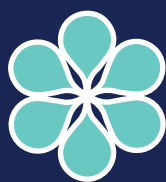




PLUi valant SCoT approuvé le :
19 décembre 2019
Modifié le : 27 janvier 2022 et le 22 juin 2023

Le Président,
Bernard LEROY

Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du PLUi valant SCoT



Notice explicative avec rapport environnemental



Développement touristique et culturel
du site du château de Gaillon
Projet « Gaillon Renaissance »

seine
-eure
agglo

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
1) L'objet de la déclaration de projet	1
2) Le contexte règlementaire et le déroulement de la procédure	1
2.1 Un examen conjoint : étude du projet avec les personnes publiques associées	1
2.2 Une enquête publique	2
2.3 La prise en compte des avis et l'approbation par le Conseil Communautaire ...	3
2.4 L'opposabilité après exécution de formalités	3
3) L'évaluation environnementale obligatoire	4
1. LA DECLARATION DE PROJET	4
1) La présentation du site	4
1.1 Une position géographique stratégique de la ville.....	4
1.2 Un centre historique à valoriser.....	5
1.3 Les protections patrimoniales.....	5
1.4 Le Château de Gaillon : 1000 ans d'histoire	8
1.5 La position géographique du site castral	9
1.6 Les accès et le stationnement.....	10
1.7 Le château et ses dépendances	11
1.8 Les jardins et le parc forestier	11
2) Description, principes et objectifs du projet	13
2.1 La restauration et l'extension du patrimoine bâti	14
2.2 Les projets d'aménagements paysagers et de cultures de vignes	20
3) L'intérêt général du projet	20
3.1 Le développement économique et touristique du territoire.....	21
3.2 La mise en valeur d'un patrimoine d'exception	21
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI VALANT SCOT	22
1) Présentation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).....	23
2) Modifications des plans de zonage	23
2.1 Les plans de zonage n°1 et 2 avant modification	23
3) Évolution du règlement écrit	30
3.1 Le règlement écrit : le STECAL Ncg.....	30
3.2 Le règlement écrit : le STECAL Acg.....	35

4) L'évolution du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs	39
4.1 Le plan des espaces libres de pleine terre avant modification	39
4.2 Le plan des espaces libre de pleine terre après modification	40
4.3 Le plan des hauteurs	41
5) Le bilan des documents modifiés	43
3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	44
1) Le cadre juridique	44
2) L'état initial de l'environnement	45
2.1 Le milieu physique	45
2.2 Le milieu humain	54
2.3 Le patrimoine et le paysage	56
2.4 Le milieu naturel	58
3) L'analyse thématique des incidences potentielles du projet et mesures	64
3.1 Étude des incidences du projet sur le réseau Natura 2000	64
3.2 Étude des incidences potentielles sur le milieu physique	67
3.3 Étude des incidences potentielles sur le milieu humain	68
3.4 Étude des incidences potentielles sur le milieu naturel, le patrimoine et le paysage	69
4) Évolution des surfaces occupées par chaque zone du règlement graphique	69

Introduction

1) L'objet de la déclaration de projet

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par le territoire.

Le PLUi valant SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) a été approuvé par la Communauté de Communes Eure Madrie Seine le 19 novembre 2019. Il a été modifié à deux reprises, le 27 janvier 2022 et le 29 juin 2023.

Par délibération du **Conseil Communautaire du 22 septembre 2022, l'Agglomération Seine-Eure a décidé d'engager une déclaration de projet pour permettre la réalisation du projet global de revitalisation et pour le développement touristique et culturel du site du château de Gaillon. Ce projet au caractère d'intérêt général n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du PLUi valant SCoT. Une évolution du règlement est en conséquence nécessaire.**

La présente notice expose synthétiquement le projet et présente les évolutions apportées au zonage pour mettre en comptabilité le PLU, avec la déclaration de projet.

2) Le contexte règlementaire et le déroulement de la procédure

La « Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général » est régie par les articles L153-54 à L153-59 du **Code de l'urbanisme**. Les principales étapes de cette procédure sont les suivantes:

2.1 Un examen conjoint : étude du projet avec les personnes publiques associées

Selon les dispositions de **l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme**, 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 :

- 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;
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, 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.

2.2 Une enquête publique

L'enquête publique s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du PLUi. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- **Le Code de l'urbanisme** : articles L153-55 à L153-20 et articles R153-8 à R153-10 ;
- **Le Code de l'environnement**, chapitre III du titre II du livre Ier : articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R123-27.

Conformément à l'article L153-55 du Code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à l'enquête publique : « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement [...] par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas ».

L'article R 153-8 indique que le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Selon l'article R.123-8 du Code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du Code de l'urbanisme.

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

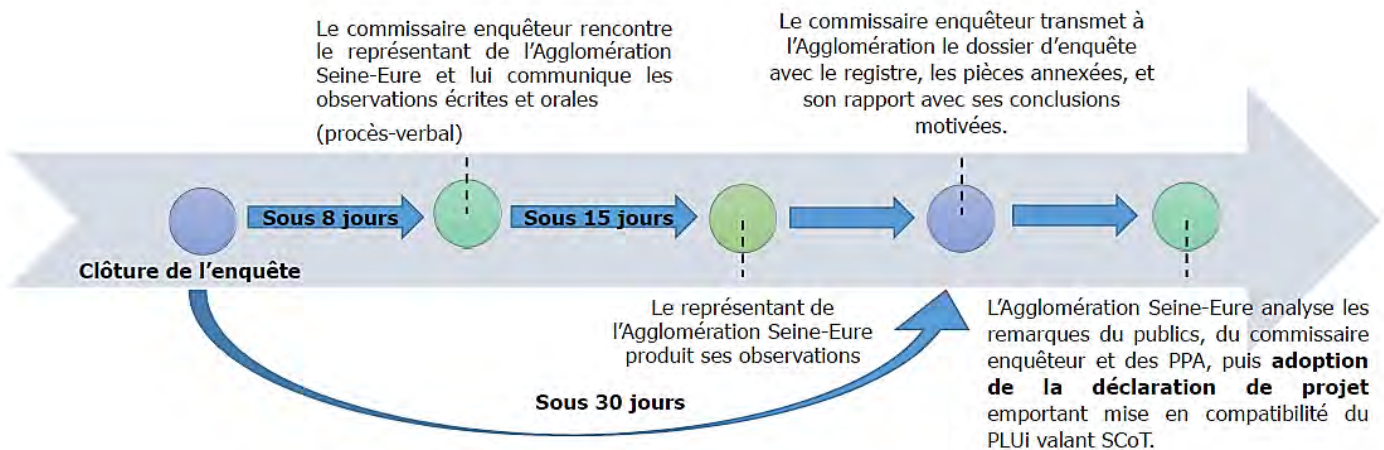
4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du Code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci- après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

L'enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUi est organisée sur une durée d'un mois. Elle se clôture suivant les étapes ci-dessous :



2.3 La prise en compte des avis et l'approbation par le Conseil Communautaire

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques, sera approuvée par délibération par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Seine-Eure, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du projet. Seules les souhaits exprimés qui respectent l'économie générale du projet pourront être adoptés au terme de l'enquête.

L'article L153-57 précise qu'à l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide la mise en compatibilité du plan. Conformément à l'article L153-58 du Code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune.

Les dispositions de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : [...] 2° Soit lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale adopte la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

2.4 L'opposabilité après exécution de formalités

Enfin l'article L153-59 dispose que 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.

3) L'évaluation environnementale obligatoire

En application des articles L.104-2 et L.104-3 du Code de l'urbanisme, 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 font l'objet d'une évaluation environnementale.

Le territoire communal comprenant deux sites classés en zone Natura 2000 (Le site n° n°FR2312003, dit Zone de Protection Spéciale (ZPS) des terrasses alluviales de la Seine et le site n° FR2300126, dit Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Les boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon), la mise en compatibilité avec déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale ; et cela même si le projet concerné est situé en dehors du périmètre protégé. (L'évaluation environnementale est présentée en Partie 3).

1. La déclaration de Projet

1) La présentation du site

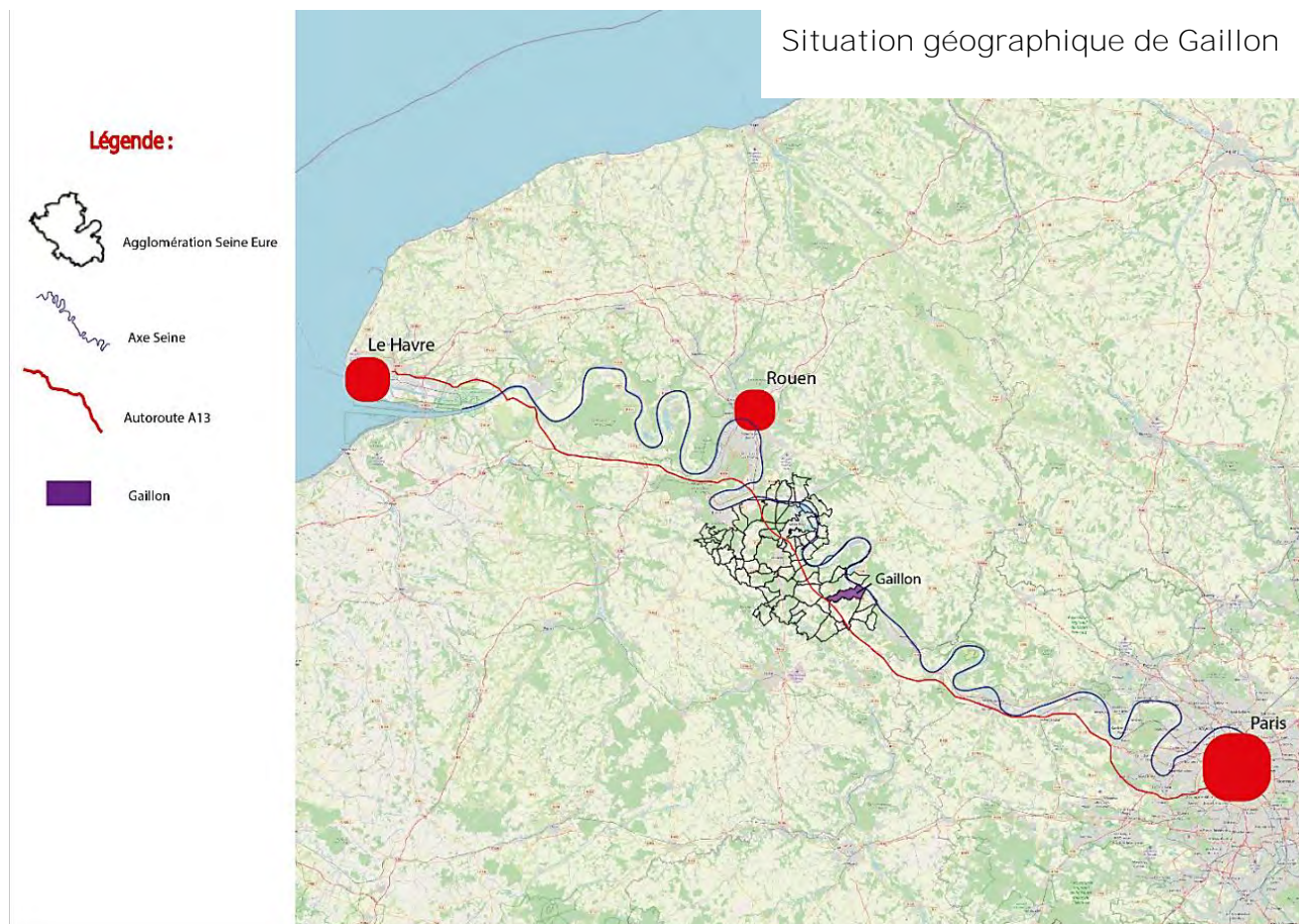
Depuis le 1^{er} septembre 2019, la commune de Gaillon a rejoint la Communauté d'Agglomération Seine-Eure à l'issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et de la Communauté de communes Eure Madrie Seine.

1.1 Une position géographique stratégique de la ville

La Ville de Gaillon se situe au cœur de la Vallée de Seine Normande (Département de l'Eure), elle compte 6958 habitants (INSEE – 2019) et s'étend sur 10,19km².

Elle se localise entre Paris (à 90 km) et Rouen (à 45km), une position stratégique permettant de projeter une éventuelle augmentation du niveau de fréquentation et une redynamisation du secteur. Gaillon se situe en effet au cœur d'un axe de flux connecté au territoire national. Elle profite à la fois du réseau fluvial, avec un accès direct à la Seine, à la fois du réseau routier, puisqu'elle bénéficie d'une sortie de l'autoroute A13 (axe des Métropoles de Paris, Rouen et Le Havre). Elle bénéficie du réseau ferroviaire grâce à la Gare SNCF du Val d'Hazey et la liaison inter cité Paris – Le Havre.

Une position stratégique à proximité de grands bassins de vie qui permet d'envisager des niveaux de fréquentation élevés et d'attirer des publics au niveau régional, national et international.



1.2 Un centre historique à valoriser

Gaillon est une ville médiévale présentant de nombreux vestiges, un riche héritage devant être préservé et valorisé.

Le centre historique de Gaillon est marqué par l'étroitesse des rues, les enfilades d'escaliers et les maisons à pans de bois, dont pour certaines sont à encorbellement. De nombreux commerces animent la rue principale (rue du Général De Gaulle) de part et d'autre de l'église.

Le domaine du Château de Gaillon, dominant la Vallée de Seine, est un ensemble patrimonial historique, **naturel et remarquable digne d'être connu, restauré et valorisé. Il s'agit d'un potentiel culturel constituant un véritable atout emblématique pour bâtir l'avenir de la ville. Sa revitalisation permettrait d'être la « locomotive » du développement et du rayonnement culturel et touristique, aussi bien de la Ville de Gaillon que de l'Agglomération Seine-Eure.**

Madame Roseline Bachelot, ancienne Ministre de la culture, a accordé **en fin d'année 2021 l'engagement d'un vaste projet** pour le château de Gaillon durant les quinze ans à venir. Ainsi, le projet intitulé « Gaillon Renaissance » a été lancé pour rendre vie au Château et à ses jardins, un générateur de valeurs pour le territoire et ses habitants.

1.3 Les protections patrimoniales

Gaillon compte des monuments historiques (MH) inscrits et classés au titre du patrimoine :

- Le château (classé MH, Liste 1862) et ses dépendances, témoins historiques de la première Renaissance en France, classés Monument historique en 1862. **L'Etat en est propriétaire depuis 1975, par une ordonnance d'expropriation en raison de l'état d'abandon.**

→ La maison à pans de bois du XVI^{ème} siècle sise 8, Place de l'église, classée MH le 4 mai 1943.



Maison à pans de bois à Gaillon

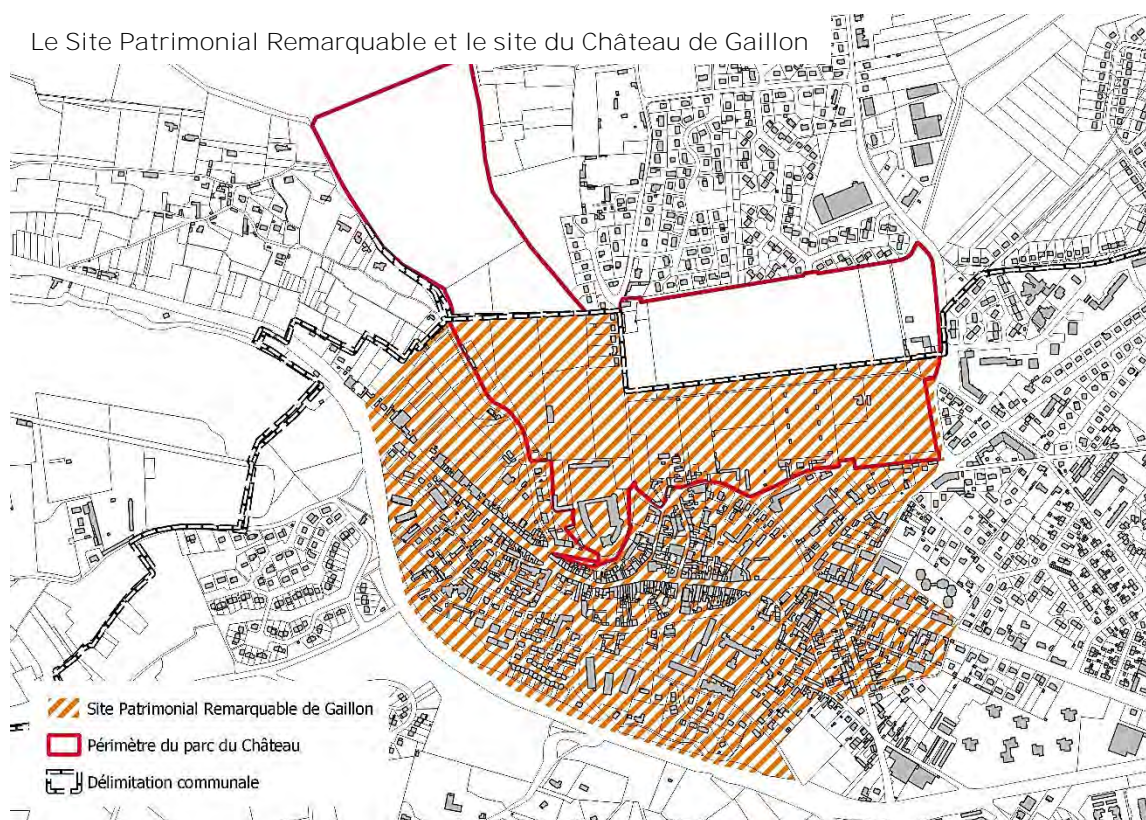
→ Le terrain qui faisait partie de la composition de l'Ancien parc, situé au nord-ouest du château, cadastré n°267 et 268, section A2, classé MH le 8 septembre 1965.

→ Sont inscrits MH le 8 février 1996, l'assiette foncière des anciens jardins du Château de Gaillon et les éléments subsistants de la clôture, situés sur les communes de GAILLON et d'AUBEVOYE, ainsi que les vestiges archéologiques connus ou à découvrir, y compris la partie du parc vendue avec le Château en 1797, à l'exclusion des parties déjà classées, situées sur la commune de Gaillon, section A, parcelles n° 265 ; 267 ; 268 ; 270 ; 271 ; 272 ; 277 ; 378 ; 381 ; 382 ; 383 ; 384 ; 385 ; 386 ; 387 ; 397 ; 399 ; 400 ; 401 ; 402 ; 403 ; 404 ; 405 ; 409 ; 410 ; 411 ; 433 ; 435 ; 436 ; 437 ; 446 ; 450 ; 466 ; 467 ; 475 ; 477 ; 520 ; 547 ; 549 ; 553 ; 554 ; 555 ; 556 ; 557 ; 558 ; 559 ; 560 ; 561 ; 562 ; 563 ; 564 ; 567 ; 568 ; 569 ; 570 ; 586 ; 587 ; 590 ; 711 ; 712 ; 715 ; 716 ; 720 ; 721 ; 722 ; 723 ; 847 ; 848 ; 851 ; 852 ; 867 ; 868 ; 871 ; 900 ; 907, et sur la commune d'AUBEVOYE, section A, 3^e feuille 1545, 1505, 1506, 435 à 438, 440 à 442, 444, 446, 447, 509, 1600, 1599, 882, 883, A 4^e feuille 516, 1379, 1463.

Le centre-ville a été classé en 2016 Site Patrimonial Remarquable (SPR), selon la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP). Le SPR couvre l'ensemble du secteur historique de Gaillon, englobant également le Château, le parc et les jardins. Il vise à promouvoir l'intérêt patrimonial et paysager des lieux et à protéger les vues depuis et vers le Château. Les dispositions du SPR visent à protéger et/ou à mettre en valeur les monuments historiques et sites inscrits, classés et/ou ayant un grand intérêt. Toute démolition ou altération est interdite. Les bâtiments protégés pour leur intérêt doivent « *obligatoirement être préservés, restitués dans leur état d'origine, ou mis en valeur par un environnement de qualité* » (Article 1 du règlement du SPR de Gaillon).

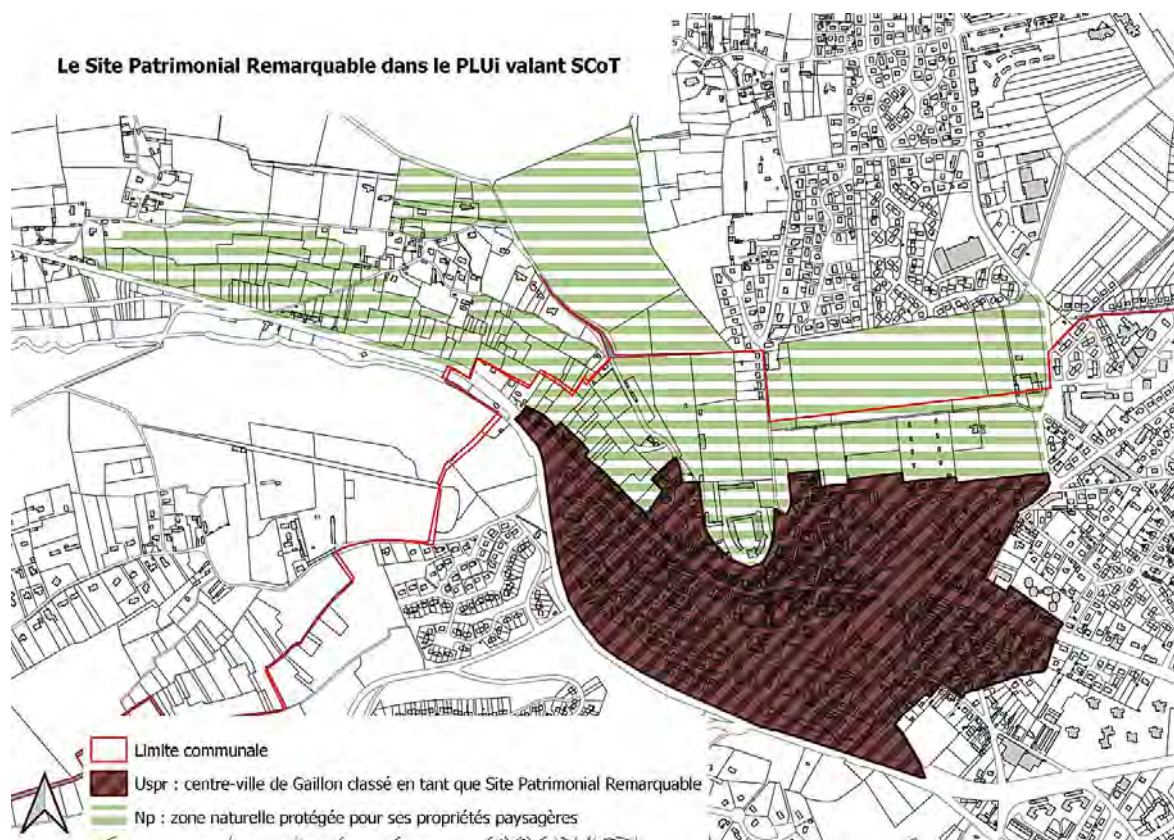
Environ 19,32Ha du parc du Château est soumis à la réglementation du SPR.

Le Site Patrimonial Remarquable et le site du Château de Gaillon



Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant SCoT en vigueur prend en compte l'existence du SPR. Une zone réglementaire spécifique est mise en place pour le centre-ville de Gaillon : la zone Uspr (*pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon*).

Le Site Patrimonial Remarquable dans le PLUi valant SCoT



Le Château, le parc et les jardins ont été classés en secteur Np (*pour les espaces naturels inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage*).

1.4 Le Château de Gaillon : 1000 ans d'histoire

Le Château de Gaillon est un monument historique de renommée nationale. Il est le premier château témoin de la Renaissance en France. Surplombant Gaillon et dominant le Val de Seine, il a été érigé sur un coteau **en rive gauche de la Seine. Il s'agit d'une forteresse permettant** aux soldats de surveiller le fleuve **à partir d'un point haut**.

❖ Bref historique du Château et de ses dépendances :

Le château a été édifié en période médiévale entre 1200 et 1454. **Il s'agissait avant tout d'une forteresse** construite en position stratégique entre la France de Philippe Auguste et la Normandie anglaise de **Richard Cœur de Lion**.

Le château de Gaillon est connu pour être le premier château de style Renaissance de France.

En 1494, le locataire des lieux était le Cardinal Georges d'Amboise, Ministre de Louis XII. Il a entrepris d'importants travaux qui ont perduré jusqu'à la fin du XVIIème siècle. Devenu résidence d'été des archevêques de Rouen jusqu'en 1787, Jules Hardouin Mansart et André Le Nôtre, les célèbres architecte et jardinier du château de Versailles ont remanié la grande demeure, les jardins, et installés une orangerie.

Après la Révolution française, le château de Gaillon a été en partie détruit. Dès 1812, il a vécu un passé carcéral et militaire. En effet, des maisons centrales de détention française se sont installées. La prison de Gaillon a fermé **en 1901 et une caserne l'occupa dès 1902, jusqu'à la fin de la Première Guerre Mondiale**.

Après la traversée des **guerres modernes, le château est devenu propriété de l'Etat en 1975. Depuis, ce** sont environ 350.000 euros qui ont été consacrés chaque année pour sa réhabilitation.

L'année 2011 marqua une étape importante dans l'histoire du château puisque les services de l'Etat, la Ville de Gaillon et l'Association pour la Renaissance du Château s'associèrent afin de rendre le site accessible au public. Les portes sont ouvertes depuis le mois d'avril 2011.

Enfin, **une nouvelle page s'est écrite en 2022 : l'Agglomération Seine-Eure a repris la gestion de ce site patrimonial d'exception.**

❖ Bref historique des jardins :

Le Château de Gaillon est agrémenté de vastes jardins du XVIème siècle, maniés par Jules-Hardouin Mansart et Le Nôtre. Les jardins ont été parmi les premiers jardins français de la Renaissance. Ils ont fait partie des trois plus grands du **Royaume, aux côtés des jardins des châteaux de Blois et d'Amboise. Le Cardinal Georges d'Amboise a été l'initiateur des aménagements** des abords naturels du château.

