



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Avis délibéré**  
**sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune du Tilleul (76) dans le cadre d'une déclaration**  
**de projet relative à la réalisation d'un complexe hôtelier sur le**  
**domaine de Fréfosé**

N° MRAe 2021-3894

# PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 7 janvier 2021 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Tilleul (76), pour avis sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par la mise en compatibilité du PLU de la commune du Tilleul.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe, réunie le 30 mars 2021 par télé-conférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale, sur la base des travaux préparatoires produits par la Dreal de Normandie.

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Denis BAVARD, Marie-Claire BOZONNET, Édith CHATELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE et Sophie RAOUS.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 7 janvier 2021 l'agence régionale de santé.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

---

<sup>1</sup> Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

# Avis

## 1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

## 2 Contexte réglementaire de l'avis

La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole souhaite permettre la réalisation d'un complexe hôtelier sur le domaine de Fréfosse sur la commune du Tilleul. Ce projet s'articule autour d'un château existant et de ses dépendances, et comprend la réhabilitation de bâtiments, des démolitions et des constructions. L'objectif est de transformer le domaine de Fréfosse en complexe hôtelier haut de gamme : hôtel de luxe, restaurant, Spa, espace événementiel avec hébergement, maisons d'hôtes, chambres « tradition ».

Pour la mise en œuvre de ce projet, il s'avère nécessaire de faire évoluer le plan local d'urbanisme de la commune du Tilleul en vigueur, approuvé en 2015. La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, compétente en matière de document d'urbanisme, a décidé de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de cette opération d'aménagement, conformément à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, afin de rendre compatibles les dispositions du PLU avec le projet.

Cette procédure dite de mise en compatibilité du PLU est décrite par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme. Elle prévoit notamment que l'enquête publique réalisée dans le cadre de cette déclaration de projet « porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence », et que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU fassent l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole et des personnes publiques associées (articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme). La commune du Tilleul est également invitée à participer à cet examen conjoint.

À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra adopter la déclaration de projet, qui emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune du Tilleul.

La commune du Tilleul est une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement et est concernée par deux sites Natura 2000<sup>2</sup>, à savoir la zone de protection spéciale « *Littoral Seine-Marin* » (FR2310045) désignée au titre de la directive européenne « Oiseaux » et la zone spéciale de conservation « *Littoral Cauchoix* » (FR2300139) désignée au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ». À double titre donc, en application des articles R. 104-9 et R. 104-10 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique, du fait qu'elle emporte les mêmes effets qu'une révision (réduction d'une zone N dans le cas présent).

<sup>2</sup> Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

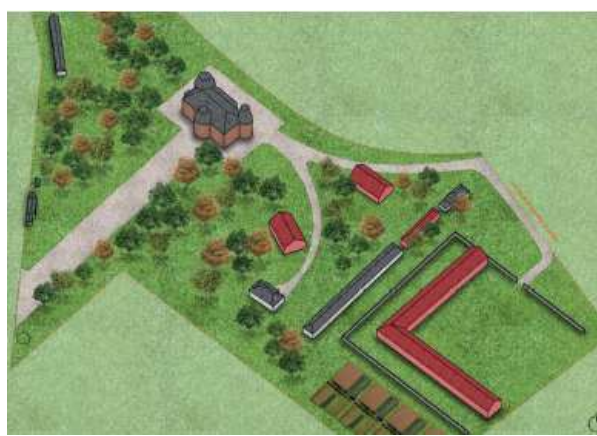
En conséquence, le dossier comprend une évaluation environnementale sur laquelle l'autorité environnementale a été saisie pour avis le 7 janvier 2021.

### 3 Nature du projet de mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU a pour objet de modifier le zonage et le règlement écrit pour permettre la réalisation d'un complexe hôtelier. Le terrain concerné étant actuellement classé en zone N (zone naturelle), la mise en compatibilité consiste en la création d'un zonage spécifique UH (zone urbaine à vocation hôtelière) sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la loi littoral. La zone UH, d'une superficie de 4,6 hectares, est prévue sur la partie urbanisée du domaine de Fréfosse, qui s'étend au total sur 50 hectares dont une grande partie boisée. Cette zone UH permettra la construction de nouveaux bâtiments, suite à la démolition prévue d'autres bâtiments considérés sans intérêt particulier notamment patrimonial. Outre le zonage et le règlement, une petite zone inscrite actuellement en espaces boisés classés (EBC) doit être supprimée pour permettre la réalisation d'une partie du projet. Afin d'encadrer la réalisation du projet, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est prévue. Enfin, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sera ajusté car, s'il dispose déjà d'une orientation sur le tourisme, il ne mentionne pas spécifiquement le projet.



