors pris pour informer le public des modalités de l'enquête publique.

Ainsi, sont notamment portés à la connaissance du public :

- L'objet de l'enquête (c'est-à-dire la nature du projet soumis à l'appréciation du public),
- Sa localisation,
- La date d'ouverture de l'enquête et sa durée,
- Le siège de l'enquête (où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée),
- Les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet,
- Les lieux, jours et heures où le Commissaire enquêteur ou les membres de la Commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations, ainsi que les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête,
- Les noms et qualités du Commissaire enquêteur ou des membres de la Commission d'enquête.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, un avis rédigé en termes simples et clairs, portant à la connaissance du public les indications contenues dans la décision portant ouverture de l'enquête est publié. Les quinze jours précédant l'enquête et pendant toute la durée de cette dernière, cet avis est publié par voie d'affichage et, éventuellement par tout autre procédé, au siège de la Communauté Urbaine et dans la mairie de la commune concernée.

Dans ces mêmes conditions de délai et de durée, sauf impossibilité, un affichage de cet avis sur les lieux ou au voisinage des aménagements doit intervenir.

|| Le déroulement de l'enquête publique

Le Commissaire-enquêteur ou la Commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, entendre toutes les personnes qu'il juge opportun et convoquer le Maître d'Ouvrage, ainsi que les autorités administratives intéressées.

Il peut également organiser, sous sa présidence, des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il peut également demander au responsable du projet de produire tout document qu'il juge utile à la bonne information du public.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête. Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

A la demande du Commissaire enquêteur ou du Président de la Commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le Président du tribunal administratif peut désigner un expert chargé d'assister le Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête.

Pendant l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur recueille les observations du public, qui peuvent soit lui parvenir directement lors de leurs permanences, soit être consignées dans le registre d'enquête, soit lui être envoyées par courrier ou déposées de manière dématérialisée.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, demander une copie de l'entier dossier mis à l'enquête publique.

|| Clôture et rédaction du rapport d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du Commissaire enquêteur ou du Président de la Commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Ce dernier dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Après le déroulement de l'enquête, le Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête examine les observations consignées et rédige un rapport et des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

L'ensemble du dossier sera transmis au Président de la Communauté Urbaine dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête resteront à la disposition du public durant un an à compter de la clôture de l'enquête.

|| Événements en cours d'enquête ou à l'issue de l'enquête publique

L'enquête publique peut notamment faire l'objet :

- en cours d'enquête, d'une suspension pour une durée maximale de six mois non renouvelable, si la personne responsable du projet estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles ; pendant ce délai, il y a lieu de consulter à nouveau l'autorité environnementale ;
- à l'issue de l'enquête et au vu des conclusions du Commissaire enquêteur ou de la Commission d'enquête, d'une enquête complémentaire, lorsque la personne responsable du projet estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale.

■ La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU

Ainsi qu'il est indiqué à l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, [...] l'établissement public de coopération intercommunale compétent [...] 2° Décide la mise en compatibilité du plan [...] ».

Plus précisément, le conseil communautaire sera amené à délibérer sur la déclaration de projet consacrant son intérêt général, laquelle emportera approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, l'article L.153-59 précise :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent [...], mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

■ Au-delà de la déclaration de Projet

A l'issue de la présente procédure, le projet de réalisation du complexe hôtelier sur le Domaine de Fréfosse ne pourra intervenir qu'une fois obtenues les autres autorisations requises, en particulier un permis de construire.

2.2.3 | Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie par les textes suivants.

Code de l'Urbanisme, notamment les articles :

- L.300-6 relatif à la déclaration de projet
- L.153-54 et suivants et R.153-13 et suivants relatifs à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Code de l'Environnement, notamment les articles :

- L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants relatifs aux procédures de concertation et de débat public
- L.122-1 à L.122-3 et R.122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale
- L.123-1 et suivants et articles R. 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants relatifs à la protection de la faune et la flore
- Articles L.414-1 et suivants et R.414-1 et suivants relatifs aux sites Natura 2000

2.3 | La faisabilité du projet au regard de la loi littoral

Le Domaine de Fréfosse constitue une ample propriété de 50 ha située en bordure de la route départementale (RD940) qui la dessert.

Il est caractérisé par deux secteurs distincts : le premier, d'une superficie de 4,6 ha, comporte quelques constructions, et notamment le château et ses dépendances, et le second, plus vaste, non urbanisé, est principalement constitué de boisements.

Le projet consiste à créer un ensemble urbanisé cohérent autour du château et des quelques dépendances qualitatives existantes, tout en recréant, après suppression des quelques bâtisses qui, eu égard à leur piètre état actuel, sont vouées à la disparition, un ensemble bâti harmonieux formant un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Situé sur une commune littorale, le projet doit s'inscrire dans le cadre des exigences de protection inscrites dans la loi Littoral codifiée au sein du code de l'urbanisme, telle que remaniée suite à la publication de la récente loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

De manière liminaire, il convient tout d'abord de souligner que le site du projet n'est pas soumis aux dispositions propres aux espaces proches du rivage.

Ces espaces visés par les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, sont définis aux termes de trois critères de distance, de co-visibilité et de nature des dits espaces (Conseil d'État 3 mai 2004, Madame Barrière, Req. n° 251.534, BJDU 2/2004 p. 86).

Se fondant sur ces dispositions et affinant l'analyse antérieure réalisée au moment de l'élaboration de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine, le SCoT du Pays des Hautes Falaises, désormais caduc sur le territoire communal ainsi qu'il sera souligné ci-après, avait clairement indiqué que le « seul critère de la co-visibilité n'est pas suffisant pour apprécier la définition des espaces proches du rivage » et que la route départementale créait dans tous les cas une rupture.



EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DU SCOT DU PAYS DES HAUTES FALAISES

Au-delà et au visa des trois critères issus de la jurisprudence du Conseil d'Etat, le SCoT avait clairement défini ces espaces sur la cartographie ci-contre.

Les limitations propres aux espaces proches du rivage ne sont donc pas applicables en l'occurrence.

En revanche, le projet est concerné par deux autres dispositions du code de l'urbanisme applicables dans les communes littorales et susceptibles de l'impacter : la construction dans les espaces remarquables du littoral d'une part, la règle générale de construction en continuité telle que définie à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et l'article 42 de la loi ELAN d'autre part.

Ces deux séries de réglementations seront consécutivement évoquées.

2.3.1 | La construction dans les espaces remarquables du littoral

Les espaces remarquables du littoral sont envisagés par les dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme dont il résulte :

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

Cette liste est fixée à l'article R.121-4 du même code dont il résulte :

« En application de l'article L.121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : [...]

2°) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; [...]

7°) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, [...]

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique. »

L'article L.121-24 envisage pour sa part les aménagements légers autorisés comme suit :

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze

jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

L'article R.121-5 autorise les aménagements suivants :

« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1°) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2°) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3°) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; [...]

5°) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement. »

Enfin, l'article R.121-6 rappelle :

« Les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 qui ne sont pas soumis à enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement font l'objet d'une mise à disposition du public organisée par un arrêté de l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation du projet.

Cet arrêté est affiché dans la ou les mairies des communes intéressées et, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, ainsi que sur le lieu où est projetée l'implantation de l'aménagement, dans des conditions qui garantissent le respect du site ou du paysage concerné. »

En l'occurrence, la partie du Domaine de Fréfosse concernée par la présente déclaration de projet est située au sein du site inscrit « Site de l'arrière-pays de la Côte d'Albâtre ».

Elle est également partiellement boisée, l'état existant de son boisement étant certes situé à proximité des bois du reste de la propriété tout en n'en étant pas stricto sensu dans leur prolongement puisque le boisement est à cet endroit marqué par sa discontinuité.

Au titre du site classé, ainsi qu'il sera indiqué ci-dessous, la principale partie qui est concernée par le projet est déjà bâtie et viabilisée.

Or, aux termes de la jurisprudence du Conseil d'État, « *les terrains [...] déjà altérés par l'activité humaine situés dans un site classé ou inscrit* » ne peuvent être considérés comme inclus dans un espace remarquable au sens de la loi littoral (Conseil d'Etat 13 novembre 2002, Commune de Ramatuelle, Req. n° 219.034).

La partie du Domaine supportant des constructions, en particulier le château, qui n'est caractérisée par aucun écosystème particulier, ainsi qu'il est précisé dans l'évaluation environnementale joint au dossier, n'est donc pas incluse à ce titre dans les espaces remarquables de l'article L.121-23.

Sa partie en espace naturel est, quant à elle, a priori située en espace remarquable.

Les boisements situés dans le secteur de projet concerné par la présente procédure sont de qualité variable. Ils ne sont pas strictement situés en continuité d'un boisement répondant aux critères susvisés du code de l'urbanisme.

Pour cette raison, en son temps, les auteurs du SCoT les avaient exclus des espaces remarquables.

Enfin, le reste de la propriété est également exclue de cette protection, pour les mêmes raisons.

2.3.2 | La construction au sein d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Jusqu'à la récente approbation de la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'article L.121-8 du code de l'urbanisme disposait, en son premier alinéa, que « *l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

La loi ELAN a supprimé, en son article 42, la possibilité de créer des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Elle y a substitué la notion de « *secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages* », en créant un nouvel alinéa à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Toutefois, la loi ELAN a également mis en place, aux termes du V. de son article 42, une période transitoire organisée comme suit :

« V. – Le a du 2° du I s’applique sans préjudice des autorisations d’urbanisme délivrées avant la publication de la présente loi. Le même a ne s’applique pas aux demandes d’autorisation d’urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d’urbanisme approuvées avant cette date. »

Ces dispositions permettent ainsi aux collectivités concernées de faire évoluer leurs documents d’urbanisme pour délimiter un hameau nouveau intégré à l’environnement, sous réserve qu’il ne s’agisse pas d’une élaboration et que la procédure d’évolution arrive à son terme avant le 31 décembre 2021 (voir, en ce sens, Rep. Min. Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales, JO 5 novembre 2019, p. 9765 ; Question n° 20391 de M. Jean-Louis Masson publiée au JO du 11 juin 2019).

Elles permettent ensuite de délivrer des autorisations d’urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 pour des constructions au sein de ces hameaux (même réponse ministérielle).

C’est dans ce contexte que s’inscrit la présente mise en compatibilité du PLU qui vise à la constitution d’un hameau nouveau intégré à l’environnement sur le Domaine de Fréfosé.

Le hameau nouveau qu’il s’agit de créer ici respectera l’ensemble des critères posés par le Conseil d’État lorsqu’il a été amené à définir les contours de ces hameaux (Conseil d’État 3 avril 2014, n° 360902, Cne Bonifacio ; BJDU 2014, n° 3, p. 189, concl. X. de Lesquen).

En premier lieu, ainsi qu’il sera indiqué ci-après, ce hameau se caractérisera par un petit nombre de constructions.

Le projet, tel qu’il est défini dans l’orientation d’aménagement et de programmation prévue au projet, rappelle que l’urbanisation du site s’organise autour du château.

Il permettra de lui créer de nouvelles dépendances qualitatives qui resteront néanmoins en nombre limité puisqu’au total, les constructions prévues sur le site seront au nombre de 11 (11 constructions principales, château inclus, auxquelles s’ajouteront quelques extensions et bâtiments annexes de faible emprise), avec une emprise au sol prévue d’environ 4 000 m².

En deuxième lieu, le hameau constitué consacre une réelle et cohérente organisation du bâti.

A cet égard, ainsi qu’il est indiqué ci-avant, il convient de rappeler que dans ce secteur, quelques constructions existaient déjà. Fruit d’une urbanisation ponctuelle, au fil des besoins, en matériaux peu qualitatifs et sans qu’une cohérence d’ensemble ait été envisagée, le bâti qui avait été implanté était relativement anarchique.

Surtout, non entretenu par son propriétaire actuel depuis de longues années, il est actuellement dans un état de délabrement avancé et serait en tout état de cause, sans l'intervention du projet, voué à plus ou moins long terme à la disparition.

Le projet tel qu'il a été pensé va donc permettre d'y substituer (la partie historique des bâtiments étant conservée et réhabilitée), un hameau bénéficiant d'une organisation spatiale d'ensemble cohérente.

Dans le cadre de la constitution du hameau, de nouveaux bâtiments, plus modernes, aux normes et de meilleure facture seront réalisés.

Ces nouveaux bâtiments seront réorganisés pour retrouver l'esprit d'un hameau normand avec différents bâtis entre lesquels la circulation se fait librement.

De fait, c'est un nouveau hameau avec sa cohésion d'ensemble qui verra le jour autour du château.

En troisième lieu, le projet a pour ambition de s'inscrire dans le respect des traditions locales.

Il respectera le château et ses dépendances historiques qui seront réhabilitées.

Acôté de cela, il permettra le déploiement d'une offre de tourisme complémentaire, dans un nouvel ensemble harmonieux, proche des hameaux normands existant ailleurs sur le territoire et dans le respect de l'environnement.

Les nouveaux bâtiments épouseront parfaitement la topographie du terrain.

Comme c'est la coutume dans la région, les volumes resteront simples.

Quant aux matériaux qui seront choisis, sans exclure la modernité, ils répondront aux matériaux traditionnels de la région (silex, brique, pierre, Chaume en toiture par exemple)

De manière générale, le hameau est caractérisé par son intégration à l'environnement puisque sa qualité paysagère, architecturale et urbaine est recherchée.

3 | LE CONTEXTE

3.1 | Contexte général

3.1.1 | Localisation



LOCALISATION DU DOMAINE DE FRÉFOSSÉ

Le Domaine de Fréfosse se situe en région Normandie, dans le département de la Seine Maritime (76), dans le village du Tilleul, limitrophe d'Étretat.

En effet, depuis le Domaine, le centre-ville d'Étretat, sa grande plage et ses célèbres falaises sont accessibles en moins de 10min en voiture.

3.1.2 | Histoire du Château de Fréfosse

L'histoire du Château de Fréfosse débute en 1374, lorsque Galehaut de Saône fait édifier au Tilleul, sur le versant d'Étretat, le premier château fort de la région.

Il sera le lointain ancêtre du château de Fréfosse.

Le Château, tel qu'on le connaît actuellement, a été édifié au 18^e siècle, en brique et pierre, pour le Seigneur de Fréfosse. Au 19^e siècle, plusieurs séries de rénovation ont eu lieu ainsi que des extensions.

En 1938, le château devient hôpital militaire, avant d'être occupé, en juin 1940, par l'état-major de l'armée allemande. Il sera ensuite repris après la guerre, en 1944, par les troupes alliées.

En 1946, le château est donné à la ville du Havre, sous réserve que la propriété serve à des œuvres d'assistance et d'éducation ou d'hygiène de l'Enfance et de la Jeunesse.

Un centre de loisirs s'installe alors, de nouveaux aménagements sont faits dans le château et de nouvelles constructions sont ponctuellement édifiées au sein du domaine pour accueillir les enfants et leurs activités.

Les charges importantes d'entretien et de maintenance amèneront cependant la Ville du Havre à se dessaisir du domaine en 1997.

Le Château est depuis lors une propriété privée. Le nouveau propriétaire n'occupe que le Château et n'entretient que partiellement les dépendances.

3.1.3 | Données démographiques

Le projet se situe sur la commune du Tilleul qui compte 697 habitants (*Population au 1^{er} Janvier 2016 - Chiffre INSEE 2019*).

Au 1^{er} Janvier 2019, la commune du Tilleul et l'ensemble de la communauté de communes du canton de Criquetot-l'Esneval ont fusionné avec l'agglomération havraise et la communauté de communes Caux Estuaire pour former la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Cette structure regroupe désormais 54 communes pour une population totale de

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	518	453	525	564	582	669	695	697
Densité moyenne (hab/km ²)	82,6	72,2	83,7	90,0	92,8	106,7	110,8	111,2

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU TILLEUL

Source : INSEE, RP 1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales

269 321 habitants (*Population au 1^{er} Janvier 2016 - Chiffre INSEE 2019*).

La commune présente une croissance continue depuis 1975 même si, sur les 10 dernières années, la population a quasiment stagné.

Néanmoins comparée à la Métropole ou à sa voisine Étretat, Le Tilleul présente un taux de croissance positif tandis que les deux autres entités recensent une tendance décroissante, principalement due à un solde migratoire négatif tandis que le Tilleul enregistre un solde migratoire positif.

Indicateurs	Le Tilleul	Étretat	CU du Havre Seine Métropole
Population	697	1 339	269 321
Densité de population (hab/km ²)	111,2 ▼	329,0 ▼	543,2
Superficie (km ²)	6,3	4,1	495,8
Nombre de ménages	281	688	120 649

INDICATEURS DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES EN 2016 - COMPARAISON LE TILLEUL, LE HAVRE, CU DU HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Source : INSEE, Séries historiques du RP, exploitation principale - 2016

Ce constat reste à nuancé cependant car bien que limitrophes, Le Tilleul et Étretat ne rencontrent pas les mêmes dynamiques démographiques.

En effet, Étretat a une évolution typique d'une station balnéaire en pleine expansion, qui accueille de plus en plus de résidences secondaires (38,4% en 2011 contre 43,2% en 2016) et voit donc sa population décroître. Le Tilleul garde une dynamique démographique plus locale des communes du plateau éloignée du pôle principal qu'est le Havre.

Indicateurs	Le Tilleul	Étretat	CU du Havre Seine Métropole
Variation de population (%)	0,1 ▲	- 1,8	- 0,2 ▲
- due au solde naturel (%)	- 0,1 ▲	- 1,3	0,4 ▼
- due au solde entrées/sorties (%)	0,2 ▲	- 0,6	- 0,6 ▲

INDICATEURS D'ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN 2016 - COMPARAISON LE TILLEUL, LE HAVRE, CU DU HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Source : INSEE, Séries historiques du RP, exploitation principale - 2016

Sur cette même période 2011-2016, il est intéressant de noter que le Département de la Seine Maritime et la Région Normandie présentaient, tous deux, un taux de croissance de la population similaire à celui de la commune du Tilleul (+0,1%).

3.1.4 | Transport et accessibilité

|| Transport aérien

Aéroport le Havre - Octeville à 23km (env. 20 min. en voiture)

En 2018, il a enregistré 17 343 mouvements d'avions, soit une hausse de 6% par rapport à 2017. En revanche le nombre de passager diminue : 6 491 en 2018 contre environ 13 000 en 2017.

L'aéroport du Havre - Octeville dessert 17 destinations, toutes européennes et principalement localisées sur le pourtour méditerranéen.

Aucune liaison avec Paris n'est assurée depuis l'aéroport du Havre.

Il n'y a pas non plus de liaisons aériennes internes avec d'autres aéroports français.

|| Transport ferroviaire

Il n'y a pas de gare SNCF au Tilleul ni à Étretat. La gare SNCF la plus proche est celle de Bréauté-Beuzeville, accessible en 30 minutes en voiture.

Des liaisons en autocar permettent également de rejoindre le centre-ville d'Étretat en 25 minutes (tous les jours en période estivale et uniquement le week-end hors période estivale).

Autre gare, celle du Havre, située à 40 minutes en voiture du Tilleul. Le Havre est une gare TGV, notamment par la ligne Le Havre-Rouen-Lyon-Marseille.

Néanmoins, depuis Paris, il n'y a qu'une liaison InterCités/TER (2h30 à 2h45 de trajet).

Un projet de liaison TGV le Havre-Paris est à l'étude depuis de nombreuses années.



LOCALISATION ET DESSERTE D'ÉTRETAT

Source : etretat.net

|| Transport maritime

Le port du Havre, à 40min environ du site, est un port de commerce et de passagers.

Il a accueilli près de 145 paquebots et 418 500 passagers de croisières en 2018. Il est en progression continue depuis 2015 (333 000 passagers en 2016).

C'est le principal port d'escales de la façade Atlantique - Manche - Mer du Nord.

Il propose notamment des liaisons transmanches avec les côtes britanniques du sud de l'Angleterre (Portsmouth). Leur fréquence reste tout de même limitée : 1 liaison par jour, sauf quelques jours en janvier qui en proposent 2 par jour.

|| Transport routier

Depuis Paris, il faut environ 2h30 pour rejoindre le Domaine de Fréfosé.

Par l'autoroute A13 jusqu'au Pont de Tancarville puis par le réseau départemental puisque la zone n'est pas directement reliée au réseau autoroutier.

L'échangeur le plus proche se situe à 30 minutes (Échangeur de Goderville N°7). Il permet de rejoindre l'A29.

La commune possède toutefois une accessibilité multimodale relativement efficace avec plusieurs routes départementales qui permettent d'accéder facilement aux grandes agglomérations régionales et de se déplacer au sein du grand territoire.