Les jardins ont été préservés grâce à l'acquisition des communes riveraines et leur protection au titre des Monuments Historiques en 1996.

Les « jardins hauts », **situés au Nord du château, s'étendent sur une terrasse de 160 mètres de longueur et 75 mètres de largeur. Ils se composaient d'une grande variété de végétaux et d'ornements : labyrinthes végétaux, arbres fruitiers d'espèces variées (cerisiers, pêchers...), carreaux plantés d'herbes odoriférantes ou de fleurs (marjolaine, violette, œillets...) etc. Une grande fontaine de marbre a été édiflée au centre.**

Les **jardins bas s'étendent encore aujourd'hui sur 16Ha. Il s'agissait d'un potager, planté d'arbres, d'arbustes et de parterres. Il existait d'importants aménagements hydrauliques, bassins et canaux.**

❖ Bref historique du parc :

Un immense parc forestier d'au moins 500Ha a été aménagé et clôturé de murs par Georges d'Amboise. Des murs qui s'étendent sur une quinzaine de kilomètres derrière lesquels on y trouvait un terrain de chasse et une réserve agricole.

Un vignoble se trouvait en contrebas du parc et du jardin, au Nord-Est du château, appelé le Clos d'Orléans.

1.5 La position géographique du site castral

Le site du parc du Château forme une large unité foncière qui s'étend sur la commune de Gaillon et sur la commune du Val d'Hazey, au Sud du Centre technique Renault. Sa surface représente en moyenne 39Ha, soit environ 1/4 du territoire urbain de Gaillon. Une étendue impressionnante faisant de ce site un élément majeur de la Vallée de Seine. Sa position dominante sur la Ville de Gaillon est un véritable privilège pour le développement et l'aboutissement du projet. Du château, des panoramas exceptionnels sur la ville de Gaillon ainsi qu'un magnifique point de vue sur la Vallée de la Seine et de l'Eure peuvent être observés. Le châtelet (pavillon d'entrée), la Galerie du Val et la tour de la Sirène sont visibles depuis la Ville.

Vue vers le Château depuis la Ville de Gaillon



Périmètre du site du Château de Gaillon



1.6 Les accès et le stationnement

Le projet de développement touristique et culturel a comme enjeu d'augmenter le nombre de visiteurs. Le site du Château a déjà connu une augmentation de 19% entre 2020 et 2021 (3 613 touristes en 2021). Le projet doit prendre les mesures nécessaires pour faire face à une augmentation du flux touristique. Il est en effet nécessaire **d'évaluer la capacité du stationnement et des accès au site pour juger le potentiel de reconversion touristique**. C'est pourquoi des réflexions sont actuellement menées sur les accès au site du château, sur l'aménagement de l'esplanade et sur l'organisation du stationnement.

Aujourd'hui, l'entrée et la sortie du site s'effectue directement par le Châtelet. Les visiteurs ont le choix entre quatre itinéraires en partant du centre-ville :

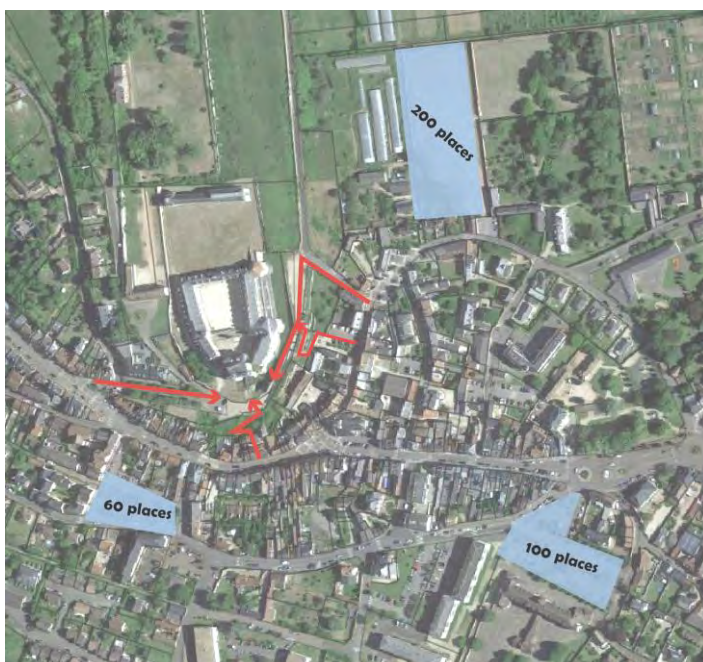
- 1) L'allée du Château. Seul accès pour les véhicules. Il permet d'arriver directement à l'esplanade du château et de rejoindre l'allée de l'Ermitage jusqu'au parvis de l'ancien prieuré.
- 2) La ruelle piétonne de la Reine Margot. Il s'agit d'un escalier permettant d'arriver directement devant le pavillon d'entrée. Une sente pentue qui rejoint la place de l'Eglise et qui permet aux visiteurs de découvrir le centre ancien et ses maisons normandes.
- 3) L'accès depuis la rue du Four à Baon.
- 4) L'allée du château depuis le croisement du Chemin de Ronde. Elle longe en pente douce le côté de la Galerie sur le Val jusqu'au bas de la Tour de la Sirène. Elle permet aussi aux visiteurs d'arriver dans l'ancienne ville, place de l'Abreuvoir, en prenant la rue Adrienne Gondre.

Un environnement de qualité assure le succès touristique du château. Il est pour cela nécessaire de limiter l'entrée des véhicules en centre-ville et de prévoir un stationnement en dehors du champ de visibilité du château. Aujourd'hui, il est aménagé un espace de parking d'une capacité de 200 places environ dans le jardin bas du site du château (rue verte, à 330m du pavillon d'entrée). Son accès s'effectue par l'avenue François Mitterrand afin de limiter la pénétration de véhicules en centre-ville. Il n'a pas été obtenu d'autorisation pour que cet espace soit à usage de stationnement. Le parking situé rue verte n'est donc présent qu'à titre précaire et révoquant.

D'autres parking du centre-ville peuvent aujourd'hui être utilisés, comme celui place de l'Abbé Bouchard d'une capacité de 60 places (à 250m du pavillon d'entrée) et celui de la place Paul Doumer d'une capacité de 100 places (à 500m du pavillon d'entrée).

En parallèle du projet « Gaillon Renaissance », celui dédié à la dynamisation du centre de Gaillon a comme objectif de rendre les accès vers le château plus visibles et intuitifs.

Accessibilités au Château de Gaillon et stationnements actuels



Le site du Château de Gaillon est perçu par le visiteur sous de multiples facettes : Château, prison, habitats privés, jardins maraîchers et familiaux, parc forestier, centre d'essai automobile etc. Les aléas de l'histoire et les démembrements successifs du site ont fait du château et de ses jardins un ensemble composite et une identité parfois incertaine : château ? prison ? jardins ? champs ?

1.7 Le château et ses dépendances

Le château et ses dépendances (le prieuré, le pavillon Colbert et la Maison Grise) sont marqués par les séquelles de leur histoire. Des travaux de restauration sont ainsi nécessaires pour assurer leur conservation. Des vastes bâtiments sont actuellement sans affectation mais offrent un potentiel de réhabilitation exceptionnel.

Depuis 2011, le public peut accéder au pavillon d'entrée, à la cour d'honneur et à la cour de l'orangerie (Colbert), au vestibule, à la chapelle basse, à la galerie sur le Val et les cuisines de la tour de la Sirène.

C'est depuis la saison touristique 2022 que l'Agglomération Seine-Eure, en substitution à la Ville de Gaillon, se voit confiée par l'État la gestion des visites du Château de Gaillon. Des animations et manifestations culturelles et promotionnelles du Château sont dès lors organisées tout au long de l'année.

Vue aérienne de l'ensemble immobilier du Château de Gaillon



La Maison Grise



L'Orangerie ou le Pavillon
Colbert



Le Prieuré, actuel conservatoire de
musique de Gaillon

L'environnement naturel paysager du château est marqué par le parc forestier et les jardins. Ces espaces ont été remaniés tout au long de l'histoire du château.

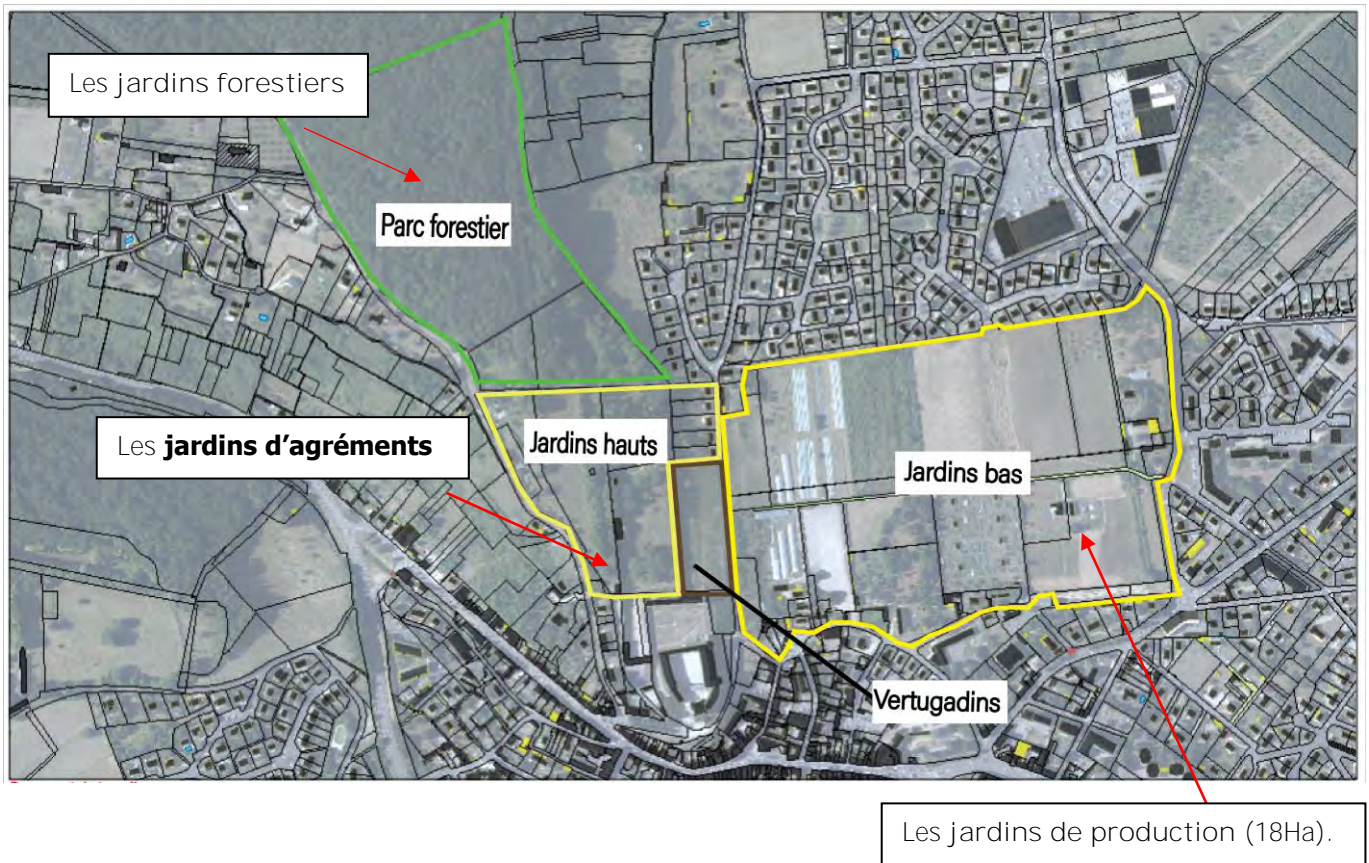
1.8 Les jardins et le parc forestier

Les jardins sont indissociables du château, ce sont des espaces considérés comme des pièces à part entière. Ils ont une étendue géographique importante et marquent aujourd'hui toujours autant le paysage. Leur emprise foncière se répartie sur les communes de Gaillon et du Val d'Hazey.

Photographie : Perspective sur les jardins bas



Les jardins du château de Gaillon sont de trois natures (de production, d'agrément et forestiers) :



Les jardins ont pu conserver leur limites historiques en résistant à un cumul de pressions foncières.

Après plus de deux siècles et demi, leur surface est inchangée, mais leur état nécessite d'être entièrement et progressivement reconquis. Aujourd'hui, ils sont peu exploités et laissés en terrains vierges.

Seule une exploitation de maraichage occupe les jardins bas (parcelles AD.230 et 238). Il s'agit d'une agriculture bio et promouvant le circuit court. Les serres sont visibles depuis la galerie sur le Val.

Quant au vertugadin, les récentes études ont mis en évidence que son bas a été rogné pour faire passer la route dite du chemin de ronde.

Vue sur les jardins bas et les serres depuis la galerie sur le Val



Les jardins ont en effet été remis en culture biologique. Des restaurants du bourg et des cantines scolaires sont déjà alimentés grâce aux cultures existantes.

Le parc du château **est situé au Nord**, il se compose d'un immense parc forestier clos d'environ 500Ha. La quasi-totalité de ses **murs historiques** (d'une longueur de près de 12km) est aujourd'hui conservée. L'espace forestier se compose essentiellement de taillis de châtaigniers, de chênes et de hêtres.

2) Description, principes et objectifs du projet

Le site du Château a été identifié **par l'Agglomération Seine-Eure** pour permettre son développement économique, touristique et culturel. Il a la forte capacité de contribuer au rayonnement et au développement du territoire.

« Mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables du territoire. Le Château de Gaillon, premier château de la Renaissance, doit être défini en tant qu'élément central de la politique d'attractivité touristique de la CCEMS » (extrait du PADD).

C'est par délégation de l'Etat et des communes de Gaillon et du Val d'Hazey que l'Agglomération Seine-Eure est l'opérateur pour conduire le projet global de développement touristique et culturel du château de Gaillon et de ses abords. **Une vision de projet qui s'annonce comme la** « Renaissance du Château ». Les actions à réaliser sont de trois natures :

- **La restauration et l'extension du bâti** ;
- Les aménagements paysagers du par cet des jardins ;
- La plantation de vignes sur les coteaux.

La volonté de l'Agglomération Seine-Eure est de développer un territoire d'épanouissement, de bien-être et d'économie durable. Le patrimoine du château de Gaillon offre de grandes richesses culturelles et naturelles, constituant ainsi des potentiels pour permettre le développement touristique et faire du château un lieu de vie, de création et d'avenir.

L'objectif du projet est de rendre le territoire plus dynamique et attractif. La solution est d'envisager un aménagement global, combinant diverses activités, qu'elles soient économiques, culturelles, touristiques et agricoles. Une offre d'activités suffisamment forte et innovante rendra le site plus attractif, pour un public de plus en plus diversifié venu en visite pour des intérêts variés.

Le site du **Château de Gaillon prévoit de devenir une véritable ruche d'activités** : agricoles, hôtelières, de restauration, musicales, culturelles, économiques etc.

Les enjeux sont multiples :

- Restaurer et valoriser un patrimoine national, qui amènera à la Ville de Gaillon et à l'Agglomération **l'image et la reconnaissance que le site mérite.**
- Ouvrir ce site patrimonial à divers publics grâce à de multiples équipements et activités, ce qui **permettra de faire vivre le site toute l'année.**
- Retisser des liens forts entre le château, la nature, le centre de Gaillon et les habitants.
- **Se réapproprier le site par la mise en œuvre d'un projet globale, qualitatif, écologique et durable.**

Chaque projet décrit ci-**après fera l'objet d'une étude et d'une autorisation spécifique** des services de la DRAC (CRMH et SRA). Les projets seront scindés en plusieurs phases **d'une dizaine d'années.**

2.1 La restauration **et l'extension** du patrimoine bâti

La mise en œuvre du projet de développement site du Château de Gaillon nécessite de restaurer et de réaliser des extensions du bâti.

2.1.1. L'AMENAGEMENT DU CŒUR DU CHATEAU

Le projet de réhabilitation du Château se situe sur la parcelle cadastrée AD.17, d'une superficie de 14.856m².

L'ensemble des ailes du château sera restauré pour pouvoir accueillir diverses activités en concordance avec la qualité du monument :

Le projet est d'installer au sein du château le conservatoire de musique et d'art dramatique de l'Agglomération, un auditorium, un centre de séminaires professionnels, des espaces d'accueil, d'expositions, de muséographies, de réceptions et d'événements temporaires. Les bâtiments seront rendus à l'usage des administrés et du public.



Fonctions de **l'aile des cuisines** :
Salon de thé / espaces de médiation / administration



Fonctions du **pavillon d'entrée** :
Accueil du public / boutique / expositions



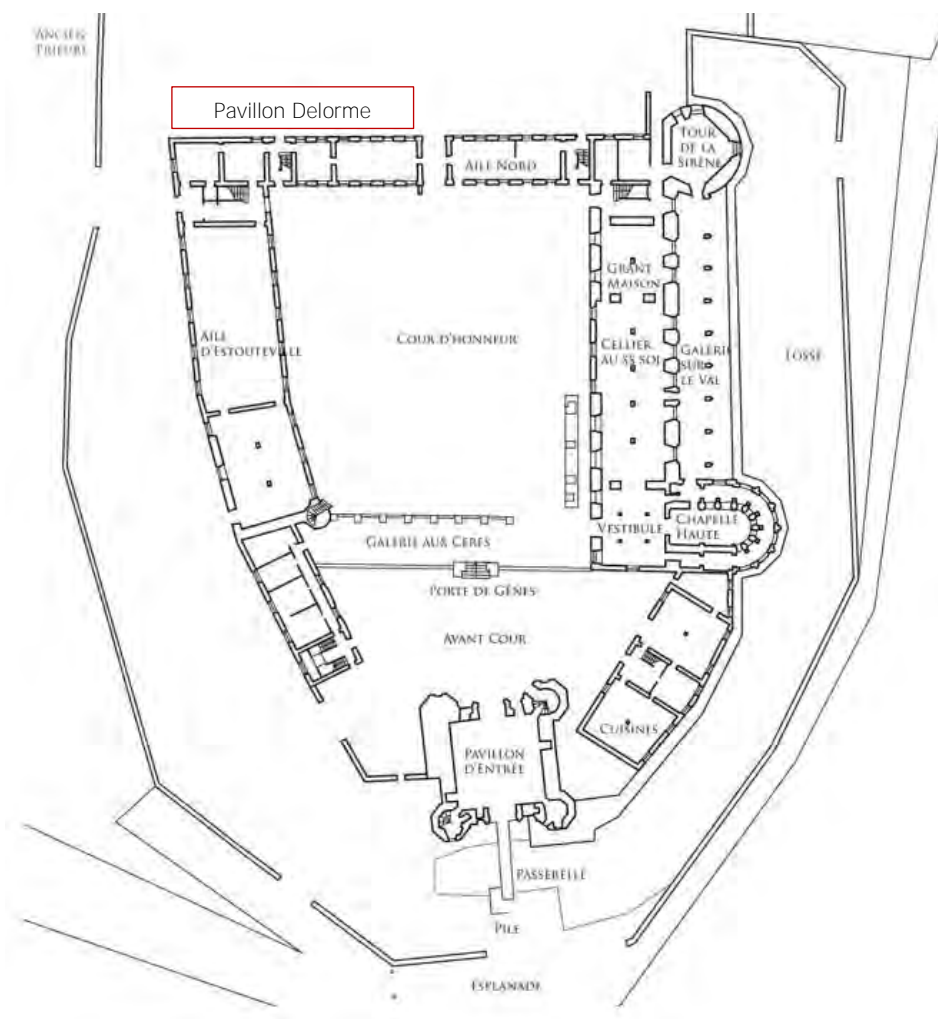
Fonctions de **l'aile d'Estouteville et Nord** :
Conservatoire / auditorium



Fonctions de **l'aile de la Grant Maison** :
Centres de séminaires / espaces de réceptions / visites

Une extension du château de l'ordre de 100m² environ est projetée pour la construction de locaux techniques.

Il serait aussi envisagé d'effectuer la restauration du pavillon Delorme donnant sur la cour de l'orangerie sur environ 10m de large. **Ce sont aujourd'hui des vestiges enterrés qui seraient à mettre en valeur par la réalisation d'une crypte archéologique** ouverte à la visite depuis la tour de la Sirène. Elle serait recouverte par une simple dalle béton **qui laisserait la cour telle qu'elle**. Le pavillon Delorme a été construit en 1504 au Nord de la cour d'honneur et dans le prolongement du portail menant à la cour d'Honneur. Il a été totalement détruit au XIX^{ème} siècle. **Il s'agit d'un projet non figé à ce stade puisqu'il n'a pas fait l'objet d'une validation des services de la DRAC.**



Les travaux de restauration et d'aménagement du cœur du Château s'étaleront sur la période 2023-2026.

2.1.2. LA REHABILITATION DES DÉPENDANCES DU CHATEAU

Pour revitaliser le site patrimonial d'exception, les trois dépendances du Château de Gaillon (le prieuré, le pavillon Colbert et la Maison Grise) font aussi l'objet de projets de restaurations, d'agrandissements et de réhabilitations. Le principe prioritaire est de restaurer le bâti ancien et de le reconstruire sur ses fondations originelles.

❖ Les destinations futures :

Les dépendances du Château sont en grande partie sans usage. Seul l'ancien prieuré est exploité par le conservatoire de musique (qui à terme, sera installé dans l'aile d'Estouteville), et la Maison Grise par une association en rez-de-chaussée. Elle sert aussi de lieu de stockage pour les services municipaux. Il est prévu d'apporter au site des équipements et activités diverses et complémentaires, ouverts à des publics et acteurs multiples, tels que :

→ Des espaces de réceptions, d'expositions et d'évènements ;

→ Une résidence hôtelière : des hébergements supplémentaires qui compléteront l'offre d'accueil du site, à destination des touristes ou professionnels en déplacement venus pour un séminaire ou une réception.

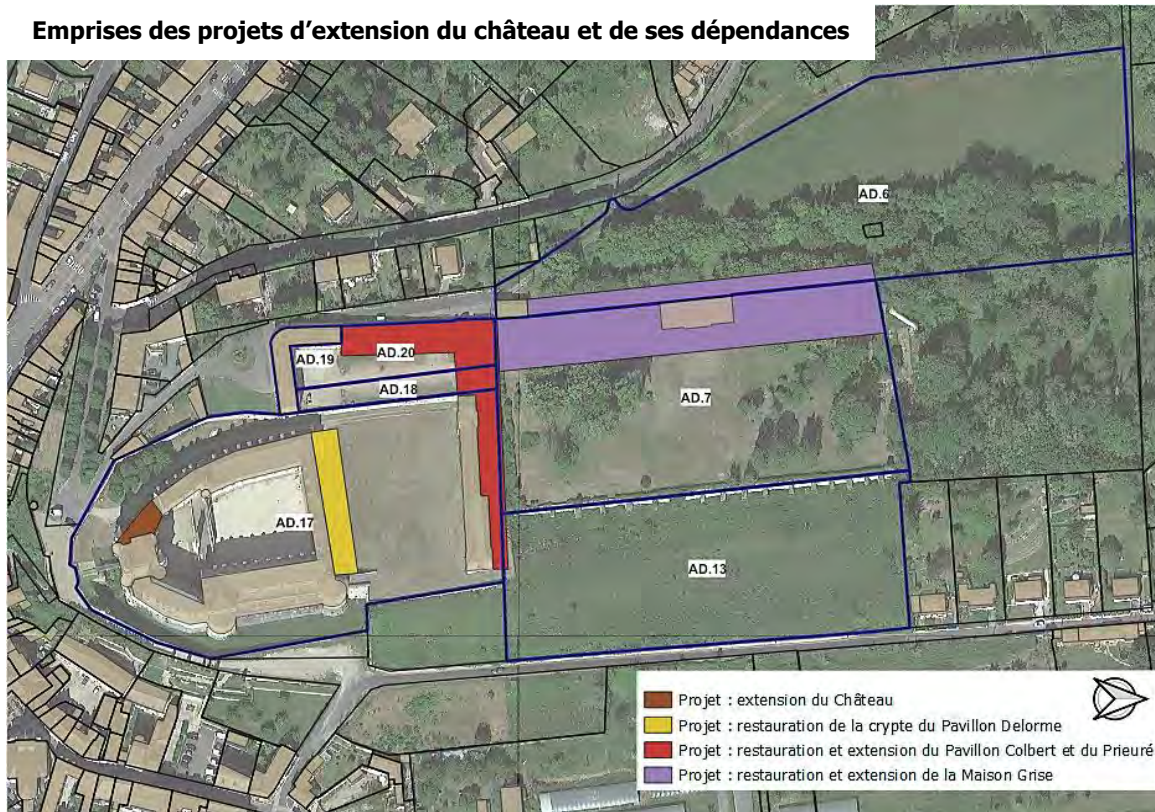
→ Un pôle dédié aux professionnels de la conservation du patrimoine.

❖ L'emprise des projets de construction :

→ Le prieuré sera étendu en partie Nord. Le bâtiment sera relié au Pavillon Colbert qui lui-même sera agrandi en façade Ouest pour ne former qu'un seul et même bâti en « L ».

- L'étage de la Galerie (Pavillon Colbert) sera reconstruit (R+1). Il a été effondré par un ouragan en janvier 1703. Le pavillon sera également doublé sur l'aile Nord et étendu sur l'aile Ouest jusqu'au Prieuré.
- La Maison Grise sera entièrement rénovée. Les futurs espaces imperméabilisés (aplat violet sur le plan ci-dessous) correspondraient à l'emprise de terrasses et éventuellement aux décrochés des ailes. Une marge plutôt conséquente est prévue puisque le projet de rénovation de ce bâti n'est pas encore totalement figé avec les services de la DRAC.

