Examen conjoint des PPA

22 Avril 2021

Déclaration de projet & mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'un complexe hôtelier sur le Domaine de Fréfossé

Commune du Tilleul

Le Domaine de Fréfossé

50ha sur la commune du Tilleul aux portes d'Etretat

Château du XVIII^e siècle

Centre de loisirs de la ville du Havre (1946-1997)

Domaine privé depuis 1997

Le contexte

Forces et faiblesses du territoire

FORCES

- Accès et transports
  - Proximité du Havre : Escales croisiéristes et liaisons transmanches assurent un potentiel client
  - Moins de 2h30 de Paris en voiture
- Economie et tourisme
  - Proximité du Havre
  - Etretat = destination touristique majeure avec une bonne visibilité
  - Opération Grand Site de la côte d'Albâtre en cours
- Marché hôtelier
  - Territoire de caractère à forte identité
  - Besoin de produits contribuant à la dessaisonalisation
  - Des atouts pour le tourisme de loisirs comme pour le tourisme d'affaire

FAIBLESSES

- Accès et transports
  - Absence de desserte aérienne
  - Réseau ferroviaire limité (Le Havre ou Bréauté-Beuzeville à 30'' en voiture du site)
  - Eloignement des grands axes routiers
- Economie et tourisme
  - Forte polarisation des activités autour de l'estuaire de la Seine
  - Site éloigné des principaux centre d'activités
  - Destination surtout française et de court séjour
  - Sites touristiques concentrés autour du Havre, de Rouen et rive gauche de la Seine (Honfleur, Deauville…)
- Marché Hôtelier
  - Hôtellerie locale très saisonnière et de petite capacité (pas de groupes)
  - Offre de service pauvre ne favorisant pas le prolongement du séjour
  - Hôtellerie haut de gamme peu développée (5 établissements seulement et aucun dans la catégorie luxe)