En particulier :

- La D940, qui suit la côte entre le Havre et Fécamp,
- La D39/139 en direction de Goderville qui permet de rejoindre la D910 puis l'autoroute A29.
 - ▶ Depuis l'A29, à l'ouest, on rejoint facilement l'A13 qui permet de relier Caen au sud-ouest et Rouen puis Paris au sud-est.
 - ▶ A l'est, l'A29 relie Amiens et St Quentin et donne un accès à l'A16 qui dessert Calais au Nord et Paris au Sud.

Le pont de Tancarville permet de relier les rives de l'Estuaire. Il est le maillon de la desserte de l'axe Ouest-Est avec l'autoroute A13 vers les bassins d'activités de Rouen et d'Île-de-France.

Il a permis de désenclaver Le Havre, aussi bien pour les marchandises que pour les personnes.

Du site à...	Temps	Distance
Fécamp	29 min.	17,5 km
Le Havre	32 min.	25 km
Honfleur	45 min.	48 km
Deauville	1h05	66 km
Rouen	1h20	90 km
Dieppe	1h30	112 km
Caen	1h30	119 km
Paris	2h37	224 km
Rennes	3h00	300 km
St Malo	3h10	287 km
Lille	3h15	315 km

TEMPS DE TRAJET MOYEN EN VOITURE -
LE TILLEUL // GRANDES AGGLOMÉRATIONS

3.1.5 | Dynamique économique

Caractéristiques de l'économie départementale

En 2016, le département de la Seine Maritime regroupait plus de 90 000 entreprises et près 500 000 emplois. Le tissu économique de la Seine Maritime se caractérise par :

- Une domination du secteur tertiaire marchand - commerce, transports et services divers, qui compte plus de 60% des établissements actifs du département en 2016, un chiffre semblable à celui recensé à l'échelle nationale.
 - Ceci est dû à la présence de deux grands ports maritimes et de 3 ports de commerces qui forment un pôle logistique majeur structuré autour du complexe industrialo-portuaire du Havre.
 - Le port du Havre est d'ailleurs, la 1ère place du commerce extérieur de la France et la 1ère place maritime française.
 - La Seine Maritime profite aussi de la présence du port de Dieppe, port fruitiers et transmanche et de celle de Rouen, numéro 1 mondial pour l'exportation de céréales.
 - L'activité portuaire représente 600 entreprises et 17 000 emplois avec la présence de gros opérateurs internationaux comme Katoen Natie, Geologistics, Exel, Gefco, Challenge International, Premium Logistics, etc, ...
- L'industrie a toujours été très présente dans le Département. D'abord dans le textile, elle s'est ensuite tournée vers la chimie/pétrochimie, les équipements mécaniques et surtout la construction automobile. 15% des emplois en Seine Maritime sont industriels dont 35 % dans la production de biens intermédiaires (chimie, plastiques, papier, métallurgie), 20 % dans les biens d'équipement (aéronautique, mécanique, électronique) et 15 % dans l'industrie automobile.
 - Plusieurs grandes entreprises sont présentes sur le territoire et en particulier autour du Havre : Total, ExxonMobil (pétrochimie), Aircelles (nacelles d'avions), EADS Revima (maintenance des trains d'atterrissage), Dresser Rand (énergie), Sidel- Tetra Laval (packaging), Renault, ...

- Deux filières émergentes sont en essor dans le département depuis plusieurs années :

- ▶ L'éolien en mer sur les littoraux français et britanniques de la Manche et de la Mer du Nord,
- ▶ Les éco industries (chimie verte, recyclage, ...).

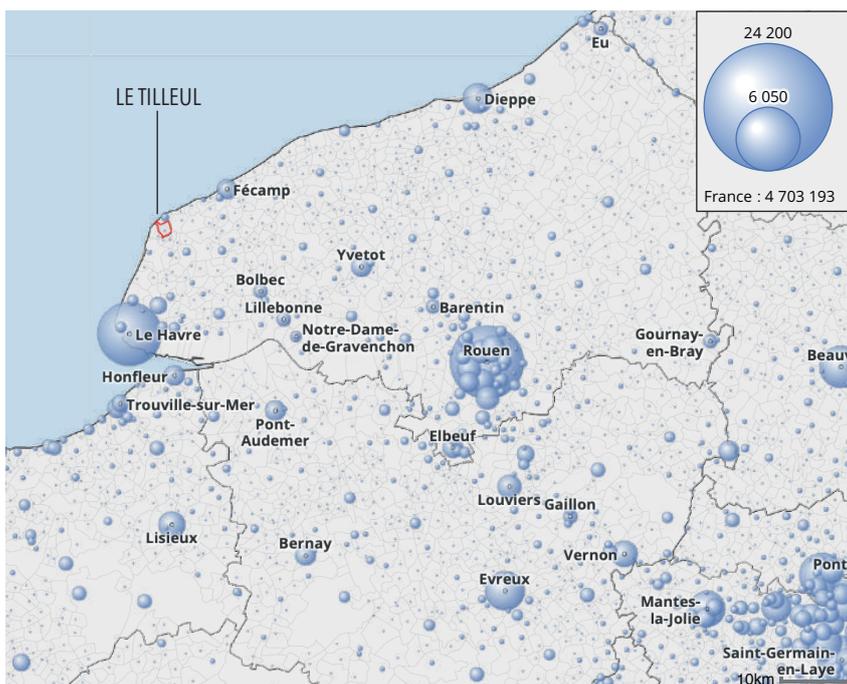
- Le département peut aussi compter sur une agriculture naturellement présente grâce à un sol riche qui permet de cultiver des matières premières telles que le lin, les pommes ou le colza, ensuite facilement redistribuées au niveau national et international grâce aux infrastructures de transports et logistique efficaces du territoire.

Environnement économique local

En 2016, la zone d'emploi du Havre, à laquelle est rattachée la commune du Tilleul, regroupait plus de 16 000 entreprises soit environ 155 000 emplois. Le territoire possède une double tradition :

- d'un côté dans le secteur tertiaire
- et de l'autre, dans celui de la logistique et des transports.

Ces deux secteurs regroupent une part importante des emplois locaux, notamment grâce à la présence du port du Havre, de sa zone industrielle portuaire et des activités annexes qui y sont liées.



NOMBRE D'ENTREPRISES PAR COMMUNE EN 2018

Source : INSEE (Statistiques locales) - Répertoire des entreprises et des établissements (REE)

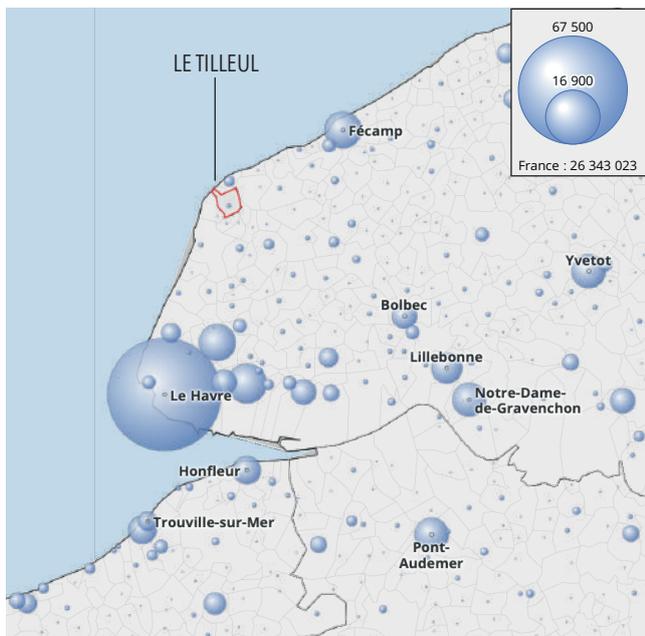
30% des entreprises en 2016 sont issues du secteur des commerces, transports, hébergements et restauration. La présence de plusieurs stations balnéaires populaires sur la zone d'emploi du Havre permet notamment de nombreux emplois dans les secteurs de l'hôtellerie, la restauration et les loisirs.

À l'image de la cartographie ci-contre, on constate que l'activité économique du département et de la région Normandie se concentre principalement autour de l'axe de l'Estuaire de la Seine, au détriment des zones annexes telles que Étretat.

Au sein de la Métropole du Havre, comme au niveau départemental, l'emploi et notamment l'emploi salarié, est fortement polarisé par le secteur tertiaire.

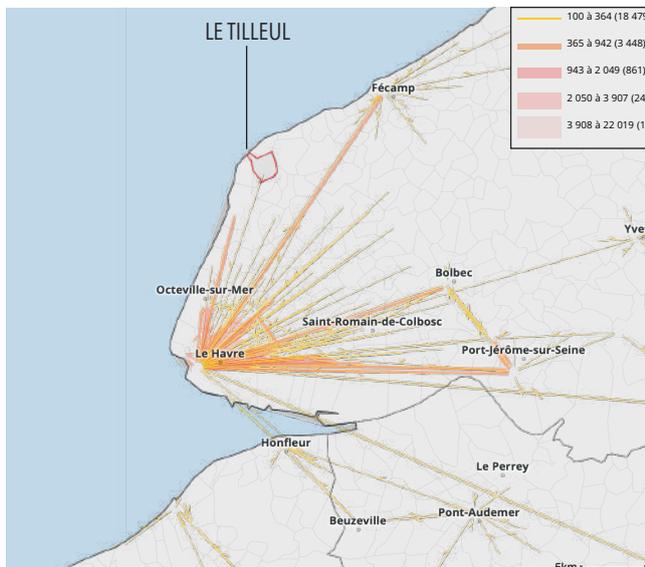
Le tertiaire marchand (commerces, transports, services divers) est le principal secteur d'activité, aussi bien au niveau départemental que sur la Métropole. Sa part dans l'emploi total a continué à croître entre 2011 et 2016. Le développement du tourisme et des activités qui y sont liées peut expliquer cette évolution.

Le tertiaire non marchand a quant à lui connu aussi une évolution positive sur la période de 2011/2016 soulignant cette tertiarisation de l'économie qui observe de plus en plus à l'échelle nationale.



NOMBRE D'EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL PAR COMMUNE EN 2016

Source : INSEE (Statistiques locales) - Recensement de la population (RP), exploitation principale



FLUX DOMICILE/TRAVAIL 2016

Source : INSEE (Statistiques locales) - Recensement de la population (RP), exploitation principale

L'activité industrielle reste très dense sur le secteur puisque sur la zone du Havre, 1er port français pour le commerce extérieur et les trafics de conteneurs, 1 150 entreprises sont implantées.

L'emploi dans le secteur industriel reste donc plus fortement représenté au sein de la Métropole qu'au niveau départemental, même si sa part tend à décroître (- 3 000 emplois environ entre 2011 et 2016).

La commune du Tilleul recense sur son territoire une centaine d'emplois en 2016.

Pour la plupart, il s'agit de petites structures de moins de 10 salariés. On constate d'ailleurs, que les moyennes et grandes entreprises, comptant plus de 10 salariés sont peu représentées aussi bien sur Étretat qu'à l'échelle de la Métropole.

17% de la population active travaille et habite sur la commune du Tilleul, un chiffre non négligeable pour une commune de cette taille.

Les flux domicile-travail montrent cependant que la commune est fortement polarisée par le Havre et ses communes proches.

On observe en effet que le Tilleul et ses communes limitrophes restent relativement éloignées des pôles d'emplois principaux : le Havre, Fécamp, Bolbec.

En 2016, le taux de chômage de la commune est relativement faible (7,6%) comparé aux autres entités et est resté stable entre 2011 et 2016.

Plus élevé, celui de la Métropole (17,7%) et celui d'Étretat (13,9%) sont cohérents avec celui du Département (15,4%), les taux de chômage relevés ces dernières années en région Normandie ayant suivi la tendance nationale, influencés par le contexte de crise économique qui prévaut depuis 2009.

Indicateurs	Le Tilleul	Étretat	CU du Havre Seine Métropole
Emploi total au lieu de travail	112	613	114 045
dont part des emplois salariés (%)	79,3 ▲	77,7	92,1
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	74,9	75,2	71,0
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	7,6 ▼	13,9	17,7

EMPLOI - CHÔMAGE

Source : INSEE, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2016

Indicateurs	Le Tilleul	Étretat	CU du Havre Seine Métropole
Etablissements actifs au 31/12	30	262	17 558
Part des étab. sans salarié (%)	56,7 ▼	71,0	63,8
Part des étab. de 1 à 9 salariés (%)	33,3 ▲	25,2	27,1
Part des étab. de 10 salariés ou plus (%)	10,0 ▲	3,8	9,2

ÉTABLISSEMENTS

Source : INSEE, Connaissance locale de l'appareil productif (Clap) - 2015

3.1.6 | Des projets structurants à venir pour le territoire

|| Le projet de ligne nouvelle Paris-Normandie

Ce projet, en rapprochant la Normandie et l'Île-de-France, est largement connecté avec le réseau ferroviaire existant et s'articule avec les différents projets ferroviaires et urbains pour favoriser le développement de la vallée de la Seine.

La ligne nouvelle permettra d'accroître la fréquence des liaisons et la vitesse des trains. Ce projet s'inscrit dans la continuité du Grand Paris et du projet Paris Seine Normandie.

|| Éolien

Création d'un parc éolien en mer de Fécamp (83 éoliennes) dont la mise en service est prévue en 2023.

L'implantation d'un nouveau parc est également à l'étude notamment quant à son choix d'implantation.

Parallèlement, l'usine de production de pâles à Cherbourg (Consortium entre EDF Energies Nouvelles, General Electric et wpd offshore France) recrute de plus en plus.

|| Mise en valeur touristique - Opération grand site des falaises d'Étretat - Côte d'Albâtre.

La commune d'Étretat est l'initiatrice de la démarche « Grand Site des Falaises d'Étretat-Côte d'Albâtre ».

L'objectif principal est la préservation d'un monument naturel mondialement connu, mais ce projet s'insère également dans une démarche de développement durable et local dont l'objectif est la restauration et la protection des paysages et de leur accès, l'amélioration de la qualité d'accueil des touristes et le développement socio-économique local dans le respect des habitants. En effet, un Grand Site est un territoire remarquable pour ses qualités paysagères, naturelles et culturelles qui accueille un large public.

- Les objectifs sont notamment :
 - de mieux diffuser et gérer les flux de visiteurs avec leurs différents modes de déplacement en tenant compte de la fragilité des milieux naturels,
 - d'intégrer les conditions de vie des habitants à un Développement Durable où le cadre de vie est concilié avec accueil touristique à une échelle pertinente,
 - de valoriser le patrimoine naturel mais également le patrimoine historique et l'action culturelle (à travers les vestiges de la 2nde guerre mondiale, le patrimoine maritime et la dynamique ville d'art et d'histoire de Fécamp),

Parmi les principaux enjeux de gestion abordés : la circulation et le stationnement dans les villages côtiers et les valleuses, la protection et la gestion des paysages et des milieux naturels soumis à la fréquentation et à l'érosion, la régulation de la surpêche dans l'estran, la valorisation du patrimoine bâti, le développement de l'agrotourisme et du pécaturisme ainsi que la conciliation des usages et la mise en place d'une économie touristique durable respectueuse des habitants.

3.2 | Le tourisme : environnement et dynamiques

3.2.1 | Un département aux nombreux atouts

La Seine Maritime présente plusieurs atouts en termes d'attractivité touristique :

- Le littoral de la Côte d'Albâtre, du Havre au Tréport, présente de grands ensembles naturels alternant entre mer et campagne et permet de découvrir 130 km de falaises de craies blanches. Cette portion du littoral Atlantique est dotée de paysages très variés (plages, falaises, arrière-pays, etc) et présente plusieurs stations balnéaires renommées :
 - **Dieppe**, cité marine à la gastronomie renommée, historiquement la plus ancienne station balnéaire française qui propose un long front de mer et le festival international du cerf-volant,
 - **Fécamp**, classée Ville d'Art et d'Histoire depuis 1992, présente un patrimoine riche, témoin de son histoire : Abbaye de la Sainte-Trinité de Fécamp Classée Monument Historique et 3 églises classées monument historique, les ruines du Palais Ducal des Ducs de Normandie, le blockhaus du Cap Fagnet, le Palais Bénédictine « Palais-usine » ...
 - **Étretat** (détail ci-après),
 - **Le Havre**, principal port de commerce et de croisière de la façade Atlantique - Manche - Mer du Nord, peut s'appuyer sur son passé industriel et son centre-ville, classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. La ville compte également un jardin suspendu de 17 ha et une riche offre muséale (notamment le MuMa qui abrite la 2ème collection impressionniste après Paris).



	Site touristique de plus de 30 000 visiteurs	Fréquent.	
1	Eglise Sainte Jeanne d'Arc à Rouen	278 000	■ Châteaux et architectures civiles remarquables
2	Eglise Saint Maclou à Rouen	264 000	■ Edifices et patrimoine religieux
3	Parc du Bocasse	200 000	■ Musées des beaux-Arts
4	Panorama XXL à Rouen	126 000	■ Musées thématiques
5	Musée des Beaux-Arts de Rouen	120 000	■ Parcs d'attraction
6	Jardins suspendus du Havre	117 000	■ Parcs animaliers
7	Palais Bénédictine à Fécamp	115 000	■ Parcs, jardin et arboretum
8	Abbaye de Jumièges	93 000	
9	Abbatiale Saint-Ouen à Rouen	82 000	
10	Musée Malraux au Havre	70 000	
11	Historial Jeanne d'Arc à Rouen	67 000	
12	Parc Zoologique de Clères	50 000	
13	Rêve de Bisons à Muchedent	48 000	
14	Estran - Cité de la Mer à Dieppe	40 000	
15	Parc de la Sauvagette à Lanquetot	31 400	
16	Fabrique des savoirs à Elbeuf	31 000	
17	Parc du Bois des Montiers à Varengeville	31 000	

SITES TOURISTIQUES DE PLUS DE 30 000 VISITEURS EN 2015 EN SEINE MARITIME

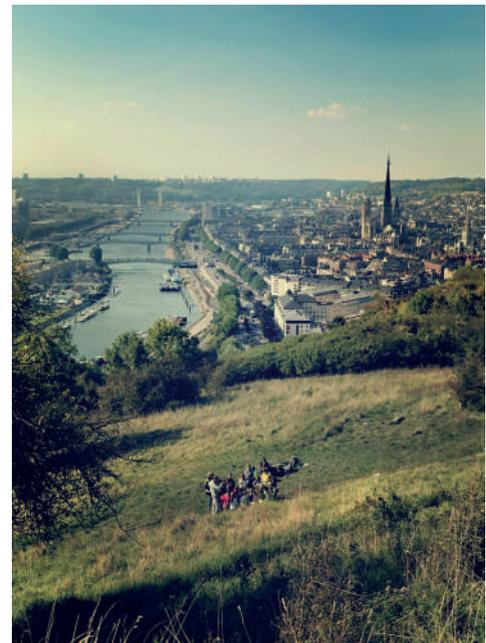
Source : Vendée Expansion // In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie 2017

- Au-delà du littoral, une richesse paysagère d'une grande diversité :
 - Plusieurs jardins (Jardin suspendu du Havre, Jardin des Sculptures...) et forêts d'Eu, d'Eawy et de Brotonne par exemple.
 - Plus au sud, le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande offre, sur plus de 10 000 ha, une faune et une flore d'une grande diversité. Ce parc naturel s'ouvre sur l'estuaire de la Seine, entre Le Havre et Honfleur, un des trois plus grands estuaires de France. On trouve plusieurs marais dont une réserve naturelle, de grands domaines forestiers (dont la forêt de Brotonne), plusieurs abbayes et les routes des fruits et des chaumières. Ces grands espaces permettent des activités agricoles, de pêche et de chasse.
 - Les espaces naturels du département comptent également des «valleuses», vallées creusées par la nature offrant un panorama privilégié sur la mer.

- Tous ces espaces sont propices aux activités sportives en plein air telles que la randonnée pédestre (GR 21 et nombreux sentiers de randonnées pédestre) ou cycliste (Avenue Verte London - Paris, Véloroute du Littoral, Véloroute du Lin, du Val de Seine).

- Un passé historique et artistique riche :
 - Plusieurs sites en Seine Maritime évoquent le Débarquement de la Seconde Guerre Mondiale : les Blockhaus du Cap Fagnet à Fécamp, le Musée de la Résistance et de la Déportation, Dieppe Canadian War Cemetery, etc...
 - 5 villes sont classées Villes d'Art et d'Histoire,
 - Et le département a été le berceau de l'impressionnisme. Plusieurs itinéraires permettent d'apprécier les différentes vues qui ont inspiré les peintres impressionnistes tels que des tables de lecture impressionnistes (aux Grandes Dalles par exemple). Le Musée des Beaux-Arts de Rouen ainsi que le MuMa du Havre disposent de galeries impressionnistes.