Emprises des projets d'extension du château et de ses dépendances



En bleue, la délimitation des parcelles concernées par les travaux de restauration (parcelles AD.6, AD.7, AD.13, AD.17, AD.18, AD.19, AD.20, situées à Gaillon).

Les travaux projetés sur le château et les dépendances engendreront qu'une faible imperméabilisation du sol. La majeure partie des parcelles concernées par ces travaux resteront en pleine terre (soit environ 78% de la surface des parcelles impactées, représentant une moyenne de 4,9Ha). L'emprise du bâti existant (Château et dépendances) s'élève à environ 0,4Ha et l'emprise future à environ 1,9Ha, soit une augmentation de 172%.

Les travaux de réhabilitation des dépendances s'étaleront sur la période 2026 – 2032.

2.1.3. LES PROJETS DE CONSTRUCTION DANS LES JARDINS BAS

Le projet « Gaillon Renaissance » vise aussi à faire renaître les jardins, et à retisser des liens avec le Château, les villes de Gaillon et du Val d'Hazey et les habitants.

Le patrimoine exceptionnel des jardins bas sera reconquis pour y implanter de multiples activités en lien avec la détente, la convivialité, la culture et le tourisme.

Dix-huit hectares de jardin seront rendus à l'usage de la société civile puisqu'ils seront considérés comme un nouveau parc urbain dont les allées relieront plusieurs quartiers de la ville. La surface importante des jardins est un véritable potentiel pour développer davantage le maraîchage et l'arboriculture et pour déployer la médiation pédagogique, la promenade, le sport (parcours de santé) et autre pratique de plein air.

Des diagnostics (études historiques, recherches archéologiques, inventaires écologiques, etc.) ont été effectués pour connaître l'organisation des lieux et des éléments anciens qui ont marqué l'histoire des jardins. Ils permettent de nourrir la réflexion sur la conception et l'aménagement moderne des jardins. L'accueil des visiteurs sera ainsi organisé de manière à remettre en scène les jardins en période Renaissance.

❖ De nouvelles emprises :

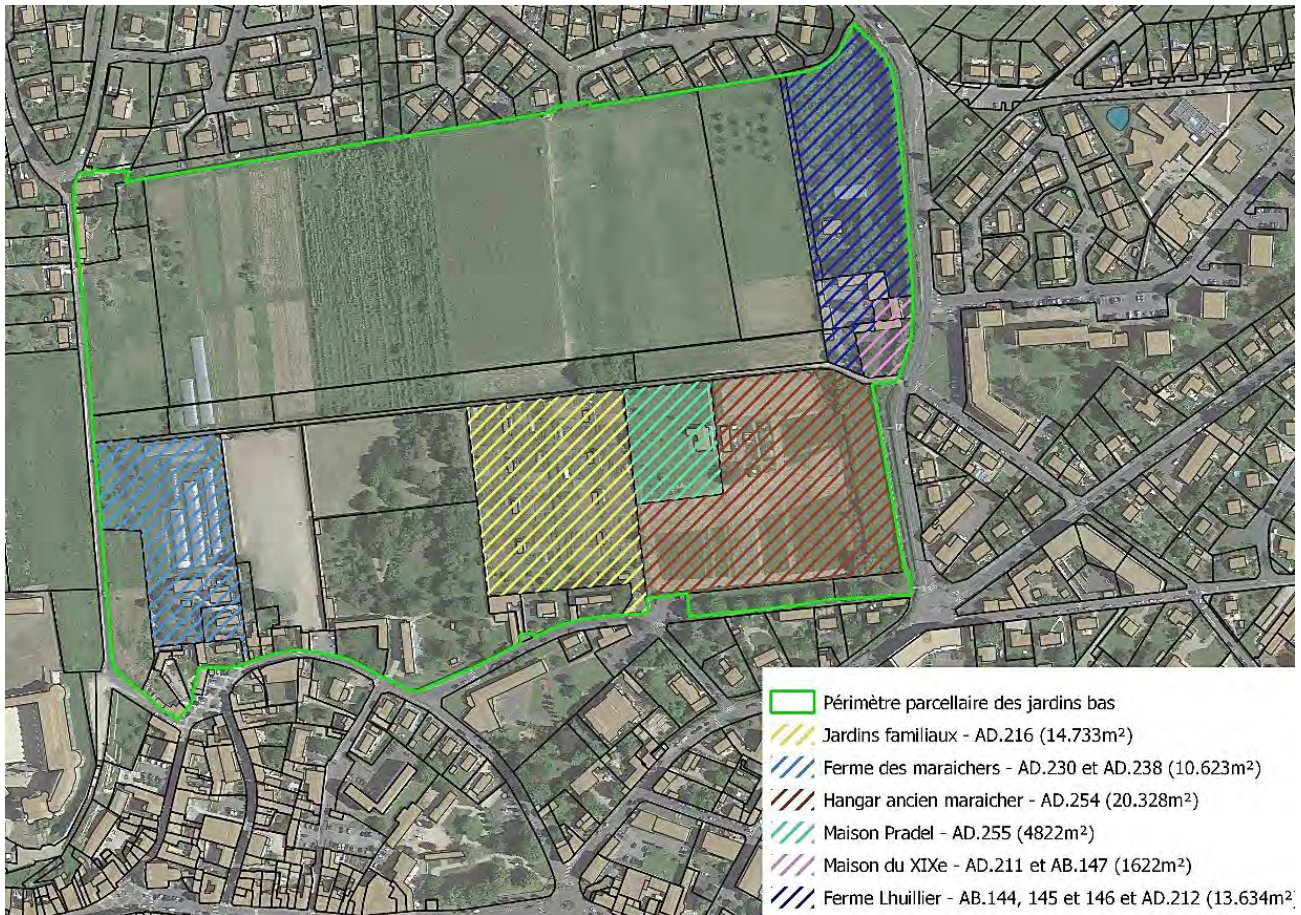
Plusieurs projets d'extensions sont envisagés pour concevoir le réaménagement des jardins. Le besoin de construction pour le périmètre des jardins bas a été évalué. Il est en moyenne de 450m² dédié aux projets d'extension du bâti et de 3.245m² dédié à la construction de nouvelles serres de cultures biologiques.

Les extensions futures ne sont pas clairement définies à l'instant même de la présente déclaration de projet. Il est néanmoins proposé de limiter les extensions à hauteur de 20% maximum du bâti existant (règle s'appliquant à la parcelle).

Serait concerné par un projet d'extension :

- *La ferme des maraichers* (parcelles AD.230 et AD.238 à Gaillon). Elle se compose de plusieurs bâtiments sur lesquels un projet d'extension pourrait se présenter : la maison, une grange en bois, un hangar en tôle, une petite dépendance en briques et divers appentis en tôle.
- *La Maison Pradel* (parcelle AD.255 à Gaillon).
- *L'ancien hangar de maraîcher* (parcelle AD.254 à Gaillon).
- *Les jardins familiaux* (parcelle AD.216 à Gaillon), composé 9 cabanons de 32m² d'emprise. Les projets pourraient créer un besoin de deux cabanons supplémentaires.
- *La Maison du XIXème siècle, à l'Est des jardins bas* (parcelle AD.211 à Gaillon et AB.147 au Val d'Hazey).

- *La ferme Lhuillier (parcelle AD.212 à Gaillon et AB.146 et 144 au Val d'Hazey).* Elle se compose de plusieurs bâtiments sur lesquels un projet d'extension pourrait se présenter : la maison, deux bâtiments annexes, un hangar et un apprentis.



Des serres de production sont installées sur les parcelles AB.142 (Le Val d'Hazey), AD.238 et 223 (Gaillon). Un éventuel besoin de construire des serres supplémentaires pourrait survenir pour assurer la continuité et le développement de l'activité maraîchère. Le maximum de l'emprise dédiée aux serres de production serait sur l'ensemble du site, d'environ 6000m² au total. Leur emplacement ne sont pas définis lors de l'établissement de la présente déclaration de projet.

Le périmètre parcellaire des jardins bas est environ de 19,6Ha. La surface de l'ensemble bâti existant est d'environ 0,66Ha et la surface totale bâtie future serait d'au maximum 1,01Ha, soit une augmentation de 65%.

L'ensemble du projet « Gaillon Renaissance » sera conçu pour s'intégrer au mieux à l'environnement :

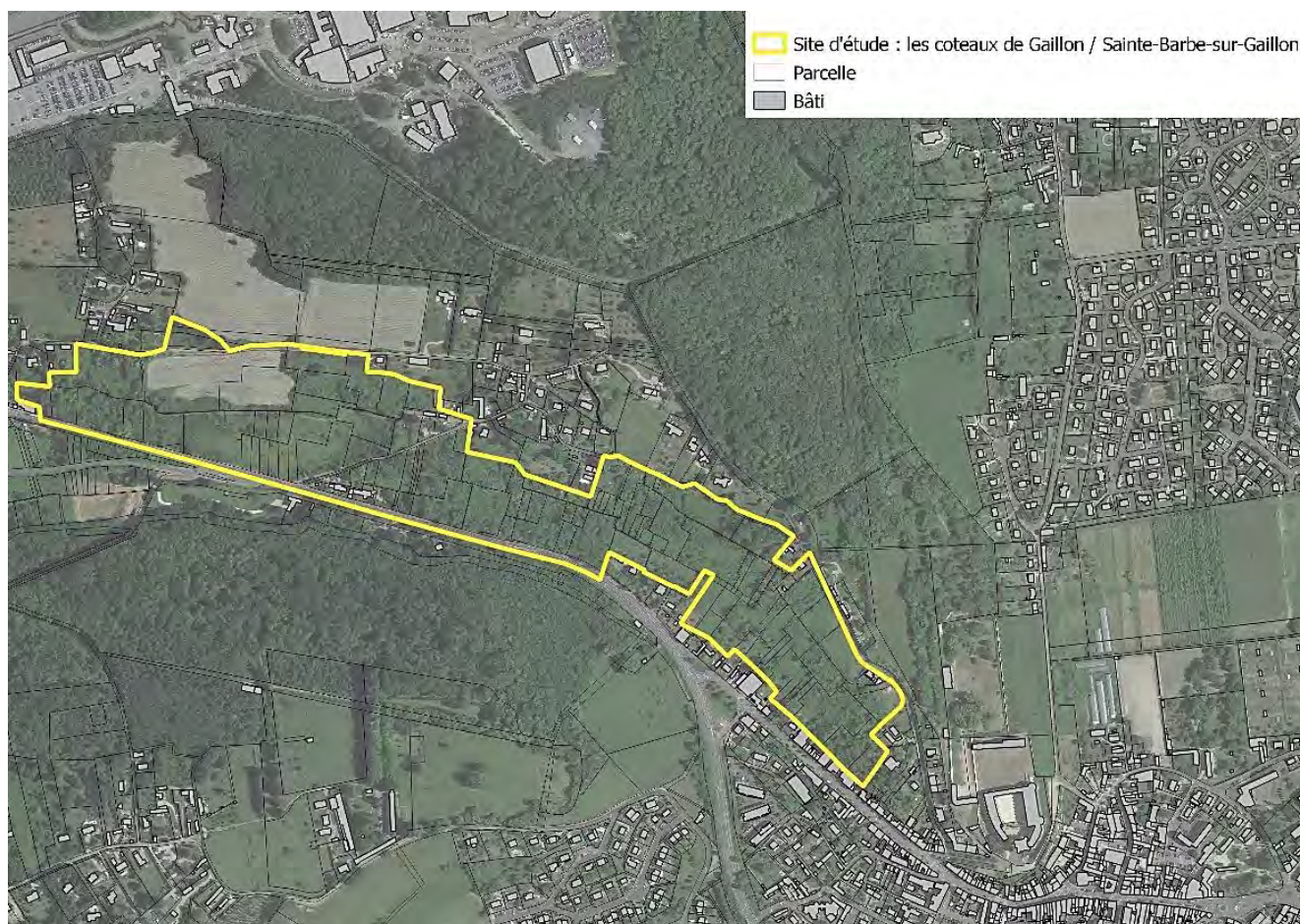
- En termes de qualité architecturale, le règlement du Site Patrimonial Remarquable s'appliquera aux projets de construction. L'état d'origine du bâti sera conservé, protégé et mis en valeur. La démolition ne pourra être autorisée qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les projets de restauration et d'extension participeront à la préservation du cadre paysager remarquable du site.
- Les agrandissements épouseront la topographie du site afin d'éviter les déblais et remblais importants.
- Les espaces libres de pleine terre représenteront en moyenne 94% de l'ensemble du site du Château, soit 36,8Ha sur 39Ha.

La restauration des jardins bas a été planifiée sur sept années : de 2023 à 2030.

2.2 Les projets d'aménagements paysagers et de cultures de vignes

Le projet « Gaillon Renaissance » vise au développement d'un tourisme de loisirs. Le site du Château de Gaillon deviendra à terme un territoire d'activités touristiques et de loisirs. Le parc et les jardins bas seront perçus comme des parcs urbains pour lesquels des parcours ludiques seront réalisés, aussi bien pour la pratique sportive que décontractée. Les grands espaces de biodiversités seront conservés et favoriseront les activités de nature : balade, détente, sport, découverte de l'environnement. Des équipements et mobiliers extérieurs seront installés pour ces aménagements (tables, bancs, agrès et signalétiques) sans dégradation paysagère et environnementale.

Le développement du site du Château s'accompagne également d'un projet agricole sur les coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-sur-Gaillon (Le Val d'Hazey). Il est envisagé de planter des vignes sur environ 19Ha de coteaux. Des terrains vierges, laissés à l'abandon et propices à l'établissement d'un vignoble en raison de leur degré de pente, de leur exposition et de leur sol argilo-calcaire. Les coteaux sont dépourvus de construction et aucune n'est projetée sur ce site en raison de son potentiel paysager et écologique.



3) L'intérêt général du projet

Bien que le site du château de Gaillon accueille déjà le conservatoire de musique intercommunal dans le Prieuré, et est partiellement ouvert à la visite depuis dix ans, le site reste encore largement méconnu des habitants et du grand public. Il se compose aujourd'hui du château, de bâtiments annexes qui, pour certains sont sans usage, d'habitats privés, de jardins maraîchers et familiaux, d'un parc forestier, voire même d'un centre d'essai automobile. Ainsi, le site laisse aux visiteurs diverses approches et visions de cet extraordinaire héritage. Pourtant, il conserve d'importants potentiels pouvant permettre sa transformation globale au service d'une nouvelle dynamique, à partager avec de nombreux publics. La finalité essentielle du projet « Gaillon Renaissance » est de rendre vie à cet ensemble, de le conserver et de le valoriser.

Grace aux richesses culturelles et naturelles constituant des potentiels de premier ordre, rendre le **Château de Gaillon à l'usage de la société aura de nombreux intérêts** :

- **Redynamiser le territoire et développer son attractivité touristique, au moyen d'activités nouvelles et variés, faisant du site du Château de Gaillon un lieu de vie, de création et d'avenir.**
- **Revitaliser un patrimoine exceptionnel du val de Seine Normand par une diversité d'actions de natures et d'ampleurs variées entraîner une diversité d'acteurs du territoire. Des liens forts entre le Château et la vie locale pourront ainsi se retisser.**
- **Réhabiliter et mettre en valeur un monument historique classé depuis 1862, joyaux de la vallée de la Seine aux portes de la Normandie.**
- **Maintenir, voire enrichir la trame verte et bleue. Ce seront en effet plusieurs hectares de jardins qui seront restructurés avec les ressources naturelles disponibles.**

Le projet global du château de Gaillon a pour objectifs de dynamiser l'activité touristique et de donner une vocation économique au site. Cette opération est en accord avec les objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLUi valant SCoT, énoncés au sein de l'axe 1 intitulé « **Dynamiser l'activité économique** », et de l'axe 2 : « *Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine* » :

3.1 Le développement économique et touristique du territoire

« Gaillon Renaissance » est un moyen pour dynamiser l'activité économique du territoire. Le site du château est un atout à saisir pour contribuer à l'attractivité et au rayonnement du territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

Axe 1 du PADD du PLUi valant SCoT : « Dynamiser l'activité économique »
<p>Les réponses au projet de développement du site du château de Gaillon s'inscrivent dans une vision à long terme. Bien que délaissé par un mode de vie « moderne », ce patrimoine représente aujourd'hui de forts potentiels en phase avec les enjeux actuels. Des changements systémiques apparaîtront sur plusieurs niveaux : environnementaux, économiques, énergétiques, alimentaires et sociaux.</p> <p>Le développement harmonieux du site du château entre en complémentarité avec le programme du label « Petites villes de Demain » que les communes de Gaillon et du Val d'Hazey ont signé par convention en janvier 2023 avec l'Etat et en association avec l'Agglomération Seine-Eure. En effet, l'ampleur du projet du château justifie une véritable approche globale en connexion avec son territoire. Le projet sera comme un second souffle pour ces deux communes, et particulièrement pour la rue principale de Gaillon qui souffre d'une dégradation qualitative et quantitative en termes de commerces de proximité et d'animations. Il ne sera donc pas limité simplement à faire renaître le Château et ses jardins. Ces derniers seront aussi considérés comme un parc urbain dont les allées relieront différents quartiers des villes, devant permettre aux habitants d'y trouver des lieux de détente et de convivialité. D'ailleurs, ces mêmes jardins, remis en culture biologique alimentent déjà restaurants du bourg et cantines scolaires, retissant ainsi des liens forts entre le château et les habitants de son territoire.</p> <p>Aussi, des expositions de créations contemporaines de haute qualité s'organiseront sur le site du Château. Tout comme le Carré Saint-Cyr au Vaudreuil, il sera fait appel à l'artisanat d'art, en résonance avec la qualité des œuvres qui ont fait l'histoire de Gaillon.</p> <p>→ Le projet sera un moyen pour soutenir toute innovation porteuse d'initiatives économiques, citoyennes et solidaires pour le territoire.</p>

3.2 La mise en valeur d'un patrimoine d'exception

« Gaillon Renaissance » permettra de reconquérir et de valoriser le site historique de **Gaillon. C'est un moyen d'impulser le tourisme en entraînant** les habitants, les associations, les entreprises, qui sont les forces vives du territoire.

Axe 2 du PADD du PLUi valant SCoT : « *Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine* »

Le PADD du PLUi valant SCoT affiche la volonté du territoire de protéger son patrimoine bâti et naturel. Le projet de développement du site du Château de Gaillon **s'inscrit** réellement dans cette optique de conservation et de valorisation **des éléments d'intérêt patrimonial** et paysager qui le composent. Une nouvelle dynamique culturelle qui viendra redonner vie à ce monument historique, **premier témoin d'ampleur de la Renaissance en France**.

Le projet du Château de Gaillon répond ainsi aux orientations du PADD :

Protéger et valoriser les différents paysages du territoire :

Gaillon est riche d'un patrimoine naturel remarquable. L'ensemble du projet veillera à prendre en compte les abords paysagers du site, notamment pour assurer la protection des vues et des perspectives dégagées (« à partir de » et « vers »).

Soutenir le tourisme et faire connaître le territoire à travers ses espaces de nature :

L'ambition est d'encourager le développement d'un tourisme vert et de loisirs. Le projet sera conçu de manière à recréer des liens entre les jardins, la ville et ses habitants. **L'Agglomération Seine-Eure a l'intention de faire de son territoire, un territoire de bien-être et d'épanouissement collectif. L'objectif du projet est de faire du site du Château un nouveau lieu de vie, d'évènements, d'apprentissage et de culture.** Un site **prévoyant la cohabitation d'un ensemble d'activités et d'usages** : promenades, maraîchage, visites, réserve de biodiversité etc.

L'hébergement touristique est également au cœur du projet. Les travaux de réhabilitation prévus pour de l'hébergement hôtelier et la restauration combleront le manque révélé de résidences et d'hébergements touristiques à Gaillon, restreignant la capacité d'accueil des visiteurs.

Le réaménagement de l'ensemble des espaces verts du site du Château permet à la fois de reconquérir et de valoriser la composition historique exceptionnelle des jardins de Gaillon, et à la fois d'y implanter de multiples activités attractives (détente, culture, sport etc.).

Prendre en compte **un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire** :

Les richesses naturelles du site constituent un atout de premier ordre pour bâtir son avenir et celui du territoire. Les bâtiments, les jardins et le parc forestier abritent de nombreuses espèces animales et végétales qui participent par leur « biodiversité » aux potentiels du site. En effet, les hommes au cours des siècles ont su valoriser ces ressources naturelles pour en tirer leur subsistance, développer des activités, et créer ici **des œuvres magistrales. L'eau des sources a alimenté les fontaines des jardins et des villages, baigné les fossés de l'enceinte urbaine, irrigué les cultures des « Jardins de Bas » du château. La variété des terroirs a permis l'implantation de cultures maraîchères et fruitières dans la vallée, de la vigne sur les coteaux et de la forêt sur le plateau.** Le domaine de Gaillon est **donc un patrimoine historique et naturel, une œuvre que le projet « Gaillon Renaissance » tient à poursuivre.**

Les actions projetées **maintiendront, voire enrichiront l'important réservoir de biodiversité du site. Le projet s'inscrit dans une démarche écologique et durable aux impacts raisonnés.**

2. La mise en compatibilité du PLUi valant SCoT

Le projet de mise en compatibilité du PLUi valant SCoT de l'Agglomération Seine-Eure implique de procéder à des ajustements réglementaires, conduisant notamment à :

- Modifier le zonage et le règlement écrit ;
- Réduire **le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Np**, au profit :
 - **d'un STECAL** pour permettre la réhabilitation du Château et des dépendances,
 - **d'un STECAL** pour permettre les projets d'aménagement liés à la reconquête des jardins bas,

- du classement d'une partie des coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-sur-Gaillon en zone Ap ;
- Modifier le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs.

1) Présentation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

La création des STECAL s'effectue en application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Avant mise en compatibilité, le PLUi valant SCoT de l'Agglomération Seine-Eure comporte au total 102 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, répartis à travers les zones suivantes :

- Ac pour 26,94 ha
- Ah pour 10,7 ha
- Ap pour 496,2 ha
- Nc pour 382 ha
- Ng pour 2,35 ha
- Nh pour 50,1 ha
- Ni pour 6,48 ha
- Nj pour 5,67 ha
- Nl pour 65,21 ha
- Np pour 118,65 ha
- Nspr pour 13,13 ha

La mise en compatibilité du PLUi valant SCoT avec la déclaration de projet porte sur le projet de développement culturel et touristique du site du Château de Gaillon, pour permettre la réhabilitation et l'extension du bâti existant et l'aménagement des jardins. Elle entraîne la création de deux nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités : Ncg et Acg.

Au total, avant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT dans le cadre de la déclaration de projet n°2, les STECAL représentent une superficie cumulée d'environ 1 177,43 ha, soit 6,13%. L'ajout des secteurs Ncg et Acg ne modifiera pas la superficie de l'ensemble des STECAL du territoire puisqu'ils remplacent une partie du secteur Np sur 21,91 ha.

2) Modifications des plans de zonage

2.1 Les plans de zonage n°1 et 2 avant modification

D'une surface d'environ 40,15Ha, le terrain de l'opération se classe en majeure partie en secteur Np du PLUi valant SCoT. L'application de la réglementation de la zone Naturelle (N) se justifie par le caractère d'espace naturel à protéger. S'est ajouté le STECAL Np, comme un moyen d'assurer la protection paysagère et patrimoniale du site en le rendant inconstructible. Toute construction et

destination nouvelle est interdite, y compris celles à vocation forestière et agricole. Il s'agit d'une volonté de préserver les ouvertures paysagères remarquables du site et de maintenir les cônes de visibilité.

Les parcelles d'habitation privées situées au Sud des jardins bas (sur la commune de Gaillon) sont classées en zone Uspr. Elle correspond aux secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon.

Cinq parcelles d'habitation privées situées au Sud de la Résidence de la Roque, sur la commune du Val d'Hazey, sont chacune classées pour moitié en zone Up (secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti) et pour moitié en zone Nj (espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties). Juxtaposées, deux parcelles privées sont classées en zone Ub.