Présentation du site

Le Domaine de Fréfossé aujourd'hui

Avril 2021

La zone projet

La zone projet se concentre autour du château sur une surface de 4,6ha

Le château

1893

Aujourd'hui

Les dépendances historiques

Ecuries

Pavillon de chasse

Maison de gardien

Garage

Villa Mon Repos

Les bâtiments du centre de loisirs

Construits dans les années 50

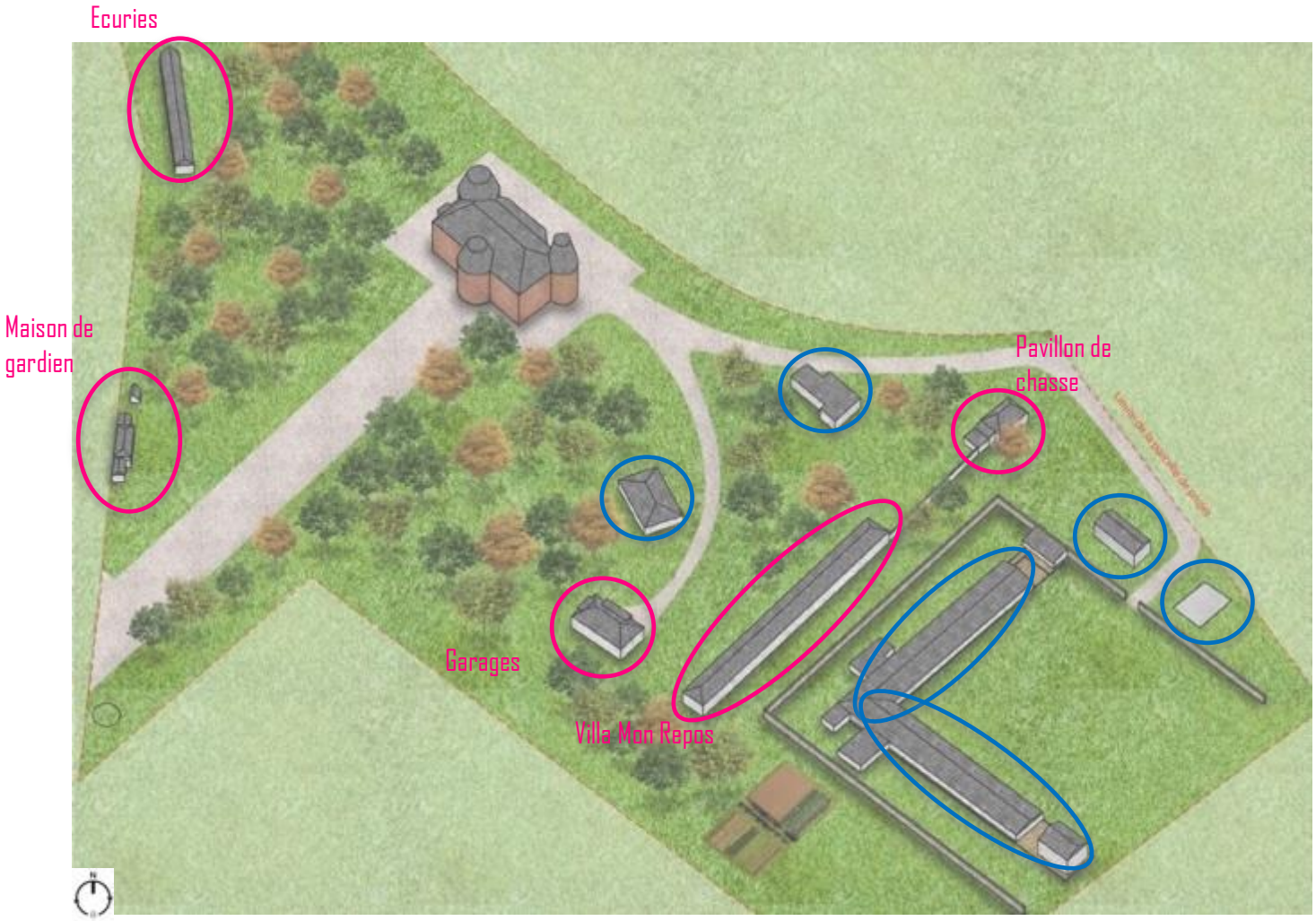
Mauvais état

Pauvreté des matériaux utilisés

Faible intérêt architectural

Répartition du bâti actuel

Répartition actuelle du bâti



Dépendances historiques

Bâtiments du centre de loisirs

Le projet

Le Domaine de Fréfossé demain

Avril 2021

Domaine de Fréfossé

Hôtel Resort & SPA*****

- Au Château :
  - 8 suites grand luxe // Bar à whisky // Bibliothèque // Grande salle à manger // Jardin d'hiver
- Restaurant panoramique de 200 couverts // L'atelier du Chef et son potager
- SPA avec salons de massage et piscine
- 9 maisons d'hôtes pour les familles
- 10 grandes chambres tradition
- Espace événementiel : Salle de séminaire de 300m^2 et 45 chambres
- Création d'un arboretum avec les arbres existants du parc