- Rouen, capitale de la Normandie :
 - Classée « Ville d'Art et d'Histoire », Rouen présente de nombreuses traces de son passé médiéval : les maisons à pans de bois, l'abbatiale Saint-Ouen, le Palais de Justice, l'église Sainte-Jeanne D'Arc, la Cathédrale Notre-Dame, cathédrale la plus haute de France, l'Historial Jeanne d'Arc, ...
 - La Seine accueille les plus beaux bateaux du monde, voiliers et navires militaires.
 - Le Festival Normandie Impressionniste se déroule également à Rouen et se positionne comme l'un des plus importants festivals culturels français.



ROUEN, VUE DEPUIS LA COLLINE SAINTE-CATHERINE

Source : www.rouentourisme.com

■ Étretat et le Tilleul

- Étretat est l'une des principales destinations touristiques de la Côte d'Albâtre. Mondialement connue, la ville attire chaque année plus d'un million de visiteurs, notamment grâce à ses falaises. La commune peut compter sur de nombreuses richesses naturelles, culturelles et patrimoniales pour développer une offre touristique plurielle :



FALAISES D'ÉTRETAT

Source : www.etretat.net

- ▶ *Le tourisme « vert » et nature : randonnées pédestres, équestres ou cyclo sur les falaises et le sentier littoral, GR 21, plage et le front de mer (Perrey), ferme du Valaine,*
- ▶ *Le tourisme de loisirs et nautique : golf, casino, sports nautiques (voile, surf, plongée, pêche), parc de loisirs des Roches, Vélorail, parcours forestier et plages,*
- ▶ *Le tourisme culturel : Clos Lupin, Chapelle Notre Dame de la Garde, château les Aygues (classé monument historique), Eglise Notre Dame, Vieux Marché, Manoir de la Salamandre, Jardins d'Étretat.*

- Le Tilleul ne présente pas de site d'intérêt touristique majeur et sa visibilité dans le panorama touristique est éclipsée par la renommée internationale d'Étretat, située à seulement quelques minutes en voiture.
- Le Château de Fréfosé, bien que ne se visitant pas, est le principal lieu d'intérêt de la commune. Les passants sont très nombreux à s'arrêter devant le portail pour observer le château. Son héritage historique peut présenter un attrait pour les passionnés d'histoire et d'architecture, voire de littérature et de légende puisque la « Tour de Fréfosé » est mentionnée dans le roman l'Aiguille Creuse de Maurice Leblanc où les aventures du célèbre Arsène Lupin ont pour cadre Étretat et sa région.

3.2.2 | Chiffres généraux du tourisme normand

Source des données : *chiffre clés du tourisme normand - 2017 - Normandie tourisme / INSEE*

|| Le tourisme de loisirs

La Normandie compte 1,1 million de lits touristiques. Dans cette offre, la Seine Maritime est le 3^e département de la Région avec 14,3% des lits (derrière le Calvados, 41% et la Manche, 25,1%).

La région est la 10^e destination française en 2017.

L'hôtellerie est le 2^e mode d'hébergement marchand le plus répandu de la Région, représentant environ 20 % de l'offre totale. Le 1^{er} mode d'hébergement étant l'hôtellerie de plein air et représentant plus de la moitié de l'offre.

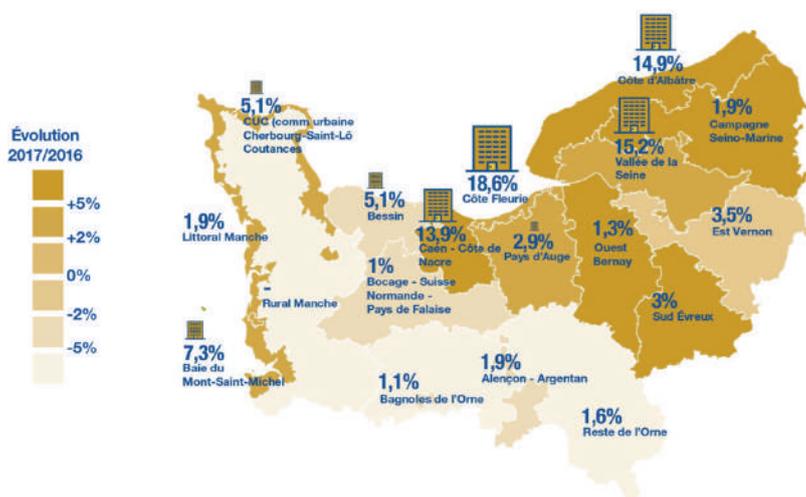
A l'échelle de la Seine Maritime, les résidences secondaires représentent près de 70% de l'offre en hébergement. L'hôtellerie de plein air compte près de 12% du contingent total d'offre hébergement tandis que l'hôtellerie traditionnelle représente quant à elle seulement 10% de l'offre totale.

En 2017, la Région recense 7 868 626 nuitées soit une progression de 3,8% par rapport à 2016.

Selon l'INSEE, entre avril et septembre 2018, les hébergements touristiques en Normandie totalisent 11 millions de nuitées, soit environ 500 000 de plus que l'année précédente. La bonne dynamique touristique de la saison 2017 perdure. Forte d'une hausse de 5,3 % des nuitées, la région se classe deuxième derrière l'Île-de-France pour cette évolution, à un niveau très supérieur à celui de la France métropolitaine (+ 1,3 %). La fréquentation baisse dans les régions du Sud de la France. Les fortes chaleurs qui se sont abattues sur le pays ont attiré dans la région les touristes à la recherche de températures plus douces. La fréquentation atteint, en 2018, des records dans tous les types d'hébergement, avec des niveaux jamais atteints depuis au moins 2011.

La Seine Maritime est une destination de court séjour.

74,9% des séjours ont une durée moyenne de séjour de 3,2 jours en 2015, contre 4 jours en 2012. C'est plus élevé que la durée moyenne de séjour dans la Région qui est de 1,6 nuit.



78% des nuitées hôtelières entre 2016 et 2017 provenaient d'une clientèle française. La côte d'Albâtre capte environ 15% des nuitées hôtelières.

Le territoire est marqué par une forte saisonnalité estivale, près de 58% des nuitées de la clientèle française étant concentrée de mai à septembre. Cependant, la Seine-Maritime bénéficie d'une fréquentation dynamique en automne et en hiver. Les vacances de la Toussaint et de Noël profitent notamment au département (+3,3 pt en octobre et +4,1 pt en décembre/niveau national).

RÉPARTITION DES NUITÉES HÔTELIÈRES PAR ZONE INFRA-DÉPARTEMENTALE ET ÉVOLUTION 2017/2018

Source des données : chiffre clés du tourisme normand - 2017 - Normandie tourisme / INSEE

Les clientèles françaises proviennent principalement d'Île-de-France (40%) et de Normandie (25%).

En Normandie l'hébergement non-marchand capte 65,3% des voyages et des 65,4% des nuitées passées par les voyageurs Français sur le territoire. En hébergement non-marchand, le séjour chez quelqu'un de la famille capte 42,3% des voyages personnels.

Les clientèles étrangères sont minoritaires (<24% de la clientèle touristique totale de la Région). Les principaux marchés sources sont le Royaume- Uni, la Belgique, les États-Unis, ainsi que les Pays Bas et l'Allemagne.

Néanmoins, la côte d'Albâtre est surtout une destination fréquentée par les Hollandais (qui privilégie l'hôtellerie de plein air), les belges (qui préfèrent l'hôtellerie), les Allemands (qui fréquentent aussi bien l'hôtellerie de plein air que l'hôtellerie traditionnelle), les Italiens et les Suisses (qui logent surtout dans l'hôtellerie traditionnelle) et les Russes (qui séjournent uniquement dans l'hôtellerie).

|| Le tourisme d'affaires

Le tourisme d'affaires représente environ 20% du potentiel touristique national.

La Seine Maritime dispose d'atouts qui peuvent lui permettre de développer ce marché qui représente déjà 54% des nuitées hôtelières d'après les dernières données disponibles.

Pour cela, elle peut déjà s'appuyer sur :

- la proximité de grandes agglomérations du quart Nord-Ouest (Rouen, Le Havre, Caen) génératrices d'activité d'affaires de par leur tissu économique développé,
- l'ancrage dans la Cosmetic Valley, 1er centre de ressources mondial de la parfumerie-cosmétique,
- la proximité de Paris et de la Région Île-de-France (2 à 3 heures en voiture),
- une image positive déjà bien établie à l'échelle nationale grâce à l'accueil d'événements importants tels que l'Armada.

Rouen est le principal pôle dédié au tourisme d'affaires et dispose d'un grand nombre d'équipements qui y sont dédiés :

- Rouen Parc Exposition : 7 Halls (22 000m²),
- Kindarena - Palais des sports de Rouen inauguré en 2012. Il dispose d'une salle principale modulable pouvant accueillir 4 500 à 6 000 places. En 2017 il a accueilli des matchs du Championnat du Monde de Handball.

A Étretat, plusieurs salles de séminaires sont disponibles. Elles sont principalement localisées dans des établissements proposant également un hébergement :

- Hôtel restaurant Domaine St Clair - Le Donjon : 3 salles de 32 à 54 m², patio et abords de la piscine extérieure - Cap. max de 15 à 60 personnes en théâtre,
- Hôtel restaurant le Dormy House : 6 salons de réception de 30 à 100 m² - Cap. max de 20 à 100 personnes en théâtre.

Dans un environnement proche, on trouve également, sans offre hébergement :

- Abbaye du Valasse (Gruchet-Le-Valasse) : 7 salons de 18 à 192 m², galerie de 97 m², grande halle de 2000 m² et salle de réception de 207 m²
- Palais Benedictine à Fécamp : 1 salon et 1 salle à manger attenante, salle des Abbayes (200 personnes en cocktail)

3.2.3 | Caractéristiques de l'offre hôtelière dans le département et la zone Etretat/Le Tilleul

Sur le département, l'offre hôtelière est principalement tournée vers les segments d'entrée et milieu de gamme.

On dénombre très peu d'établissements sur les catégories supérieures (seulement 5 établissements sur le segment haut de gamme) et aucun sur le segment luxe.

On note une prédominance des réseaux intégrés au niveau départemental.

Cependant, sur les segments économique et milieu de gamme, il existe aussi une part non négligeable d'établissements indépendants.

Sur le secteur Étretat/Le Tilleul, l'offre hôtelière est bien développée.

Elle se caractérise néanmoins par une forte proportion d'hôtels indépendants et donc de petite capacité (moins de 20 chambres).

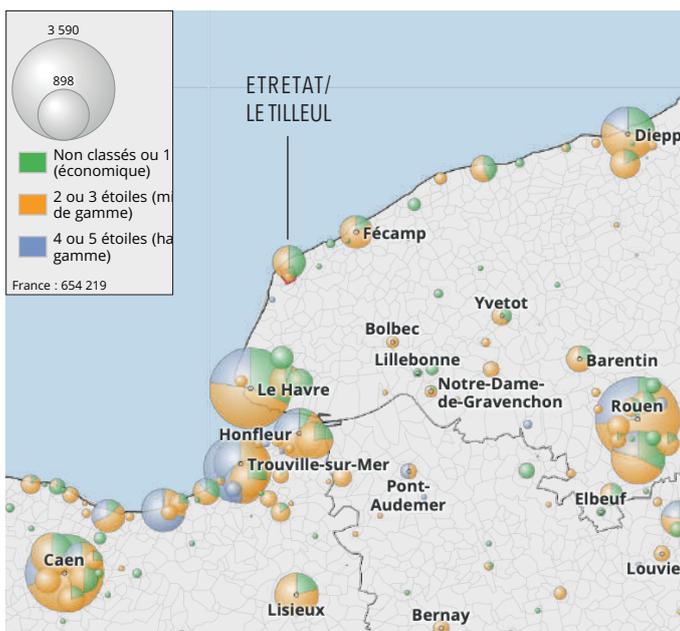
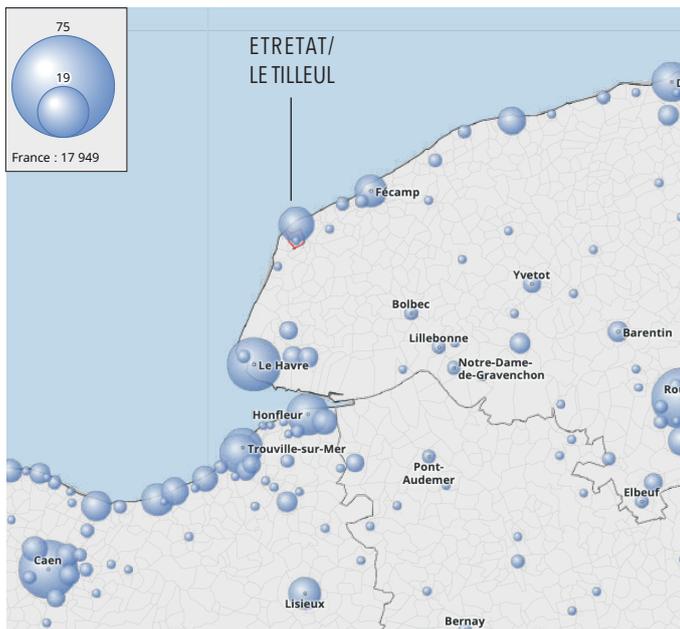
Les catégories « Économique » et « Milieu de gamme » sont les deux principales catégories représentées.

On observe une certaine montée en gamme de l'offre de la zone d'insertion en comparaison à l'offre départementale totale.

L'offre se concentre très majoritairement au niveau d'Étretat et de Fécamp, les deux principaux pôles touristiques de la zone.

Sur le reste du territoire, l'offre en structures hôtelières est plutôt limitée.

En termes de localisation, l'offre reste surtout concentrée sur le littoral plutôt que dans les terres et dans les agglomérations principales (Fécamp et Étretat).



EN HAUT : NOMBRE D'HÔTELS PAR COMMUNE EN 2019

EN BAS : RÉPARTITION PAR COMMUNE DU NOMBRE DE CHAMBRES D'HÔTELS PAR ÉTOILE EN 2019

Source : INSEE (Statistiques locales) - En partenariat avec la Direction Générale des Entreprises (DGE) et les partenaires territoriaux

3.3 | Bilan du contexte dans lequel s'inscrit le projet

	FORCES	FAIBLESSES
ACCÈS & TRANSPORT	<p>Proximité du Havre, principal port en nombre de passagers de la façade de la Manche. Il permet de positionner Le Tilleul/Etretat comme destination d'escale pour les croisiéristes.</p> <p>Des liaisons transmanche assurées depuis et vers le port du Havre génèrent un potentiel flux de clientèles britanniques.</p> <p>La localisation de Paris à moins de 2h30 du site autorisera un positionnement potentiellement intéressant pour les clientèles hôtelières individuels de loisirs en courts séjours et pour les clientèles de groupes d'affaires. Ce temps de trajet est généralement le maximum admis pour un positionnement efficace sur ces segments</p>	<p>La commune du Tilleul est une localisation relativement enclavée, caractérisée par l'absence de desserte aérienne, un réseau ferroviaire limitée (la gare la plus proche - Bréauté Beuzeville - sur la ligne Paris/Le Havre est à 30mn en voiture du site) et un éloignement des grands axes routier (l'A13 étant située sur l'autre rive de la Seine et plus au sud).</p>
ÉCONOMIE & TOURISME	<p>Proximité de groupes internationaux dans des secteurs industriels de pointe et d'une zone portuaire (Le Havre) de grande ampleur pouvant générer des flux hôteliers haut de gamme.</p> <p>Localisation sur le littoral de la Manche permettant de développer de nouvelles industries de pointe (énergie éolienne) qui soutiennent le dynamisme du département.</p> <p>Etretat est une destination touristique majeure du littoral français et bénéficie d'une excellente visibilité. Elle génère une demande sur le segment « hébergement » souvent supérieur à l'offre tant en volume qu'en qualité.</p> <p>Un projet de valorisation touristique de la Côte d'Albâtre (Opération Grand Site) en cours de réalisation.</p>	<p>La situation offre une forte polarisation des activités économiques du département autour de l'Estuaire de la Seine, au détriment des autres zones annexes.</p> <p>Un site éloigné des principaux centres d'activité économique (Le Havre, Rouen, Fécamp) et qui profite donc moins du dynamisme économique du département.</p> <p>Le département de la Seine Maritime reste une destination principalement fréquentée par des clientèles françaises et pour des courts séjours.</p> <p>Les sites touristiques majeurs sont concentrés autour des principaux pôles urbains que sont Rouen et Le Havre mais également sur l'autre rive de la Seine dans le département du Calvados avec Honfleur, Deauville et Cabourg dont la notoriété fait une ombre naturelle à cette destination.</p>
MARCHE HÔTELIER	<p>Un territoire de caractère, à forte identité, se prêtant bien au développement d'une hôtellerie de charme et de caractère sur le segment haut de gamme voir du luxe.</p> <p>Un besoin pour le territoire de produits d'hébergements pouvant contribuer à la dessaisonalisation de l'activité, par une diversité d'équipements (salle de séminaires, spa et fitness...) et par ses réseaux commerciaux.</p> <p>Des atouts pour le tourisme de loisirs aussi bien que pour le tourisme d'affaire en un même lieu permettant de faire vivre le produit toute l'année.</p>	<p>Une hôtellerie locale très saisonnière.</p> <p>Une offre de petite capacité limitant l'accueil de groupes.</p> <p>Une offre indépendante et familiale, souvent limitée dans ses capacités de réinvestissement, et pouvant donc être exposée à une obsolescence de son offre produit.</p> <p>Une offre de service assez pauvre et donc, peu propice au prolongement du séjour des différentes clientèles.</p> <p>Une hôtellerie haut-de-gamme peu développée sur le territoire avec seulement 5 établissements sur ce segment et une absence d'établissements classés dans la catégorie luxe.</p>

4 | LE PROJET

Le Domaine de Fréfosé s'étend sur environ 50 ha sur la commune du Tilleul, en limite avec Étretat.



LOCALISATION DU DOMAINE DE FRÉFOSSÉ

Après avoir été pendant 50 ans (1946-1997) propriété de la ville du Havre, qui en avait fait un Foyer de l'enfance (centre de loisirs et de vacances), le Domaine est ensuite devenu une propriété privée.

Avec son étonnant château, Fréfosé fait partie intégrante de l'identité et du paysage de la commune du Tilleul.

Il continue de susciter la curiosité des passants qui sont nombreux chaque jour à s'arrêter devant les grilles du château pour le regarder, le prendre en photo ou demander aux propriétaires s'il est visitable.



CHÂTEAU DE FRÉFOSSÉ / VUE DEPUIS LA RD940

Avec son implantation en bordure de la RD940, le Domaine bénéficie d'une visibilité de premier choix et est parfaitement situé sur la route d'Étretat et des falaises qui reçoivent plus d'un million de visiteurs chaque année.

Comme cela a pu être démontré dans les éléments de contexte, le tourisme normand est en pleine expansion et l'offre d'hébergement apparaît aujourd'hui insuffisante, en particulier sur les secteurs haut de gamme.

C'est avec ces quelques atouts en tête que le propriétaire a envisagé la transformation de ce site exceptionnel en un hôtel haut de gamme (5*) afin de valoriser ce patrimoine remarquable et de participer au développement touristique du territoire.

C'est un projet qui n'est pas récent puisque le PLU de la commune du Tilleul, approuvé en 2015, mentionnait déjà cette idée.

Ci-dessous, un extrait du Rapport de présentation du PLU du Tilleul (p. 199-200) :

Projet de construction d'un hôtel très haut de gamme dans le château de Fréfossé

A l'été 2014, le propriétaire du château de Fréfossé a communiqué aux élus un projet de construction d'un hôtel 5*.

Le projet consiste en la démolition des locaux vétustes de l'ancienne colonie de vacances (avec notamment la présence d'amiante), puis la construction, dans l'enceinte de cet ancien équipement, d'un hôtel 5* (non visible depuis l'extérieur du parc du château).

L'offre des hôtels haut de gamme est lacunaire dans le secteur (Dormy House à Etretat 3*, Le Donjon à Etretat 3*). En Haute-Normandie, il n'existe à ce jour qu'un seul hôtel 5*, l'hôtel de Bourgtheroulde à Rouen.