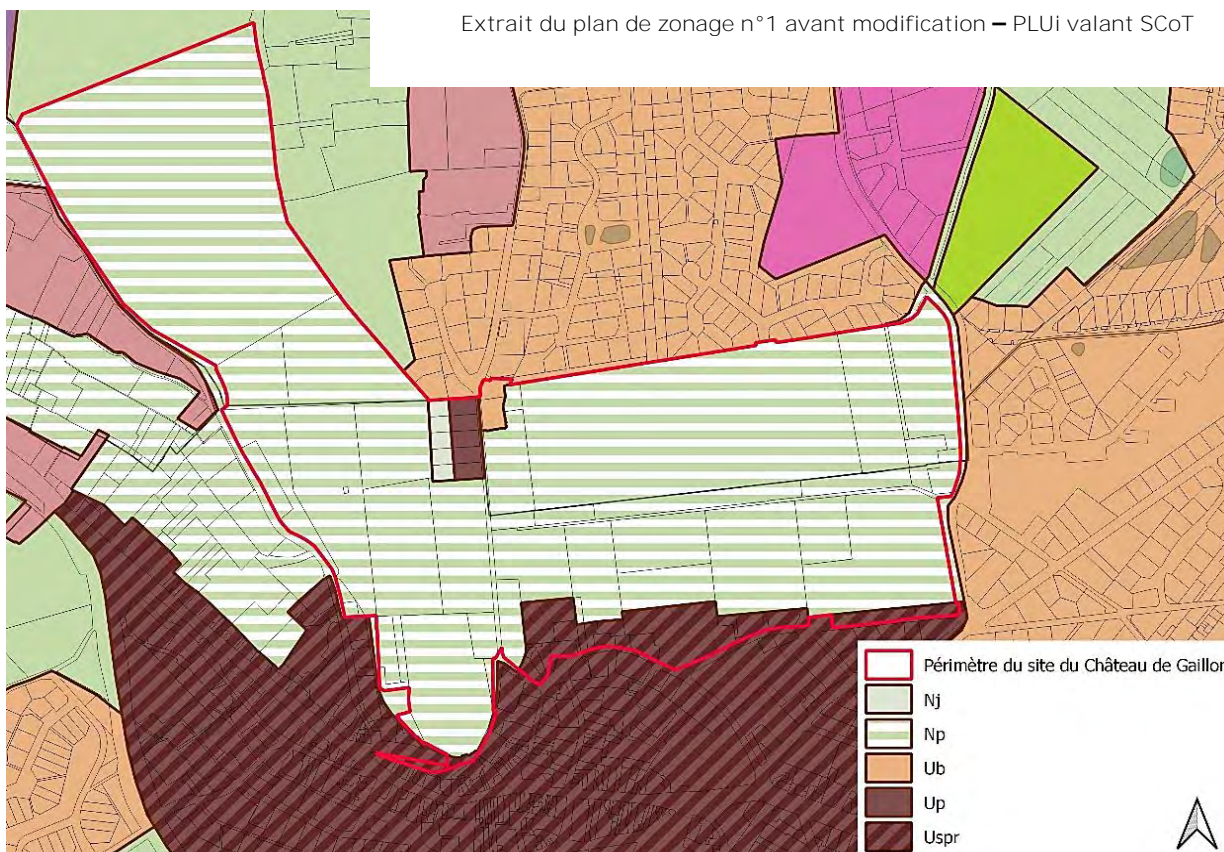
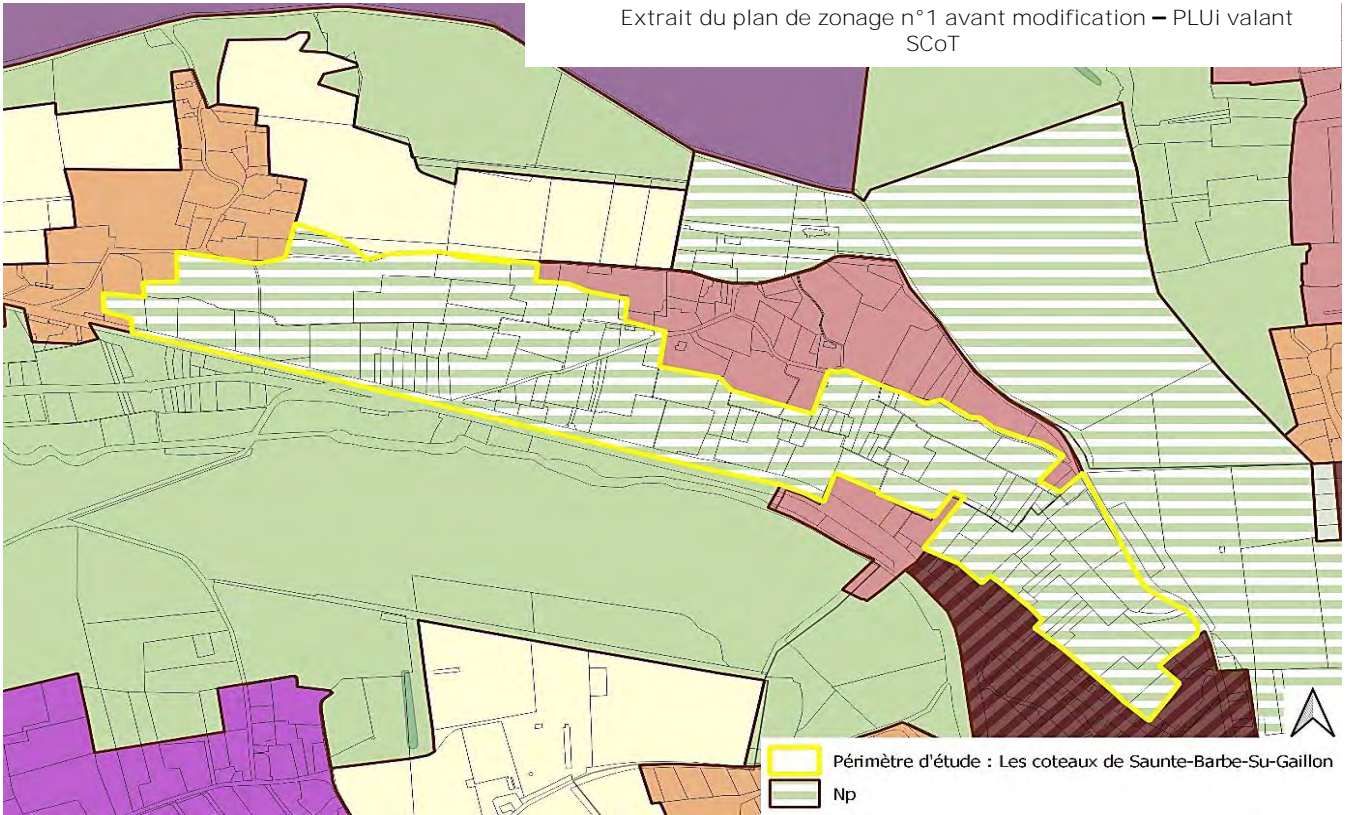


Tableau de répartition des surfaces (en Ha arrondi au centième, au sein du périmètre d'étude du site du Château de Gaillon) par zone réglementaire du PLUi valant SCoT en vigueur :

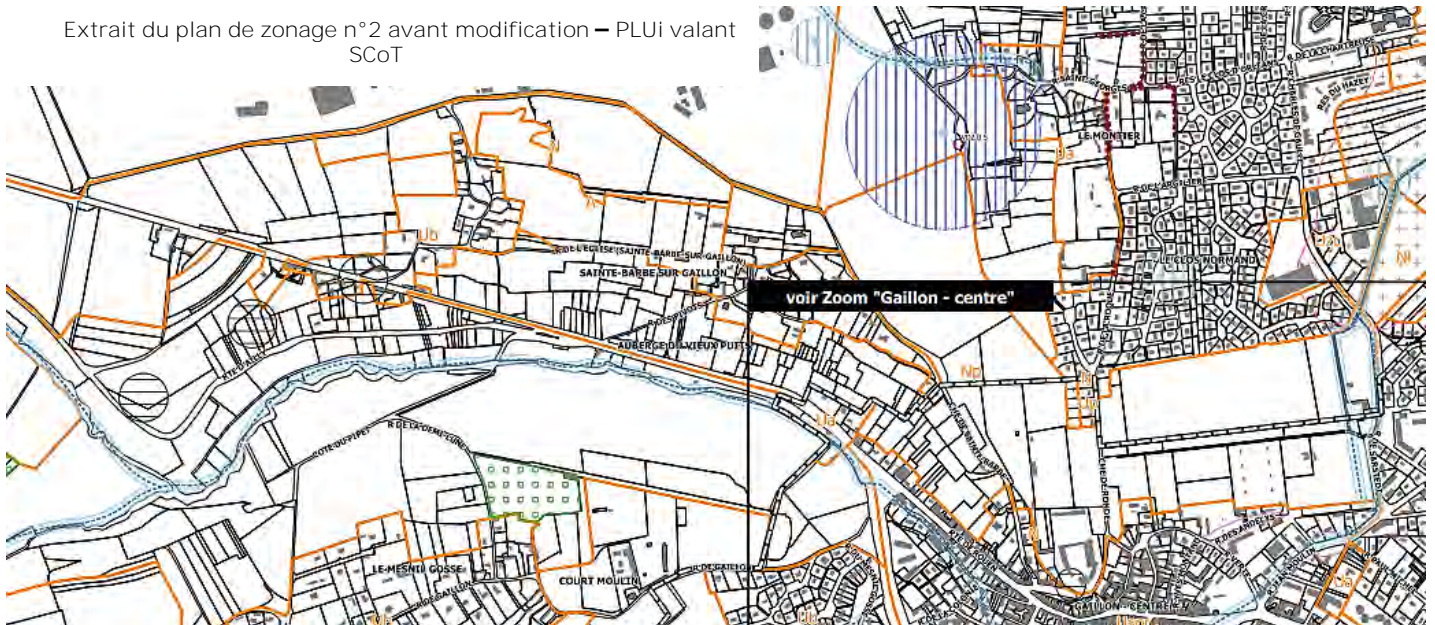
Zone Np	36.49Ha
Zone Nj	0.26Ha
Zone Ub	0.18Ha
Zone Up	0.33Ha
Zone Uspr	2.76Ha

Les coteaux de Saint-Barbe-Sur-Gaillon (Le Val d’Hazey) sur lesquels seront plantés les vignes sont également classés en zone Np du PLUi en raison de leur qualité paysagère à protéger. La surface de ce secteur s’élève à 19.04Ha.

Extrait du plan de zonage n°1 avant modification – PLUi valant SCoT



Extrait du plan de zonage n°2 avant modification – PLUi valant SCoT



Le PLUi valant SCoT ne permet pas avec le règlement actuel d'autoriser la réalisation des projets de réhabilitations dédiés au développement touristique et culturel du château.

Il est nécessaire de réduire la zone Np et de créer des zones réglementaires spéciales dédiées à l'opération. Le choix s'est porté sur les évolutions suivantes :

- Création d'un STECAL Ncg (Naturel - château de Gaillon)
- Création d'un STECAL Acg (Agricole - château de Gaillon)
- Classement d'une partie des coteaux en zone Ap (zone agricole à protéger).

2.2 Les plans de zonage n°1 et 2 après modification

2.2.1 PLANS DE ZONAGE : LE STECAL NCG

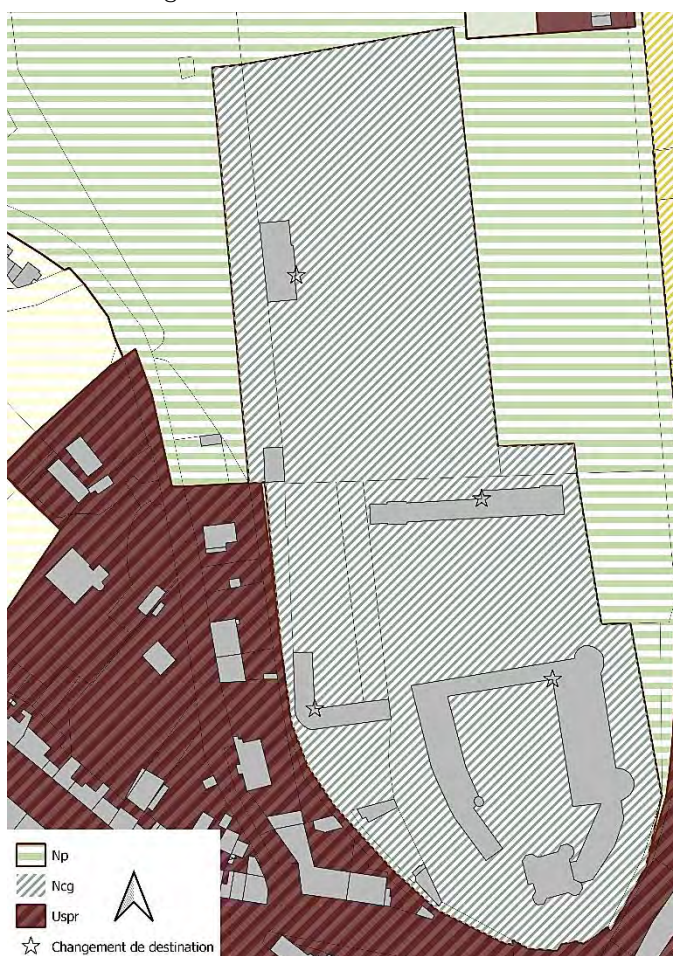
Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) intitulé Ncg couvrira la zone sur laquelle se situe le château de Gaillon et ses dépendances. Il remplacera le STECAL Np en vigueur.

Le STECAL Ncg se répartira sur sept parcelles de la manière suivante :

Parcelle	Surface totale (arrondi au m ² supérieur)	Surface classée en Ncg (arrondi au m ² supérieur)	Surface maintenue en Np (arrondi au m ² supérieur)
AD.6	16 667	2135	14 532
AD.7	13 102	13 102	0
AD.13	10 440	300	10 140
AD.17	14 856	14 856	0
AD.18	801	801	0
AD.19	413	413	0
AD.20	1727	1727	0
TOTAL	58 006	33 334 (= 57,5%)	24 672 (= 42,5%)

→ Le classement de la surface parcellaire en secteur Ncg réduira de 57,5% le secteur Np en vigueur sur les sept parcelles impactées par les projets de réhabilitation et d'extension du château et de ses dépendances.

Plan de zonage n°1 après modification – STECAL Ncg



L'emprise nécessaire pour la réhabilitation des bâtiments n'est pas clairement définie au moment de la présente procédure. Aussi, elle est susceptible d'évoluer au fil des années à venir. Il est ainsi proposé que le STECAL Ncg s'étende sur un assez large périmètre de manière à ne pas limiter les projets d'extension et d'aménagement qui se concrétiseront au fil des années. Une bande de 15m est de ce fait prévue en façade arrière de l'Orangerie et de la Maison Grise.

Enfin, les bâtiments (château et dépendances) seront identifiés par une étoile comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

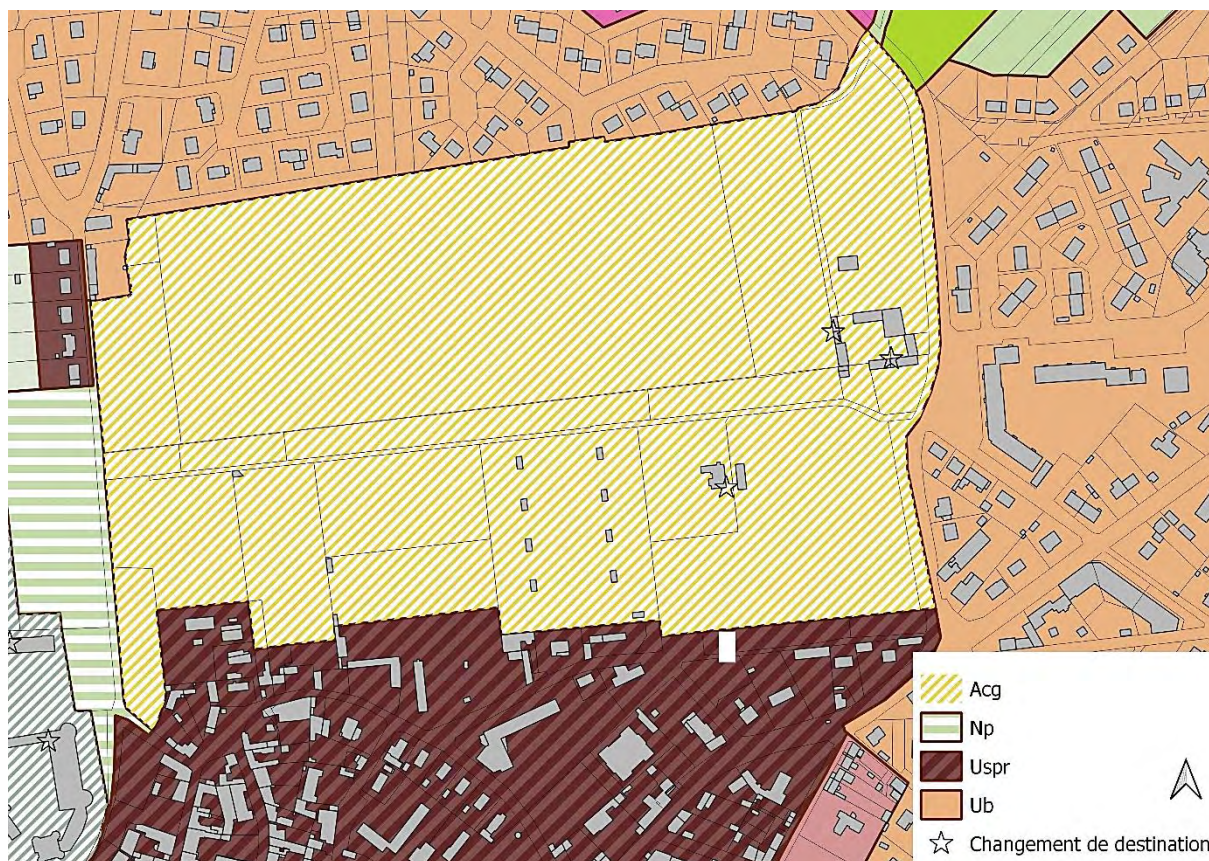
2.2.2 PLANS DE ZONAGE : LE STECAL ACG

Le **secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)** intitulé Acg couvrira les jardins bas du château de Gaillon, sur lesquels des aménagements et des constructions nécessaires aux activités de loisirs (promenades, visites, parcours sportifs etc.) et agricoles (serres) sont envisagées.

Dans le périmètre des jardins bas, il est proposé que :

- La zone Np soit remplacée en totalité au profit du STECAL Acg, soit 18.4Ha. La zone Acg se composera de 23 parcelles, identifiées au plan ci-dessous.
- Les deux parcelles bâties classées en zone Ub sur la commune du Val d'Hazey (AB.139 et AB.150) soient maintenues. Elles représentent un total de 1800m².
- La zone Uspr située au sud des jardins soit maintenue. Elle représente un total de 16 477m², sur 21 parcelles.

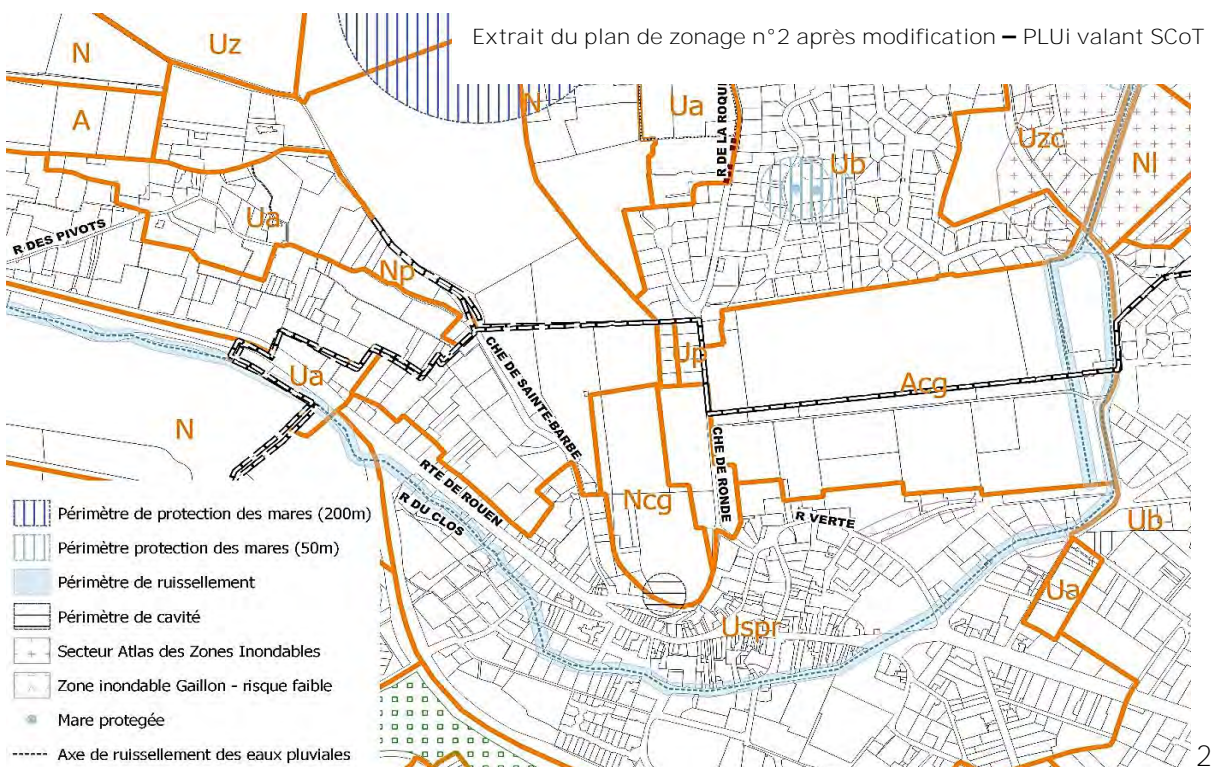
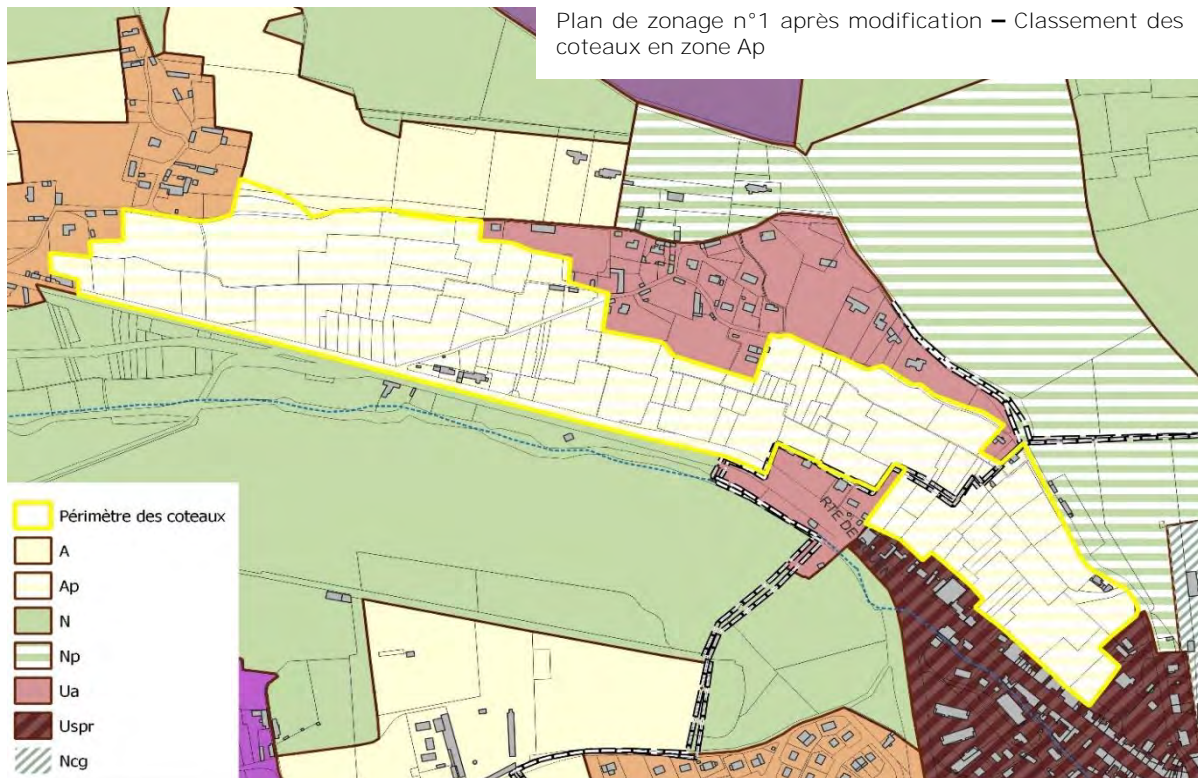
Plan de zonage n°1 après modification
– STECAL Acg



Comme pour le secteur Ncg, certains bâtiments existants (la Maison Pradel, la maison du XIXème siècle, la Ferme Lhuillier) **seront identifiés par une étoile comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.**

2.2.3 PLAN DE ZONAGE : LE CLASSEMENT DES COTEAUX

Afin d'affirmer la vocation agricole des coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-sur-Gaillon, il est proposé de classer ces derniers en zone Ap. Il s'agit du secteur pour des espaces agricoles inconstructibles en raison d'une protection paysagère. Ces terrains sont propices à la culture de la vigne en termes d'altitude, de pente et d'exposition. Il sera néanmoins interdit toute construction, de manière à répondre à l'objectif de protection paysagère et à garantir la préservation des coteaux. Les coteaux sont des éléments naturels structurant le paysage et jouant un rôle de corridor écologique, ils sont primordiaux pour le bon fonctionnement de la trame verte et bleue.



3) Évolution du règlement écrit

Le projet « Gaillon Renaissance » respecte les dispositions générales de la zone naturelle et agricole du PLUi valant SCoT. Toutefois, il est nécessaire que les nouveaux secteurs Ncg et Acg autorisent pour chacun les nouvelles destinations projetées et prévoient quelques adaptations réglementaires pour permettre les futures extensions.

Afin d'identifier directement les changements apportés, les nouvelles prescriptions proposées sont surlignées dans les extraits ci-dessous.

3.1 Le règlement écrit : le STECAL Ncg

Les projets de réhabilitation et d'extension du château et de ses dépendances respectent la majeure partie des dispositions du règlement écrit de la zone naturelle (N) du PLUi valant SCoT. La création d'un nouveau secteur Ncg, d'une surface de 3,30Ha, permettra d'autoriser sous conditions les nouvelles destinations et d'effectuer certaines modifications des dispositions réglementaires, adaptées à la réalisation des projets. Le bâti ciblé comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera identifié au plan de zonage n°1 (au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme) par une étoile.

3.1.1 LES DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE NATURELLE

Extrait du règlement écrit (introduction du règlement de la zone Naturelle)

❖ Avant la mise en compatibilité :

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone Naturelle comprend :

- **une zone N**, qui couvre et protège les principaux espaces naturels, paysagers et écologiques composant le territoire d'Eure Madrie Seine ;
- **un secteur Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- **un secteur Ng appliqué sur les secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage ;**
- **un secteur Nh appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables, notamment à travers la possibilité d'y construire de nouveaux logements ;**
- **un secteur Ni appliqué sur les secteurs bâtis dont l'évolution possible consiste uniquement à travers la réhabilitation des constructions existantes (voir définition donnée dans le Lexique), en raison du risque d'inondation par débordement de la Seine ;**
- **un secteur Nj**, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;
- **un secteur NI à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;**
- **un secteur Np** pour les espaces naturels inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage ;
- **un secteur Nspr** pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon.