Réhabilitation Nouvelles constructions

LA RECEPTION

LE CHATEAU

LA BOUTIQUE

LE RESTAURANT
L'ATELIER DU CHEF
LE POTAGER

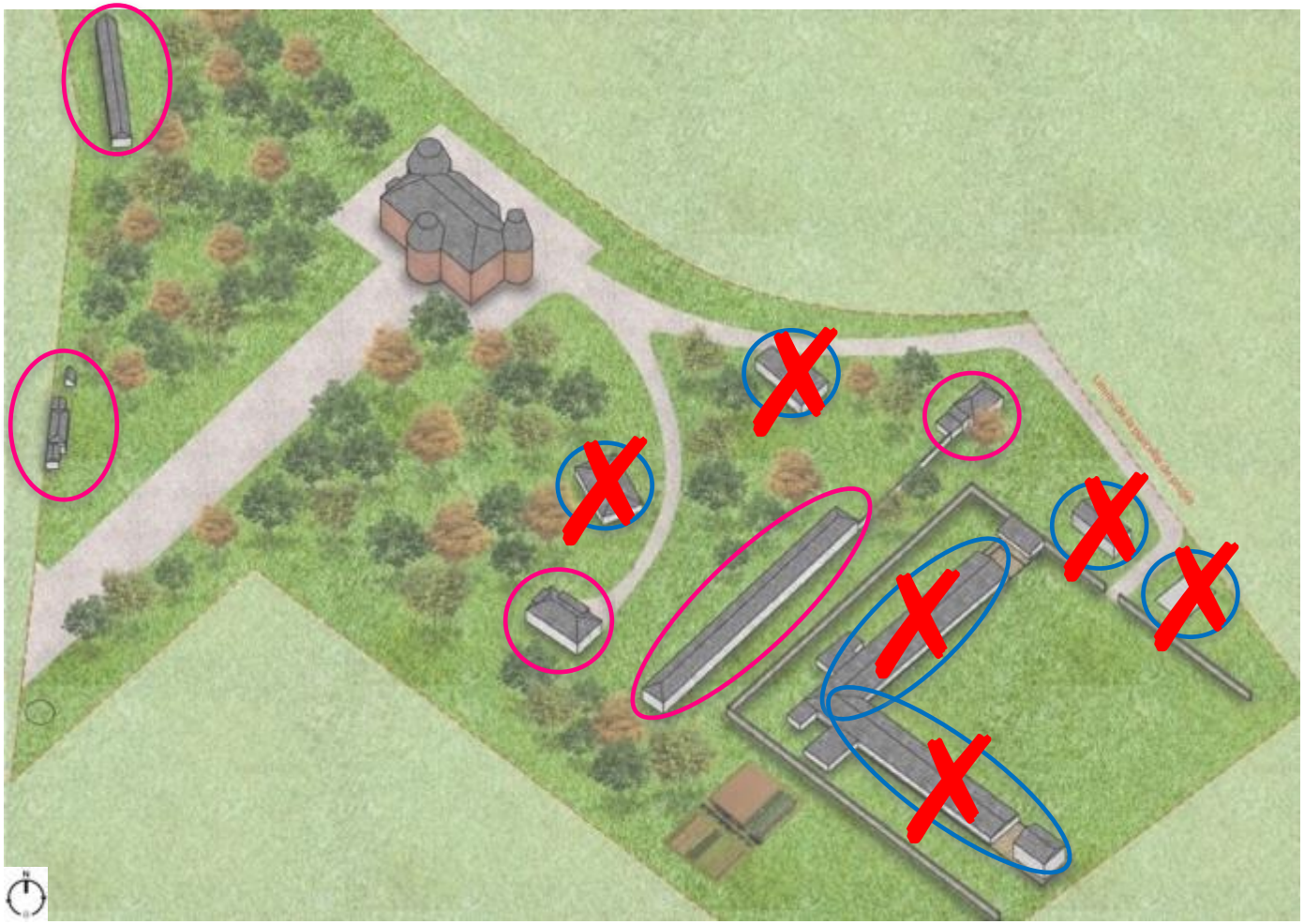
LE SPA

LES MAISONS
D'HOTES

LES CHAMBRES
TRADITION

LE CLOS
NORMAND

Démolitions des constructions de l'ancien centre de loisirs



Dépendances historiques

Bâtiments du centre de loisirs

Répartition du bâti demain

11 bâtiments

Emprise au sol = 4 041m²

Emprise au sol actuelle = 3 675m²

L'organisation bâtie est conservée préservant les vues et grandes perspectives

Intérêt général & faisabilité au regard de la loi littoral

Les éléments réglementaires

Avril 2021

L’intérêt général du projet

- Une réponse au besoin de développement de l’offre touristique du territoire
  - Pérennisation et dynamisation du tourisme local,
  - Offre de nouvelles activités (SPA) pour allonger la durée du séjour,
  - Diversification de l’offre d’hébergements actuelles avec un produit haut de gamme actuellement insuffisant sur le territoire
- La valorisation des produits du terroir
  - Potager sur place, approvisionnement auprès des producteurs locaux, boutique
- Des retombées sur le marché de l’emploi et sur l’intégration sociale
  - En phase construction : 80% de partenaires locaux
  - En phase exploitation : 80 équivalents temps plein
  - Association de lutte contre la pauvreté et promouvant l’inclusion pour la gestion du potager : Accueil sur place de 10 à 12 personnes

L’intérêt général du projet

- Des retombées financières et fiscales importantes
- La mise en valeur du patrimoine et le retour d’une cohérence architecturale et paysagère
  - Réhabilitation du bâti historique
  - Démolition du bâti délabré et sans liens avec les bâtiments traditionnels
  - Nouveaux bâtiments de meilleure facture, s’intégrant dans l’environnement paysager et architectural
  - Préservation de la biodiversité avérée du domaine
- Une démarche environnementale
  - Limitation de la consommation foncière et de l’imperméabilisation des sols
  - Recours aux matériaux biosourcés et savoir-faire locaux
  - Gestion des eaux pluviales sur site
- La préservation et la mise en valeur des espèces naturelles
  - L’évaluation environnementale a conclu à l’absence d’impact du projet sur la faune et la flore locales
  - Au sein du parc, des zones seront rendues inaccessibles au public pour préserver les espèces, en particulier les chiroptères

L’intérêt général du projet

- La singularité du site pour recevoir un complexe hôtelier haut de gamme
  - Présence du château, curiosité de la région,
  - Intégration dans le paysage et dans un parc de 50ha, rareté dans le territoire cauchois,
  - Maintien de l’intégrité du parc boisé,
  - Situation géographique exceptionnelle en bordure d’Etretat.