La création d'un tel équipement, complétant l'offre touristique haut-normande, à 15 minutes de l'aéroport d'Octeville, s'inscrit dans le projet de développement touristique formulé par le SCOT ou par l'Opération Grand Site.

Toutefois, le projet n'est pas suffisamment abouti pour être aujourd'hui intégré dans le PLU (et justifier un zonage spécifique dans ce secteur excentré par rapport aux zones urbanisées). En fonction de l'avancement de ce projet, la commune du Tilleul pourra engager une évolution de son document d'urbanisme afin de l'autoriser (en utilisant par exemple la procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet).

Jusqu'alors, le propriétaire, qui n'a aucune connaissance en hôtellerie, n'avait pas trouvé un partenaire capable de l'accompagner dans ce projet.

En 2018, grâce au concours de la CCI de Seine Maritime, il rencontre l'ex-fondateur et dirigeant du groupe Hôtels & Patrimoine, spécialisé dans la reconversion de monument historique en complexe hôtelier et dans les montages hors normes dans le secteur du tourisme.

C'est alors que mûrit l'idée d'un complexe hôtelier haut de gamme au sein du Domaine de Fréfossé.

Un complexe s'appuyant sur la singularité du domaine au cœur d'un parc boisé de 50 ha et sur les richesses patrimoniales, aussi bien historiques que géographiques du site, et plus généralement de la région d'Étretat et du Havre.

L'objectif consiste aussi à créer un produit de destination, avec une gamme étendue de services et de type d'hébergements, permettant de maximiser l'occupation tout au long de l'année et de répondre à une diversité de profil de voyageur.

Ainsi, après plusieurs mois de développement, est né le projet du Domaine & SPA de Fréfossé :

- 8 suites grand luxe au sein du château, dans lequel on trouvera également : un bar à whisky, une bibliothèque et une grande salle à manger, un jardin d'hiver...
- Un restaurant panoramique pour 200 couverts, l'atelier du chef et son potager,
- Un spa avec salons de massage et piscine,
- 9 maisons d'hôtes pour les familles (même nombreuses),
- 10 grandes chambres d'hôtes (chambres tradition),
- 45 chambres - suites ainsi qu'une grande salle de séminaire de 300m² rassemblés pour former un espace qui peut notamment accueillir des événements tels que les mariages, réunions de famille, séminaires d'entreprise...
- Des espaces événementiels en extérieur,
- Un espace fitness ,
- Un kids-Club...

Une capacité en chambres (suites) de 82 clés, qui résulte de l'étude de préféabilité architecturale réalisée par le porteur de projet et qui correspond aux ratios usuels de surface de plancher par clé, au regard du positionnement « luxe » visé.

Cette capacité apparaît cohérente par rapport à la destination touristique très prisée et devrait permettre, sur toute l'année, une bonne commercialisation auprès des clientèles individuelles de loisirs et d'affaires.

Elle permettra également de répondre à la demande d'une clientèle de groupe « haut de gamme » (loisirs et séminaires, ...) tout en restant relativement sélectif.

Cette capacité somme toute modérée permettra par ailleurs de mieux aborder les périodes de plus faible activité en basse saison.



Le projet, conduit dans une démarche environnementale et d'économie foncière, s'appuie sur le bâti exceptionnel que constitue le Château et ses quelques dépendances qualitatives.

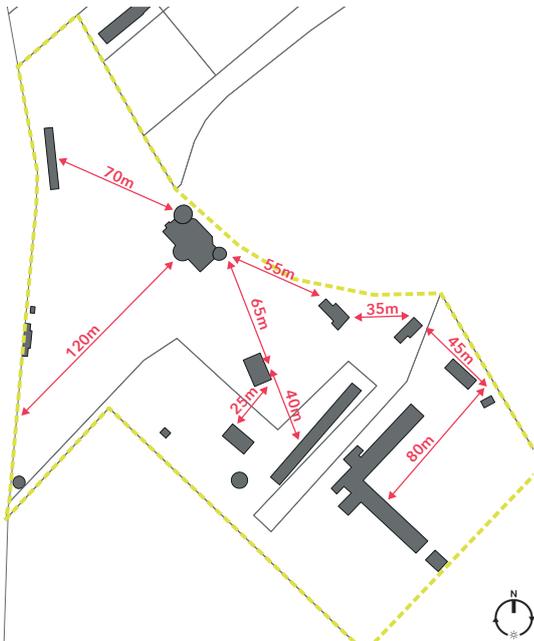
Il a été choisi, pour répondre au surplus du besoin, de démolir les bâtiments de l'ancien centre de loisirs qui, eu égard à leur vétusté et à l'absence de solidité du bâti, sont trop fragiles. En outre, ces bâtiments ne présentent aucune cohérence avec le bâti traditionnel.

Le projet prévoit donc de nouvelles constructions, qui s'inscriront davantage en harmonie avec le bâti historique et qui constitueront avec le château un véritable hameau hôtelier de luxe.

Le secteur d'intervention, regroupé autour du château, couvre un périmètre restreint d'environ 4,6ha (sur les 50ha du Domaine) limitant ainsi la zone de projet au sein de la zone bâtie existante et préservant ainsi le parc boisé de toute intervention.



ZOOM SUR LA ZONE PROJET AU SEIN DU DOMAINE

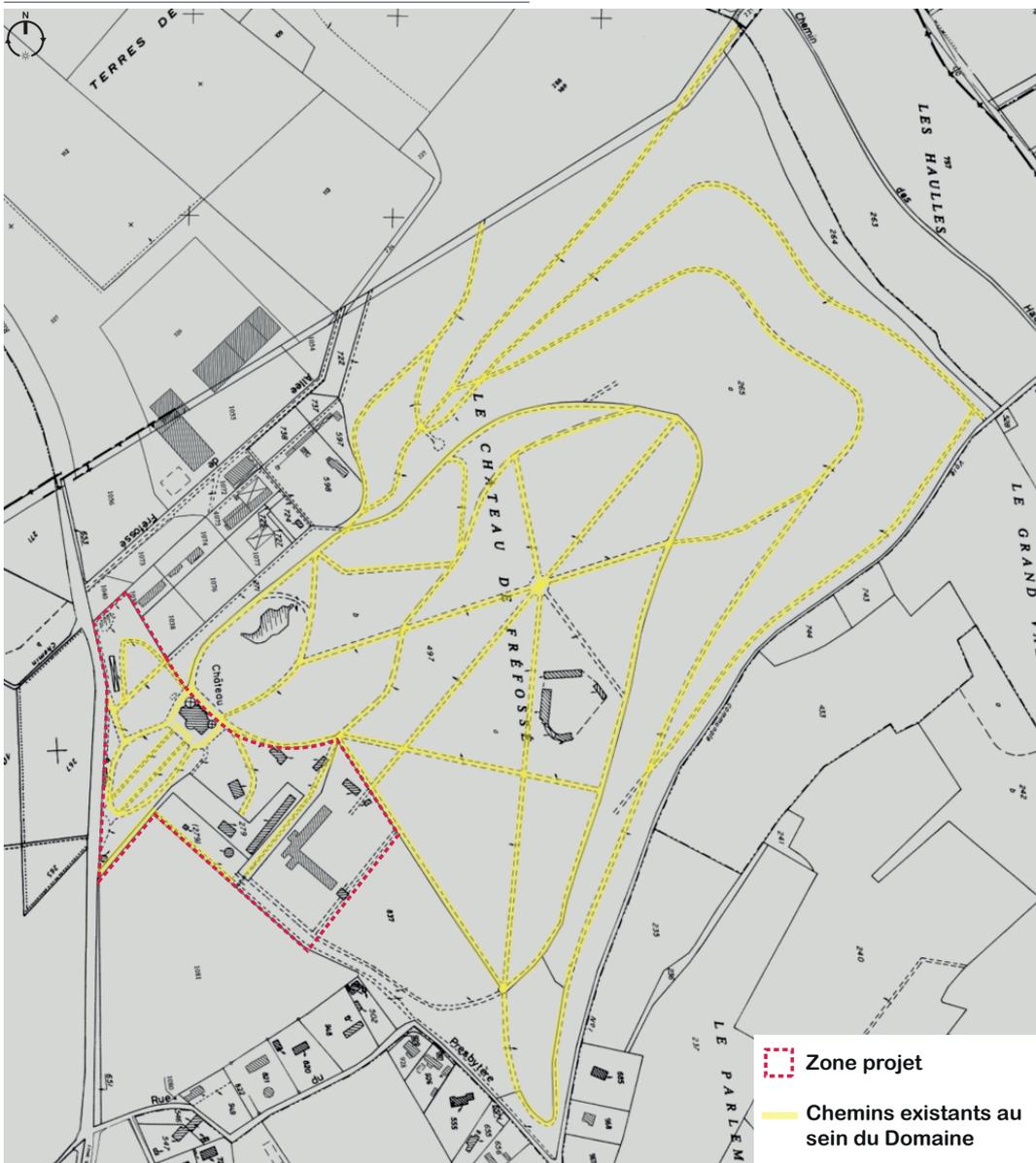


DISTANCE ENTRE LES BÂTIMENTS DE LA ZONE PROJET

Les distances entre les bâtiments sont réduites, facilement parcourables à pied bien que les accès soient tous carrossables.

A terme, une fois l'hôtel en fonctionnement, il est prévu d'y faire circuler des voiturettes (type voiturettes de golf électriques) pilotées par le personnel pour emmener les clients de la réception à leur lieu d'hébergement ou d'activités (le SPA et le restaurant étant ouverts à tous).

Le Domaine étant déjà pourvu de nombreuses voies de circulations (voir carte ci-contre), celles-ci seront utilisées dans le cadre du projet sans qu'il y ait nécessité de créer de nouveaux parcours.



TRACÉS DES CHEMINEMENTS EXISTANTS AU SEIN DU DOMAINE

La propriété compte aujourd'hui 13 bâtiments principaux :

- Le château lui-même (env. 1 800m² surface de plancher) qui compte 25 pièces réparties sur 3 étages, incluant plusieurs salons et une cuisine au rez-de-chaussée. Sur les étages, on dénombre plusieurs chambres et sanitaires.
- Les anciennes dépendances du château : maison de gardien, pavillon de chasse, garage...
- Les anciens bâtiments du centre de loisirs construits au cours des années 50/60 pour les besoins d'exploitation du site (infirmerie, buanderie, dortoirs, hébergements des encadrants...) qui ont été négligés depuis la fermeture de cette activité, faute d'utilité.

Inutilisés par le propriétaire actuel, ils sont dans un état vétuste, parfois même pour certains d'entre eux, partiellement détériorés.

Dans le cadre du projet, la reconstitution d'un site harmonieux et cohérent est indispensable. Des évolutions sont donc nécessaires, soit parce que l'état des constructions actuelles ne permet pas d'envisager leur rénovation, soit parce que certaines activités ont des besoins spécifiques qui ne peuvent trouver leur place dans l'existant, soit les deux cas réunis.

Le Château et ses dépendances (Bâtiments 1 à 7), dans des états divers selon les bâtiments mais présentant néanmoins un réel intérêt historique et architectural, seront conservés et rénovés.

Ils ne subiront, pour la plupart, que des modifications de façades (rénovation, évolution des ouvertures...) et d'aménagement intérieur.

Le projet préserve aussi le mur d'enceinte en brique et silex qui entoure sur trois côtés les bâtiments 10 et 11 à l'Est du site. En bon état et donnant un caractère particulier à cet espace, il fait pleinement partie de l'identité du site. Il contribuera à la cohésion d'ensemble du projet.

A contrario, les bâtiments de l'ancien centre de loisirs (Bâtiments 8 à 13) ne peuvent être conservés.

Leur état est trop dégradé et la faible qualité des matériaux utilisés pour leur construction ne permet pas d'envisager une réhabilitation. Par ailleurs, leur architecture ne correspond ni au standing du projet, ni la réalisation des équipements et hébergements projetés. Ils seront donc démolis.

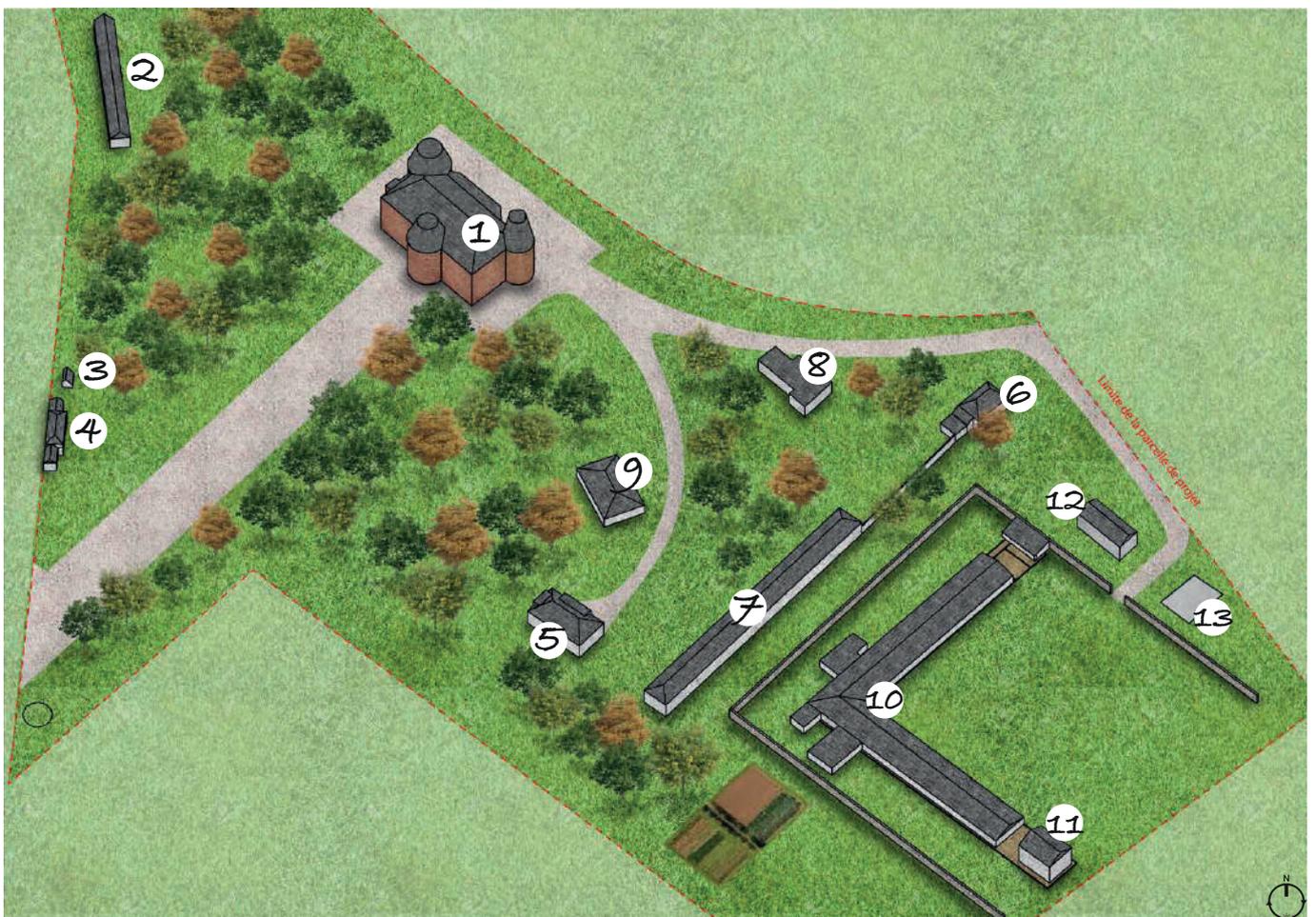
De nouvelles constructions, adaptées aux activités prévues et dont l'architecture saura donner une cohérence au lieu et participer à sa mise en valeur, verront le jour.

Ces nouvelles constructions assureront la cohésion d'ensemble et l'harmonie du nouveau hameau.

Actuellement, à l'exception de la perspective sur le château devant le portail principal et de la maison de gardien en bordure de route, la propriété est entourée d'une ceinture végétale qui n'offre aucune vue sur les autres bâtiments présents, ni depuis la RD, ni depuis la plaine agricole. Ce cordon végétal sera totalement maintenu voire renforcé à certains endroits. Les perspectives paysagères actuelles ne seront donc en rien modifiées par le projet.

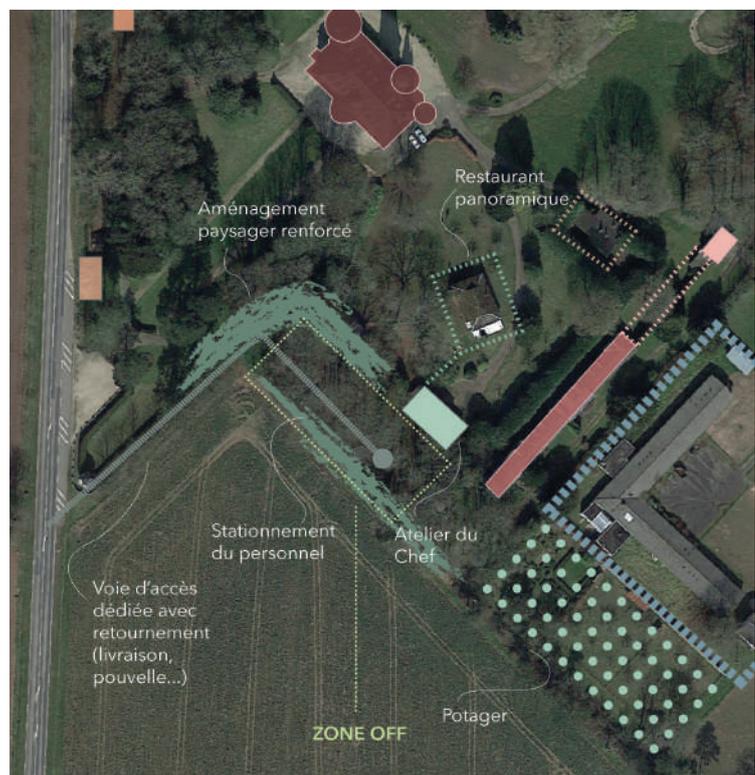
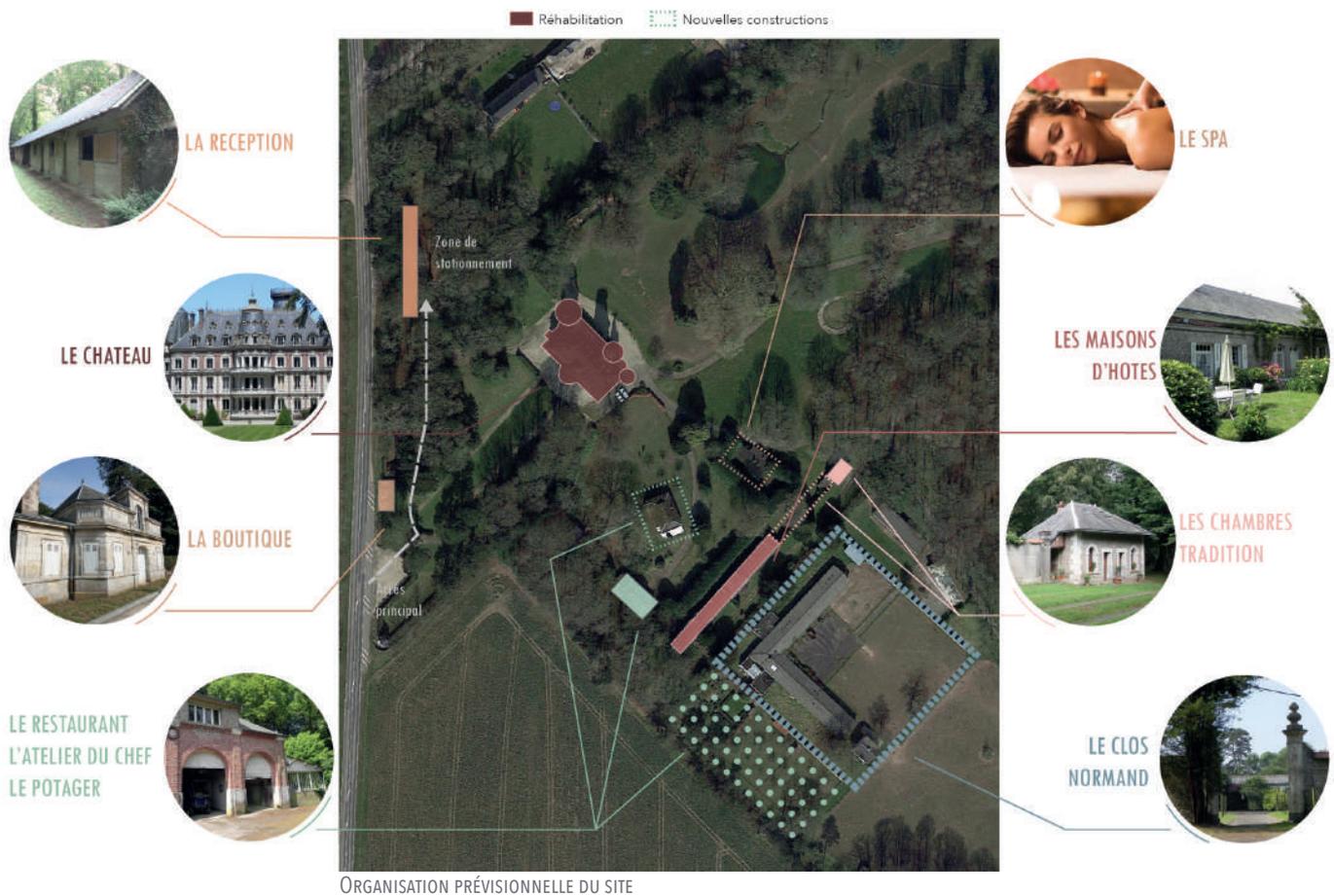
Ainsi, le projet s'inscrit dans un profond respect du site, de ses sensibilités paysagères et dans une démarche environnementale affirmée.

