

## PROCÈS-VERBAL

### DE LA RÉUNION D'EXAMEN-CONJOINT DU 25/01/2024

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT pour permettre la réalisation des projets liés au développement touristique et culturel du site du Château de Gaillon**

Nom	Structure	Présence
BOIZARD Jacky	Direction de la mobilité - Département de l'Eure	Présent
OMNES-LEBLANC Delphine	Chambre d'Agriculture de l'Eure	Présente
RITTER Céline	DDTM de l'Eure (SPRAT – PAT)	Présente
GOFF Joséphine	Sous-Préfecture des Andelys	Présente
BAUMANN Christelle	Mairie de Gaillon – service urbanisme	Présente
DELUCA Isabelle	Mairie de Gaillon – adjointe	Présente
POUS Emmanuel	Agglomération Seine-Eure - directeur du Château de Gaillon	Présent
DUREL Florian	Agglomération Seine-Eure – responsable Planification Territoriale	Présent
LASSEUR Emilia	Agglomération Seine-Eure – chargée de mission Planification Territoriale	Présente
POULAIN France	UDAP – Architecte des Bâtiments de France	Excusée
CHARLIER François	Agglomération Seine-Eure – Vice-Président en charge de l'aménagement	Excusé

#### **Objet de la réunion**

Par délibération en date du 22 septembre 2022, le Conseil Communautaire de l'Agglomération Seine-Eure a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT afin de permettre la réalisation des projets liés au développement touristique et culturel du site du Château de Gaillon.

Le dossier de déclaration de projet a été finalisé et transmis aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale le 23 octobre 2023.

Conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées, les élus de la commune concernée et les porteurs de projet ont été invités à participer à cette réunion d'examen conjoint afin d'échanger sur le projet.

#### **Déroulé de la réunion**

La réunion est introduite par Monsieur Durel qui précise qu'un PV de synthèse de la présente réunion d'examen-conjoint sera transmis à l'ensemble des personnes publiques associées.

#### **1. Présentation des projets liés au développement touristique et culturel du site du Château de Gaillon**

Mme LASSEUR débute la présentation des projets en évoquant leurs objectifs à caractère d'intérêt général : la revitalisation d'un patrimoine exceptionnel permettant de retisser des liens entre le château et la vie locale ; une activité touristique du territoire redynamisée permettant

le développement de son attractivité ; la mise en valeur d'un monument historique classé qui sera un bénéfice pour le rayonnement de l'Agglomération Seine-Eure.

Madame Lasseur poursuit par la description des projets, nommés communément « Renaissance du Château ».

Leur réalisation nécessite des travaux de restaurations, d'extensions et de changements de destination qui sont prévus en trois grandes phases :

1. Les travaux de restauration et d'aménagement du cœur du château ;
2. La réhabilitation des dépendances du château ;
3. L'aménagement des jardins bas.

M. POUS apporte des précisions sur les travaux :

Concernant la reconstruction de la partie du château située à l'ouest du pavillon d'entrée. Il s'agit d'une aile qui a été démolie dans les années 1970, formant aujourd'hui une brèche. Le principe est de restituer cette partie, qui accueillera à terme des locaux techniques et qui permettra de « refermer » le château et de retrouver la forme originelle de la cour intérieure. Concernant la restauration de la crypte archéologique du pavillon Delorme, M. POUS explique qu'il s'agit d'un projet souterrain. Il n'aura donc qu'un très faible impact puisqu'il n'y aura pas de nouvelle imperméabilisation du sol, hormis l'installation d'un escalier reliant les douves au château. Le principe est de ne pas construire plus de surfaces que ce qu'il existait auparavant, et de reprendre les enveloppes bâties de ce qui a été détruit.

M. DUREL indique que les emprises des projets ne sont pas encore définies concrètement. Les emprises projetées schématiquement sont au maximum de ce qu'il pourrait être réalisé. Il a été décidé de conserver une marge de manœuvre pour s'assurer que l'emprise des futures constructions soit autorisée par la réglementation des espaces libres de pleine terre du PLUi valant SCoT. M. POUS démontre que l'emprise future suite à la réhabilitation de la Maison Grise semble importante. Le projet consistera à reconstituer le bâtiment originel. La construction s'édifiera ainsi le long du mur ancien apparent. Il est prévu une bande constructible à l'arrière pour réaliser les aménagements nécessaires au soutènement du sol, ainsi qu'une bande à l'avant de la maison afin d'y aménager une terrasse.

Mme LASSEUR poursuit sur la description des projets de construction et d'aménagement des jardins bas. L'objectif est de les reconquérir et d'en faire un nouveau parc urbain accueillant de multiples activités en lien avec la détente, la promenade, et le maraîchage. Il est ainsi envisagé d'y construire des cabanons de jardins et des serres supplémentaires, ainsi que de réaliser des extensions sur certains bâtiments que l'Agglomération Seine-Eure projette d'acquérir.