Faisabilité au regard de la loi littoral

- Le projet n'est pas soumis aux dispositions des espaces proches du rivage.
- La zone projet n'est pas située dans les espaces remarquables au sens de la loi littoral
- Création d'un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) selon les dispositions du V. de l'article 42 de la loi ELAN du 23.11.2018.
  - Ce hameau s'organise autour du château, conserve quelques dépendances historiques et en crée de nouvelles.
    - *Au total, le hameau comptera 11 constructions (château compris) pour une emprise au sol total d'environ 4 000m^2.*
  - Le projet permet de redonner une cohésion d'ensemble, une organisation spatiale cohérente et une qualité architecturale et paysagère au site.

Les qualités d'un hameau cauchois

- Qu'est-ce qu'un hameau cauchois ?
  - Réunion de bâtis de natures variables,
  - Reliés entre eux par des ruettes,
  - Dans une végétation arborée abondante et dominante, contrastant avec la plaine agricole et ses espaces ouverts.
- S'approche aussi des caractères du Clos-masures
  - Bâtiments dispersés avec des fonctions différentes,
  - Fossés (talus plantés) entourant la ferme,
  - Mare et verger.

Les qualités d’un hameau cauchois

- Un fossé cauchois est déjà présent et sera conservé le long de la RD340

Les qualités d’un hameau cauchois

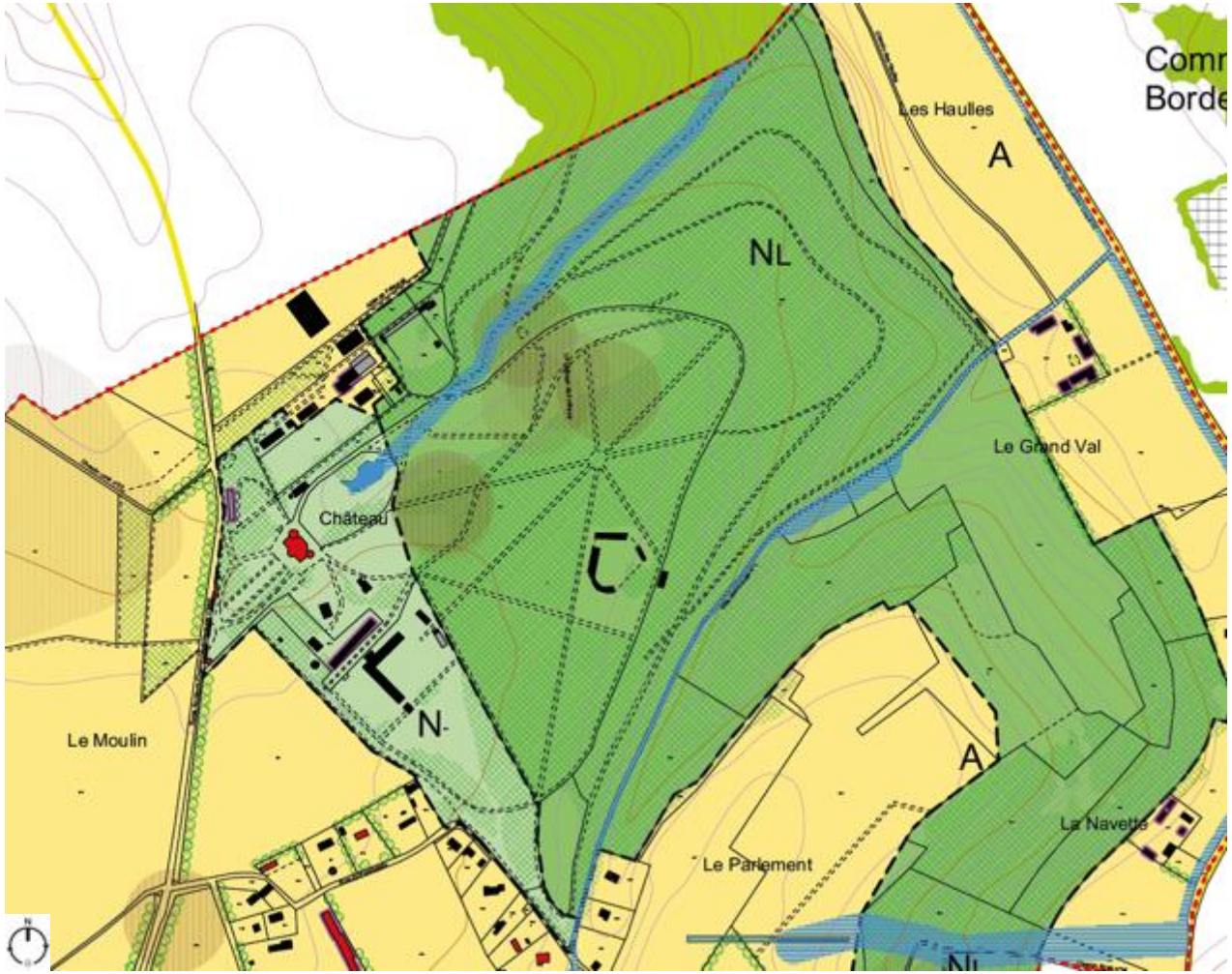
- Des espaces déjà variés, dans leurs échelles et leurs ambiances
  - Des caractères qui seront renforcés et développés dans le cadre du projet
  - Chaque espace aura sa propre identité et sa propre ambiance
  - Mais une harmonie et une cohérence d’ensemble
- Une présence végétale forte au sein de la zone qui sera elle aussi renforcée : haies entre les bâtiments, accompagnement des cheminements…