	BÂTIMENT	N° SUR LE PLAN	EMPRISES AU SOL ACTUELLES (EN M²)
Château		1	600
Dépendances du château	Ecurie	2	192
	Annexe maison de gardien	3	20
	Maison de gardien	4	67
	Garage	5	184
	Pavillon de chasse	6	60
	La Villa Mon Repos	7	505
	TOTAL EMPRISE AU SOL		
Bâtiments créés pour le centre de loisirs		8	126
		9	170
		10	1310
		11	84
		12	200
		13	157
	TOTAL EMPRISE AU SOL		
TOTAL EMPRISE AU SOL EXISTANTE			3675



ÉTAT ACTUEL DU SITE

L'organisation du site et la répartition des équipements et hébergements est prévue comme suit :



	BÂTIMENT	N° SUR LE PLAN	NOUVELLE FONCTION	EMPRISES AU SOL ACTUELLES (EN M ²)	EMPRISES AU SOL PRÉVISIONNELLES (EN M ²)
Château		1	Hôtel : 18 suites + salons, bibliothèque...	600	Id.
	TOTAL EMPRISE AU SOL			600	600
Dépendances du château	Ecurie	2	Réception	192	Id.
	Annexe maison de gardien	3	PC Sécurité	20	Id.
	Maison de gardien	4	Boutique	67	Id.
	Garage	5	Atelier du Chef	184	300*
	Pavillon de chasse	6	1 Maison d'hôtes	60	Id.
	La Villa Mon Repos	7	8 Maisons d'hôtes avec jardins	505	Id.
	TOTAL EMPRISE AU SOL			1028	1144
Bâtiments démolis		8		126	
		9		170	
		10		1310	
		11		84	
		12		200	
		13		157	
	TOTAL EMPRISE AU SOL			2047	
Création du projet		14	10 Chambres tradition		200
		15	SPA et piscine		300
		16	Restaurant		300
		17	Espace événementiel +45 suites		1427
		18	Serre et bâtiment de stockage du potager		70
	TOTAL EMPRISE AU SOL				2297
TOTAL EMPRISE AU SOL			3675	4041	

* Extension du bâtiment ou construction d'une annexe accolée sur l'arrière (côté zone Off) du bâti existant pour le stockage des marchandises et réalisation d'un quai de déchargement.

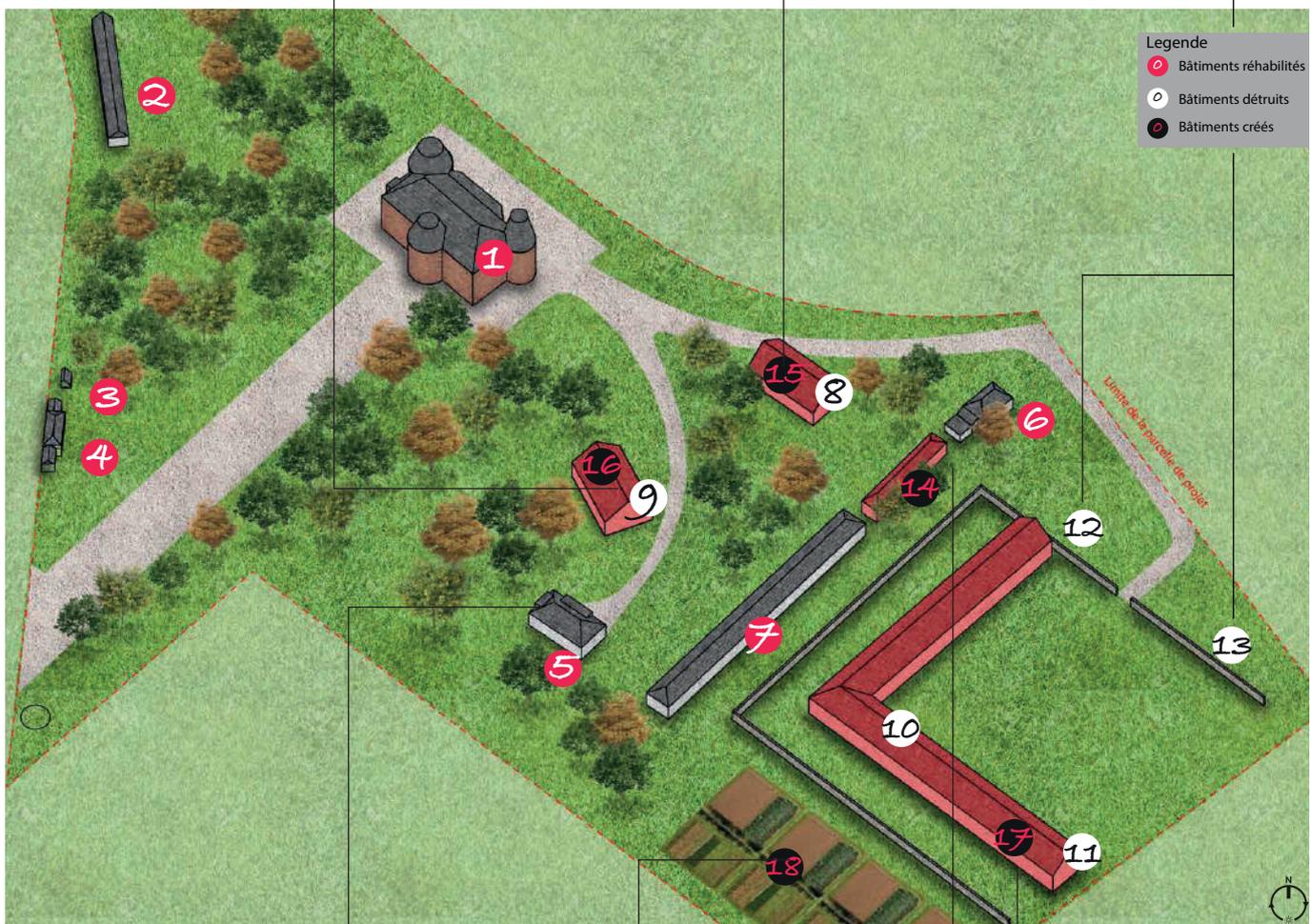
Les évolutions sont induites par la nature du projet et de ses besoins (détails sur la carte page suivante).

Ces contribuent à donner une identité réelle au lieu. Alors qu'auparavant quelques bâtiments avaient été implantés au fil des besoin, désormais, l'unité du lieu ses caractères et sa singularité seront assurés.

Le futur restaurant devra permettre d'accueillir les 200 couverts prévus (clientèle du site+clientèle extérieure) ainsi que les cuisines.

Le SPA, dont le bâtiment devra avoir l'ampleur de ceux que l'on trouve dans la région dans un hameau. Il permettra l'accueil de l'ensemble des équipements nécessaires (salle de massage, hammam ou sauna, jacuzzi) et d'un couloir de nage ou d'une piscine.

L'emplacement de ces deux bâtiments à l'extérieur de l'enceinte du hameau ne présentait pas grand intérêt et venait même amoindrir la mise en scène du site. Il a donc été choisi de les faire disparaître et de remettre cette surface en herbe où elle fera l'objet d'un traitement paysager approprié pour mettre en valeur l'entrée du hameau.



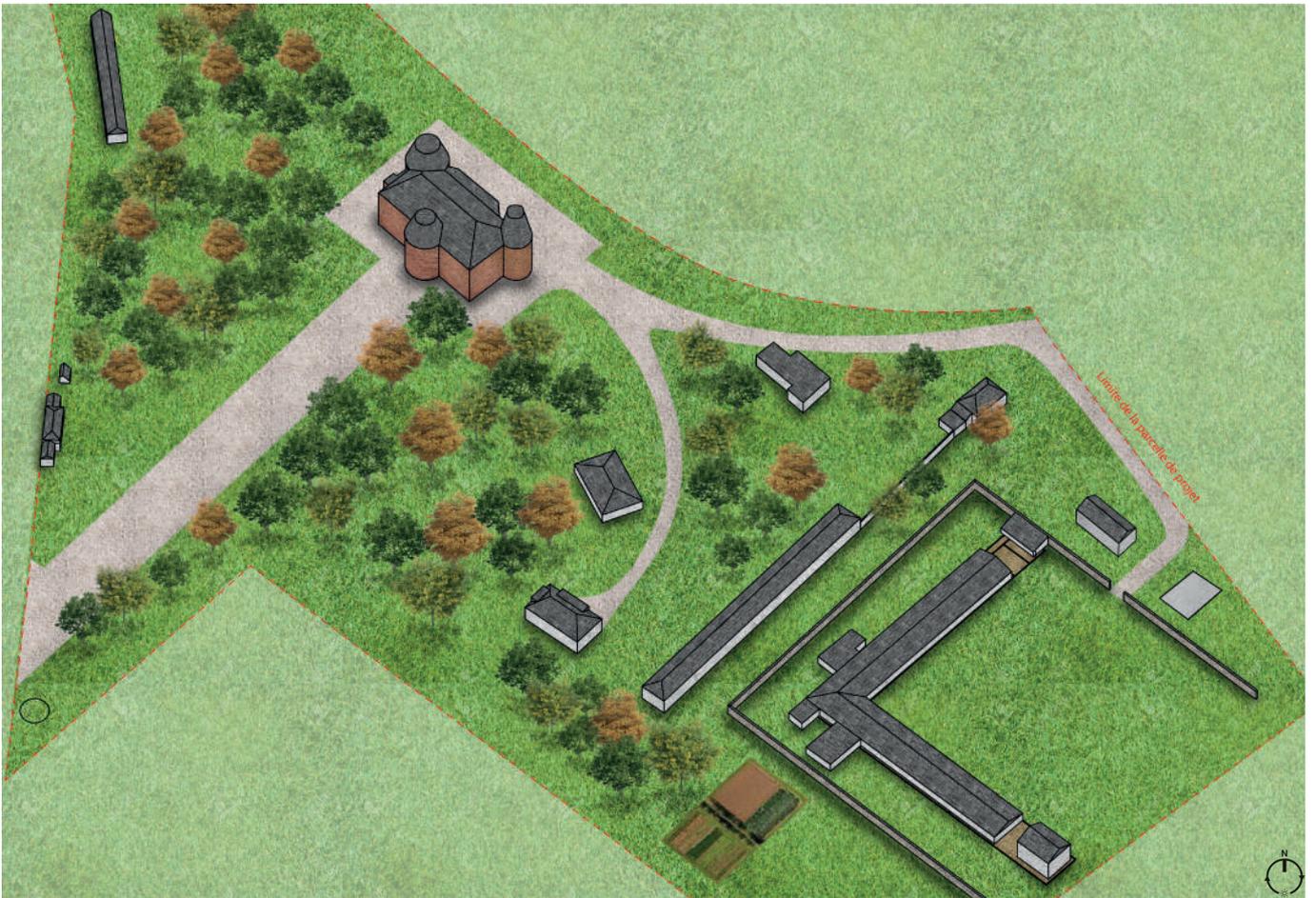
ÉTAT FUTUR DU SITE

A l'arrière de l'atelier du Chef sera réalisé, en extension, un quai pour faciliter le chargement/déchargement des marchandises ainsi qu'un petit local qui permettra notamment leur stockage dans l'attente de leur redistribution dans les différents bâtiments du site (linges, produits alimentaires, produits d'hygiène, fleurs...)

Le potager accueillera de petites constructions inhérentes à sa gestion : une serre pour les pousses et plants fragiles, un bâtiment de stockage des récoltes et du matériel.

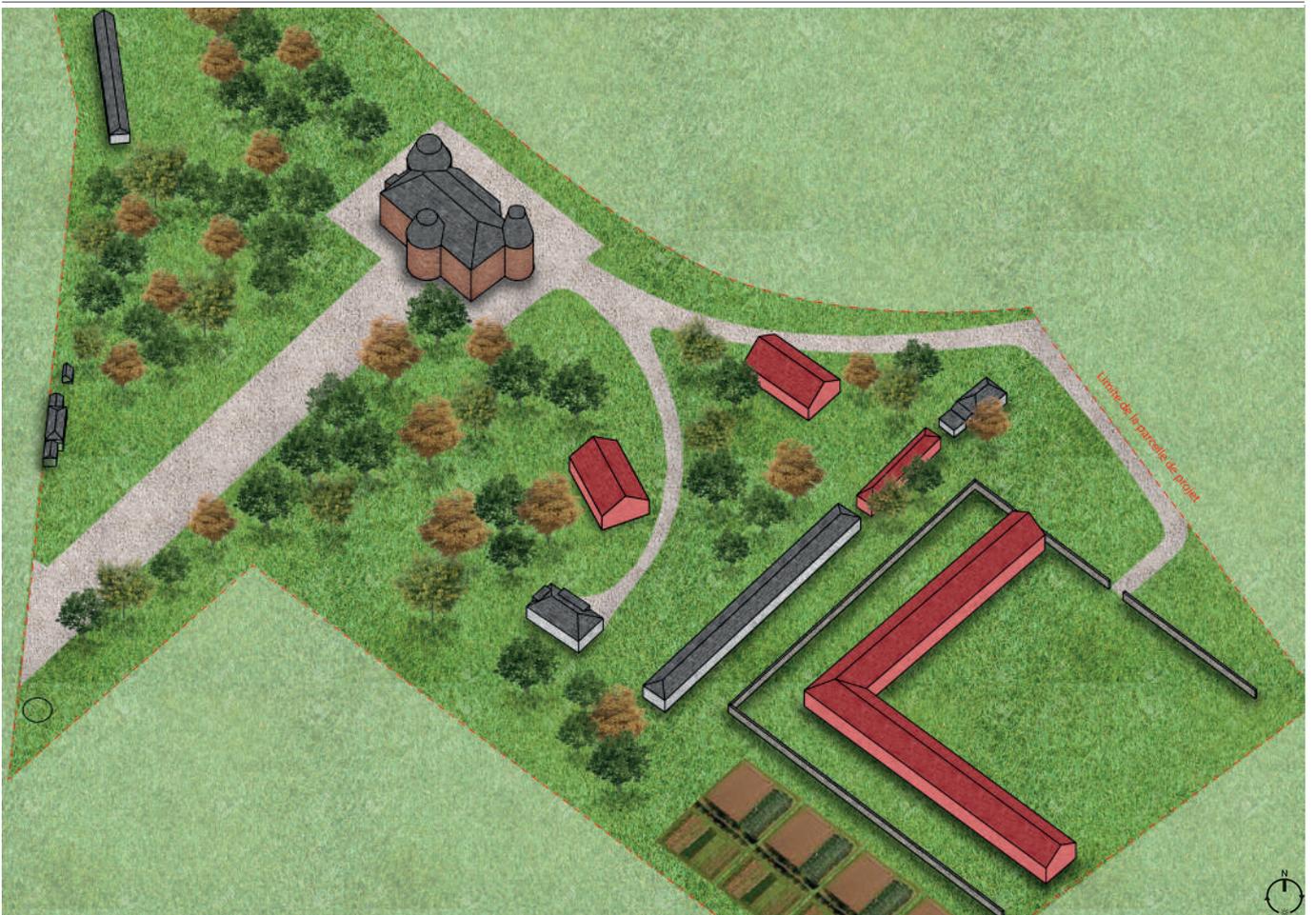
Un nouveau bâtiment est créé pour accueillir les chambres tradition. Situé dans la continuité des deux bâtiments existants (villa mon repos et pavillon de chasse, tous deux futures maisons d'hôte), il formera leur prolongement naturel.

L'ensemble à vocation événementiel s'installe à l'intérieur des murs, qui seront conservés, pour former le clos Normand. Un peu à l'écart des autres hébergements, les usages particuliers liés à cet espace pourront plus facilement cohabiter avec le reste du site.



EN HAUT : OCCUPATION ACTUELLE DU SITE

EN BAS : OCCUPATION PROJÉTÉE DU SITE



Détail du projet par bâtiment

Les bâtiments réhabilités [le château et ses dépendances]

Bât. N°1 [le château]

Etat existant



|| Projet

Hôtel

- 18 suites grand luxe de 35 à 70 m²
- Plusieurs salons de réception
- Une grande salle à manger
- Un petit salon «Cabinet de curiosité»
- Une bibliothèque et son salon de lecture
- Le jardin d'hiver avec son salon de thé
- Un bar à Whisky

Le Château ne subira que de faibles modifications principalement sur la façade côté jardin. La structure actuelle du jardin d'hiver en particulier sera remplacée.

Ambiances



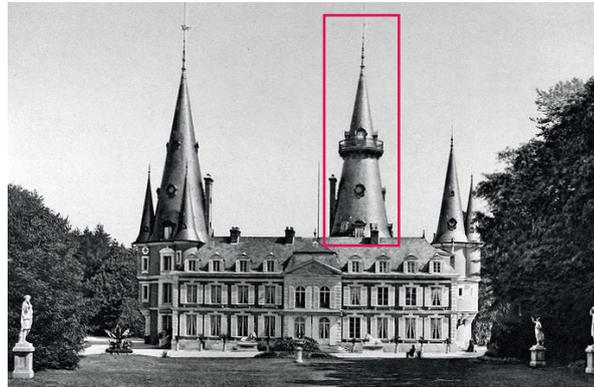
Le projet envisage également que la tour Sud, dite « Tour de la Lanterne », qui possède un belvédère soit réaménagée pour être accessible aux futurs clients.

La possibilité de redonner un volume, par exemple en verre, à la toiture est également étudiée afin de rappeler la forme originelle de cette tour, coupée au 20^{ème} siècle.

Depuis le haut de la tour, le panorama s'ouvre sur l'ensemble de la propriété jusqu'à la mer.

Aménagé, cet espace atypique et spectaculaire pourrait alors accueillir un couple désireux de prendre un coupe de champagne au coucher du soleil dans une atmosphère romantique.

Une expérience tout à fait singulière.



LE CHÂTEAU EN 1893

Source : [wikipédia.org](https://fr.wikipedia.org/wiki/Ch%C3%A2teau_de_Fr%C3%A9fosse)



VUE DE PUIS LE BELVÈDÈRE DE LA TOUR SUD

■ Bât. N°2 [les écuries]

Etat existant



|| Projet

Réception

- Accueil de tous les clients (résidents ou de passage)
- Bureaux de l'administration (6 bureaux)
- Zone de stationnement des véhicules sous les arbres.
 - Aucune voiture ne sera admise dans le domaine. Le transfert des clients sera assuré uniquement par des voitures électriques conduites par le personnel.

Ambiances



■ Bât. N°3 [l'annexe de la maison de gardien] & Bât. N°4 [la maison de gardien]

Etat existant



|| Projet

Boutique (Maison de gardien)

Elle a vocation à être la vitrine du savoir-faire du Domaine de Fréfosé.

- Accessible depuis l'intérieur et l'extérieur du Domaine
- Produits du Chef et du potager
- Produits du terroir (producteurs régionaux)

PC Sécurité (Annexe)

Idéalement situé à l'entrée du Domaine, il permet une vue sur les entrées et sorties.

Ambiances



Bât. N°5 [le garage]

Etat existant



|| Projet

Atelier du Chef & son potager

- 1 atelier « cuisine de préparation »
- Espace « cours de cuisine »
- Espace administratif « restauration »
- Le potager du « chef »

A l'arrière du bâtiment sera adossé un qui de déchargement et un local de stockage des marchandises.