M. POUS indique que ces jardins bas sont aujourd'hui des jardins de production avec vergers et potagers. La finalité recherchée est de conserver cette activité de production et de l'ouvrir au public. L'activité principale des jardins bas restera donc le maraîchage à laquelle s'ajouteraient des ateliers pédagogiques. D'autres constructions pourront éventuellement être envisagées, nécessaires à la fois à l'exploitation agricole (tel qu'un hangar ou autre local de stockage) et à la fois à l'accueil du public (comme un préau ou autre abri).

Enfin, Mme LASSEUR explique que l'Agglomération Seine-Eure envisage la plantation d'un vignoble sur les coteaux de Sainte-Barbe-Sur-Gaillon. M. POUS ajoute qu'il s'agit de coteaux calcaires avec des couches d'argiles, favorables à la viticulture. Il signale qu'historiquement les coteaux de Seine, compte tenu de leur exposition, ont été plantés de vignes. Aujourd'hui, ces

parcelles sont privées, abandonnées et sont en cours d'enfrichement. L'Agglomération Seine-Eure souhaite acquérir les terrains pour relancer l'activité historique viticole du château. Les coteaux seront néanmoins préservés de toute construction en raison de leur potentiel paysager. M. POUS précise qu'au besoin, le chai pourrait, comme à l'époque, être installé au sein du château.

## 2. Présentations des modifications apportées au PLUi valant SCoT

Mme LASSEUR présente les modifications techniques de la déclaration de projet, concernant le plan de zonage, le règlement écrit, ainsi que les plans des espaces libres de pleine terre et des hauteurs.

Il est rappelé que la déclaration de projet nécessite de créer deux zones réglementaires spéciales dédiées et limitées au projet de développement culturel et touristiques du site du Château de Gaillon.

Actuellement l'ensemble du site est classé en zone naturelle à protéger (Np), où toutes constructions, extensions et changements de destination sont interdits.

Le plan de zonage n°1 sera modifié afin de créer deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée), dénommés Ncg et Acg (« cg » pour château de Gaillon) qui règlementeront les projets dédiés au développement culturel et touristique du site.

**Le secteur naturel château de Gaillon (Ncg)** de 3,3 hectares englobera le château et ses dépendances, et le **secteur agricole château de Gaillon (Acg)** d'une surface de 18,4 hectares couvrira le périmètre des jardins bas. L'objectif de ces réglementations spéciales est d'éviter de dénaturer le caractère naturel et patrimonial des lieux, et de conserver au maximum l'environnement dans lequel les projets s'inséreront.

Les coteaux de Sainte-Barbe-sur-Gaillon seront classés en zone Ap (zone agricole à protéger en raison de sa qualité paysagère) pour permettre le projet viticole tout en interdisant la construction.

Concernant le plan des espaces libres de pleine terre, une part de 65% d'espaces libres a été retenue sur la future zone Ncg. Ce taux serait compatible tant avec la préservation d'espaces perméables souhaitée du site qu'avec les projets de construction. En zone Acg, l'emprise des constructions sera encadrée par le règlement écrit.

Le plan des hauteurs a été modifié uniquement pour la zone Acg au sein de laquelle la hauteur des futures constructions sera soumise au respect d'une bonne intégration paysagère. Mme LASSEUR précise qu'en zone Ncg, la hauteur des extensions est tout de même encadrée par le règlement écrit, disposant qu'elle ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.

Le règlement écrit de la zone N et de la zone A sera amendé afin de mentionner dans le tableau des destinations et sous destinations celles qui seront autorisées, autorisées sous conditions ou interdites en secteur Ncg et Acg. Les destinations seront autorisées sous conditions du respect du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon et de la préservation du caractère naturel, paysager et patrimonial du site. Elles seront limitées aux projets de développement touristique et culturel du site.

Pour chaque STECAL, le règlement de la zone N et A sera complété par des prescriptions spécifiques à la zone Ncg et Acg. Le règlement du STECAL Acg permettra d'autoriser les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (serres agricoles,

cabanons de jardins et d'autres types de construction d'emprise limitée). L'extension de bâtiments existants pourra également être autorisée dans les limites de 20 % de l'emprise au sol de l'existant et de 40 m<sup>2</sup>.

M. POUS ajoute que les projets de construction seront quoi qu'il en soit soumis à l'avis des services de l'Etat et de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du SPR et des abords des monuments historiques classés et inscrits.

### 3. Evaluation environnementale

Mme LASSEUR rappelle que le projet est soumis à une évaluation environnementale puisque le projet vient réduire une zone naturelle et qu'il porte sur une superficie du territoire supérieure à 5 hectares. La zone naturelle est en effet réduite de 0.27% au niveau du territoire ex-Eure-Madrie-Seine au profit de terres agricoles.