La mise en compatibilité du PLU du Tilleul

Le projet au regard du droit des sols

Avril 2021

Le PLU actuel



S'intègre dans le PADD et ses dispositions relatives au tourisme

Zonage et règlement incompatibles :

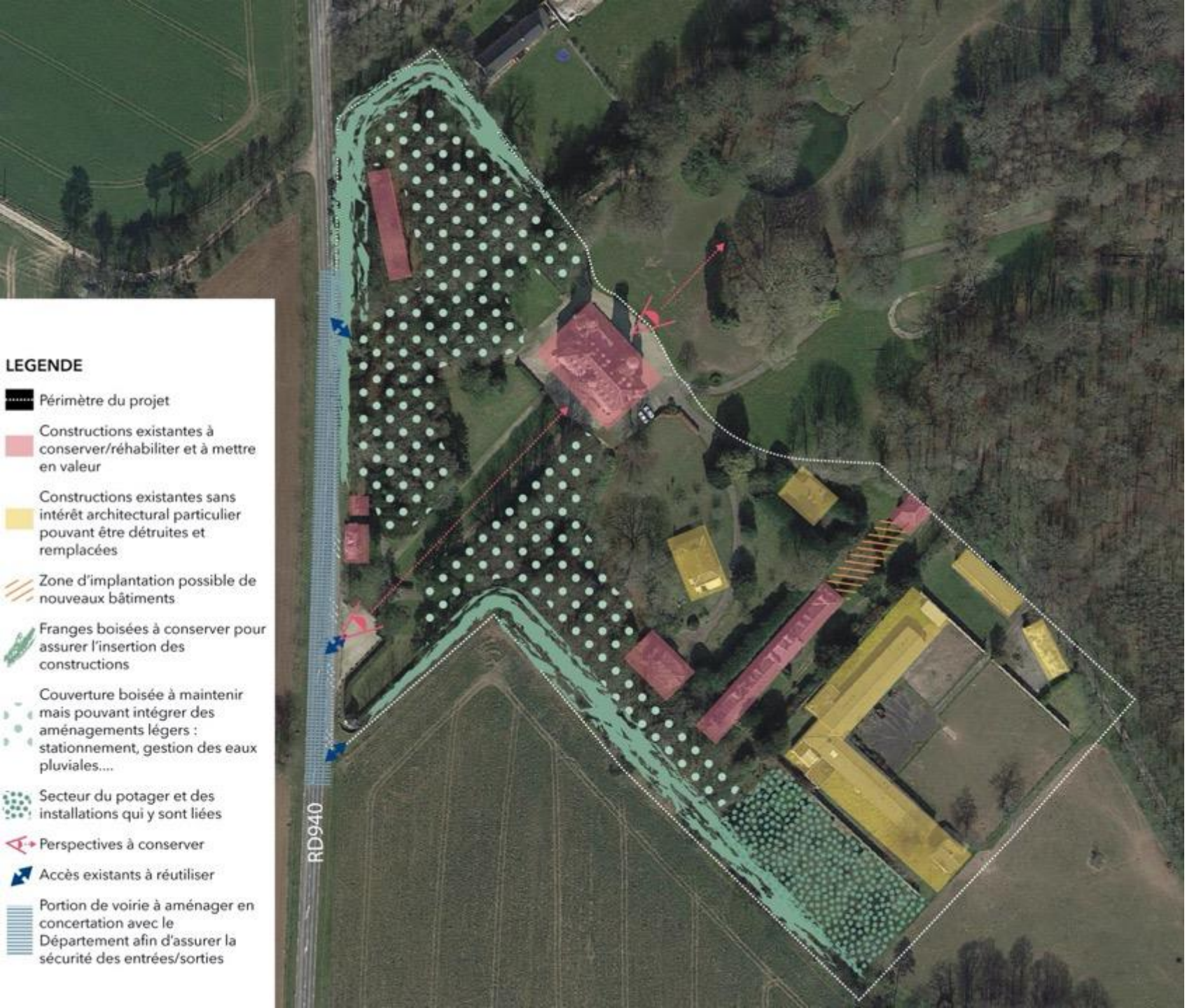
Zone N ne permettant pas la vocation hôtelière