Localisation et zone de projet (source : dossier)



Occupation actuelle et occupation projetée du site (source : dossier)



Plan de zonage avant et après la mise en compatibilité (source : dossier)

## 4 Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU

Les documents présentés sont de bonne qualité rédactionnelle, clairs et bien illustrés. La présentation du projet et des évolutions du PLU envisagées est précise, permettant ainsi de cerner les caractéristiques du complexe hôtelier et les enjeux environnementaux du site.

La démarche d'évaluation environnementale a été menée de manière proportionnée, en s'appuyant sur un état initial de qualité. L'analyse des incidences est également pertinente et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont globalement bien identifiées. Il est à rappeler que le présent avis porte sur la mise en compatibilité, et non sur le projet en lui-même, bien que les deux soient intimement liés.

Le projet ne semble pas remettre en cause les objectifs du PADD concernant la préservation de l'environnement. Le projet d'hôtel sur le domaine de Fréfosse est d'ailleurs mentionné dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2015. N'étant pas assez défini à l'époque, le projet n'a pas été intégré au plan de zonage. Concernant la compatibilité de la présente évolution du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Hautes Falaises, ce dernier est devenu caduc sur le territoire communal depuis que la commune du Tilleul est rattachée à la Métropole du Havre.

Pour la mise en œuvre du projet au regard de la loi littoral, le dossier prévoit la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette notion de hameau nouveau a été supprimée par la loi Elan du 23 novembre 2018<sup>3</sup> avec toutefois une disposition transitoire qui la maintient jusqu'au 31 décembre 2021. La présente mise en compatibilité entre dans ce cadre. Selon un arrêt du Conseil d'État (3 avril 2014 – commune de Bonifacio), un hameau nouveau est une « extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'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 ». Le dossier comporte un argumentaire (p. 20-23) pour justifier que le projet répond à cette définition, et cite notamment cet arrêt du Conseil d'État ; toutefois, cet argumentaire pourrait être davantage étoffé pour démontrer que les nouvelles constructions entrent dans les critères requis pour constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement, notamment vis-à-vis du château existant.

**L'autorité environnementale recommande de conforter l'argumentaire sur la qualification du projet en tant que hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la loi littoral.**

<sup>3</sup> Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan).

Concernant la consommation d'espace, la création de la zone UH a pour effet d'augmenter la part des zones urbaines de la commune du Tilleul ; pour autant, elle n'engendre qu'une faible consommation d'espace puisque le projet prend place en grande partie dans l'emprise des bâtiments existants ou à remplacer. L'artificialisation du sol sera en effet légèrement accrue, puisque le projet prévoit au total 4 041 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contre 3 675 m<sup>2</sup> actuellement.

L'enjeu paysager est à la fois important pour le secteur d'Étretat mais relativement faible dans le cadre du présent projet. En effet, hormis le château, occasion d'un arrêt pour les usagers de la RD 940, le domaine est ceinturé par la végétation, le rendant non visible depuis cette route. D'après le dossier, de par sa conception, le projet permettra la mise en valeur du patrimoine et le retour d'une cohérence architecturale, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui avec les anciens bâtiments du centre de loisirs. Par ailleurs, le projet est inclus dans le site inscrit de « l'arrière-pays de la côte d'Albâtre » ; à ce titre, les autorisations d'urbanisme nécessiteront un avis de l'architecte des bâtiments de France.

Sur la biodiversité, l'impact direct de la création de la zone UH apparaît limité. Au stade ultérieur de la réalisation du projet, il apparaît que l'enjeu prioritaire porte sur les chiroptères. En ce sens, un inventaire spécifique a été mené, et 11 espèces ont été identifiées. L'analyse des incidences met bien en évidence le risque de dérangement voire de destruction de leur habitat dans le cadre de la réhabilitation ou destruction de certains bâtiments (p. 90 de l'évaluation environnementale), ce qui n'est pas autorisé sauf obtention d'une dérogation au titre des espèces protégées. Les chiroptères nécessiteront une attention particulière et il conviendra dès lors de mettre en œuvre toutes les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensations nécessaires à cet égard. La dimension de l'espace boisé classé supprimé autour d'un des bâtiments apparaît quant à elle mesurée et en partie cohérente puisque le fond de plan du PLU a omis un bâtiment existant. Les boisements concernés sont, selon le porteur de projet, sans intérêt particulier (p. 80-81).

