

La renaissance d'un hameau déjà existant

Tout d'abord, il faut rappeler que le terme de hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE), tel qu'il est utilisé par la loi littoral, n'a pas été qualifié en tant que tel par le législateur.

C'est donc le juge, mais également la doctrine, notamment au travers de différentes réponses ministérielles, qui au fil des ans sont venus préciser cette notion. Seul un SCOT aurait pu définir plus précisément le HNIE, or, la commune du Tilleul se situe actuellement en dehors du périmètre d'un SCOT applicable.

Il résulte néanmoins de la jurisprudence que le hameau nouveau peut se définir comme un « *petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales* » (Conseil d'État 3 avr. 2014, Req. n° 360902).

Ce qui le caractérise en particulier c'est l'agencement des bâtiments les uns par rapport aux autres (voir, par exemple, pour un ensemble dépourvu de structure ; T.A. Bastia 19 février 2009, AJDA 2009. 903)



HAMEAU DE LA PLACE // COMMUNE DE LA POTERIE-CAP D'ANTIFER

Source : Géoportail



HAMEAU DE LES GAMELINS // COMMUNE DU TILLEUL

Source : Géoportail

A contrario, ce qui est également établi aujourd'hui par les différentes jurisprudences disponibles c'est que le hameau nouveau n'implique pas d'avoir un parcellaire unique avec un seul propriétaire. En sens inverse, il n'implique pas non plus d'avoir un parcellaire morcelé avec une multitude de propriétaires. En d'autres termes, la propriété de foncier est indifférente.

De plus, il n'est précisé ni sa destination, ni son organisation, ni sa densité.

Enfin, il faut également utilement rappeler que la loi littoral s'applique indifféremment sur tout le littoral français. Or, il est impossible de donner une définition commune à l'ensemble des typologies de hameaux que recense le pays.

Pour chaque dossier, ce sont donc les caractéristiques locales qui devront être prises en considération lors de la qualification du hameau.

En l'occurrence, en pays de Caux, un hameau traditionnel peut se définir par la réunion de bâtis de natures variables, reliés entre eux par des ruelles, dans une végétation arborée abondante et dominante, contrastant ainsi avec la plaine agricole et ses espaces ouverts.

Dans les deux exemples ci-contre de hameaux situés autour du château, on peut facilement observer cette organisation particulière de bâtiments éparpillés, la délimitation végétale des espaces bâtis au contact de l'espace agricole, ainsi que la multiplicité des voies, en particulier au hameau de La Place.



HAMEAU DE LA REINE À VERSAILLES VU DU CIEL

Source : chateauversailles.fr

Bien que ne se situant pas à proximité, on pourra aussi citer un autre hameau célèbre, celui de la Reine, à Versailles.

Inspiré de l'architecture traditionnelle cauchoise, il se compose de dix constructions aux ambiances différentes, chacune avec leur jardin.

Les bâtiments de ce hameau sont disposés autour d'un lac et reliés entre eux par différents cheminements.

Les bâtiments ont tous des fonctions différentes, allant de l'agrément à la production agricole.

Ces caractéristiques se rapprochent beaucoup de celles de cette figure emblématique et traditionnelle du paysage rural cauchois qu'est le clos-masure.

Dans un quadrilatère plus ou moins grand, le clos-masure est une ferme à bâtiments dispersés bordés de talus plantés d'arbres de hauts jets d'essences variées (chêne, frêne, charme, hêtre) appelés aussi « fossés ».

Au sein de cet espace, on trouve tous les bâtiments qui composent la ferme et qui ont chacun une fonction bien précise : grange, charreterie, étable, colombier... ainsi que la maison d'habitation.