Le PLU après mise en compatibilité

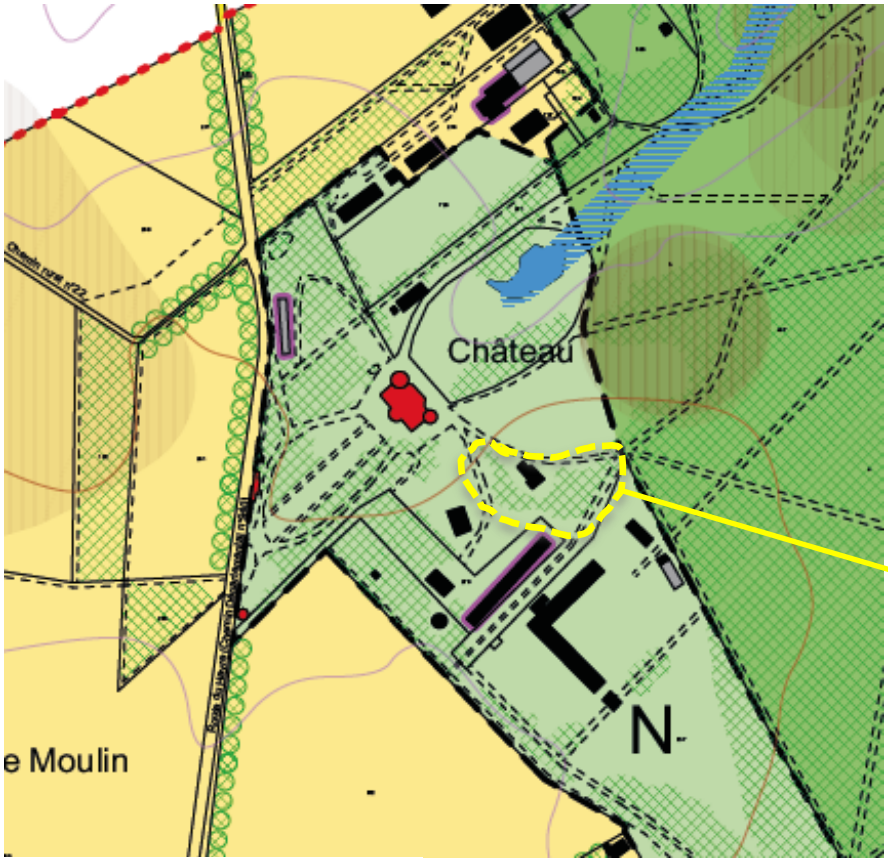
Création de la zone UH sur la zone projet

