



Mosaïque Urbaine



compte-rendu

// Page 1

Date // 22.04.2021

Client // Le Havre Seine Métropole + Commune du Tilleul

Projet // Déclaration de projet et mise en compatibilité PLU  
Projet hôtelier du Domaine de Fréfosé

Objet de la réunion // Examen conjoint des PPA

1

## Participants //

### DDTM 76

- LEGOUIS Dominique

### CONSEIL DEPARTEMENTAL 76

- ROUSSELIN Jean-Louis

### MAIRIE DU TILLEUL

- LESUEUR Raphaël

### CU LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

- MAILLET Stéphane
- LEBAILLIF Pauline

### BUREAU D'ETUDES MOSAIQUE URBAINE

- SUINOT Magali, Architecte DESA - Urbaniste

## Excusés //

### CCI

- DEVAUX Aude

### CHAMBRE D'AGRICULTURE

- METEL Jérôme

### REGION

- DURAND Mathieu

## Synthèse des débats //

### | Contexte

Concernant les forces et faiblesses du territoire, M. Rousselin (CD76) propose d'ajouter la présence du Golf d'Etretat à proximité du site, ainsi que la présence du classement « Pays d'Art et d'Histoire ».

### | Présentation du site

M. Rousselin fait remarquer que la verrière située à l'arrière du château semble dater des années 60-70 et qu'elle ne s'intègre pas avec le reste du bâtiment. Il demande si elle va être conservée en l'état.

- ↳ Non, la verrière va être intégralement remplacée pour retrouver une cohérence avec le château.

### | Le projet

M. Rousselin demande si une étude de faisabilité a été réalisée au préalable.

- ↳ Oui, une étude de marché avait été commandée par le propriétaire du château en 2017.

Mme Legouis (DDTM76) indique que l'accès livraison, bien qu'indiqué dans le dossier comme déjà existant, ne semble pas avoir de réalité sur le terrain. Qu'est-ce qui est prévu comme traitement pour cette voie ? Par ailleurs, comment va se faire le ramassage des déchets ? Les camions poubelles ne vont pas entrer dans un domaine privé, et normalement, ils ne peuvent pas effectuer de marche arrière. La présence des poubelles en bord de route, à l'entrée du chemin, risque de générer un impact paysager négatif important.



↳ Le chemin existe bien, il y a une grille au bout qui permet d'accéder au Domaine. Inutilisé depuis plusieurs années, il a été quelque peu « grignoté » au fil des ans par l'exploitant agricole, c'est pourquoi il ne se voit plus aujourd'hui sur le terrain. Le porteur de projet a prévu de refaire border ce chemin pour le réhabiliter. Quant au traitement, il est prévu que cette voie d'accès garde un aspect de chemin rural mais elle devra néanmoins être aménagée pour permettre la circulation des camions de livraison. Le porteur de projet souhaite favoriser un traitement qui n'imperméabilisera pas la voie mais qui n'a pas encore été décidé à ce jour.

↳ En ce qui concerne le ramassage des déchets, le porteur de projet est en cours de discussion auprès du service concerné pour convenir du dispositif à mettre en place. Si les poubelles devaient être placées en bordure de la RD, un aménagement paysager sera réalisé pour en assurer l'intégration paysagère (recréation d'une haie, aménagement au sein de la végétation existante...)

M. Rousselin souligne que le déclassement de l'Espace Boisé Classé doit être bien justifié dans le dossier.

Mme Legouis demande si des contacts ont déjà été pris auprès du Département pour gérer les entrées/sorties sur la RD940 et le stationnement en bordure de la voie (accès boutique) qui peut être source d'insécurité.

↳ A ce jour, le porteur de projet n'a pas encore engagé les démarches auprès des services du Département sur ce sujet mais il s'agit de la prochaine étape.

↳ Si le statut de hameau est accordé, M. Rousselin indique qu'une limitation de vitesse accompagnée d'aménagements spécifiques, pourrait être mise en place.

Concernant la gestion du potager, M. Rousselin fait savoir que plusieurs associations de réinsertion travaillent déjà sur le territoire comme par exemple l'association Graine en main, auprès de laquelle le porteur de projet pourrait prendre contact.

Mme Legouis demande quelle est la hauteur maximale qui a été fixée pour les bâtiments futurs.

↳ La hauteur maximale est celle du R+1+c soit 7m à l'égout du toit et 11m au faitage, en cohérence avec les bâtiments déjà présents sur le site et qui seront conservés (dépendances historiques).

En ce qui concerne la qualification de hameau, Mme Legouis souligne que le dossier ne mentionne pas suffisamment la présence d'espaces communs, de centralité, de lieux de rencontres... Il sera à compléter sur ce point pour renforcer l'argumentation et bien justifier du statut de hameau.

M. Lesueur tient à rappeler que le projet propose une offre hôtelière et d'activités annexes assez unique pour le territoire et peut contribuer à prolonger le séjour des visiteurs. Car c'est un problème que rencontre tous les hôteliers locaux. Les touristes ne restent que très peu de temps, et c'est encore plus vrai lorsque la météo est mauvaise. Il y a par ailleurs un manque de communication sur les infrastructures du territoire. Par exemple, très peu de gens savent, même parmi les hôteliers, qu'il existe un bus qui fait la navette entre Le Havre et Etretat.

M. Rousselin ajoute que certaines infrastructures doivent aussi bénéficier de travaux de réhabilitation pour qu'elles soient attractives. C'est notamment le cas des locaux du Golf. D'autant que celui-ci vit peu des adhérents mais plutôt des golfeurs de passage (Green Card) et que la vétusté des locaux renvoie une image relativement négative.

## | Conclusion

M. Rousselin demande quel est le planning de la suite de l'étude.

↳ Le dossier passe en CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) début Mai.

↳ Suivra l'enquête publique sur un mois (15 juin - 15 juillet).

↳ La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU devrait être approuvée au Conseil Communautaire du 30 Septembre, pour une entrée en vigueur, purgée du contrôle de légalité, fin novembre.

↳ Il a également été rappelé que les dispositions transitoires de la loi ELAN ne sont valables que jusqu'au 31 décembre 2021 et que le permis devra donc être déposé (non accepté) avant cette date.