Au sein du potager, des constructions de très faible emprise et des installations seront nécessaires au fonctionnement du site. Il s'agira notamment d'une serre pour abriter les jeunes plants et d'un espace de stockage (des fruits et légumes, des outils...).

Ambiances



Bât. N°6 [le pavillon de chasse] & Bât. N°7 [la villa Mon Repos]

Etat existant



|| Projet

Maisons d'hôtes

9 maisons d'Hôtes familiales haut de gamme d'une surface de 120 m² sur deux niveaux :

- De 2 à 6 personnes
- Espace dédié aux enfants (livres, jeux, ...)
- Grande pièce à vivre : Espace cuisine, salon, salle à manger
- Jardins privatifs
- Services hôteliers et restauration

Ambiances



Les bâtiments démolis [les anciens bâtiments du centre de loisirs]

Bât. N°8



Etat existant

Bât. N°9



Etat existant

Bât. N°10 & Bât. N°11



Etat existant



Bât. N°12 & Bât. N°13

Etat existant



Les nouveaux bâtiments

Bât. N°14

|| Projet

Chambres tradition

- 10 chambres « tradition » haut de gamme de 30 m² env.
- De 2 à 4 personnes
- Espace famille
- Services hôteliers et restauration

Ambiances



Bât. N°15

|| Projet

SPA

- 4 à 5 salons de massage
- Sauna et jacuzzi avec vue sur le parc
- Espace relaxation
- Espace fitness
- La réalisation d'un couloir de nage est également à l'étude.

Ambiances



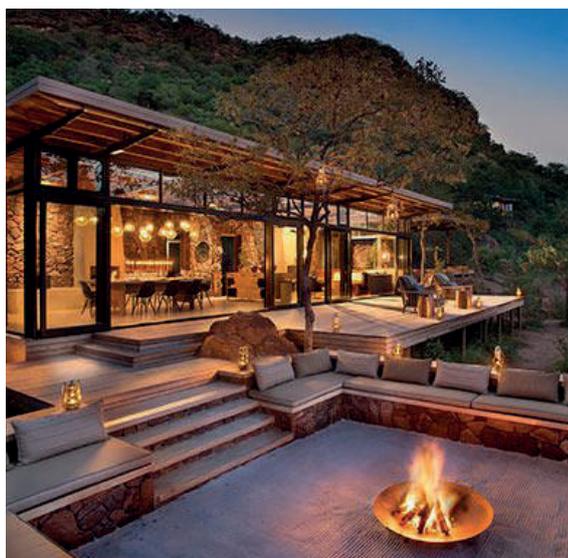
Bât. N°16

|| Projet

Restaurant

- 200 couverts
- Vue panoramique sur le parc
- Ouvert à la clientèle extérieure
- Accueil d'événement (mariage, séminaire...)

Ambiances



Bât. N°17

|| Projet

Clos normand // Espace événementiel

- 45 suites haut de gamme (35 m² environ)
- Espace événementiel de 300 m² : Accueil de séminaires d'entreprises, réunions de famille, mariages...

Ambiances



Quelques précisions concernant l'architecture projetée

|| Volume et respect du site

Les nouveaux bâtiments épouseront parfaitement la topographie du terrain, par endroit légèrement marqué. Les volumes resteront simples.

|| Hauteurs

Les proportions et les hauteurs seront similaires à celles des autres bâtiments afin d'apporter une unité et de renforcer l'harmonie architecturale.

|| Matériaux

Sans exclure la modernité, les matériaux choisis seront en cohérence avec les matériaux traditionnels existants sur le site (silex, brique, pierre...) ou des matériaux de la région (Chaume en toiture par exemple).

|| Aménagements extérieurs

L'ambition du projet est de renforcer la présence du végétal dans les aménagements extérieurs en accompagnement des constructions projetées (promenade de liaison entre les divers équipements : hôtel, restaurants, spa...).

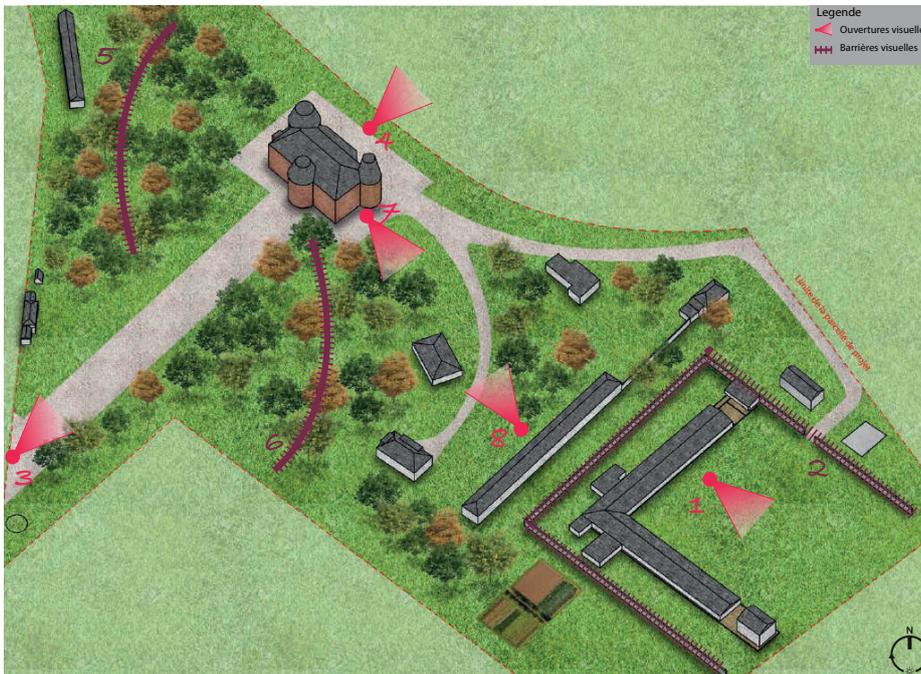
Le renforcement de la végétation dans les espaces déjà arborés diminuera l'impact visuel des véhicules stationnés ou des zones arrière.

Les espaces extérieurs bénéficieront d'un traitement paysager de qualité, constitué d'essences à caractère régional parfaitement adaptées au milieu climatique. Il est en effet privilégié la plantation d'espèces floristiques adaptées au climat, au sol et au support d'accueil, afin de ne pas perturber les équilibres écologiques. L'introduction d'espèces dites envahissantes est exclue.

L'objectif principal du projet du Domaine de Fréfosse vise à qualifier la destination à mi-chemin entre un « resort » et une hôtellerie de luxe, le tout dans un écrin de verdure à deux pas de la mer et de son golf pour des clientèles étrangères et françaises en recherche d'une expérience rare.

Vues et perspectives au sein du Domaine

L'organisation bâtie permettra de préserver, les vues et grandes perspectives au sein du Domaine qui seront alors mises en valeur par une architecture plus cohérente.



DE HAUT EN BAS ET DE GAUCHE À DROITE :

VUES RÉPERTORIÉES SUR LA CARTOGRAPHIE - N°3, N°4, N°8 ET N°9

5 | L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Le projet sera à l'origine d'importantes retombées aussi bien pour la commune du Tilleul que celle d'Étretat mais aussi pour le Département de la Seine-Maritime et la Région Normandie.

Le porteur du projet ambitionne la réalisation d'un modèle touristique durable qui apportera un bénéfice positif tant du point de vue économique que social, naturel et patrimonial au territoire.

5.1 | Cadre juridique

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU implique que, de manière préalable, si le projet d'aménagement et de construction envisagé soit reconnu d'intérêt général en application des articles L.300-6 et L.153-54 du code de l'urbanisme.

Aux termes de ces dispositions, le code de l'urbanisme ne fait pas de distinction entre un projet d'initiative privée et un projet porté par une entité publique.

La mise en œuvre de ces dispositions implique uniquement que le projet soit reconnu comme d'intérêt général.

Les éléments qui suivent permettent de démontrer que le projet qui fait l'objet de la présente procédure est incontestablement d'intérêt général.

5.2 | Justification de l'intérêt général

5.2.1 | Une réponse au besoin de développement de l'offre touristique du territoire

Le tourisme, qui a toujours été un vecteur économique important pour la région étretataise, est un secteur toujours plus dynamique et en pleine expansion.

La fréquentation de la Normandie ne cesse d'augmenter (hausse de 5,3% des nuitées entre avril et septembre 2018) et plus d'un million de visiteurs se déplace chaque année pour voir les fameuses falaises d'Étretat.

Pour pérenniser cette tendance, le maintien et le développement d'une offre d'hébergements touristiques à la hauteur de la demande est essentiel. C'est d'ailleurs un des enjeux qu'a pointé le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Étretat (approuvé en 2016).

Il soulignait également la nécessité de développer de nouvelles activités pour favoriser l'allongement de la durée de la saison touristique.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine, approuvée en 2006, pointait déjà à l'époque la nécessité de construire une offre en logement de meilleure qualité.

Situé à seulement 5min du cœur de ville et des falaises d'Étretat, le Domaine de Fréfosé répond donc pleinement à ces enjeux :

- En participant à la pérennisation et au dynamisme du tourisme local,
- En proposant de nouvelles activités (SPA notamment) pouvant permettre l'allongement du séjour comme de la saison touristique,
- En diversifiant l'offre d'hébergements touristiques actuelle et en offrant un produit d'accueil haut de gamme actuellement très insuffisant aussi bien à l'échelle locale que départementale.

Le schéma inter-régional de développement touristique des Régions de Basse-Normandie et de Haute-Normandie approuvé en 2009 et fixant les objectifs à 2020 recensait également un parc d'hébergements peu compétitif avec un faible rapport qualité-prix de l'hôtellerie mais aussi le manque de structures adaptées aux besoins des jeunes familles.

Avec son offre d'hébergements variés et notamment les maisons d'hôtes, la proposition du Domaine de Fréfosé tend à répondre à cette demande et à combler ce manque. De plus, ces hébergements configurés comme des maisons individuelles, s'inscrivent pleinement dans le marché en pleine expansion de « vacation rentals ».

La « Vacation Rentals » consiste à louer aux touristes des maisons privées, soit individuelles (66% en Europe), soit regroupées en résidence ou « resort » (33%). C'est un marché qui correspond aux exigences de la demande actuelle : plus d'espace, plus pratique (cuisine et le « confort d'une maison»), plus privé, plus flexible, plus authentique...

Ce type d'hébergement permettant aussi les vacances intergénérationnelles, entre amis ou en famille, fait aussi son succès. Le marché des « Vacation Rentals » représente dans le monde un marché global de \$121Md en 2017. Les prévisions pour ce marché estiment un taux de croissance annuel sur 2017-2021 de 7%, soit un volume de marché de 169 milliards de dollars en 2022.

Le projet du Domaine de Fréfosé représente une opportunité de capter une partie de ce marché.



ÉVOLUTION 2010-2017 DU NOMBRE DE NUITÉES AFFAIRES DANS L'HÔTELLERIE

Source : chiffre clés du tourisme normand - 2017 - Normandie tourisme

Le schéma inter-régional de développement touristique des Régions de Basse-Normandie et de Haute -Normandie pointe également la nécessité de structurer et de développer des filières fortes d'avenir comme le tourisme d'affaire et le tourisme de nature (éco-tourisme, bien-être...)

Le tourisme d'affaire est d'ailleurs en pleine expansion avec une augmentation de plus de 3% entre 2016 et 2017 atteignant là une fréquentation record.

Le projet du Domaine de Fréfosse apporte une réponse dans ces deux domaines en proposant :

- Une nouvelle destination « affaire » en disposant d'un espace dédié à l'événementiel (salle modulable de 300m² + 45 suites) et notamment au tourisme d'affaire (séminaire, convention...),
- Une destination « bien-être » puisque le projet comprend un SPA composé de plusieurs salles de massage, d'un espace relaxation, d'un hammam (ou d'un sauna), d'un jacuzzi...
- Avec ses 50 ha de parc boisé qui sera en grande partie ouvert au public et à la promenade, le projet répond aussi aux amoureux de la nature.

Le projet du Domaine de Fréfosse est tourné vers la clientèle Française, première clientèle de la Normandie, mais aussi vers la clientèle étrangère. La Normandie observe une augmentation de 2,8% de la fréquentation française et de près de 7% de la fréquentation des clientèles étrangères entre 2016 et 2017.

Pourtant, en juillet 2019, le rapport sur «l'évaluation de la politique d'accueil touristique» remis au Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques de l'Assemblée nationale soulignait que la France ne profitait pas suffisamment de l'essor du tourisme international.



Parmi les objectifs fixés dans ce document celui de « Mieux cibler la promotion de la France en capitalisant sur des marques bien établies », afin notamment d'atteindre les nouveaux publics des pays émergents. L'une des marques citées est celle de « Normandie Paris Île de France - Destination Impressionnisme », dans laquelle s'inscrit la côte d'Albâtre et Étretat.

Dans cette optique, la montée en gamme de l'hébergement pour attirer la clientèle étrangère apparaît indispensable pour pousser le développement touristique et économique, en particulier pour satisfaire à la clientèle russe par exemple qui séjourne exclusivement dans l'hôtellerie traditionnelle. Une clientèle qui observe d'ailleurs une remarquable progression de fréquentation de la Normandie entre 2016 et 2017 avec près de 33%.

Ainsi, pour répondre à ces objectifs, le parc hôtelier du territoire normand doit être renforcé pour répondre aux attentes de la clientèle « haut de gamme », génératrice de dépenses supérieures à celles des touristes français principalement accueillis actuellement, dans des hébergements de moyenne gamme très saisonniers.

Le projet du complexe hôtelier au sein du Domaine de Fréfosse, dans son ensemble et avec sa palette d'hébergements et d'équipements, s'inscrivant parfaitement au sein de son parc boisé de 50ha, assure l'attractivité de la destination et permet l'accueil en son sein sur un saison élargie d'une clientèle de touristes étrangers haut de gamme et de groupes dans une offre régionale relativement limitée.

La question de l'attractivité au regard des clientèles internationales est directement liée au manque d'hébergement de qualité.

Catégories	Hôtels		Chambres	
	Seine-Maritime	Normandie	Seine-Maritime	Normandie
Non classé	93	286	2 184	5 344
1 étoile	4	17	183	697
2 étoiles	68	218	2 010	5 824
3 étoiles	58	251	2 691	9 691
4 étoiles	16	56	1 100	3 550
5 étoiles	1	12	78	929
Ensemble	240	840	8 246	26 035

Les établissements classés 4 ou 5 étoiles représentent 13 % en France métropolitaine.

Seulement 7% du parc hôtelier seinomarin est classé en 4/5 étoiles ou équivalent, ce qui représente une vraie contrainte du marché actuel.

NOMBRE ET CAPACITÉS DES HÔTELS - 2019 - COMPARAISON RÉGION NORMANDIE/ DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

Source : INSEE, en partenariat avec la Direction Générale des Entreprises (DGE) et les partenaires territoriaux - 2019

Hôtel	Clas.	Cap.	Localisation	Distance	Prix vente BS / HS (Ch. Dble)
Dormy House	3*	63	Etretat	0,3 km	130 € / 247 €
Domaine St Clair Le Donjon	3*	21	Etretat	0,5 km	120 € / 260 €
Château de Sassetot -Hôtel Sissi	NC	28	Sassetot-le-Mauconduit	45 km	100 € / 240 €
l'hôtel de Bourgtheroulde	5*	78	Rouen	85 km	180 € / 400 €
La ferme Saint Siméon	5*	35	Honfleur	50 km	160 € / 520 €
Domaine & Spa de Fréfosse	5*	82	Le Tilleul	0	165 € / 540 €

BENCHMARK DES ÉTABLISSEMENTS HAUT-DE-GAMME DANS LE SECTEUR DU PROJET

Source : MVMJ Holding

5 établissements s'inscrivent sur le segment haut de gamme et aucun n'est classé dans la catégorie luxe. De plus, ce sont des établissements, dans leur grande majorité, de petite capacité (moins de 30 chambres). Seul l'hôtel de Bourgtheroulde à Rouen dispose de plus de 70 chambres.

Le projet d'animation et de communication orienté vers une clientèle aussi bien nationale qu'internationale « haut de gamme » ne peut avoir que des retombées bénéfiques pour l'ensemble de la profession.

En vitesse de croisière, le projet va générer un Chiffre d'Affaire d'environ 10M€/an soit une dépense directe sur le secteur d'environ 4M€ par an directement dans l'économie locale.

Les retombées indirectes de l'opération sont liées à l'apport d'un tourisme haut de gamme qui présente plusieurs avantages :

- Il sera présent en toute saison puisque l'établissement sera ouvert à l'année,
- Il a un fort pouvoir d'achat - le portefeuille moyen est de 90€ à 100€/personne/jour soit deux fois plus que la moyenne régionale,
- Il permet un temps de séjour allongé et valorise les activités du territoire : golf, centre équestre...
- Et il se déplace pour visiter la région. C'est donc un tourisme qui profitera aux commerces et sites touristiques alentour.

À l'échelle locale, il est essentiel de diversifier l'offre et d'avoir des hébergements à la hauteur des exigences d'une certaine catégorie de touristes qui viendront à l'occasion des grands événements ou pour visiter les sites d'exception locaux.

Avec un fort pouvoir d'achat, cette clientèle amène des retombées économiques plus conséquentes que le tourisme de masse, avec un impact environnemental réduit par € dépensé (déchets, etc).

Néanmoins, le projet ne cherche pas à être une destination exclusivement réservée à une clientèle à fort pouvoir d'achat et centrée sur elle-même.

Il s'appuie sur les richesses locales traditionnelles et nombreux liens seront tissés entre la clientèle du Domaine et la population locale. Certains équipements du complexe seront ouverts au public extérieur comme le SPA et le restaurant. Ce dernier, prône d'ailleurs une cuisine accessible et authentique loin d'un gastronomique étoilé. Des partenariats seront créés avec les équipements existants sur Étretat, en particulier le Golf.

Pour conclure, bien que déjà fournie, l'offre touristique du territoire Seinomarin présente des manques sur certains segments alors même que le tourisme est en pleine expansion dans la région.

Il s'agit, donc pour le territoire de renforcer la notoriété régionale et de capitaliser sur la destination « Normandie Paris Île de France - Destination Impressionnisme » et d'augmenter la capacité en nuitées en s'orientant davantage vers le haut de gamme.

Le Projet du Domaine de Fréfosé s'inscrit pleinement dans cette stratégie.

5.2.2 | La valorisation des produits du terroir

Le projet porte une volonté d'ancrage fort la culture locale et en particulier dans l'utilisation de produits locaux.

Un potager, « le potager du Chef », sera créé afin de cultiver et d'utiliser une production locale et de produits régionaux qui seront directement utilisés pour le restaurant.

La recherche de filières et de producteurs locaux (viande, poisson, fruits et légume, boulangerie...) est privilégiée pour l'approvisionnement du restaurant.

Le projet prévoit également l'établissement d'une boutique, accessible à tous, clients de l'hôtel, de passage ou locaux, qui promeut et vend les produits issus de la production du restaurant mais aussi de partenaires locaux.

5.2.3 | Des retombées sur le marché de l'emploi et sur l'intégration sociale

Le projet va générer des emplois dans un territoire encore fragilisé par la crise. Rappelons, en effet, que le taux de chômage (au sens du recensement) chez les 15-64 ans au niveau de la Métropole en 2016 est de 17,7%.

En phase construction, 80% des acteurs de la construction seront choisis parmi des acteurs régionaux.

En phase exploitation, l'activité sera créatrice d'emplois spécialisés dans l'hôtellerie et la restauration. La masse salariale sera d'environ 80 personnes, fortement augmentée en pleine saison. Le recrutement se fera essentiellement à l'échelle locale en fonction de leurs compétences et leur adéquation aux postes proposés.

Service	Équivalent Temps Plein
Direction	2
Restauration	20
Vente et marketing	4
Hébergement	15
Réception	10
Entretien paysager et culture	15 (dont 10 issus de l'association de réinsertion)
Événementiel	5
SPA	4
Entretien	5
Total	80

Ces retombées socio-économiques importantes en termes de création d'emplois confèrent un intérêt indéniable pour la collectivité et ses alentours.

Par ailleurs, le porteur de projet souhaite que ce projet soit aussi une occasion de participer au développement économique social et solidaire du territoire. Ainsi, le potager sera géré par une association s'inscrivant dans une politique de lutte contre la pauvreté et la promotion de l'inclusion.

Au sein du « Potager du Chef » et autour d'un Maître jardinier, d'un chef de cuisine et d'un botaniste, cette association permettra l'insertion de personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières et leur retour sur le marché du travail grâce à une première activité autour de la production de légumes et de fruits BIO.