Création d'une OAP

Mise en place d'un règlement adapté

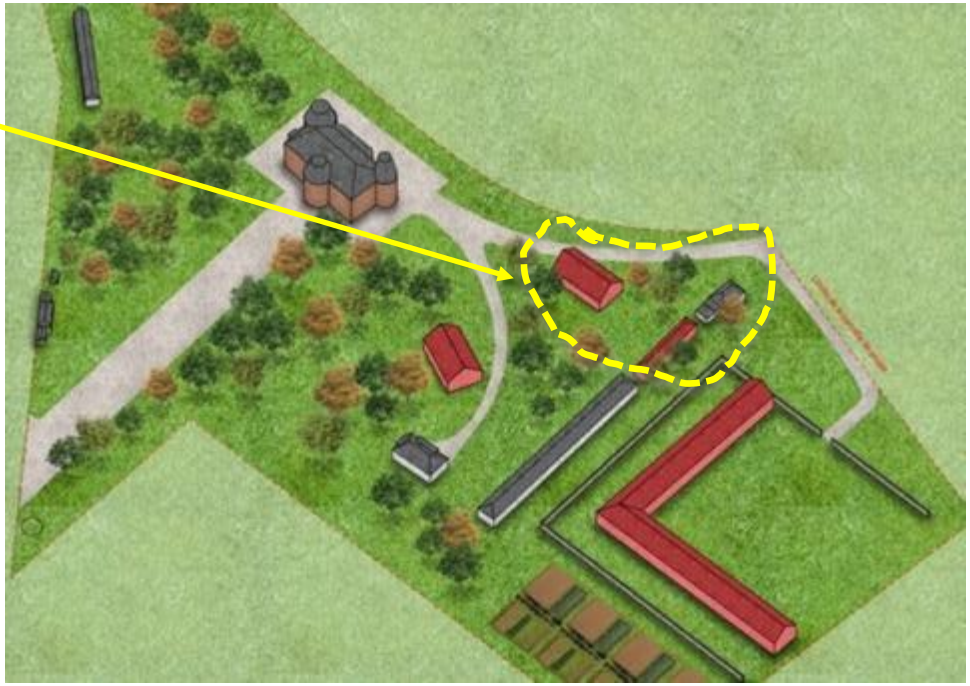

LEGENDE
Périmètre du projet
Constructions existantes à conserver/réhabiliter et à mettre en valeur
Constructions existantes sans intérêt architectural particulier pouvant être détruites et remplacées
Zone d'implantation possible de nouveaux bâtiments
Franges boisées à conserver pour assurer l'insertion des constructions
Couverture boisée à maintenir mais pouvant intégrer des aménagements légers : stationnement, gestion des eaux pluviales....
Secteur du potager et des installations qui y sont liées
Perspectives à conserver
Accès existants à réutiliser
Portion de voirie à aménager en concertation avec le Département afin d'assurer la sécurité des entrées/sorties
RD940

Avril 2021

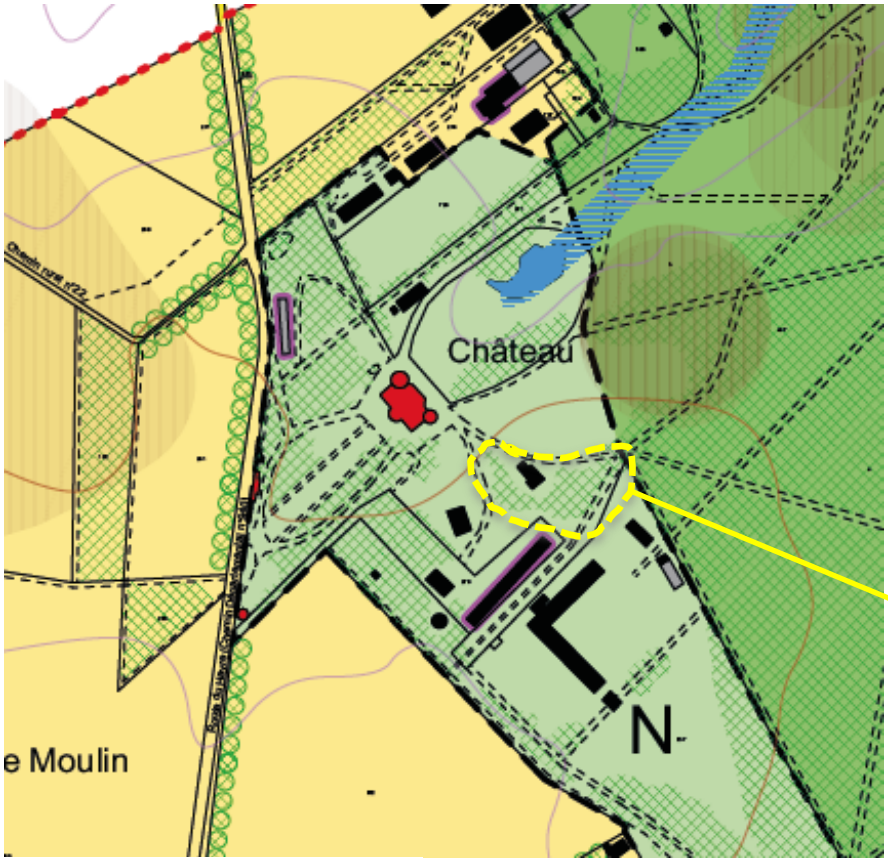


Espaces Boisés Classés (boisements, forêts, etc.) au titre du L130-1 CU

Des EBC couvrent la zone d'implantation du SPA avec sa piscine et du bâtiment des chambres tradition