Après la mise en compatibilité :

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone Naturelle comprend :

- une zone N, qui couvre et protège les principaux espaces naturels, paysagers et écologiques composant le territoire d'Eure Madrie Seine ;
- un secteur Nc pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur Ncg sur les parcelles où s'implantent le château et ses dépendances, nécessaire aux projets de développement du site du château de Gaillon.
- un secteur Ng appliqué sur les secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage ;
- un secteur Nh appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables, notamment à travers la possibilité d'y construire de nouveaux logements ;
- un secteur Ni appliqué sur les secteurs bâtis dont l'évolution possible consiste uniquement à travers la réhabilitation des constructions existantes (voir définition donnée dans le Lexique), en raison du risque d'inondation par débordement de la Seine ;
- un secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;
- un secteur Nl à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur Np pour les espaces naturels inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage ;
- un secteur Nspr pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon.

3.1.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES EN ZONE NATURELLE

Il convient d'ajouter une colonne supplémentaire Ncg dans le tableau des destinations et sous destination autorisées :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ncg		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	

3.1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE NATURELLE

Il convient d'ajouter dans le règlement écrit de la zone naturelle les conditions permettant d'encadrer les nouvelles destinations et constructions en secteur Ncg. Le caractère naturel doit rester prédominant et le règlement doit répondre aux destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous conditions dans le tableau précédant. L'emprise des projets d'extensions devra respecter le plan des espaces libres de pleine terre (qui sera aussi modifié dans le cadre de cette mise en compatibilité).

Extrait du règlement écrit (Les règles générales A.2.a).

En jaune, les ajouts permettant la mise en compatibilité :

- En zone N, la création de nouvelles carrières ou sablières est soumise à autorisation préfectorale.
- En zone N, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.

Pour les constructions agricoles, il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.

La création de logements et d'hébergements hôteliers et touristiques est autorisée uniquement en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au plan de zonage n°1 au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les bâtiments de restauration, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public et les bureaux sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N, les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt doivent être liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante (aire d'autoroute, station essence, hangar de stockage des sociétés gestionnaires, ...).

En zone N, la création d'espaces de stationnement et de voies d'accès est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux.

- **Aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 75m et mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 ;**

- **En zone Nh, les nouvelles constructions sont possibles, dans la limite des destinations autorisées au 1. du présent chapitre ;**

- **En zone Nc, les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral. Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :**

- o Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
- o Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
- o Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
- o La terre végétale et la tourbe ;
- o Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

Une couche superficielle des sols adaptée et définie par arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...) ;

- **En zone Nspr et Ncg, les destinations autorisées devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4q. Annexe 24) ;**

- **En zone Ncg, les destinations autorisées sous conditions doivent uniquement émaner des projets de développement touristique et culturel du site du Château de Gaillon.**

Seules la réhabilitation, la rénovation et l'extension du bâti existant sont autorisées, sous réserves de préservation du caractère naturel, paysager et patrimonial des lieux.

Aucune construction nouvelle est autorisée.

- **En zone Ni, seuls sont admis la rénovation, réhabilitation des maisons et bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et destinés à usage d'habitation. Aucune extension des bâtiments existants, ni construction nouvelle n'est autorisée dans la zone.**

- **En zone Nj, les constructions autorisées sous condition ne peuvent uniquement constituer que des annexes rattachées à une construction principale implantée sur la même unité foncière ;**

- **En zone Nl, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;**

- **En zone Nr, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière existante ;**

- **L'implantation d'un bâtiment, hors annexe de moins de 20m², ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée ;**

- **En zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m² ;**

- **L'extension d'un bâtiment d'habitation existant (voir définition donnée dans le Lexique) est autorisée :**

- o **En zones N, Nh et Ncg, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver ;**

- o **En zone N uniquement, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 50 m² d'emprise au sol ;**

- **Dans l'ensemble des zones N, la création d'annexes est autorisée :**

- o **sous réserve (hors zone Nl) :**

- o **D'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache,**

- o **De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m², hors piscine (semi-enterrée ou**

non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi.

o sous réserve (uniquement en zone NI) :

De respecter une bonne insertion paysagère, ainsi que le caractère naturel de la zone.

- *Sont strictement interdits, à l'exception des zones Ng et NI, les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping et les dépôts de véhicules usagés non autorisés.*

- *Sont strictement interdits, les carrières (à l'exception de la zone Nc), les décharges, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.*

- *Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées (avec ou sans conditions) au 1. du présent règlement de la zone Naturelle, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

3.1.4 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE NATURELLE

L'architecture originelle du château et de ses dépendances sera protégée par la mise en application du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon. Le SPR s'étend en effet sur l'ensemble du site du Château de Gaillon. Il convient ainsi de le référer dans le règlement.

Les aménagements qui seront autorisés suite à la mise en compatibilité pourront occasionner des affouillements ou des exhaussements importants au droit de la construction. Aussi, la restauration de la crypte du Pavillon Delorme nécessitera des aménagements en sous-sol.

Les principes généraux de la zone Naturelle doivent permettre les exhaussements et les affouillements des sols au droit de la nouvelle construction, ainsi que des constructions en sous-sol. Aucune modification n'a besoin d'être apportée puisque le règlement, tel qu'il est écrit, ne compromettra pas les projets de construction.

Extrait du règlement écrit (partie B).

En jaune, les ajouts permettant la mise en compatibilité :

*En zone Nspr et **Ncg**, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4.o. Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon).*

[...] D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifié au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- *Pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;*
- *Si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.*

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés. Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRI.

En zone Ncg, une vigilance particulière doit être portée pour les travaux de réhabilitation du Château de Gaillon et de ses dépendances. Les travaux permettant d'améliorer et de valoriser le caractère architectural des édifices doivent employer des matériaux, des couleurs et des techniques constructives d'origine. En cas d'impossibilité technique, une solution équivalente devra être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction.

Gabarit et volumes (b) :

- *Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :*
 - rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
 - d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.
- *En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.*

3.2 Le règlement écrit : le STECAL Acg

La préservation et la valorisation des **ressources naturelles** sont au cœur des préoccupations de ces projets. Ainsi, il est rationnel de maintenir le classement des jardins en zone Agricole. Néanmoins, la réglementation de la zone A du PLUi valant SCoT se limite exclusivement à autoriser les constructions **et installations en lien et compatibles avec une activité agricole**. L'objectif du projet étant d'offrir au grand public des activités complémentaires de plein air, il est proposé de mettre en place un nouveau STECAL (Acg).

Le règlement du nouveau secteur devra permettre la construction de serres agricoles, de petits cabanons de 9m² (en compléments des existants implantés dans les jardins familiaux), d'éventuels autres constructions (un préau ou autre abri ouvert), ainsi que la réhabilitation et l'extension de certains bâtis, tout en assurant la protection architecturale et paysagère du lieu. Le bâti ciblé comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera identifié au plan de zonage n°1 (au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme) par une étoile.

3.2.1 LES DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE AGRICOLE

Extrait du règlement écrit (introduction du règlement de la zone Agricole)

❖ Avant la mise en compatibilité :

La zone A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.

En zone Agricole, on retrouve :

- *un secteur A qui protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et qui permet le bon fonctionnement et l'évolution des structures agricoles ;*

- un secteur Ah appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables, notamment **à travers la possibilité d'y construire de nouveaux logements ;**
- un secteur Ac pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation agricole ;
- un secteur Ap pour les espaces agricoles inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage ;
- un secteur Az appliqué sur les secteurs destinés à la vente de produits issus de la production agricole locale.

❖ Après la mise en compatibilité :

La zone A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.

En zone Agricole, on retrouve :

- un secteur A qui protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et qui permet le bon fonctionnement et **l'évolution des structures agricoles ;**
- un secteur Ah appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables, notamment **à travers la possibilité d'y construire de nouveaux logements ;**
- un secteur Ac pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation agricole ;
- **un secteur Acg sur le périmètre des jardins bas, nécessaire aux projets de développement du site du Château de Gaillon.**
- un secteur Ap pour les espaces agricoles inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage ;
- un secteur Az appliqué sur les secteurs destinés à la vente de produits issus de la production agricole locale.

3.2.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES EN ZONE AGRICOLE

Il convient d'ajouter une colonne supplémentaire Acg dans le tableau des destinations et sous-destinations autorisées :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Acg		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	

	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

3.2.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE AGRICOLE

Il convient d'ajouter dans le règlement écrit de la zone agricole les conditions permettant d'encadrer les changements de destination, les extensions et la construction de serres. Le caractère agricole doit rester prédominant et le règlement doit répondre aux destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous conditions dans le tableau précédent.

Extrait du règlement écrit (Les règles générales A.2.a).

- *En zone A, la création de nouvelles carrières ou sablières est soumise à autorisation préfectorale ;*
- *En zone A, les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente et accueil à la ferme).*
- *Les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole ;*
- *La construction de bâtiments agricoles doit s'inscrire dans le style architectural et dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ;*
- *L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20m², ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée ;*
- *Aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 75m et mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 ;*
- *Tout projet de construction nouvelle envisagé au sein d'un périmètre de réciprocité indiqué en annexe du dossier de PLUi devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Chambre d'Agriculture de l'Eure ;*

- *En zone Ac, les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral. Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :*
 - o Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - o Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - o Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - o La terre végétale et la tourbe ;
 - o Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

Une couche superficielle des sols adaptée et définie par arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...) ;

 - **En zone Acq, les destinations autorisées devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4q. Annexe 24) ;**
 - **En zone Acq, les destinations autorisées sous conditions doivent uniquement émaner des projets de développement touristique et culturel du site du Château de Gaillon.**

La réhabilitation, la rénovation et l'extension du bâti existant sont autorisées, sous réserves de préservation du caractère naturel, paysager et patrimonial des lieux.

L'emprise cumulée de toutes nouvelles constructions, autre que celle des serres agricoles et des cabanons de jardin, ne doit pas excéder 1000 m² sur l'ensemble du secteur Acq à compter de la date d'approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLUi valant SCoT.
- *En zone Ah, les nouvelles constructions sont possibles, dans la limite des destinations autorisées au 1. du présent chapitre ;*
- *En zone Ap, la sous-destination « logement » n'est autorisée qu'en ce qui concerne l'extension d'un logement déjà existant. La construction d'un nouveau logement n'est pas autorisée.*
- *L'extension d'un bâtiment d'habitation existant (voir définition donnée dans le Lexique) est autorisée :*
 - o *En zones A et Ah, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver ;*
 - o *En zone A uniquement, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 50 m² d'emprise au sol ;*
 - o **En zone Acg, à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 40m² d'emprise au sol.**
- *En zones A et Ap, les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt doivent être liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante (aire d'autoroute, station essence, hangar de stockage des sociétés gestionnaires, ...). Par ailleurs, ces constructions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *En zones A et Ap, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, ainsi que les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec le respect des paysages et le maintien du caractère agricole de la zone ;*
- *En zone Az, les constructions à vocation de commerce de détails et de commerce de gros sont autorisées sous réserve d'être complémentaires de l'activité agricole et de permettre la mise en vente de produits issus de la production agricole locale ;*
- *Dans l'ensemble des zones A, la création d'annexes est autorisée, sous réserve :*
 - o *d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache,*
 - o *de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m², hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ;*
- *Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés ;*

- *Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées (avec ou sans conditions) au 1. du présent règlement de la zone Agricole, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.*

3.2.4 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE AGRICOLE

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Gaillon s'étend sur l'ensemble du site du Château de Gaillon. Il convient ainsi de le référer dans le règlement de manière à assurer la protection architecturale et paysagère du bâti existant et futur.

Extrait du règlement écrit (partie B).

En jaune, les ajouts permettant la mise en compatibilité :

Principes généraux (1.a) :

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

En zone Acq, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4.o. Annexe n°19 – Site Patrimonial Remarquable de Gaillon).

4) L'évolution du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

4.1 Le plan des espaces libres de pleine terre avant modification

Les principes du plan des espaces libres de pleine terre sont de limiter la densification et de renforcer la protection des espaces naturels. Il vise en effet à **assurer un minimum d'espaces perméables à l'échelle d'une opération ou d'une unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.** Le site du château de Gaillon n'est actuellement pas réglementé par le PLUi valant SCoT en vigueur, puisque la zone Np n'autorise aucune nouvelle construction de nature à artificialiser le sol.

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre (le fond blanc est « sans objet » suivant la légende) AVANT modification



PARCELLES - ZONE Ncg	SURFACE TOTALE (m ²)	SURFACE BATIE (m ²)	SURFACE ELPT (m ²)	% ELPT	SURFACE* BATIE FUTURE (estimation) (m ²)	SURFACE ELPT FUTURE (m ²)	% ELPT future
AD.6	16667	94	16573	99%	1100	15567	93%
AD.7	13102	341	12761	97%	3880	8881	68%
AD.13	10440	0	1440	100%	50	1390	13%
AD.18	801	0	801	100%	170	631	79%
AD.17	14856	3176	11680	73%	4416	10440	70%
AD.19	413	413	0	0%	413	0	0%
AD.20	1727	0	1727	100%	930	797	46%
TOTAL	58006	4024	53982	93%	10959	37706	65%

Les parcelles des jardins bas classées en Uspr peuvent être imperméabilisées à hauteur de 90% de leur surface. Seule 10% doit rester en espace libre de pleine terre.

4.2 Le plan des espaces libre de pleine terre après modification

Le plan des espaces libres de pleine terre doit être modifié pour permettre la réalisation des projets de développement touristique et culturel du Château de Gaillon. Les projets de réhabilitation du château **et de ses dépendances vont nécessiter des travaux d'agrandissement du bâti. Le projet de restauration de la crypte du pavillon Delorme induira un terrassement béton qui est pris en compte dans le calcul.**

Le **règlement du futur secteur Ncg ouvrira droit à l'urbanisation uniquement pour les** projets liés au développement du site du Château de Gaillon. **Le plan doit fixer un taux minimal d'espaces libres de pleine terre sur le futur secteur Ncg devant prendre en compte l'emprise du bâti existant et l'emprise des constructions projetées. Il a été estimé un besoin d'environ 7000 m² de bâti pour la réalisation des projets de construction en secteur Ncg.**

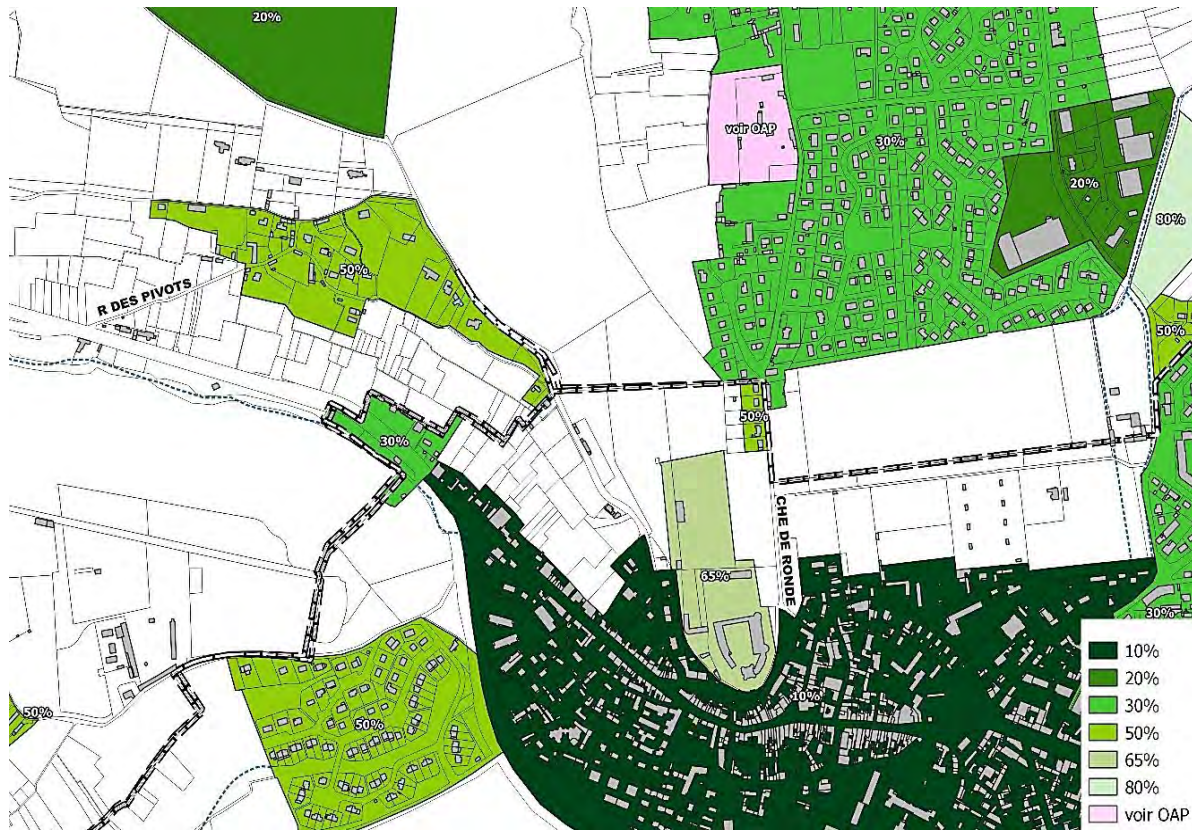
Une disposition qui permettra de répondre aux besoins du projet tout en garantissant la préservation du cadre paysager et naturel du site du Château de Gaillon.

Tableau de répartition des espaces libres de pleine terre avant et après la réalisation des projets

Les analyses surfaciques **permettent d'estimer le taux minimal de conservation d'espaces libres de pleine terre. Il en ressort qu'au moins 65% d'espaces libres de pleine terre** devront être maintenus sur le secteur Ncg.

Concernant le futur secteur Acg, les emprises des projets de constructions sont encadrées et limitées par le règlement écrit (Cf. partie Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, **constructions et activités**). De ce fait, une règle d'espaces libres de pleine terre n'est pas utile pour ce futur STECAL.

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre APRES modification



4.3 Le plan des hauteurs

Au plan actuel, la zone Np ne règlemente pas la hauteur en raison de l'inconstructibilité de la zone.

Les constructions projetées du futur secteur Ncg sont uniquement des extensions du bâti existant. Une hauteur chiffrée maximale n'a ainsi nul besoin d'être prescrite dans la zone. Le règlement écrit dispose néanmoins que (*article B.1.e.*) :

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante. Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

La hauteur des projets d'extension sera donc tout de même encadrée.

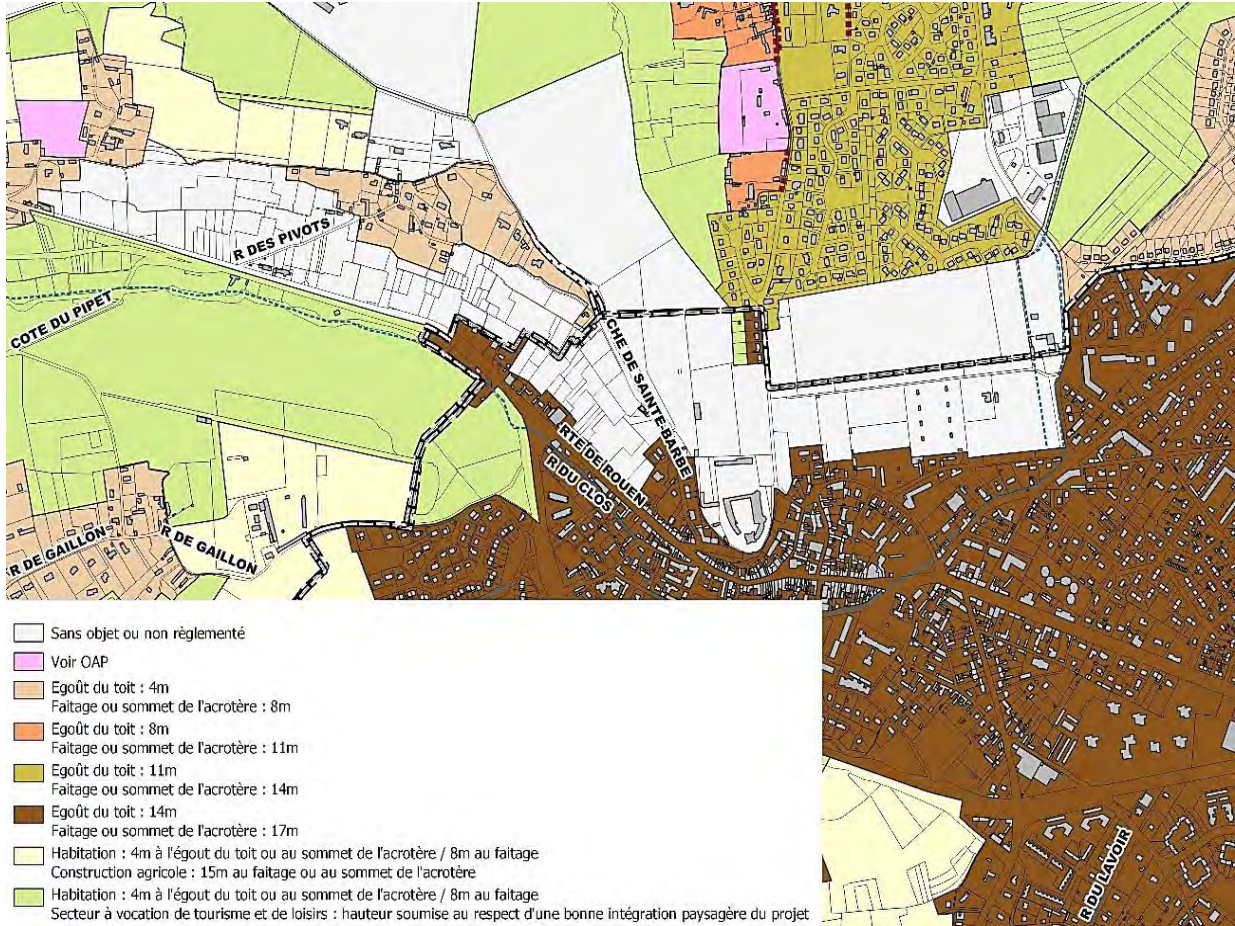
Les projets de constructions du futur STECAL Acg liés au développement d'activités touristiques, agricoles et de loisirs nécessitent une modification du plan des hauteurs.

En zone A, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m, ce qui doit permettre à la fois de préserver les paysages tout en laissant suffisamment de possibilités à l'activité agricole pour fonctionner et se développer. L'agriculture ne sera pas l'activité principale du STECAL Acg. C'est pourquoi la disposition applicable en zone A ne sera pas propice à la vocation de la nouvelle zone. Il est donc proposé de ne pas limiter les projets à une certaine hauteur et d'appliquer la prescription liée à

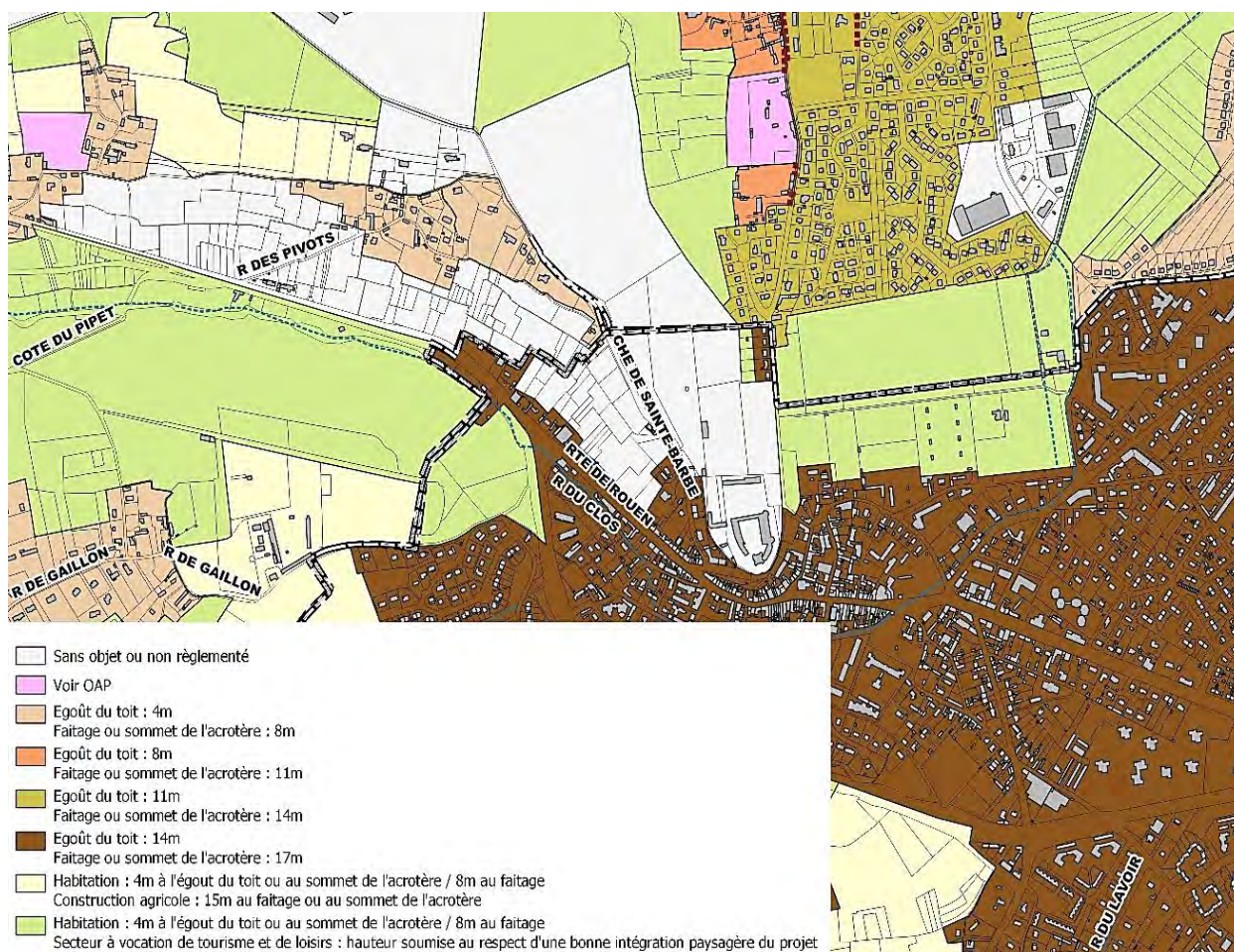
l'intégration paysagère dans les secteurs à vocation de tourisme et de loisirs : « la hauteur est soumise au respect d'une bonne intégration paysagère du projet ». Ainsi, les constructions seront conçues sans trop fort impact pour préserver le milieu naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent. Les projets de construction seront par ailleurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La hauteur des projets d'extension sera encadrée par la même règle citée ci-dessus.