A ce stade, le porteur de projet ambitionne l'accueil de 10 à 12 personnes issues de cette association et dédiées à cette activité.

5.2.4 | Des retombées financières et fiscales importantes

Les retombées fiscales liées à ce projet s'annoncent importantes pour l'État et ses collectivités. Avec un investissement total d'environ 30M €, cette somme devrait rapporter directement aux collectivités et à l'État une somme d'environ :

- 800K € en frais Notariaux.
- 1M € de TVA résiduelle

Par la suite, l'exploitation du complexe hôtelier sera soumise annuellement aux taxes suivantes :

- CVAE : L'opération sera soumise à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises à la collectivité.
- Taxe foncière
- Taxe de séjour

5.2.5 | La mise en valeur du patrimoine et le retour d'une cohérence architecturale et paysagère

Le Château de Fréfosse et plusieurs de ses bâtiments annexes (dépendances, écuries, garage, maison de gardien...) seront complètement rénovés.

Si le château, puisqu'il est habité, est en bon état, cela n'est pas le cas des autres bâtiments qui ont été laissés à l'abandon depuis la fin de l'exploitation du centre de loisirs, voire bien avant cela pour certains. Ils retrouveront ainsi tout leur cachet, en particulier la maison de gardien à l'entrée du château qui est visible depuis la route et qui accueillera la boutique.

Les anciens bâtiments du centre de loisirs construits au cours des années 50/60 pour les besoins d'exploitation du site (infirmerie, buanderie, dortoirs, hébergements des encadrants...) ont été délaissés depuis la fermeture de cette activité. Inutilisés par le propriétaire actuel, ils sont dans un état de délabrement avancé voire parfois déjà en partie écroulés pour certains.



Ne présentant aucun intérêt architectural, ces constructions dénaturent quelque peu la qualité paysagère et architecturale du site et de ses constructions originelles.



Au vu de leur état et dans leurs formes actuelles, elles ne peuvent être conservées pour l'accueil des futures infrastructures du projet hôtelier.

CONSTRUCTIONS RÉALISÉES À L'ÉPOQUE DU CENTRE DE LOISIRS - ÉTAT ACTUEL

Elles seront donc démolies.

De nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité future du site (restaurant, spa, salle de séminaire et hébergement associé...) seront créés. Ils permettront de constituer un nouveau hameau, cohérent avec le reste du bâti dispersé sur la propriété et concourant à un objectif unique d'intérêt général.

Par leur architecture et leur intégration au site, ces nouvelles constructions participeront pleinement à la qualité et à la mise en valeur du Domaine et lui redonneront une unité et une cohérence à la fois architecturale et paysagère.

Le potager encore en partie existant sera remis en valeur et développé pour retrouver toute sa place au sein du Domaine.

Enfin, le projet poursuivra la préservation et la mise en valeur du parc déjà parfaitement entretenu.

5.2.6 | Une démarche environnementale

En s'appuyant au maximum sur la réhabilitation des constructions existantes et la constitution d'un hameau nouveau dans l'enveloppe actuelle, le projet s'inscrit dans une démarche d'économie foncière, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, le projet ambitionne, dans tous les domaines, aussi bien le traitement des bâtiments que du paysage, le recours aux techniques plus protectrices de l'environnement.

Le projet intégrera une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une réutilisation pour certains usages (lavage des extérieurs, arrosages...) et veillera, le plus possible, à limiter l'imperméabilisation des sols. Quand cela ne sera pas possible, des solutions intégrant des systèmes perméables seront privilégiées.

L'utilisation de matériaux biosourcés et de savoir-faire locaux (toiture en chaume par exemple) seront également recherchés.

5.2.7 | La préservation et la mise en valeur des espèces naturelles

La commune du Tilleul recense, entre autres, deux sites NATURA 2000 sur son territoire : la ZPS du « Littoral Seino-marin » et la ZSC du « Littoral Cauchois ». Néanmoins, il faut souligner que le Domaine de Fréfosé se situe en dehors des périmètres de ces sites Natura 2000.

Toutefois, la préservation des qualités environnementales du site et de ses abords sont l'une des préoccupations majeures du porteur de projet.

L'évaluation environnementale menée dans le cadre de ce projet a permis d'identifier les espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site.

Surtout située au sein du parc, celles-ci seront peu impactées par le projet (cf. Évaluation Environnementale) dont les constructions se concentrent sur la partie avant du parc, en dehors de la zone boisée.

En effet, le parc arboré ne présentera pas de modification, son intégrité et sa gestion seront donc respectées dans la mesure où il est déjà exploité pour raison sylvicole.

Par ailleurs, ce projet étant ouvertement tourné vers la préservation des ressources naturelles, certaines zones plus sensibles (cavité, mare forestière et couvert forestier) seront mises en défenses pour préserver leur qualité biologique. Ainsi, certains chemins existants pourront néanmoins être fermés au public afin de préserver la tranquillité des espèces, en particulier les chiroptères.

Ainsi, le porteur du projet mène un travail important avec un écologue et un botaniste pour préserver les espèces recensées, à la fois pendant le chantier mais

aussi par la suite pour offrir à ces espèces un cadre de vie de meilleure qualité et assurer leur préservation.

Concernant les espèces végétales, le projet prévoit également le développement du potager existant ainsi que d'un verger qui alimenteront le restaurant et permettront de faire découvrir et de mettre en valeur les spécialités locales et les produits régionaux : fruits et légumes bios, produits de l'Océan...

La création de serres permettra de faciliter cet aspect du projet.

5.2.8 | La singularité du site pour recevoir un complexe hôtelier haut de gamme

Le Domaine de Fréfossé possède de nombreux atouts pour recevoir un projet comme celui aujourd'hui proposé. Un projet haut de gamme s'inscrivant parfaitement dans le territoire, ses traditions, son terroir et en respectant son environnement local.

Ces atouts sont notamment :

- La présence du château, déjà curiosité de la région et connus de bien des visiteurs,
- Une intégration parfaite dans le paysage actuel et le parc boisé, lesquels ne seront pas impactés directement,
- Ce parc boisé de 50ha qui est une rareté dans le pays de Caux dont le plateau est principalement occupé par l'agriculture,
- Une situation géographique exceptionnelle en limite d'Étretat et de ses célèbres falaises, entre façade maritime et arrière-pays, le site reste aussi à proximité de la ville du Havre, patrimoine mondial de l'Unesco.

Le projet du Domaine de Fréfossé s'inscrit parfaitement dans la tendance qui vise la mise en valeur d'un patrimoine et d'un site existant.

Si le territoire Seinomarin offre des atouts pour développer ce type de projet haut de gamme s'appuyant sur les qualités du territoire, ce même territoire ne laisse pas beaucoup de sites disponibles aussi exceptionnels que celui du Domaine de Fréfossé rassemblant des qualités à la fois patrimoniales, paysagères et environnementales et ayant la capacité de recevoir un projet de cette ampleur sans consommer de foncier.

5.3 | Bilan

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
SITUATION	<p>Une situation géographique exceptionnelle en limite d'Étretat et de ses célèbres falaises, entre façade maritime et arrière-pays, le site reste aussi à proximité de la ville du Havre, patrimoine mondial de l'Unesco.</p>	
DESSERTE	<p>Le domaine, et en particulier le Château, se situe en bordure de la RD940, l'une des voies d'accès principal à Étretat et bénéficie donc d'une visibilité de premier plan et d'un accès relativement aisé.</p> <p>La RD940 est la voie principale localement. Elle longe la côte et relie Le Havre au Sud à Fécamp au Nord.</p>	<p>Le site ne bénéficie pas de la proximité d'une desserte aérienne ni ferroviaire.</p> <p>L'accès est principalement routier par la RD940.</p> <p>La RD 940 est aujourd'hui très fréquentée sans avoir les aménagements adéquats pour assurer les entrées et sorties sécurisées pour la clientèle future.</p> <p><i>Si les accès sont déjà existants, le porteur de projet travaillera néanmoins en étroite collaboration avec le Département, gestionnaire de la voie, pour sécuriser au mieux l'accès au site au regard de l'augmentation de la fréquentation prévue.</i></p>
LE LIEU	<p>Avec son château et ses dépendances, auxquels s'ajouteront les nouveaux bâtiments réalisés, l'enveloppe actuel du site permet d'accueillir l'ensemble des équipements nécessaires au complexe hôtelier.</p> <p>Un parc boisé de 50ha, qui restera intact et qui s'inscrit dans les rares massifs boisés du territoire offre un cadre bucolique et naturel remarquable, nécessaire pour implanter un projet hôtelier haut de gamme.</p>	
RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES	<p>Création d'emplois dans le bâtiment en phase chantier pour un projet de 15M€.</p> <p>Création de 80 emplois permanents dans l'hôtellerie et la restauration.</p> <p>Création de 10 à 12 emplois pour des personnes en insertion par le biais d'une association locale qui gèrera notamment le potager.</p> <p>Le restaurant générera des besoins en produits et les filières locales seront privilégiées (viandes, produits de la Mer...).</p> <p>Nouvel équipement touristique haut de gamme ouvert à l'année qui contribuera à compenser le déficit en hébergements sur ce segment dans la Région et qui sera capable d'attirer une clientèle étrangère à fort pouvoir d'achat et à créer de nouveaux emplois indirects.</p>	

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
PATRIMOINE	<p>Restauration et mise en valeur d'un patrimoine exceptionnel qui participe pleinement à la richesse locale et à l'identité du Tilleul.</p> <p>Le projet s'appuie sur le château et ses dépendances (18e/19e siècle) qui seront rénovés. Si le château est en bon état car habité depuis 20 ans, ce n'est pas le cas des nombreuses dépendances qui sont à l'état d'abandon pour certaines.</p> <p>Les anciennes constructions abandonnées et en piteux état datant de l'époque où le domaine était un centre de loisirs seront détruites. De nouvelles constructions seront mises en place bénéficiant d'une architecture de qualité, respectueuse de l'identité locale et du territoire et qui participera à la cohérence et la mise en valeur du site.</p> <p>Le restaurant prônera une cuisine locale mettant en valeur les produits régionaux.</p>	
ENVIRONNEMENT	<p>Un projet respectueux de l'environnement et qui s'inscrit dans une démarche durable.</p> <p>Le Domaine se situe en dehors des sites Natura 2000 du territoire néanmoins leur proximité a conduit le porteur du projet à faire réaliser une étude environnementale très poussée qui sert de support pour assurer l'intégration du projet et son moindre impact sur les milieux naturels.</p> <p>Des mesures sont notamment émises pour préserver les espèces pendant le chantier (choix des saisons pour les travaux, définition des zones de circulation des engins, zone de stockage des matériaux...).</p> <p>Des aménagements sont prévus dans le cadre du projet pour assurer la préservation des espèces les plus fragiles, en particulier les chiroptères et leurs cavités. Des actions de sensibilisation du public susceptible de fréquenter le massif seront également menées.</p> <p>La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site permet une récupération et une réutilisation des eaux pour des actions compatibles (arrosage, entretien des extérieurs...)</p> <p>Le potager permettra d'alimenter le restaurant en produits locaux et bios et des filières locales seront utilisées pour les autres besoins (viandes, produits de la Mer...) afin de privilégier les circuits-courts et de minimiser le bilan carbone de ces produits.</p>	

6 | LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la Commune et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires.

Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

Le présent dossier fait suite à la démarche engagée par le propriétaire actuel du Domaine de Fréfosé auprès de la Commune du Tilleul concernant le projet de transformation du site en complexe hôtelier haut de gamme.

La commune du Tilleul est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 Aout 2015.

Ainsi qu'il a été précédemment souligné, en l'absence de ce projet lors de l'établissement du PLU de la commune en 2015, ce dernier a classé la totalité du Domaine, espaces bâtis et boisés, en zone Naturelle.

Ce zonage et le règlement associé ne permettent pas, en l'état, la réalisation d'un tel projet.

Sa concrétisation ne peut donc aboutir qu'avec le changement de zonage de ce terrain et l'établissement d'un règlement adapté.

La mise en compatibilité du PLU à l'occasion de la déclaration de projet a précisément pour objet de permettre cette évolution.

Le présent chapitre a pour objet de présenter la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Tilleul pour permettre la réalisation de ce projet hôtelier.

6.2 | Situation au regard du PLU actuellement opposable

Bien que le tourisme soit un objectif majeur du projet communal et une composante importante de son économie, le projet de création d'un établissement hôtelier sur le Domaine de Fréfosse n'est actuellement pas compatible avec les dispositions du PLU.

Projet de longue date, le PLU actuel, réalisé en 2014, expliquait déjà dans son rapport de présentation (p.199-200) que « [...] le projet n'est pas suffisamment abouti pour être aujourd'hui intégré dans le PLU (et justifier un zonage spécifique dans ce secteur excentré par rapport aux zones urbanisées). En fonction de l'avancement de ce projet, la commune du Tilleul pourra engager une évolution de son document d'urbanisme afin de l'autoriser (en utilisant par exemple la procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet). »

Il s'intègre donc dans les dispositions du PADD et de l'Axe 4 consacré au tourisme. Les justifications du rapport de présentation (p.210) soulignent bien la volonté communale d'encourager le développement touristique.

Cependant, le projet n'est pas spécifiquement mentionné et le PADD devra être adapté sur ce point sans que cela ne remette en cause l'économie générale du document.

Le zonage et le règlement sont néanmoins incompatibles avec le projet puisque l'ensemble du Domaine a été classé en zone Naturelle (N) du PLU :

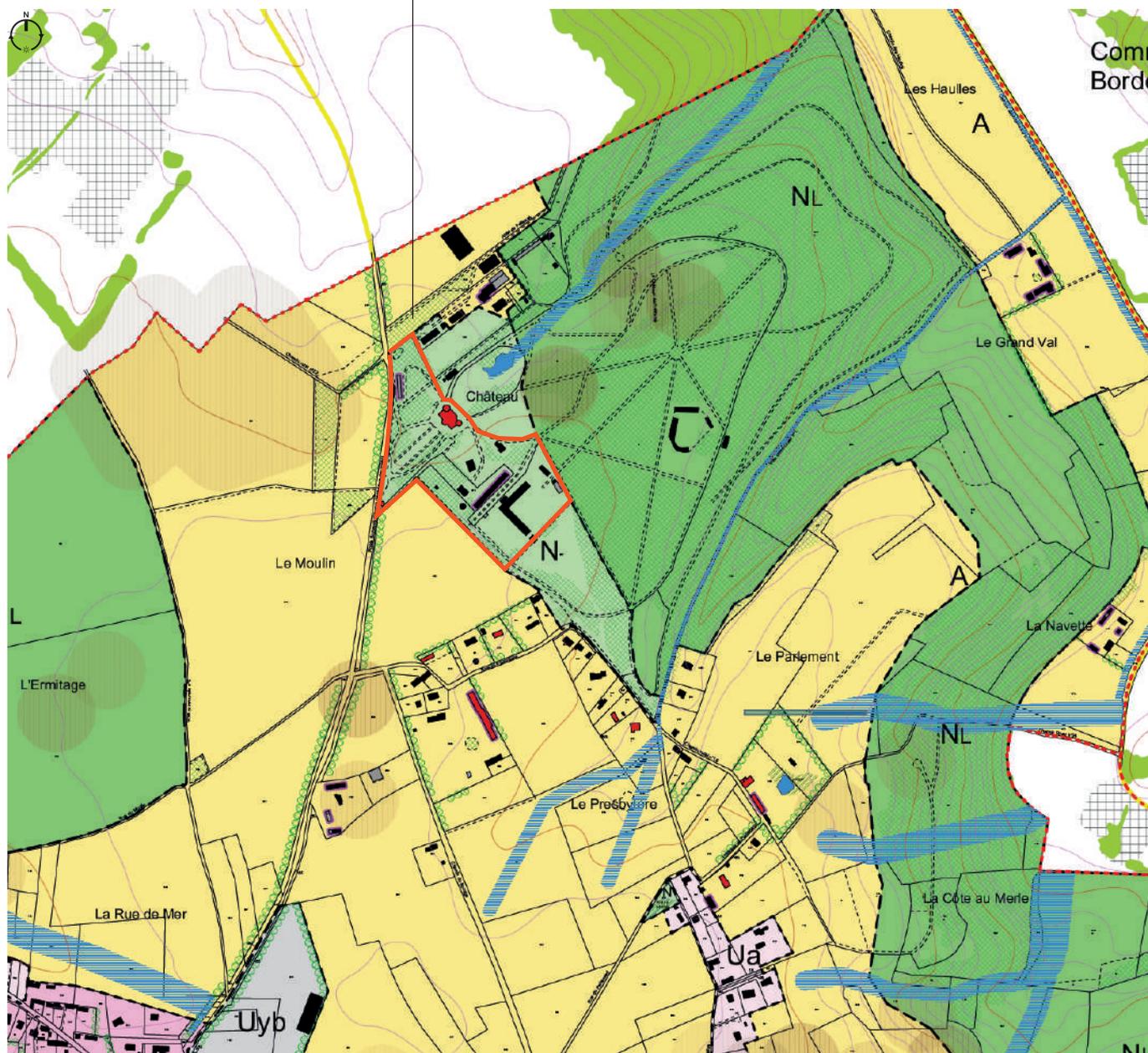
« La zone naturelle et forestière comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Bien qu'autorisant certaines évolutions du bâti, la zone N ne permet pas la vocation hôtelière, ni en construction, ni en changement de destination. Si elle offre des possibilités de constructions, en particulier pour les annexes à l'habitation, ces dispositions sont trop restrictives pour les besoins du projet.

Même si le projet de complexe hôtelier est d'intérêt collectif et qu'il s'inscrit au sein d'un vaste domaine naturel qu'il compte préserver et valoriser, en raison de sa destination, sa taille et son caractère urbanisé, le hameau nouveau intégré à l'environnement qu'il s'agit de constituer ne peut s'inscrire dans une zone dont le principal objectif est de préserver les terres de nouvelles constructions et destinations et de maintenir un état naturel.

La mise en compatibilité du PLU porte donc sur le déclassement de la partie bâtie du Domaine de Fréfosse de la zone Naturelle pour un reclassement en zone Urbaine spécifique, dédiée au projet. Pour accompagner la réalisation de ce projet et son intégration dans le site, une orientation d'aménagement sera créée.

Site projet



EXTRAIT DU PLU ACTUEL

6.3 | Situation au regard des servitudes d'utilité publique

Le site se situe au sein du site inscrit « Site de l'arrière-pays de la Côte d'Albâtre » (Servitude AC2) inscrit par arrêté ministériel du 16.06.1978.

Cette servitude n'est pas incompatible avec le projet.

6.4 | Les évolutions à apporter au document d'urbanisme pour le rendre compatible avec le projet

Les évolutions à apporter au document d'urbanisme de la commune du Tilleul pour assurer la mise en compatibilité du projet concernent le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), les documents graphiques, le règlement et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

6.4.1 | La modification du PADD

L'axe 4 du PADD dédié au Tourisme rend déjà compte de l'importance du sujet pour la municipalité et l'attachement des élus à développer cette branche de son économie.

Cependant, puisqu'à l'époque le projet d'accueil d'un hôtel au sein du Domaine de Fréfosse n'était pas suffisamment mûri, il n'a pas été spécifiquement pointé par le PADD. Il est donc proposé de l'ajouter.

Extrait du PADD **APRES** mise en compatibilité

Texte ajouté

~~Texte supprimé~~

- Encourager l'activité, **le développement** et la modernisation ~~de l'hôtel existant~~ de l'offre hôtelière.

Par l'autorisation ~~de son~~ développement et de ~~sa~~ modernisation, d'un hôtel existant ~~offre~~ de 21 chambres, au centre du bourg.