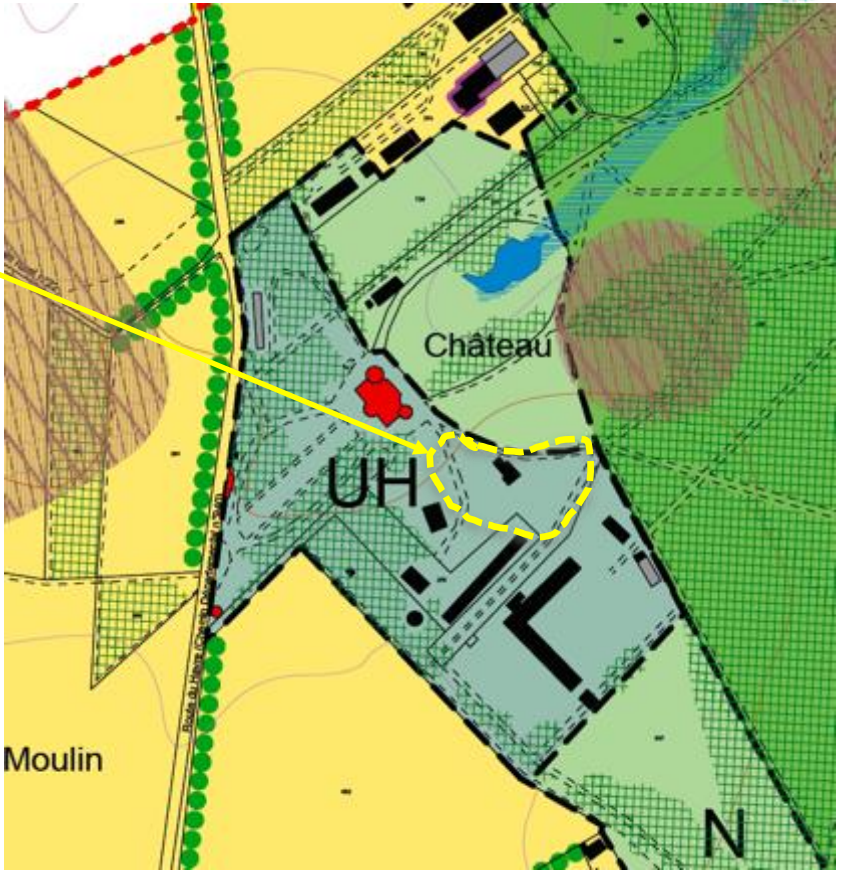


PLU AVANT



Espaces Boisés Classés (boisements, forêts, etc.) au titre du L130-1 CU

PLU APRES



L’évaluation environnementale

Le projet au regard de la préservation de l’environnement

Avril 2021

Incidences & mesures d'évitement, de réduction ou compensation mises en place

- Sur la faune et la flore
  - Aucun impact direct
  - Risques d'impacts indirects
    - *En phase travaux : Risque de destruction d'individus et d'habitats d'espèces, d'altération d'habitats, de perturbation d'individus*
    - *En phase d'exploitation : Fréquentation du parc par le public*
      - Mesures mises en place :
        - Adaptation de la période et des zones de travaux en phase chantier,
        - Mise en défense d'une partie du parc (non accessible au public)
        - Fermeture du parc la nuit et extinction des éventuels éclairages,
        - Installation de nichoirs spécialisés pour chauve-souris.

Incidences & mesures d'évitement, de réduction ou compensation mises en place

- Sur le paysage
  - Pas d'impacts négatifs
  - Impacts positifs
    - *mise en valeur du patrimoine,*
    - *retour d'une cohérence d'ensemble et des caractères du hameau cauchois*
- Sur la consommation d'espace
  - Impact limité puisque le projet reprend des emprises existantes
    - *Emprise au sol projet : 4 041m²*
    - *Emprise au sol actuelle : 3 675m²*

Incidences & mesures d'évitement, de réduction ou compensation mises en place

- Sur les risques et nuisances
  - Aucun impact
    - *Ruissellement*
      - Mesures mises en place :
        - Gestion des eaux pluviales sur site et réutilisation
        - Recréation d'une mare
        - Utilisation de matériaux perméables
    - *Nuisances sonores RD940*
      - Mesures mises en place :
        - Acoustique des bâtiments
- Sur la gestion de l'eau
  - Impact difficilement qualifiable à ce jour

Incidences & mesures d'évitement, de réduction ou compensation mises en place

- Sur les déplacements, accès et l'organisation du territoire
  - Aucune incidence sur l'organisation du territoire
  - Sur les déplacements externes :
    - *Pas d'incidences directes*
    - *Mesures pour favoriser les déplacements doux des clients*
      - Mesures mises en place :
        - Navettes, prêt de vélos …
  - Sur les déplacements internes :
    - *Pas d'impacts : reprise des cheminements existants*
  - Sur les accès :
    - *Impacts limités car reprise des accès existants mais une attention à porter sur les entrées/sorties sur la RD 940*

Incidences & mesures d'évitement, de réduction ou compensation mises en place

- Sur l'énergie et la gestion des déchets
  - Impacts négatifs :
    - *Augmentation des déchets*
    - *Hausse de la consommation énergétique*
      - Mesures mises en place :
        - Amélioration de l'existant par les travaux de réhabilitation,
        - Application des principes bioclimatiques : orientation, ventilation naturelle…
- Sur l'activité agricole
  - Aucun impact

Merci de votre attention

Avril 2021