Extrait du plan des hauteurs AVANT modification



Extrait du plan des hauteurs APRES modification



5) Le bilan des documents modifiés

- Plan de zonage n°1 : création de secteurs Ncg et Acg, modification du zonage en zone Ap et **identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme).**
- Plan de zonage n°2 : création de secteurs Ncg et Acg et modification du zonage en zone Ap.
- Plan des espaces libres de pleine terre : préservation de 65% des ELPT en secteur Ncg.
- Plan des hauteurs : autorise pour le secteur Acg, secteur à vocation de tourisme et de loisirs, **une hauteur soumise au respect d'une bonne intégration paysagère du projet.**
- Règlement écrit : dispositions encadrant le sous-secteur Ncg et Acg.

Les autres pièces du PLUi valant SCoT demeurent inchangées.

L'ensemble des évolutions proposées sont conformes au dispositif de protection de l'architecture et du patrimoine applicable sur Gaillon : le Site Patrimonial Remarquable (SPR), ayant valeur de servitude d'utilité publique. Les projets de construction et les évolutions réglementaires ont été étudiées

au regard des dispositions de ce SPR. Celles-ci sont précisées au III) sous-partie 2.3. de la présente note.

3. Évaluation environnementale

1) Le cadre juridique

Les dispositions relatives aux évaluations environnementales des documents d'urbanisme ont été renforcées par la loi du 07/12/2020 portant accélération et simplification de l'action publique.

La réalisation d'une évaluation environnementale est conditionnée aux incidences du projet sur l'environnement. Ainsi l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme dispose que les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans le cas où elles prévoient des changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Conformément à l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ».

L'article R.414-23 du Code de l'environnement décrit le contenu de l'évaluation des incidences environnementales. L'objet de cette démarche est de déterminer si l'activité envisagée portera atteinte aux objectifs de conservation des habitats et des espèces végétales et animales identifiés.

Elle est proportionnée aux enjeux de la mise en compatibilité du document d'urbanisme. L'état initial de l'environnement s'est intéressé :

- Aux grands enjeux naturels du territoire, à partir des bases de données existantes.
- Aux enjeux spécifiques du secteur concerné par la déclaration de projet.

L'analyse des incidences a conduit à mettre en avant les impacts potentiels sur l'environnement naturel, agricole et urbain. Cependant, s'agissant d'une simple mise en compatibilité du document de planification en vigueur, aucun indicateur de suivi spécifique n'est apparu nécessaire à mettre en place.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi valant SCoT prévoit une réduction de la zone naturelle, il est ainsi soumis à évaluation environnementale de manière systématique. A ce titre, une procédure commune de mise en œuvre en application de l'article R.122-27 du Code de l'urbanisme.

Le présent dossier est le support à l'examen de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité environnementale MRAe) dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale. Cette autorité a trois mois à compter de la complétude du dossier pour émettre un avis, qui devra être joint au dossier d'enquête publique ou rendu public sur le site internet de l'autorité environnementale.

2) L'état initial de l'environnement

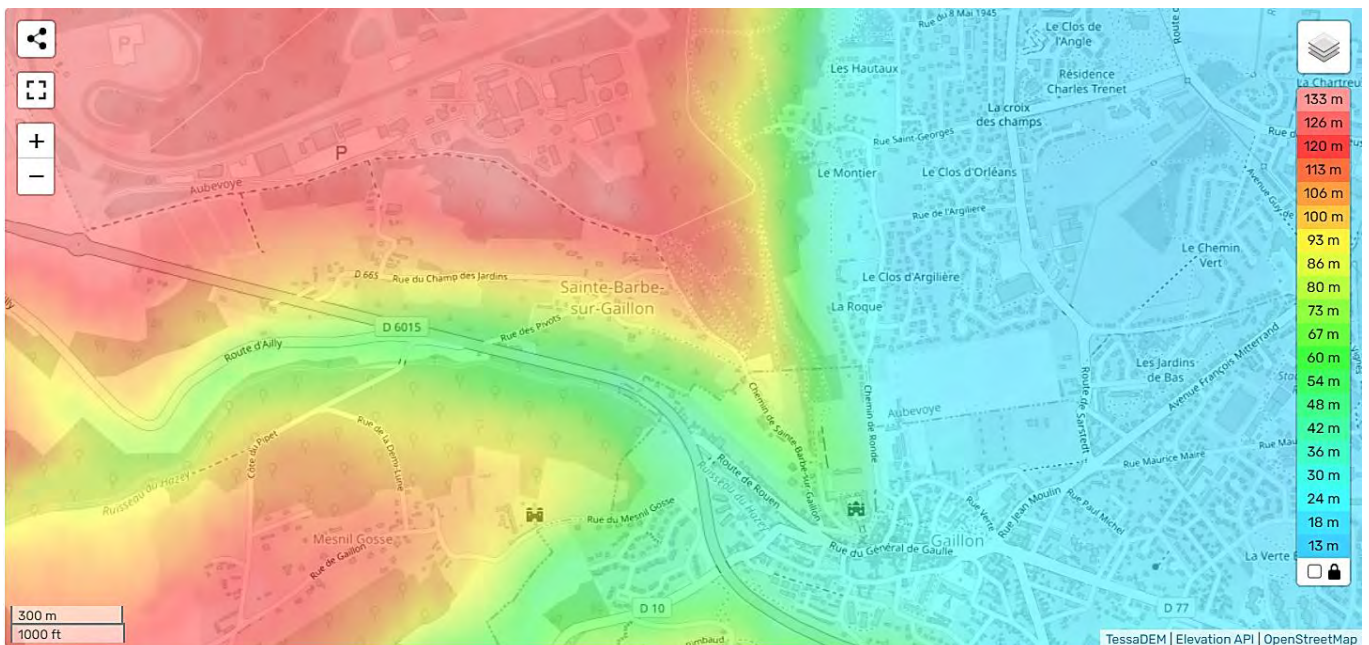
2.1 Le milieu physique

2.1.1 LA TOPOGRAPHIE

Gaillon et Le Val d'Hazey se situent dans la Vallée de la Seine, et plus précisément sur le tronçon dit « La vallée de Vernon à Gaillon », s'étendant sur une vingtaine de kilomètres. Il est bordé au Nord par le Plateau du Vexin, et au Sud par le plateau de Madrie, dominant tous les deux la vallée à plus de 100 mètres de hauteur.

La forme des coteaux observés aujourd'hui alterne pentes raides, douces et festonnées. C'est le fruit des tracés sinueux empruntée par la Seine dans son histoire géologique. Les courbes de la Seine, créant de larges plaines alluviales occupent le pied de coteaux qui se succèdent : la courbe de Vernon, de Port-Mort et de Gaillon. Celle de Gaillon est particulièrement large. Elle se compose de coteaux bordant de nombreux affluents de la Seine.

→ La ville de Gaillon est désignée comme un site bâti prenant appui au pied du coteau et progressant dans la plaine.



Carte topographique – zoom sur Gaillon (source : topographic-map)

La commune de Gaillon s'étage sur une altitude comprise entre 133m (au point le plus haut), et 13m (au point le plus bas).

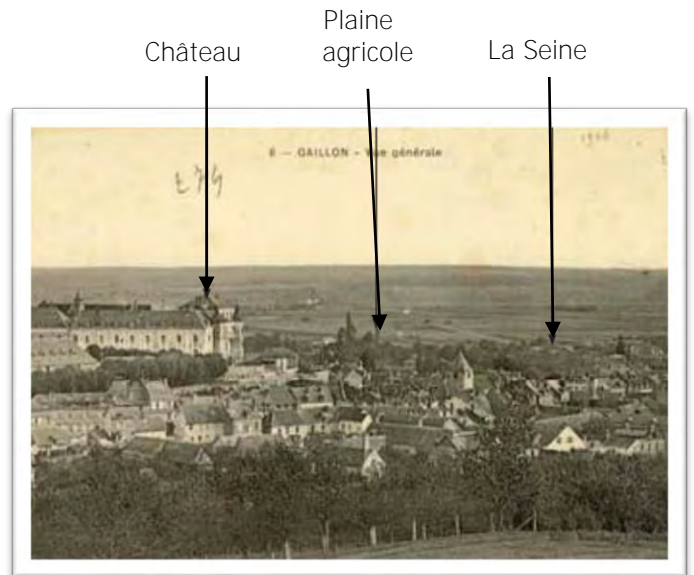
Le château culmine à une altitude de 48m environ. Il est éloigné de la Seine, et s'implante sur la pointe du coteau, pour dominer la vallée de la Seine et la ville de Gaillon. Visible depuis la rive opposée, le château se positionne comme un repère pour le territoire.

La ville s'est développée autour du château. Elle s'est étendue en plaine et sur les coteaux (situés en arrière du château). Les extensions urbaines se sont organisées de manière à ne pas affaiblir le site emblématique de la vallée.

La zone industrielle s'implante quant à elle en bordure de la Seine, entre le secteur d'habitations et le fleuve.



Le site de Gaillon au 17^{ème} et 20^{ème} siècle (source :
archives départementales de l'Eure)

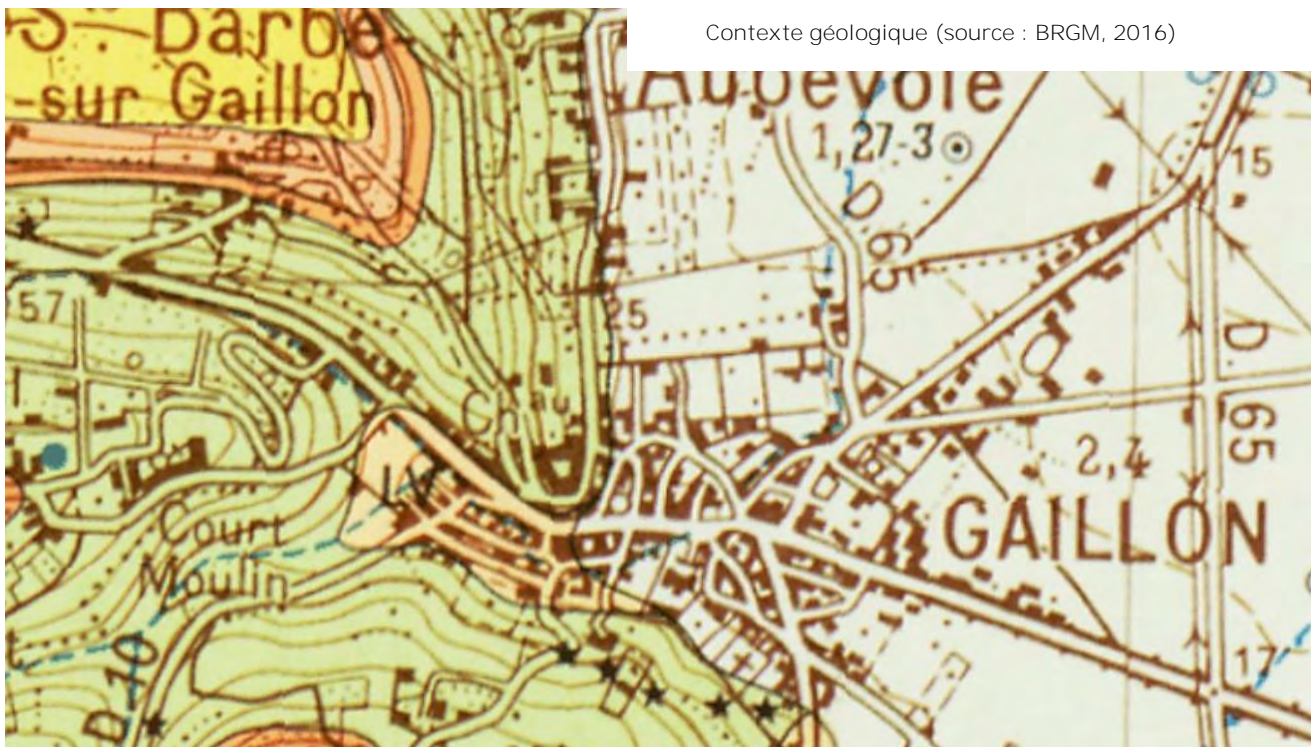


Vue topographique 3D - Les coteaux de Sainte Barbe, vers Gaillon
(source : Google Earth)



2.1.2 LA GEOLOGIE

La commune de Gaillon appartient aux terrasses alluviales de la Seine sur environ 135Ha. Les alluvions de la terrasse, dénommés « Fyd », se retrouvent aussi bien en plaine que sur une grande partie de la ville, y compris dans les jardins bas du château. Elles sont constituées de matériaux siliceux, grossiers et hétérogènes (sables, gravillons, graviers, galets de toutes dimensions) et sont disposés en stratifications entrecroisées. Les silex de la craie y sont prédominants, mais on y rencontre également des roches cristallines du Morvan, des Meulières de Beauce et de Brie, des Grès de Fontainebleau, des Poudingues de Nemours, etc.

Sur le site castral, le parc et les coteaux se sont formés une série de « Campaniens » et « Santonien Supérieur » où on y retrouve de la craie blanche, fine et tendre ainsi que du silex, souvent volumineux. **Ce type de sol crayeux est tout à fait favorable à la plantation, notamment en raison de l'infiltration des eaux en profondeur.**



Contexte géologique (source : BRGM, 2016)

-  c4-5Cr Santonien-Campanien : craie blanche à silex
-  Fyd Alluvions anciennes de basse terrasse (1 à 15 m)

2.1.3 L'OCCUPATION DES SOLS ET LES PAYSAGES

La commune de Gaillon, située **le long de la Seine**, appartient à l'entité paysagère de « La Vallée de Seine ». **Il s'agit d'une région naturelle agricole couverte de forêts** et de cultures, composée de nombreux bourgs **bénéficiant de l'industrialisation de la Basse Seine à l'aval de Paris.**

La trame urbanisée de Gaillon est relativement dense. Une densification conçue en maintenant les cônes de vue sur le Château de Gaillon.

Les coteaux dominent la plaine et la Vallée de la Seine, ils maintiennent la ville de Gaillon dans son état **d'origine. Perceptibles à de nombreux endroits, ils se composent de prairies fauchées et d'espaces boisés.**

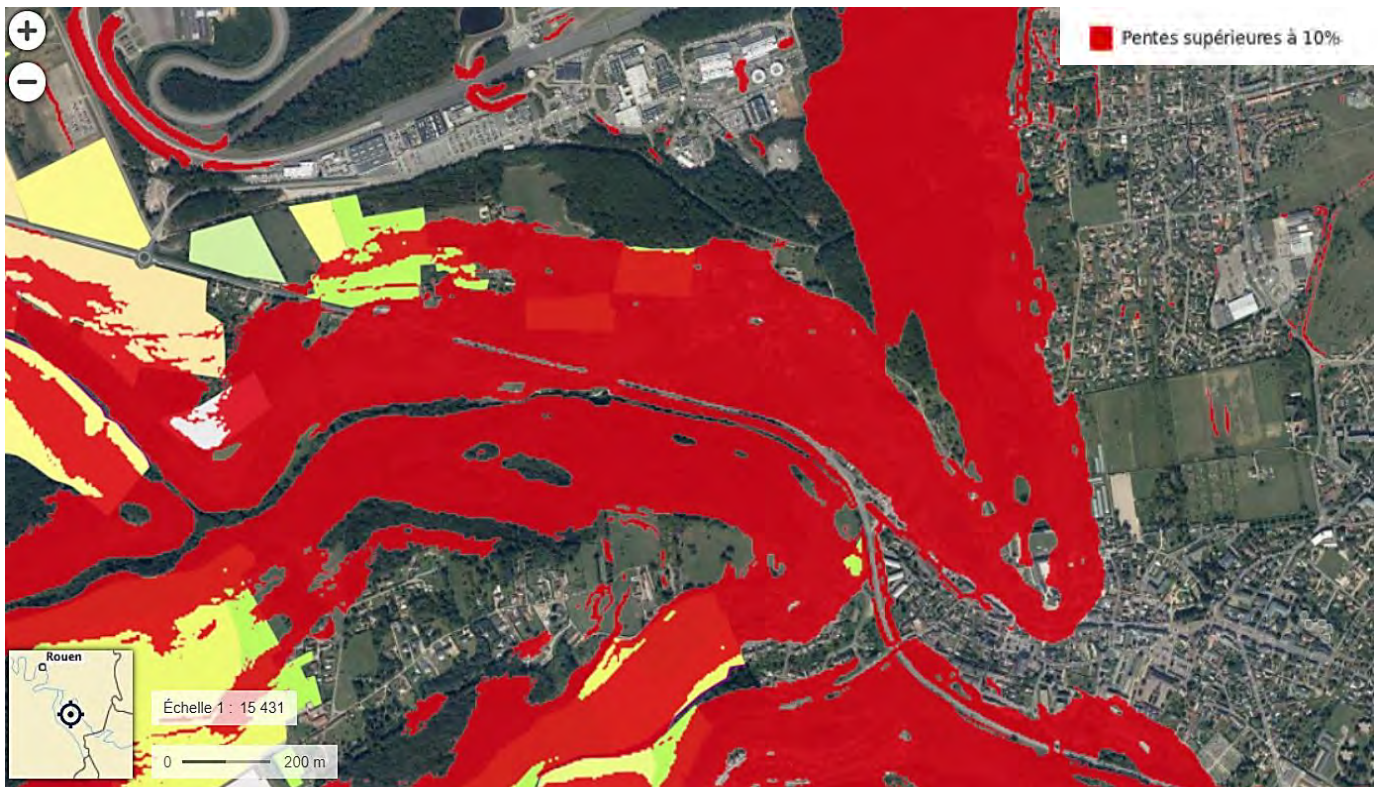
Sur les coteaux de Sainte Barbe S/Gaillon (commune déléguée du Val d’Hazey), où s’implanterait le projet d’un vignoble, aucune exploitation agricole n’est présente à ce jour. Selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2021, seuls quelques prairies sont enregistrées (visibles en vert clair).



Espaces agricoles (registre parcellaire 2021, source : Géoportail)

L’absence d’exploitation sur les coteaux s’explique d’abord par l’abandon du pastoralisme. Les coteaux s’enrichissent peu à peu, entraînant une disparition des landes calcaires.

Par ailleurs, la topographie en pente n’est pas propice à l’exploitation agricole. Les principales problématiques des cultures sur des terrains en pente sont l’érosion due aux eaux de pluie, les difficultés d’entretien et l’arrosage.



Carte des pentes supérieures à 10% (relevés IGN 2018, source : Géoportail)

Le projet de plantation de vignes s'approprierait néanmoins à la topographie des coteaux. La plantation de vignes sur flancs de coteaux offrirait aux plants une exposition solaire optimale. Les pentes permettent aussi de laisser ruisseler l'eau de pluie, facilitant ainsi l'écoulement des eaux.

2.1.4 L'HYDROGRAPHIE

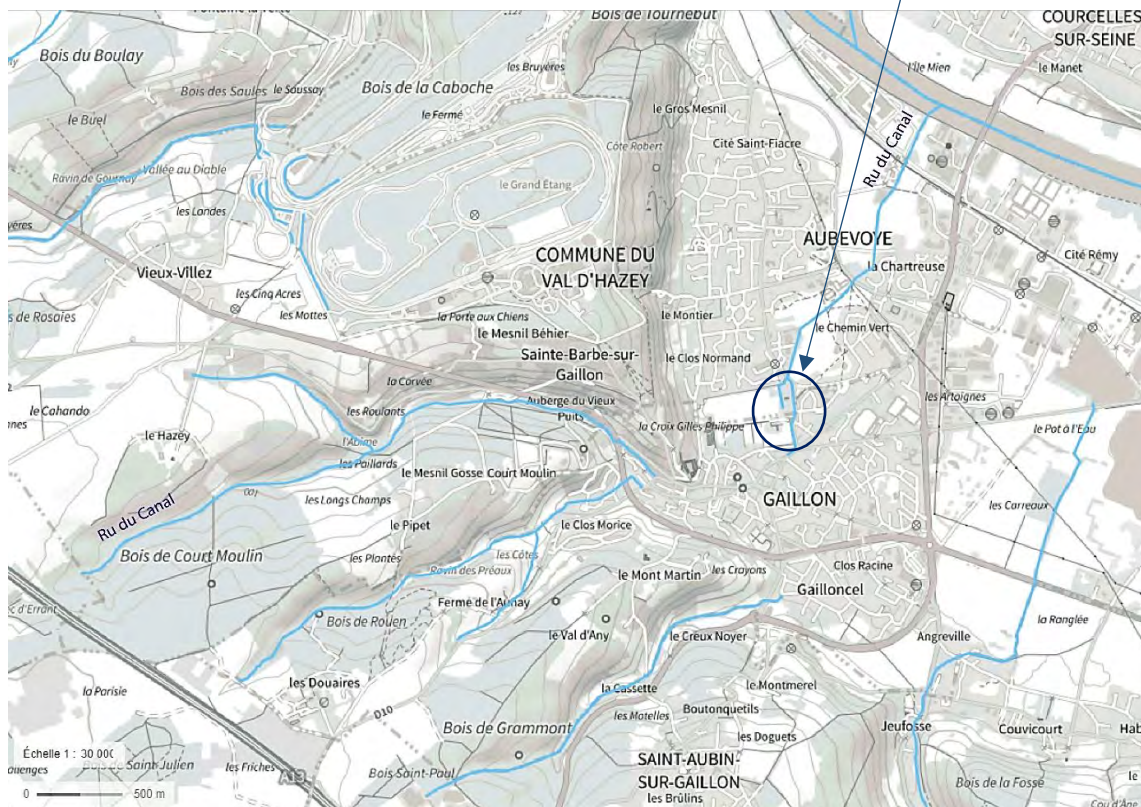
Gaillon appartient au réseau hydrographique du bassin de la Seine.

Le cours d'eau, affluent de la Seine dénommé Ru du Canal (ou Ravine du Hazey), traverse les communes du Val d'Hazey et de Gaillon avant de rejoindre les berges de la Seine où il se jette. Le ru du Canal prend sa source à 146 mètres d'altitude sur le territoire du Val d'Hazey, dans la commune de Sainte-Barbe-sur-Gaillon. Sa longueur est de 7.400km. Il longe les coteaux de Sainte Barbe, parcourt le centre-ville de Gaillon de manière souterraine jusqu'à l'Est des jardins bas et remonte à travers Aubevoye (commune du Val d'Hazey).



Point de disparition sous un pont ancien
marquant l'entrée de Gaillon

Passage du ru le long des jardins
bas du Château



La commune de Gaillon n'est pas impactée par l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales (servitude d'utilité publique AS1). Le site du projet d'étude est éloigné des périmètres de protection des captages.

2.1.5 RISQUES NATURELS

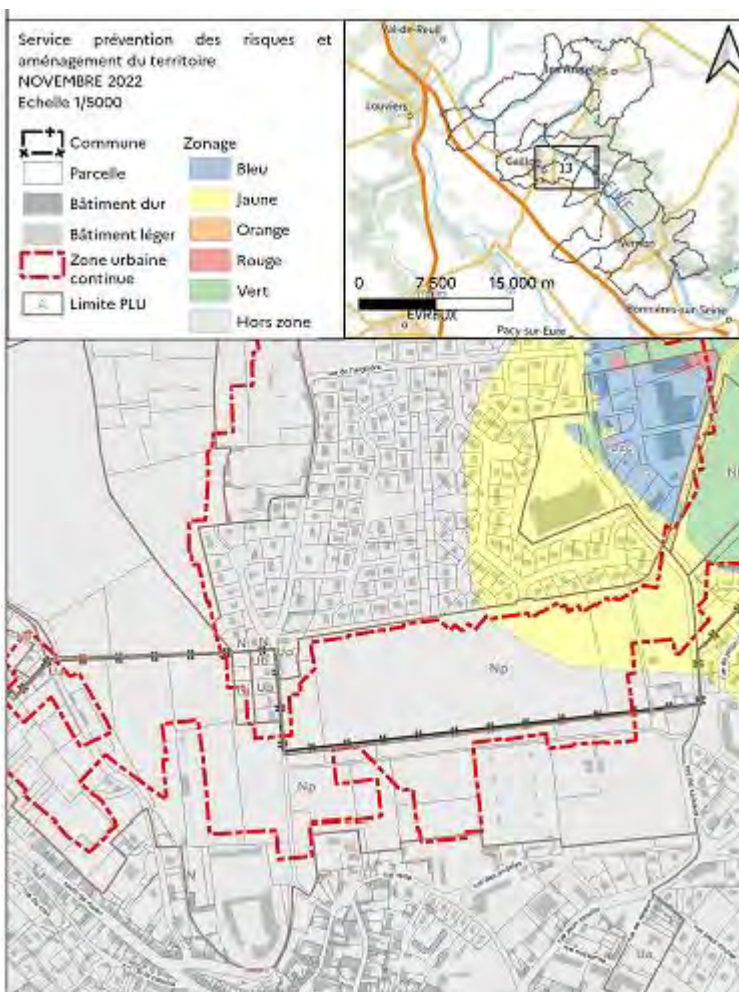
❖ Le Risque inondation :

Le risque inondation existe sur la commune de Gaillon. L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Seine dans l'Eure, en cours d'élaboration, a été prescrit le 10 janvier 2020 par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Eure.

Dans le cadre de ce PPRI, les inondations sont de trois types :

- *Débordement lent ou rapide d'un cours d'eau hors de son lit mineur* (ou lit « ordinaire » désigne l'espace où l'écoulement de l'eau s'effectue la majeure partie du temps. Espace occupé en permanence par un cours d'eau (hors crue).
- *Remontée de nappe*: lorsque des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, dans une période où le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise.
- *Ruissellement*: les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles, quand la capacité d'infiltration est insuffisante.