Les impacts indirects sont en revanche susceptibles d'être plus importants du fait de la fréquentation du parc boisé, ce que souligne le dossier. Toutefois, ces potentiels impacts sont pris en compte puisque certaines zones plus sensibles seront mises en défens pour préserver leur qualité biologique (p. 70). Certains chemins existants pourront ainsi être fermés au public pour préserver la tranquillité des espèces sensibles. Il est à noter que le parc est par ailleurs exploité en sylviculture, dans le cadre d'un plan de gestion qui détermine les coupes et travaux. Au niveau des nuisances, celles éventuellement subies par les futurs clients sont évoquées, mais pas celles créées par le projet hormis en phase chantier. Le parc étant inventorié en Znieff<sup>4</sup> de type I, il paraît nécessaire de prévoir, lors de la réalisation du projet et en phase d'exploitation de ce dernier, des mesures visant à garantir la tranquillité de la faune fréquentant le domaine.

***L'autorité environnementale recommande de définir des mesures d'évitement et de réduction qui permettent de garantir la tranquillité de la faune présente dans le parc du château, en phase d'exploitation du complexe hôtelier. Elle recommande également d'identifier et de mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensations nécessaires à la préservation des chiroptères et de leurs habitats.***

À une échelle plus large, le projet est susceptible d'engendrer une fréquentation accrue du littoral et des espaces naturels environnants. Néanmoins, la commune d'Étretat avec le site des falaises de renommée internationale constitue un lieu touristique déjà très fréquenté (plus d'un million de visiteurs par an), qui s'inscrit dans une opération « Grand Site de France ». La création du complexe hôtelier ne devrait ainsi pas avoir d'impact supplémentaire notable.

Le volet énergétique est également présent dans le dossier. La proximité du projet avec Étretat, le golf et les falaises, associée à la présence d'itinéraires piétons, permettra, selon le dossier, la pratique des modes de déplacements actifs. Le complexe hôtelier mettra également des vélos à disposition. Sur la

---

<sup>4</sup> L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

consommation d'énergie, la prise en compte du bio-climatisme<sup>5</sup> et de la recherche d'économie d'énergie dans la conception des bâtiments est prévue dans le règlement écrit de la zone UH. Pour aller plus loin dans la démarche, il aurait été utile que le PLU s'appuie sur les dispositions des articles L. 151-21 et R. 151-28 du code de l'urbanisme pour afficher des objectifs de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par des prescriptions ou des recommandations en faveur de principes d'aménagement répondant aux impératifs de sobriété et de performances énergétiques.

***L'autorité environnementale recommande une mise en œuvre des dispositions des articles L. 151-21 et R. 151-28 du code de l'urbanisme afin que les principes d'aménagement répondent résolument aux impératifs de sobriété et de performances énergétiques.***

Enfin, la création du complexe hôtelier nécessitera des ressources en eau potable et le traitement des rejets d'eaux usées. Sur ce point, le dossier indique que les données manquent du fait du récent rattachement de la commune à la métropole du Havre (p. 76 et 94 de l'évaluation environnementale). Malgré l'existence autrefois du centre de loisir, et par conséquent des réseaux, il sera utile de quantifier les besoins en eau potable et les rejets d'eaux usées, notamment en tenant compte des périodes estivales.

***L'autorité environnementale recommande de conforter le dossier et de s'assurer de la bonne adéquation entre les ressources et les besoins, sur l'eau potable, ainsi que sur la qualité de la collecte et les capacités de traitement des eaux usées.***

---

<sup>5</sup> Le bioclimatisme (ou la bioclimatique suivant les ouvrages) regroupe l'ensemble des techniques et méthodes permettant une gestion plus frugale de l'énergie dans le bâtiment en tirant parti de son environnement et du climat, tout en améliorant sensiblement le confort de vie. L'architecture bioclimatique, ou bioclimatisme, recherche un équilibre entre la conception de l'habitat, son milieu (climat, environnement, etc.) et les modes et rythmes de vie des habitants.