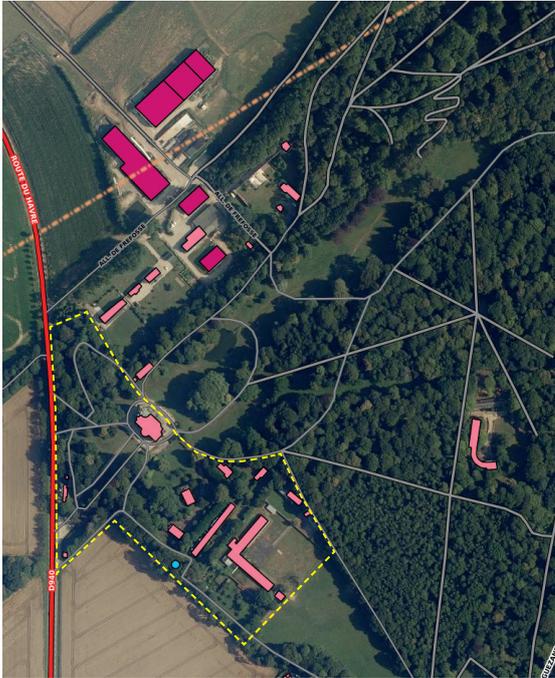
Selon la richesse du propriétaire, le nombre de bâtiment pouvait aller de deux à plus de dix. A l'intérieur du clos, on trouve également le plus souvent un verger ainsi qu'une mare.



DESSIN D'UN CLOS-MASURE TRADITIONNEL

Source : patrimoine-normand.com

Avec ses espaces très variés, dans leurs échelles (perspective ou lieux clos) et leurs ambiances (romantique, agricole, jardinée...), reliés entre eux par des circulations diverses et dispersés au sein d'un même écrin boisé, le Domaine de Fréfossé possède déjà toutes les qualités du hameau cauchois.



DOMAINE DE FRÉFOSSÉ (CHÂTEAU) ET FERME DE FRÉFOSSÉ (HORS PROJET)
// ZONE PROJET DÉLIMITÉE EN JAUNE

Source : Géoportail

Vu du ciel, le Domaine et la ferme attenante (hors projet) forment d'ailleurs un ensemble tout aussi cohérent que les hameaux observés précédemment :

- on dénombre une dizaine de bâtiments sur la zone projet du Domaine, ainsi qu'une dizaine d'autres bâtiments pour la ferme,
- ces bâtiments sont éparpillés au coeur d'un écrin ceint par un cordon végétal et à l'intérieur duquel la végétation est abondante,
- les différents bâtiments sont reliés entre eux par des circulations nombreuses et variées.

Loin de vouloir remettre en question cet héritage, le projet hôtelier vise plutôt à conserver ses caractères et à les réactiver, afin de faire renaître le hameau.

Tout d'abord, depuis l'extérieur, le projet conforte la silhouette d'un hameau en pérennisant la végétation existante et en particulier le fossé cauchois qui longe la RD340.

Celui-ci sera intégralement conservé et entretenu. Il participe à l'identité du lieu et à l'intégration paysagère de la zone. En dehors du château qui est visible par la perspective offerte depuis la grille principale, les autres bâtiments peuvent être devinés, entre-aperçus, sans jamais être véritablement visibles.



VUE DE LA RD940 EN ARRIVANT D'ÉTRETAT // ON APERÇOIT ICI LE TOIT DU BÂTIMENT QUI ABRITERA LA RÉCEPTION DE L'HÔTEL

Source : Google Street View



VUE DE LA RD940 EN VENANT DU BOURG DU TILLEUL // L'HIVER, ON PEUT APERCEVOIR AU LOIN LES TOITS DES BÂTIMENTS

Source : Google Street View

A l'intérieur du Domaine, et plus particulièrement de la zone projet (le parc à l'anglaise étant conservé en l'état), on recense déjà actuellement différentes ambiances architecturales et paysagères : jardin fleuri, haie taillée, verger, prairie ouverte, sous-bois, terrasse et plantes en pot...



CHEMINEMENTS AU SEIN DE LA ZONE PROJET

Ces différentes ambiances tant architecturales que paysagères seront conservées et développées dans le cadre du projet. Ainsi, chaque programme (spa, restaurant, chambres tradition, suites au château...) sera prétexte à une atmosphère différente.

Tel le hameau cachois composé de géométries spatiales diverses, issues de divisions ou recompositions dans le temps, les différents espaces seront aménagés de manière autonome mais formeront cependant une cohérence et une harmonie d'ensemble, garantissant ainsi l'identité du hameau.

Les parcours existants qui relient déjà aujourd'hui les différents bâtiments entre eux et qui continueront de le faire demain, seront valorisés et l'accompagnement végétal à leurs abords sera renforcé.

Des haies (brise-vent, haie champêtre, haie taillée ou haie libre) viendront, selon les besoins liés aux différents programmes, lier les espaces ou, au contraire, les différencier, appuyer des perspectives ou bien dissimuler des espaces.