Sur le site d'étude, seule la partie Nord-Est des jardins bas serait classée en zone jaune du PPRI Seine. Ce secteur correspond aux zones du lit majeur de la Seine qui pourraient être atteintes par de rares crues. Ces secteurs sont également sensibles aux infiltrations et inondations par remontée de nappe.

Le principe général de cette zone jaune est l'interdiction des aménagements ou créations de constructions faites sous le terrain naturel (cave, sous-sol...). L'objectif étant de permettre l'urbanisation, tout en évitant les conséquences prévisibles des inondations (réduction de la vulnérabilité des biens).

Extrait du plan de zonage de Gaillon – PPRI Seine prescrit, DDTM de l'Eure

→ Le projet de valorisation du Château ne s'oppose pas au PPRi Seine prescrit. En effet, il prévoit qu'une très faible imperméabilisation des sols au niveau des jardins bas.

Une surface perméable minimale est notamment fixée pour chaque unité foncière, favorisant ainsi le ruissellement et l'infiltration des eaux pluviales. L'application des mesures préventives du PLUi limite ainsi le risque d'inondation par ruissellement.

❖ Le ruissellement des eaux pluviales :

Le ruissellement est un phénomène à prendre en compte lors de tout aménagement urbain car les sols imperméabilisés engendrent son augmentation. Le ruissellement désigne l'écoulement des eaux continus à la surface des sols. C'est un des moteurs de l'érosion.



0 100 200 m



Perimetre ruissellement
Axes ruissellement

Les axes de ruissellement sont reportés au règlement graphique du PLUi valant SCoT, ainsi que le périmètre de précaution associé (10m de part et d'autre).

Le site de projet est partiellement impacté par la présence d'un risque d'inondation par ruissellements des eaux en cas de forte pluie. Les axes sont en effet constatés à l'Est des jardins bas.

Le ruissellement augmente avec l'urbanisation. Le PLUi valant SCoT restreint les aménagements projetés au sein du périmètre de précaution. Il règlemente de manière à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation du sol. Toute construction est à éviter sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

Sur le jardins bas, l'imperméabilisation des sols est très faible, n'engendrant pas d'accroissement des ruissellements des surfaces.

❖ Risque de cavités et de mouvements de terrain :

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la répartition des dommages, a prévu dans son article 43 que les communes élaborent des cartes délimitant les secteurs où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. Le PLUi valant SCoT fait apparaître sur le plan de zonage n°2 relatif aux risques et nuisances, les périmètres de risques autour des cavités souterraines dont leur présence est avérée.

Identification d'une cavité sur le site du Château de Gaillon – Traduction graphique sur
le plan de zonage du PLUi



0 75 150 m



Zone à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines



Les cavités se forment dans le calcaire, roche-mère du territoire. Une zone à risque est identifiée au niveau du pavillon d'entrée du château. Selon les sources de données du BRGM, la zone à risque correspondrait plus précisément à :

- Un risque de glissement de terrain, au Sud du site castral, devant le pavillon d'entrée. Il s'agit d'un déplacement généralement lent (de quelques millimètres par an à quelques mètres par jour) d'une masse de terrain sur une pente. Les glissements de terrain se produisent généralement en situation de forte saturation des sols en eau.

La présence d'un ouvrage civil au Sud de l'aile d'Estouteville a également été identifiée par le BRGM. Il correspondrait aux souterrains ou aux refuges historiques.



Légende :

	Cave		Carrière		Naturelle		Indéterminée		Galerie
	Ouvrage Civil		Ouvrage militaire		Puits		Souterrain		
	Glissement		Eboulement		Coulee		Effondrement		Erosion des berges

Localisation des cavités – source : BRGM

❖ **Risque de retrait-gonflement des argiles**

Les phénomènes de retrait-gonflement provoqués par la formation géologique argileuse provoquent des tassements différentiels et des désordres affectant principalement le bâti. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1996- 97, puis dernièrement au cours des étés 2003 et 2005.

Le BRGM a réalisé la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles. D'après leurs données, l'ensemble du territoire de l'Agglomération Seine-Eure est concerné par le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

Le site du château de Gaillon est **amplement impacté par ce risque puisqu'il a un niveau d'aléa important**. Il est ainsi nécessaire que des précautions soient prises lors des travaux de construction et de réhabilitation. Les premières mesures pour réduire la vulnérabilité du bâti sont inscrites au Code de l'urbanisme. Il s'agit :

- d'adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés,
- d'éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres,
- d'éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations,
- d'éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines...

Risque de retrait gonflement des argiles
(Source : géorisques.govv)



❖ Risque sismique

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'environnement.

Comme l'intégralité du Département de l'Eure, le territoire de l'Agglomération Seine-Eure se situe en zone de sismicité très faible. Aucune norme de construction n'est imposée dans cette zone.

2.2 Le milieu humain

2.2.1 LA POLLUTION DU SOL ET DE L'AIR

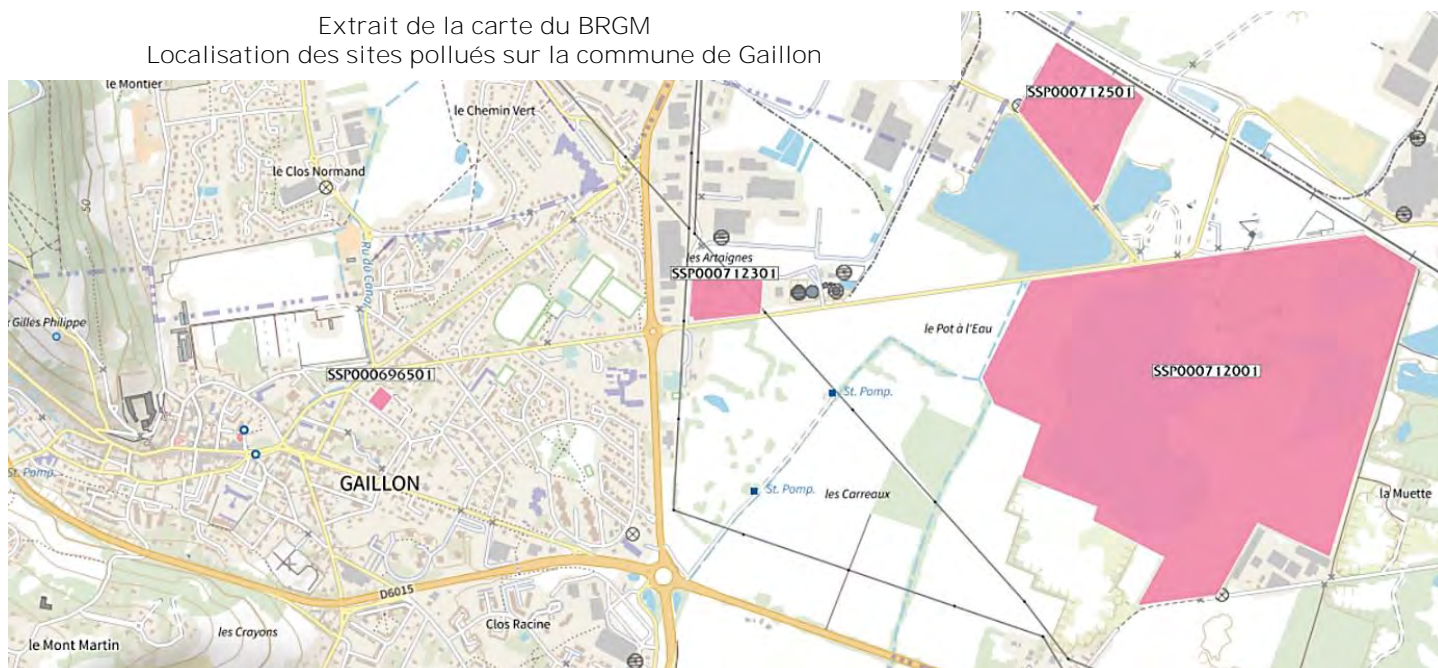
❖ Les sols pollués

Sur la commune de Gaillon, quatre sites pollués ont été inventoriés par le BRGM. Le tableau ci-dessous reprend la liste de cet inventaire :

Identifiant	Adresse	Activités	Résultats analytiques
SSP000696501	Rue Paul Michel	Ancienne usine à gaz	/
SSP000712001	Route de la Garenne	Ancienne décharge de déchets industriels	

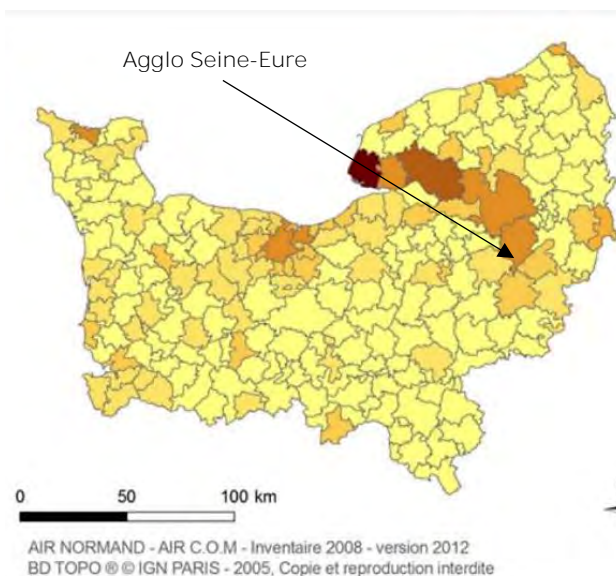
SSP000712301	Rue des Artaignes	AKZO Nobel INKS	Au vu des dernières investigations des sols, aucun impact n'a été constaté à l'extérieur du site.
SSP000712501	4, route du plan d'eau	Compagnie Générale de scierie et menuiserie (CGSM)	Les investigations ont montré un taux de concentration en cuivre, zinc et mercure, supérieur au fond géochimique.

Extrait de la carte du BRGM
Localisation des sites pollués sur la commune de Gaillon



❖ Qualité de l'air et émissions de GES

L'Agglomération Seine-Eure apparaît comme un territoire fortement générateur de CO₂. La carte suivante présente les émissions de GES en Normandie durant l'année 2008. Ainsi, sur le territoire de l'ex-Eure Madrie Seine, les émissions de GES sont comprises entre de 1800 et 4500 t/km², et entre 4500 à 7500 t/km² sur le territoire de l'ex-CASE. Selon l'étude Airnormand de 2012 réalisée sur le territoire de l'ex-CCEMS, les principales sources d'émissions de CO₂ proviennent des transports et de l'industrie.



Emissions de CO ₂ (en t/km ²)	
Moins de 600	De 4 500 à 7 500
De 600 à 1 000	De 7 500 à 17 500
De 1 000 à 1 800	De 17 500 à 25 000
De 1 800 à 4 500	Plus de 25 000

Les orientations du PLUi valant SCoT visent à modérer les émissions de GES, pouvant améliorer la qualité de l'air du territoire :

- La mise en œuvre d'un pourcentage minimum de terrains perméables pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- Des techniques constructives limitant les consommations énergétiques ;
- Des constructions privilégiées aux abords des transports en commun ;
- L'intégration des modes de transports alternatifs aux projets : stationnement des véhicules électriques et deux-roues.

2.2.2 LE RISQUE INDUSTRIEL

L'entreprise NUFARM SAS est classée comme établissement SEVESO de seuil haut. Un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de l'établissement NUFARM à Gaillon a été approuvé le 12 décembre 2012, il concerne les communes de Gaillon, Saint Pierre la Garenne et Port-Mort.

Le PPRT a pour objectifs de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future. Le site du projet se situe à une distance d'environ 2,300km du périmètre d'exposition aux risques du PPRT. Aucun risque n'est présent sur le secteur du projet.

→ **Le secteur du projet n'est soumis à aucun risque présent sur la commune. Par ailleurs, le projet tel qu'envisagé n'engendrera pas de risque anthropique et peu de nuisances sonores supplémentaires puisque le site est déjà accessible et visité.**

2.3 Le patrimoine et le paysage

Le territoire de la Vallée de Seine offre un patrimoine naturel et bâti remarquable qu'il convient de préserver. L'intégration paysagère de toute nouvelle construction restera ainsi sensible et délicate.

Le château, le parc et les jardins sont classés et inscrits au titre des Monuments Historiques. Leur périmètre de protection élargie (abords de 500m) permet de conserver les vues « vers » et « depuis » l'environnement du château.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions est essentielle pour préserver les atouts de la Vallée de Seine, facteurs de son attractivité.

D'ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi valant SCoT s'articule sur trois axes, dont un est consacré à la valorisation des richesses paysagères locales dont l'objectif est d'accorder le développement du territoire avec sa préservation.



Vue de la galerie sur le Val sur les jardins et la ville de Gaillon



Vue du centre-ville de Gaillon



Vue sur la vallée de la Seine depuis le château

2.3.1 LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE GAILLON

Comme présenté en première partie, la commune est dotée d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ex-Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis le 12 septembre 1997. Un outil règlementaire qui protège la qualité du patrimoine Gaillonnais et sur lequel le porteur des projets devra s'appuyer dans la conception future du site du château.

Les projets du site du Château de Gaillon s'inscrivent dans le secteur 1 du périmètre de protection A, qui concerne le périmètre rapproché du château et son environnement immédiat. Dans ce secteur, les vues sur le château sont proches depuis la ville. Les dispositions applicables ont pour but de protéger les monuments historiques inscrits et/ou classés, ainsi que les bâtiments de grand intérêt architectural, « ils doivent *obligatoirement être préservés, restitués dans leur état d'origine, ou mis en valeur par un environnement de qualité* » (article 1).

L'article 4 relatif aux constructions neuves ou aux extensions s'appliquera également, puisqu'il dispose que « *les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants devront être particulièrement soignées, et conçues pour s'intégrer au cadre environnant [...]. Ces constructions neuves ne devront pas masquer les vues existantes vers le château* ».

De ce fait, les projets de réhabilitation et d'extension seront conçus de manière à ce que les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti (dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, ainsi que la coloration et la composition des façades) soient conservées. Les extensions auront des aspects similaires à l'existant, ce qui ne modifiera pas la nature des lieux.

2.3.2 LA FORET

Les sommets des coteaux et le parc du château sont boisés. Un ensemble forestier classé en Espace Boisé Classé (EBC) au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, en raison de ses **propriétés écologiques et paysagères**. Bien qu'une **gestion durable des forêts soit essentielle pour** préserver le stockage de carbone, le PLUi vise également à protéger ces espaces pour leur haute valeur paysagère. Les forêts, denses et de type futaie, entraînent une transition brutale entre la plaine et la vallée. Les vues depuis les coteaux sont masquées par la forêt et le relief, offrant un paysage plus rural que depuis la vallée. Le projet tient à préserver le parc forestier.

2.4 Le milieu naturel

La commune de Gaillon est concernée par :

- Deux sites Natura 2000 :
 - Site FR2312003 (Zone de Protection Spéciale) – Les Terrasses alluviales de la Seine.
 - Site FR2300126 – **Les boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon.**

- **D'une ZNIEFF de type II** : Les Coteaux et Bois d'Aubevoye (230031111)

Natura 2000 est un réseau d'espaces naturels qui s'étend à travers toute l'Europe, et qui vise la préservation de la diversité biologique, autrement dit, à protéger les milieux sensibles, les plantes et les animaux les plus menacés. Il est basé sur deux directives européennes :

- La directive « Habitats » n°92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels, ainsi que de la faune et de la flore sauvages.
- La directive « Oiseaux » n°79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages, dite directive « Oiseaux », ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue sur le territoire est régulière. Une version codifiée (intégrant les mises à jour successives) de la directive a été adoptée en décembre 2009 (Directive 2009/147/CE).

Le réseau Natura 2000 comprend ainsi deux types de zones, désignées sous l'appellation commune de « sites Natura 2000 » :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS) classées pour la conservation des habitats des **espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la directive « Oiseaux »**, ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue sur le territoire est régulière.
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) désignées pour la conservation des types **d'habitats naturels et des habitats d'espèces figurant respectivement aux annexes I et II** de la Directive Habitats.

Il s'agit d'une démarche de développement durable ayant pour but de favoriser le maintien de la biodiversité, tout en prenant en compte **les exigences économiques, sociales et culturelles à l'échelon local et régional.**

2.4.1 LA ZPS « TERRASSES ALLUVIALES DE LA SEINE »

Suivant les données de l'INPN, le site Natura 2000 des « Terrasses alluviales de la Seine » s'étend sur **18 communes**. D'une superficie de 3 694 Ha, il se situe sur les terrasses alluviales de la Seine entre Poses et Vernon. La ZPS se retrouve en partie sur les zones alluviales de Gaillon-Aubevoye.

Le site est spécifique à la préservation des oiseaux. Il concerne à la fois la préservation des espèces rares fréquentant les pelouses et milieux ouverts des terrasses (l'Édicnème criard et le Petit Gravelot), et à la fois les oiseaux d'eau utilisant les nombreux étangs issus de l'extraction des granulats.

La zone de protection spéciale présente un fort intérêt ornithologique, le plus riche de Haute-Normandie, derrière la Baie de Seine (en termes de nombre d'espèces observées). Il s'agit d'un réel site majeur reconnu pour la migration, l'hivernage ou la nidification de nombreux oiseaux d'intérêt communautaire.

Les espèces présentes sur la ZPS « Terrasses alluviales de la Seine » sont les suivantes :

OISEAUX	UTILISATION DU SITE
Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)	Hivernage
Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>)	Etape migratoire
Balbuzard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)	Etape migratoire
Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)	Hivernage
Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)	Hivernage
Butor étoilé (<i>Botaurus stellaris</i>)	Hivernage
Combattant varié (<i>Philomachus pugnax</i>)	Etape migratoire
Echasse blanche (<i>Himantopus himantopus</i>)	Hivernage. Etape migratoire
Faucon pèlerin (<i>Falco peregrinus</i>)	Reproduction
Fuligule nyroca (<i>Aythya nyroca</i>)	Hivernage
Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)	Etape migratoire
Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)	Reproduction
Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>)	Reproduction
Œdicnème criard (<i>Burhinus oedicnemus</i>)	Reproduction
Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)	Reproduction
Plongeon arctique (<i>Gavia arctica</i>)	Hivernage
Plongeon imbrin (<i>Gavia immer</i>)	Hivernage
Pluvier doré (<i>Pluvialis apricaria</i>)	Hivernage. Etape migratoire
Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)	Reproduction

2.4.2 LA ZSC « BOUCLE DE LA SEINE AMONT D'AMFREVILLE A GAILLON »

Suivant les données de l'INPN, le site Natura 2000 « Boucle de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon » s'étend sur 29 communes. D'une superficie de 2102Ha, le site est morcelé sur les différents milieux de la Vallée de la Seine entre Amfreville sous les Monts et Gaillon.

52Ha de la ZSC se situe sur la commune de Gaillon.

❖ L'intérêt floristique du site Natura 2000

La Vallée est constituée de pelouses crayeuses sur les coteaux, comptant de nombreuses espèces végétales protégées et exceptionnelles pour la Région, comme la Violette de Rouen et la Biscutelle de Neustrie.

En terme d'occupation des sols, le site est composé majoritairement de :

- Milieux forestiers : on trouve des hêtraies à houx. La présence du houx en sous-bois est un élément remarquable du paysage devenu rare, hêtraies à lauréole et hêtraies à jacinthe des bois.
- Pelouses : on trouve sur les coteaux des formations à buis (code 5110) et à genévrier (code 5130), des pelouses sèches calcaires avec orchidées remarquables (code 6210), des mégaphorbiaies (code 6430), des éboulis crayeux (code 8160), ainsi qu'une végétation typique des pentes rocheuses calcaires (code 8210).
- Sur les terrasses alluviales : on trouve des pelouses pionnières sur dalles calcaires (code 6110), des pelouses pionnières sableuses (code 6110 et 6120), des pelouses acidoclines subatlantiques (code 6230), des prairies de fauche mésophiles (code 6510) et des landes sèches (code 4030, habitat marginal sur le site).

L'objectif du site Natura 2000 réside dans la préservation des terrasses naturelles de la Seine, et principalement dans la conservation des coteaux calcaires et des pelouses :

- Pelouses calcaires sur coteaux, réparties sur l'ensemble des rives concaves, le site inclut donc l'ensemble des coteaux ;
- Pelouses sablo-calcaires : à ce jour, ces pelouses ont quasiment disparu de la Vallée, du fait de l'exploitation des granulats, de l'urbanisme, de l'agriculture ou du boisement.

❖ L'intérêt faunistique du site

Les espèces faunistiques d'intérêt communautaire recensés nécessitant une protection stricte se regroupent en 4 catégories :

→ Les mammifères :

Cinq espèces de chiroptères sont inscrites dans la Directive Habitats. Menacés, ces mammifères sont protégés à l'échelle nationale. En effet, leur conservation est complexe du fait de leur cycle de vie qui les amène à fréquenter différents milieux à différentes périodes de l'année.

→ Les reptiles :

Deux espèces de reptiles d'intérêt communautaire sont recensées sur le site Natura 2000 « Boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon » : le lézard vert occidental et le lézard des murailles.

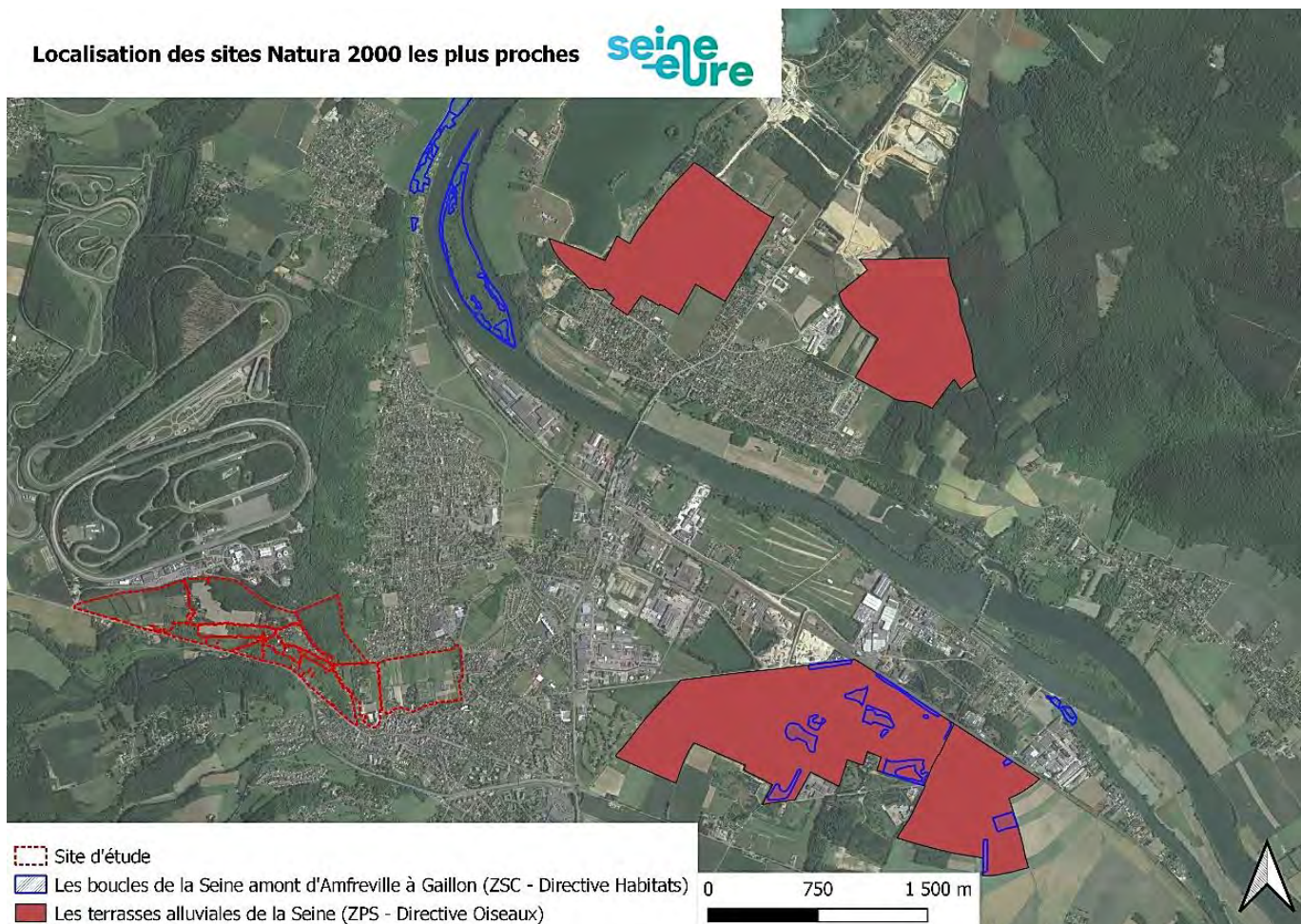
→ Les amphibiens :

Deux espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire sont présents sur le site « Boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon » - secteur des terrasses alluviales : la Grenouille agile et le Crapaud Calamite. Une autre espèce est présente à proximité immédiate : le Triton crêté. Une partie de la ZSC est située au plus près à une distance d'environ 2200 m par rapport aux jardins bas du Château.

→ Les insectes : Des espèces de milieux secs, rares dans la région sont présentes sur le site, deux sont inscrites dans l'annexe II, l'Écaille chinée (papillon de nuit) et le Damier de la Succise (papillon de jour).