Par l'autorisation et l'accompagnement de la transformation du Domaine de Fréfosse en complexe hôtelier haut de gamme. Ce projet prendra la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

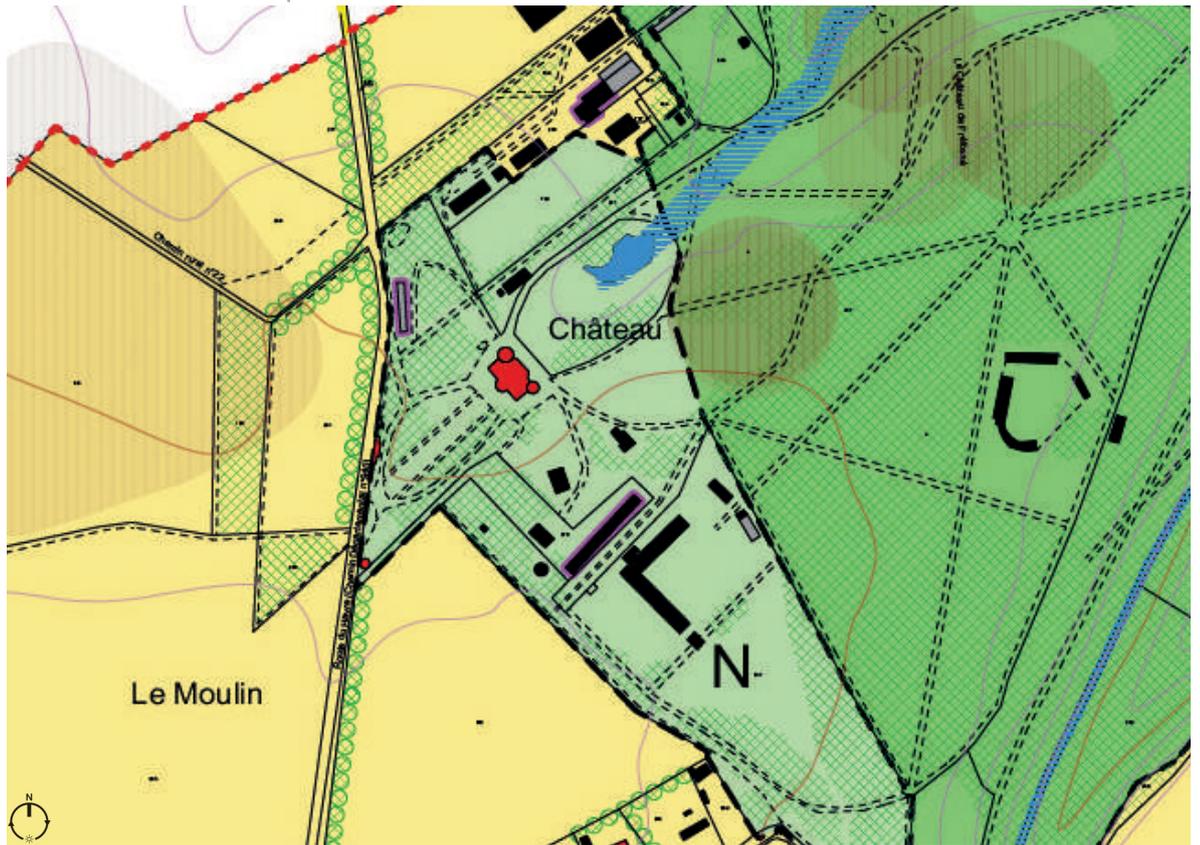
6.4.2 | La modification du zonage

Création d'une zone UH

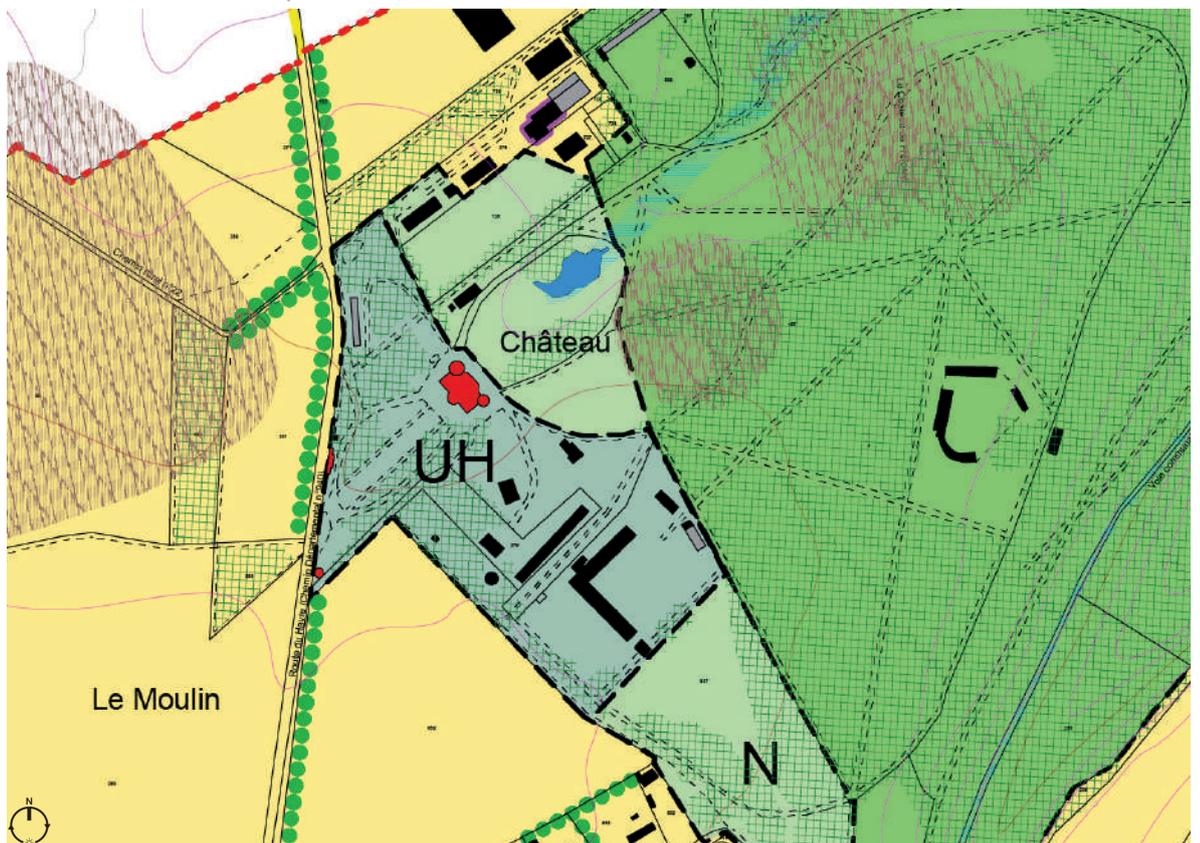
Afin de prendre en compte les spécificités du projet, il est choisi de créer une nouvelle zone au PLU qui correspond au hameau nouveau intégré à l'environnement.

Réservée à la vocation hôtelière, cette nouvelle zone **UH** permettra la mise en place des dispositions réglementaires assurant aussi bien la réussite du projet que la préservation du site et de son identité. Elle reprend la délimitation stricte de la zone projet.

Extrait du zonage **AVANT** mise en compatibilité



Extrait du zonage **APRES** mise en compatibilité

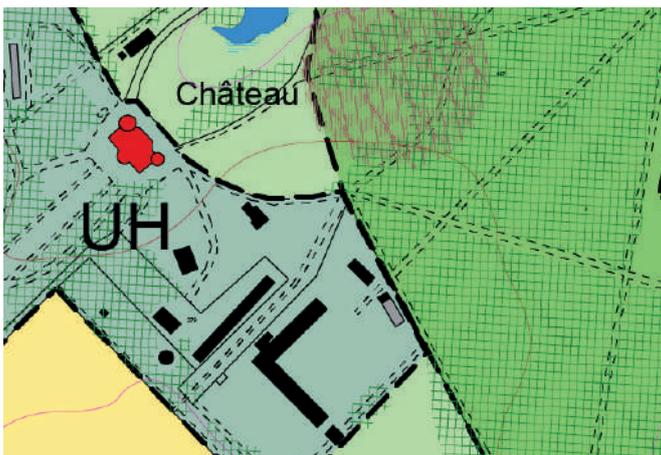


Modification des EBC

Afin de permettre la réalisation d'une partie du projet, une petite zone inscrite au PLU en Espaces Boisés Classés doit être adaptée.

En effet, autour des bâtiments 6, 7 et 8 (nouveau n°15 // cf plan p.48), le secteur était couvert par des EBC. On note d'ailleurs que le fond cadastral du PLU à l'époque comportait une erreur puisque le bâtiment 6 était inexistant.

En l'état, ce classement ne permet pas l'implantation du bâtiment n°14 des chambres tradition et contraint fortement l'implantation du SPA (Bât. n°15). La suppression des EBC est donc nécessaire.



EXTRAIT DU ZONAGE AVANT (EN HAUT) / APRES (EN BAS)

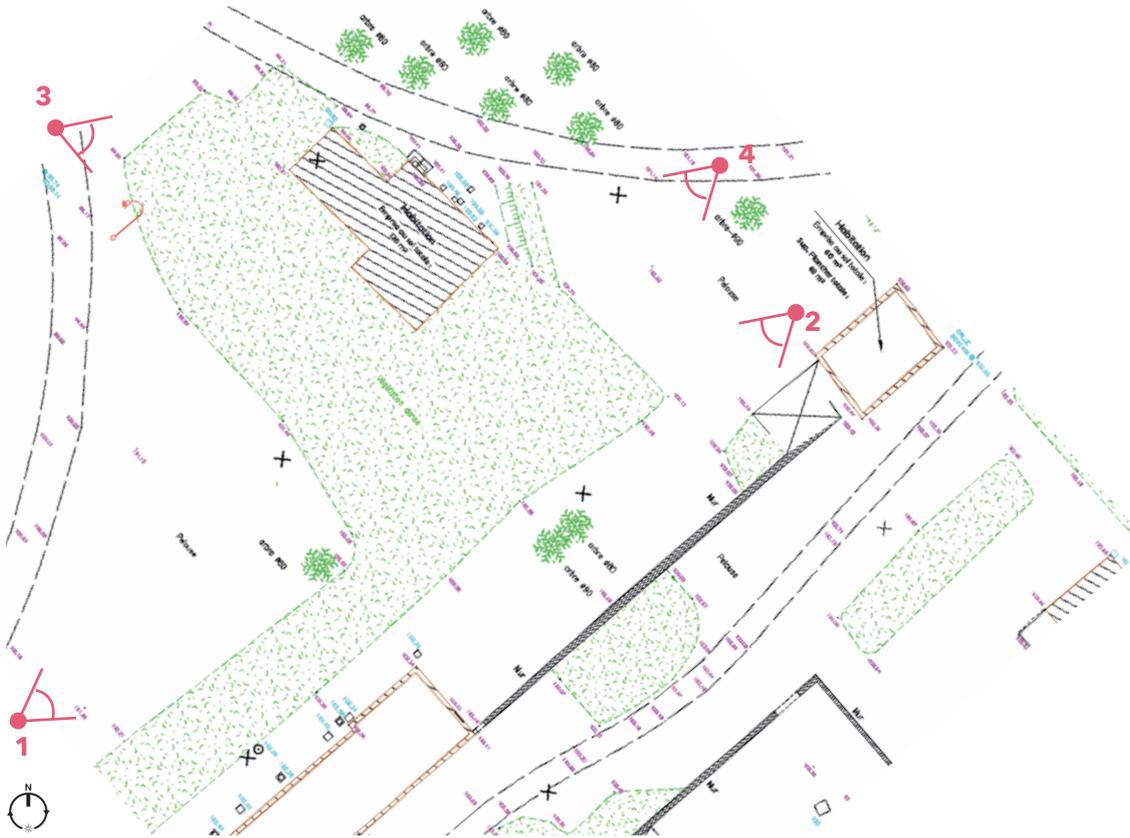
Comme le montrent les documents ci-contre, la végétation dans cette zone se caractérise principalement par une haie de laurier palme, régulièrement taillée, qui s'enroule autour des bâtiments. Sans grande valeur patrimoniale, elle ne présente pas d'intérêt.

Quelques arbres isolés sont à noter. Dans la mesure du possible, le projet cherchera à les conserver ou à les remplacer par des plantations équivalentes.

Le reste de ce secteur est principalement en herbe.

La réalisation des nouveaux bâtiments s'accompagnera, dans tous les cas, d'une composition paysagère qualitative visant la mise en valeur du site et des bâtiments.

Le déclassement de ce secteur ne remet, en aucun cas, en cause l'intégrité des espaces boisés du site. L'évaluation environnementale n'a, par ailleurs, pas relevé d'enjeux floristiques dans ce secteur.



EXTRAIT DU PLAN DE GÉOMÈTRE

Source : MVMJ Holding - Plan réalisé par Euclid-Eurotop - Géomètres-experts - Sept.2019



VUE 1



VUE 2



VUE 3



VUE 4

6.4.3 | La modification des OAP

Pour accompagner ce projet, une nouvelle OAP est créée.

Les dispositions graphiques et écrites qui seront intégrées au document après la mise en compatibilité sont détaillées ci-dessous.

Orientation d'aménagement **APRES** mise en compatibilité



Texte ajouté

~~Texte supprimé~~

Desserte, accès et stationnement

Seuls les accès existants (3 points d'accès) sur la RD940 devront être utilisés. Aucun nouvel accès sur la départementale ne pourra être autorisé.

Au regard de l'augmentation du trafic et de la multiplication des entrées et sorties prévues, un aménagement de la portion de voirie qui

longe le domaine devra probablement être réalisé. Une concertation et un travail commun avec les équipes du Département, gestionnaire de la voirie, devront être menés.

Le projet doit ménager suffisamment de stationnements pour les usagers du site. Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

Architecture, patrimoine et organisation du site

En plus du château, plusieurs bâtiments sont également d'intérêt patrimonial et devront donc être conservés. Ils devront faire l'objet d'une réhabilitation et d'une mise en valeur afin de participer pleinement à l'identité et à la qualité du site.

Au contraire, plusieurs autres bâtiments, sans intérêt du point de vue du patrimoine, dans un état de vétusté avancée pour certains et sans véritable cohérence architecturale avec les bâtiments traditionnels du château seront démolis.

Dans le cadre de la constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement auquel le château participera, des zones d'implantation possibles pour de nouveaux bâtiments ont également été définies sur le plan pour répondre aux besoins du projet. Les nouveaux volumes bâtis devront rester cohérents (volume, hauteur) avec d'une part, les quelques bâtiments existants, et d'autre part, avec l'architecture locale.

L'architecture des nouveaux bâtiments et les matériaux choisis devront participer à la qualité du projet et assurer l'harmonie de l'ensemble du site. Ces dispositions n'excluent pas la création contemporaine, aussi bien pour les nouveaux bâtiments que pour la réhabilitation de l'existant, dans la mesure où la cohérence et la qualité du projet sont assurées.

Participant à l'identité du site, les perspectives monumentales, sur le Château depuis la RD940, et sur le vallon depuis l'arrière du Château, devront être conservées.

Espaces libres et plantations

Le traitement paysager du projet devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage de qualité et cohérent avec le site. Comme cela est déjà le cas au sein du Domaine, les plantations devront être utilisées comme composante fondamentale dans la conception des aménagements.

Afin d'assurer l'intégration du projet dans le site et de maintenir le paysage actuel, les pourtours du Domaine devront conserver une frange boisée relativement dense.

Les espaces à dominante boisée actuels devront conserver leur vocation.

Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire à l'échelle du projet. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration : noues, fossés, bassins de rétention paysagers, utilisation de matériaux drainants pour les zones de circulation et de stationnements...

6.4.4 | La modification du règlement

La création d'une nouvelle zone sur le règlement graphique entraîne la création d'un règlement écrit adapté au projet. En effet, la zone N ne permettait pas la réalisation du projet hôtelier tel qu'exposé ci-avant.

La nouvelle zone UH sera une zone urbaine réservée à l'activité hôtelière. Elle correspond au hameau nouveau intégré à l'environnement institué autour du château de Fréfosse.

A l'instar du secteur UB existant déjà au PLU pour le terrain de camping, la zone UH ne répond pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune en proposant une nouvelle zone à vocation économique, porteuse de dynamisme et d'emplois.

Les dispositions mises en œuvre et proposées pour la zone UH visent à :

- Préserver et mettre en valeur les constructions existantes,
- Assurer la réalisation des nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité,
- Garantir la cohérence d'ensemble du site,
- Offrir les conditions de développement, d'évolution et de pérennité de l'activité.

En dehors des dispositions liées aux usages du sol et à la destination des constructions, la plupart des dispositions sont reprises de la zone N à laquelle appartenait auparavant cette partie du Domaine et à laquelle le reste du site restera attaché.

Règlement **APRES** mise en compatibilité

La zone UH est une zone urbaine réservée à l'activité hôtelière. Elle correspond au hameau nouveau intégré à l'environnement institué autour du château de Fréfosé.

ARTICLE UH1 - Usages du sol et destinations des constructions interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2.

La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Article Uh2 - Usages du sol et destinations des constructions admis

Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier et touristique à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour assurer leur insertion dans le site naturel,

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont nécessaires à des aménagements de gestion des eaux pluviales,

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Article Uh3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes ou en respectant un recul minimal de 10m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant.

Article Uh4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant.

Article Uh5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uh6 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 12%.

Article Uh7 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 7m à l'égout du toit (ou à l'acrotère)
- et 11m au faitage dans le cas d'une toiture en pente,

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- Pour la création ou la recréation d'un élément architectural singulier, dont l'intégration et la pertinence auront été particulièrement étudiées et justifiées, sur une construction existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.

Article Uh8 - Aspect extérieur

GENERALITES

Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles existants au sein du hameau nouveau intégré à l'environnement et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ADAPTATION AU SOL

Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

FAÇADES

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens.

Les façades seront de teinte non criarde.

Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

TOITURES

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants et ondulés sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

L'utilisation du chaume et les toiture végétalisées sont autorisées.

Les toitures des constructions principales doivent présenter deux pentes ou plus. Les pentes de toit des constructions doivent être comprises entre 40° et 60° et présenter un débord de toiture de 30 centimètres. Les toitures des extensions pourront cependant présenter une pente identique à la construction existante.

D'autres dispositions que celles édictées ci-avant (toit terrasse, monopente, etc.) pourront être autorisées :

- Dans le cas d'architectures contemporaines de qualité s'intégrant au site,
- Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie,
- Pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

CLOTURES

En l'absence de mur de clôture, et en limite des routes départementales, les clôtures végétales seront disposées sur un talus anti-bruit d'une hauteur minimale de 1m.

Les clôtures pleines ou grillages petite maille présenteront, tous les 15m environ, des jours d'au moins 20cmx15cm, au niveau du sol, permettant le passage des petits animaux sauvages, afin d'assurer les continuités écologiques.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES EN ROUGE (L123-1-5.III.2° CU)

Tous les travaux projetés doivent préserver les caractéristiques des constructions, et n'entraîner aucune transformation susceptible de les dénaturer :

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Si de nouvelles fenêtres de toit doivent être réalisées, elles devront être implantées à l'alignement des baies de la façade,
- Les châssis de toit devront être implantés dans les 2/3 inférieurs de la couverture.

Un soin particulier sera apporté aux matériaux utilisés.

En particulier :

- Les colombages devront rester apparents,

- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les remplissages en enduit entre les colombages de bois ou les maçonneries de briques devront présenter une teinte plus claire, contrastant avec ceux-ci.
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire ou architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, œil de bœuf, garde-corps, ...).

Les volets d'origine devront être conservés ou remplacés à l'identique. Ils pourront être doublés par des volets roulants, dont les caissons devront être posés à l'intérieur du bâtiment.

D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

Article Uh9 - Performances énergétiques et environnementales

L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).

Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés.

En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite).

En cas de pose sur une construction identifiée en rouge (L123-1-5.III.2° CU), les panneaux solaires devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaire et cadre). Cette exigence s'applique également aux pans de toitures donnant sur rue pour les autres constructions.

En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur, mesuré à la nacelle.

Les unités extérieures des pompes à chaleur devront être éloignées d'au moins 15 m des baies des pièces d'habitation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines.

La pose d'un conduit de cheminée extérieur en métal est interdite sur les constructions identifiées en rouge (L123-1-5.III.2° CU), sauf nécessité technique (s'il n'est pas possible de réutiliser les conduits de cheminées existants).

Article Uh10 - Aménagement des abords des constructions et espaces libres

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'espèces locales équivalentes en potentiel de développement.

Article Uh11 - Accès et voirie

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules.

Article Uh12 - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à

cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Uh13 - Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

6.4.5 | La modification du rapport de présentation

Le présent dossier tient lieu d'annexe au rapport de présentation.

Il expose le projet, le justifie et pointe les évolutions portées au document actuellement en vigueur.

En particulier, il justifie la compatibilité du projet avec les dispositions de la loi littoral (p.17-22) et plus précisément, le choix de la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (p.20-22).

Ce hameau nouveau intégré à l'environnement se traduit par la création d'une zone UH, d'une superficie de 4,6ha autour du château de Fréfosé dans le but de permettre la réalisation d'un complexe hôtelier.

Les dispositions relatives aux incidences sur l'environnement du projet et mesures prises pour en réduire les effets sont exposées dans l'évaluation environnementale du projet présente en annexe du présent dossier.