Le site du projet se situe à minimum 1100 m des Terrasses alluviales de la Seine et à plus de 2000m des Boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon. §

Localisation des sites Natura 2000 les plus proches

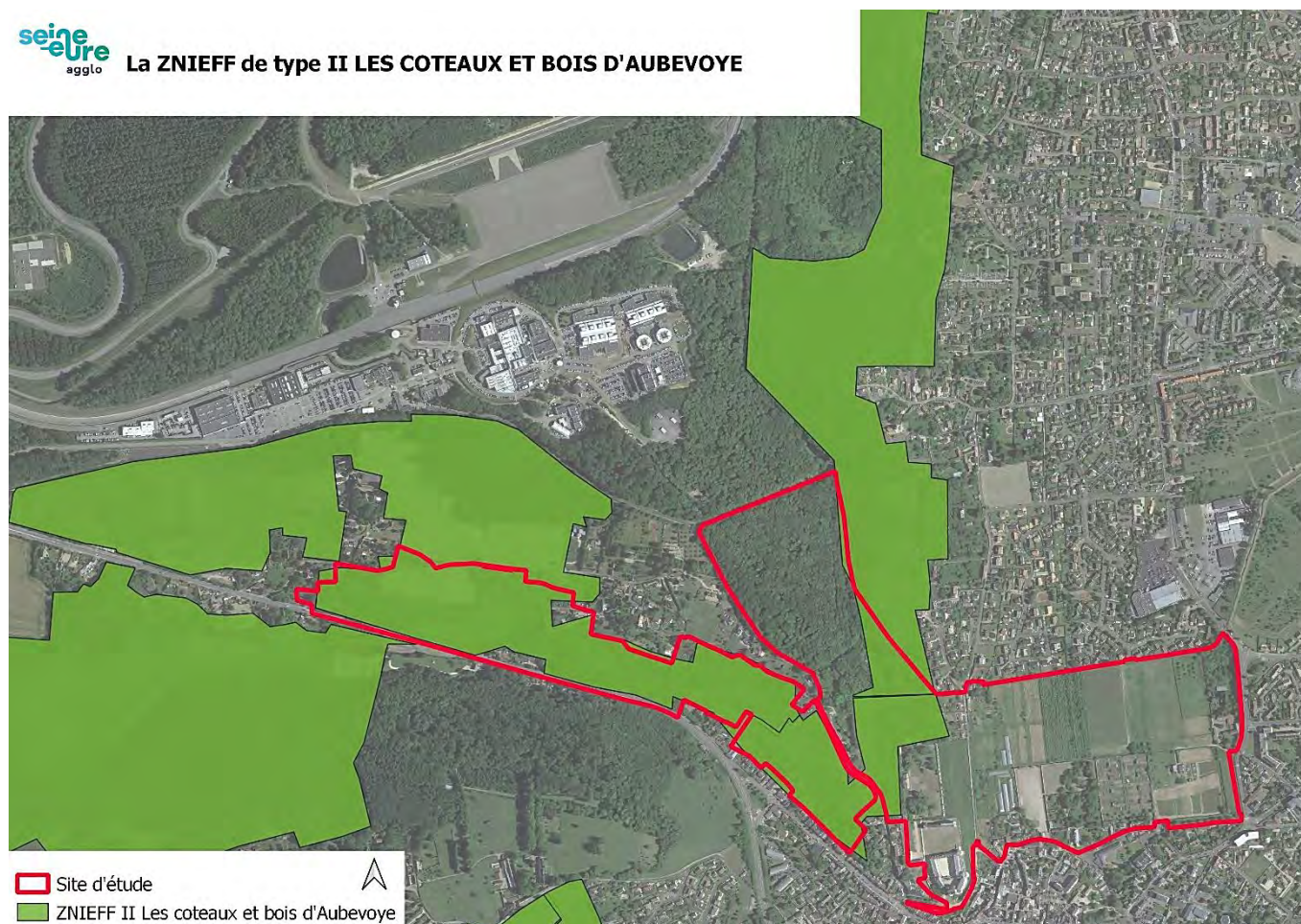


2.4.3 LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants désignant un ensemble d'espaces naturels remarquables à protéger. Néanmoins, **il n'est pas exclu que des terrains** classés en ZNIEFF II soient constructibles, mais sous réserves du respect de cet écosystème.

La ZNIEFF de type II LES COTEAUX ET BOIS D'AUBEVOYE (230031111), d'une superficie de 119Ha est située sur les coteaux perpendiculaires à la Seine, sur les communes de Gaillon, Le Val d'Hazey et Villers-sur-le-Roule. C'est un ensemble de boisements, de fourrés, de vergers, de pelouses et de prairies.

La ZNIEFF de type II LES COTEAUX ET BOIS D'AUBEVOYE



Le site d'étude est impacté par la ZNIEFF au niveau des coteaux de Sainte-Barbe-sur-Gaillon (commune déléguée du Val d'Hazey) et du parc forestier du Château. La zone est un véritable lieu de refuge et un corridor écologique pour une faune diversifiée (diverses espèces de pics, notamment le Pic vert présent dans les vergers et plusieurs espèces de chauves-souris).

La cavité présente sur le site castral et le Château même constituent des sites d'hibernation pour les chiroptères.

Le site présente un intérêt hydraulique au vu des quelques sources présentes. Des zones humides sont localisées dans les prairies qui bordent les coteaux et dans lesquelles des amphibiens se reproduisent.

Traversé par de nombreux chemins, la zone naturelle constitue un poumon vert pour les habitants locaux. Si les bois ne semblent pas menacés, les prairies et les coteaux régressent face à l'urbanisation et à l'abandon du pâturage.

Espèces déterminantes de la ZNIEFF 2 « Les coteaux et bois d'Aubevoive »

Groupe	Nom scientifique de l'espèce	Nom vernaculaire de l'espèce
Mammifères	Myotis daubentonii	Murin de Daubenton
	Nyctalus noctula	Noctule commune
Oiseaux	Certhia brachydactyla	Grimpereau des jardins
	Picus viridis	Pic vert
	Sitta europaea	Sittelle torchepot
	Strix aluco	Chouette hulotte
Phanérogames	Acer pseudoplanatus	Érable sycomore
	Anemone nemorose	Anémone des bois
	Brachypodium pinnatum	Brachypode penné
	Carex sylvatica	Laïche des bois
	Crataegus monogyna	Aubépine à un style, Épine noire, Bois de mai
	Fagus sylvatica	Hêtre
	Fraxinus excelsior	Frêne élevé, Frêne commun
	Hyacinthoides non scripta	Jacinthe sauvage, Jacinthe des Bois, Scille penchée
	Lamium galeobdolon	Lamier jaune, Lamier Galéobdolon
	Prunus avium	Merisier vrai, cerisier des bois
	Prunus spinosa	Prunellier, Pelossier
	Quercus robur	Chêne pédonculé, Gravelin
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles, Tilleul des bois	

2.4.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

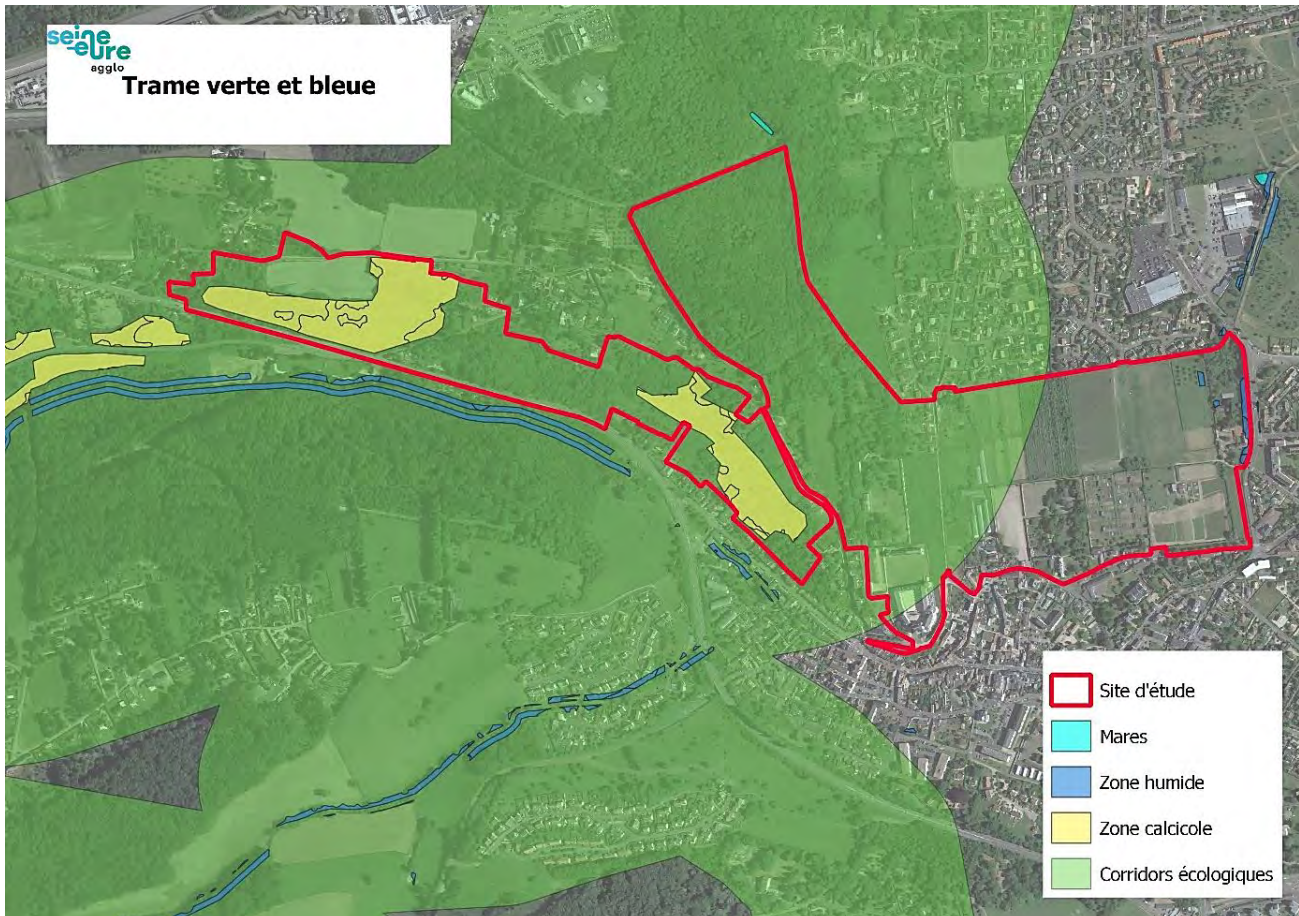
Approuvé par arrêté préfectoral le 18 novembre 2014, le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) de Haute-Normandie définit les corridors biologiques régionaux à l'échelle de son territoire et permet leur traduction dans les documents d'aménagement.

Dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi valant SCoT, il a été identifié que le territoire est concerné par :

- La présence de massifs forestiers qui servent de réservoirs (grands ensembles boisés, notamment les massifs de la boucle de Seine et du plateau du Madrie) ;

- La sous trame calcaire avec pour réservoirs les coteaux calcaires de la vallée de Seine et de la vallée d'Eure ;
- La sous trame aquatique avec pour réservoirs la Seine et l'Eure ;
- La sous trame humide avec pour réservoirs les zones humides identifiées par la DREAL Normandie et reportées au plan de zonage du PLUi ;
- La sous-trame silicicole avec pour principaux réservoirs les prairies silicicoles de Tosny, identifiés en ZNIEFF de type II.

Les continuités écologiques traversant le site de projet correspondent aux réserves boisées, aux prairies des coteaux et aux lisières forestières. Des corridors de nature calcicole et sylvo-arborée sont majoritairement identifiés au SRCE.



Les principaux fragments de la trame verte sont induits par les espaces artificialisés, tels que les liaisons routières (RD.6015, RD.3016 et plus loin, l'A13), la voie ferrée et l'urbanisation.

3) L'analyse thématique des incidences potentielles du projet et mesures

3.1 Étude des incidences du projet sur le réseau Natura 2000

A l'égard de la distance relativement importante qui sépare le projet des sites Natura 2000, le programme de revitalisation du Château de Gaillon ne sera pas de nature à avoir une incidence négative sur ces sites environnementaux.

Les espèces à protéger sur le site d'étude sont l'œdicnème criard, la Pie-grièche écorcheur et l'Engoulevent d'Europ. Le projet n'aura aucun impact sur elles.

Par ailleurs, il **est observé dans l'enceinte** du Château de Gaillon plusieurs espèces de chauves-souris depuis 2020. Les deux cavités existantes au sein du parc du Château sont aussi des sites d'hibernation potentiels.

Le site du Château accueille des espèces d'intérêt communautaire : le Grand rhinolophe et le Petit rhinolophe, inscrits à l'Annexe II de la Directive Européenne Habitats Faune Flore.

Tableau des espèces d'intérêt communautaire (annexe II) des sites 2000 "Iles et berges de la Seine dans l'Eure" et "Boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon" :

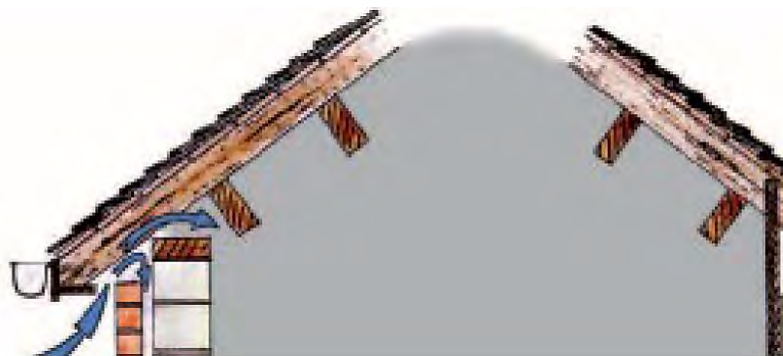
Nom des espèces d'intérêt communautaire	Nom commun de l'espèce	Code Natura 2000	Habitat de l'espèce	Répartition sur le site	État de conservation
<i>Biscutella neustriaca</i> *	Biscutelle de Neustrie	E1506*	Cette espèce végétale endémique de Haute Normandie et du site Boucles de la Seine amont. Xérophile, elle pousse principalement sur les sols crayeux. Elle affectionne les végétations rases et ouvertes de pelouses. Sur les terrasses, on la trouve sur les sables alluvionnaires au sein de pelouses.	Au-delà des stations présentes sur les coteaux calcaires, deux stations existent sur les terrasses alluviales. Elles sont à préserver absolument.	Défavorable
<i>Myotis bechsteini</i>	Murin de Bechstein	E1323	Espèce forestière de plaine et de moyenne montagne, elle préfère les forêts de feuillus matures (> 100 ans) à sous-bois denses, en présence de ruisseaux, mares ou étangs.	Observée en hibernation sur les coteaux de la Seine. Faible effectif en Haute Normandie.	Défavorable
<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échancrées	E1321	Cette espèce marque une préférence pour les milieux forestiers à dominance de feuillus, entrecoupés de zones humides, de cours d'eau (vallées alluviales).	Observée en hibernation sur les coteaux de la Seine. Les secteurs des terrasses sont utilisés en zone de chasse.	Défavorable
<i>Myotis myotis</i>	Grand Murin	E1324	Les terrains de chasse de cette chauve-souris sont situés généralement dans les zones où le sol est très accessible comme les forêts présentant peu de sous-bois ou les prairies rases.	Observée en hibernation sur les coteaux de la Seine. Les secteurs des terrasses sont utilisés en zone de chasse.	Défavorable
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand Rhinolophe	E1314	Cette chauve-souris affectionne les paysages semi-ouverts.	Observée en hibernation sur les coteaux de la Seine. Les secteurs des terrasses sont utilisés en zone de chasse.	Défavorable
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit Rhinolophe	E1303	Cette chauve-souris recherche avant tout les paysages semi-ouverts avec alternance de bocages et de boisements présentant des corridors boisés.	Observée en hibernation sur les coteaux de la Seine. Les secteurs des terrasses sont utilisés en zone de chasse.	Défavorable

Le programme des travaux devra ainsi prévoir des préconisations pour la prise en compte de ces espèces au regard des enjeux Natura 2000 (espèces d'intérêt communautaire identifiés en annexe II de la Directive Habitats Faune Flore du 21 mai 1992) et du Plan Régional Chiroptères. Des mesures seront mises en œuvre pour assurer le maintien des gîtes utilisés par les chauves-souris.

Le 23 mars 2022, le Groupe Mammalogique Normand (GMN) a réalisé une visite du Château de Gaillon. Un compte-rendu a par la suite été rédigé, tirant conclusions des observations et des préconisations à prendre en compte pour la protection des chiroptères et de leurs gîtes :

❖ Préconisations pour la prise en compte des chiroptères :

- Maintenir la quiétude dans les étages inférieurs de la Tour de la Sirène entre Novembre et avril (pas de visite, ni d'éclairage) :
Les étages inférieurs de la Tour de la Sirène sont en effet utilisés par les chauves-souris en période hivernale. Elles gîtent également dans les combles, greniers et sous toitures au printemps et en été, mais le projet de revalorisation du Château ne prévoit pas d'aménagement dans les combles. Ils seront ainsi laissés libres pour les Chiroptères.
Le programme des travaux sera en corrélation avec les périodes d'hibernation et de reproduction des chauves-souris.
- Maintien de petits accès en partie basse de toiture et réouverture de chatières grillagées :
Les travaux de combles et toitures préserveront les différents accès utilisés par les chauves-souris.



Exemple d'accès aux combles pour les chauves-souris

Des ouvertures vers l'extérieur seront aussi assurées au niveau du souterrain sous la cour d'honneur, car il s'agit d'un des meilleurs sites pour les chauves-souris.

- o **Minimiser le risque d'empoisonnement des chauves-souris suite à l'utilisation de produits de traitement des charpentes :**
Pour cela, le GMN fait part de plusieurs vigilances et mesures :
 - Vérifier si le traitement est réellement nécessaire ;
 - Ne jamais traiter en présence de chauves-souris ;
 - **Essayer d'utiliser en priorité des produits non nocifs pour l'Homme et la faune ;**
 - Utiliser un produit à la spécificité élevée et éviter les combinaisons fongicides/insecticides ;
 - Favoriser les solutions aqueuses sans solvants ni adjuvants ;
 - **Eviter la pulvérisation par compression d'air qui disperse le produit dans tout le volume des combles, ou en cas d'impossibilité d'utiliser une autre technique, la pratiquer à basse pression ;**
 - Utiliser des bois non traités et qui ne sont pas attaqués par les champignons ou xylophages lors de restaurations (chêne, châtaignier, ...) ;
 - **Pour l'insecticide, privilégier les produits à base d'huile naturelle, en usage préventif ou curatif ;**
 - Pour le fongicide, le traitement des charpentes par injection **d'air chaud** est le plus recommandé par les chiroptérologues.

- o Sensibiliser et informer les entreprises sur la présence des chauves-souris et de leurs gîtes :
Primordiale pour notamment éviter les destructions accidentelles. En cas de découverte fortuite de chauves-souris **en phase chantier, l'entreprise intervenante prendra attache avec les Chiroptérologues** habilités du Groupe Mammalogique Normand. Si des individus étaient découverts blessés, affaiblis ou étourdis suite à un dérangement dans leur gîte, les premiers soins consisteront à les placer (munis de gants) isolément dans des boîtes en carton (type boîtes à chaussures percées de trous sur le couvercle) dans **l'attente d'une prise en charge par le GMN.**

- o Un suivi annuel en hiver des populations locales de chiroptères (et éventuellement en **été dans les combles**) **est organisé par l'équipe technique du GMF.**

3.2 Étude des incidences potentielles sur le milieu physique

Thématique	Enjeux environnementaux	Incidences prévisibles	Mesures
Topographie / géologie	Limiter les remblais et déblais sur le territoire.	Le programme de revalorisation du Château ne prévoit pas de travaux avec d'importants remblais et déblais.	Pas de mesure nécessaire.
Hydrologie	<p>Préserver les écosystèmes aquatiques (cours d'eau).</p> <p>Assurer une protection optimum des ressources en eau contre toute pollution.</p> <p>Garantir le bon traitement des eaux usées et pluviales.</p>	<p>Le projet n'est pas en mesure de modifier l'hydrologie locale : aucun cours d'eau ou mare ne sera impacté.</p> <p>La qualité de l'eau ne sera pas davantage dégradée par l'occupation du sol du projet.</p> <p>Le projet d'exploitation de vignes tend vers une culture « bio », respectueuse de la qualité des eaux, sans produits phytosanitaires, phosphores et nitrates, qui viendraient la contaminer par infiltration dans le sol (une agriculture utilisant peu voire aucun produit chimique).</p> <p>Les projets de construction n'empêcheront pas le libre écoulement des eaux. Tout cours d'eau sera entièrement préservé. Leur capacité naturelle d'autoépuration et leur richesse des habitats ne seront pas réduits par une quelconque artificialisation.</p>	<p>Pas de mesure nécessaire.</p> <p>Le site du Château est raccordé au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif. Des extensions seront éventuellement à prévoir jusqu'à la Maison grise.</p> <p>Le traitement des eaux pluviales continuera de s'effectuer à la parcelle.</p>
Risques naturels	Assurer la prévention des risques naturels.	<p>Le risque de retrait-gonflement des argiles est présent sur le secteur du projet.</p> <p>Les projets de construction se localisent en dehors de la zone à risque d'effondrement liée à la présence d'une cavité, aucune exposition au risque n'est avérée.</p>	<p>Une étude géotechnique est obligatoire pour prévenir le risque avant tout dépôt de demande de permis de construire.</p> <p>Les techniques de construction pour des fondations rigides seront mises en œuvre.</p>

3.3 Étude des incidences potentielles sur le milieu humain

Thématiques	Enjeux environnementaux	Incidences prévisibles	Mesures
Risques technologiques et industriels	Assurer la prévention des risques industriels et technologiques	Le projet n'engendrera aucune exposition supplémentaire aux risques technologiques et industriels présents sur le territoire.	Pas de mesure nécessaire.
Pollution de l'air et du sol	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique. Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques.	Le projet ne s'implante pas à proximité immédiate d'un site pollué. Les futures activités du site du Château ne seront pas émettrices de pollutions atmosphériques. La seule source de pollution proviendrait éventuellement des gaz d'échappement supplémentaires causés par l'augmentation des flux de véhicules. Le projet ne prévoyant pas de réduction de l'espace boisé, les forêts maintiendront leur rôle d'absorption du dioxyde de carbone, diminuant ainsi sa quantité dans l'atmosphère.	Pas de mesure nécessaire.
Nuisances sonores	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme.	Peu d'incidence négative sur les nuisances sonores car la circulation engendrée par le site est déjà existante. Une augmentation du flux est probable, mais éventuellement temporaire lors d'évènements ponctuels.	Aucun aménagement de prévention, suppression ou limitation de l'émission ou de la propagation de bruits ou vibrations ne sera mis en place sur le secteur.
Occupation des sols	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Prendre en compte et préserver la qualité et les ressources des sols et sous-sol.	La programmation des travaux prévoit d'augmenter d'environ 57% la surface bâtie sur l'ensemble du site du Château de Gaillon, ce qui réduirait d'environ 2,90% d'espaces non bâtis.	Le plan des espaces libres de pleine terre (ELPT) détermine la densité de la zone Ncg et fixe le minimum d'espaces libres de pleine terre à maintenir sur le site. En zone Acg, la règle d'ELPT ne s'appliquera pas, l'emprise au sol des projets sera en revanche fortement encadrée et limitée. Les parkings ne seront pas imperméabilisés et resteront enherbés.

3.4 Étude des incidences potentielles sur le milieu naturel, le patrimoine et le paysage

Thématiques	Enjeux environnementaux	Incidences prévisibles	Mesures
Patrimoine et paysage	Protéger et mettre en valeur les sites, les paysages naturels et le patrimoine bâti.	Le projet a pour principe de préserver les cônes de vue sur le Château et de valoriser ce site patrimonial remarquable.	L'implantation, la volumétrie et les techniques architecturales seront pensées pour la mise en valeur du site et la préservation du paysage. La notion de covisibilité est au cœur du projet afin de mettre en valeur le site du château.
Milieux naturels et biodiversité	Préserver, voire restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales.	Le site du Château, bien qu'il soit traversé en partie par un corridor écologique et par la ZNIEFF de type II LES COTEAUX ET BOIS D'AUBEVOYE, n'aura pas d'impact significatif.	Le projet ne prévoit aucune construction irréversible (bâtiment, parking), ni abattage d'arbres dans le périmètre de la ZNIEFF. Des mesures préventives pour la protection des chiroptères susceptibles de se nicher dans l'enceinte du château seront mises en œuvre. La réexploitation agricole des terrains laissés à l'abandon sur les coteaux est un moyen de restaurer un milieu naturel et son écosystème.
	Préserver les continuités écologiques		
	Préserver, voire restaurer l'accès à la nature et aux espaces verts.	Les ruptures de la continuité écologique seront très limitées.	

4) Évolution des surfaces occupées par chaque zone du règlement graphique

Le tableau suivant présente les surfaces en hectares (ha) par type de zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) inscrites au PLUi valant SCoT, entre la modification n°2 approuvée le 29 juin 2023 et le présent projet de mise en compatibilité (en rouge, les évolutions pour les zones agricoles et naturelles).

PLUi valant SCoT – modification n°2 approuvé le 29 juin 2023		PLUi valant SCoT suite à la déclaration de projet n°2	
ha	% du territoire	ha	% du territoire
<i>Zones urbaines</i>			
2 584	13,46%	2 584	13,46%
<i>Zones à urbaniser</i>			
214	1%	214	1%
<i>Zone Agricole</i>			
7 778	40,50%	7 815	40,7%
<i><u>Dont zone Agricole dédiée aux projets de développement du site du Château de Gaillon (Acg) - STECAL</u></i>			
		18	0,09%
<i><u>Dont zone Agricole à protéger (Ap)</u></i>			
496,25	2,58%	515,29	2,68%
<i>Zone Naturelle</i>			
8 627	45%	8 590	44,73%
<i><u>Dont zone naturelle dédiée aux projets de développement du site du Château de Gaillon (Ncg) - STECAL</u></i>			
		3,58	0,02%
Totaux			
19 203	100%	19 203	100%
<i>Espaces Boisés Classés</i>			
3462,82	18%	3462,82	18%