Mme LASSEUR fait part de l'avis reçu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. Les membres de la MRAe ont été consultés le 17 janvier 2024 et ont émis un avis simple en date du 23 janvier 2024. Cinq recommandations ont été formulées sur quatre thématiques :

#### ✚ *Patrimoine et paysage :*

Mme LASSEUR rappelle que le parc, le jardin et le château sont classés au titre des monuments historiques et que l'ensemble du site se situe dans le Site Patrimonial Remarquable de Gaillon. Chaque projet sera ainsi conçu en reprenant les caractéristiques architecturales de ce patrimoine.

Dans son avis, la MRAe recommande à l'Agglomération Seine-Eure de compléter l'évaluation environnementale par une analyse permettant de mieux rendre compte des effets potentiels des opérations susceptibles d'être autorisées par le futur PLUi sur le patrimoine et le paysage, notamment sur la base de présentations visuelles et de photomontages des secteurs et des points de vue à enjeux. M. POUS indique qu'à ce stade, la conception des projets n'est pas suffisamment avancée pour pouvoir élaborer de tels visuels.

#### ✚ *Biodiversité :*

Mme LASSEUR rappelle que les coteaux et les jardins hauts se situent dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Les coteaux et bois d'Aubevoye » et qu'une majeure partie du site comprend des réservoirs boisés et des corridors calcicoles et sylvo-arborés. Elle explique que des chauves-souris ont été identifiées comme espèce majeure à protéger au sein du site castral. En effet, M. POUS précise qu'il a été observé plusieurs individus de chiroptères rares en hibernation au sein des greniers et des caves. C'est pourquoi, une étude d'évaluation des impacts sur les chiroptères a été menée par le groupe GMN (Groupe Mammalogique Normand) permettant notamment d'apporter des précautions de préservation de ces espèces au moment du chantier. Dans son avis, la MRAe recommande à l'Agglomération Seine-Eure de préciser les conditions dans lesquelles ces mesures de prévention seront mises en œuvre et feront l'objet d'un suivi garantissant leur efficacité, et de les renforcer en ce sens le cas échéant. En réponse, M. POUS indique qu'une nouvelle étude du groupe GMN aura lieu en février 2024.

Mme LASSEUR poursuit la lecture de l'avis. La MRAe recommande par ailleurs qu'il soit établi une véritable évaluation environnementale en ce qui concerne les autres enjeux de biodiversité non abordés dans le dossier et d'identifier de manière précise les impacts potentiels du projet sur ces enjeux, y compris les sols (au regard notamment de la réduction sensible des surfaces



libres de pleine terre) et les zones humides éventuellement présentes. M. DUREL indique que le service planification territoriale se rapprochera de l'expertise du service des milieux naturels pour compléter l'étude d'impact.

✚ *Risques naturels :*

Mme LASSEUR fait la lecture de la quatrième recommandation de la MRAe. Elle conseille à l'Agglomération Seine-Eure de développer l'analyse des incidences potentielles du projet de mise en compatibilité du PLUi en ce qui concerne l'évaluation et la prise en compte des risques liés au ruissellement des eaux pluviales et des mouvements de terrain dans les secteurs particulièrement exposés.

Il a en effet été identifié par une étude de 2001 un risque de glissement de terrain au niveau de l'esplanade du château. M. POUS explique qu'un léger glissement de la contre-escarpe, surélevée par rapport au centre-ville, a causé le déplacement de quelques centimètres de certaines structures de bâtiments. Il affirme qu'aucune mise à jour, ou étude complémentaire n'a été menée depuis. Toutefois le sol a fait l'objet de consolidation dans le cadre de la réalisation des fondations de la passerelle menant au château.

Mme LASSEUR indique également que le site castral se situe en aléa fort pour retrait et gonflement des sols argileux. Elle précise que les projets suivront les précautions constructives indiquées au PLUi valant SCoT. M. POUS ajoute que les fondations seront suffisamment rigides, et que les caves de dix mètres de profondeurs renforceront le bâti.

Concernant le risque lié à un axe de ruissellement, Mme LASSEUR indique qu'il en a été repéré un à l'est des jardins. Il sera donc veillé à ce qu'aucune construction fermée ne s'implante dans son périmètre. M. DUREL précise que le service cycle de l'eau sera également consulté pour s'assurer qu'il n'y ait pas connaissance d'un autre axe de ruissellement.

✚ *Déplacements et climat :*

Mme LASSEUR partage la dernière recommandation de la MRAe, qui conseille de compléter l'évaluation environnementale par un volet relatif aux émissions de gaz à effet de serre générées par le projet, notamment en lien avec l'augmentation attendue de la fréquentation du site, afin d'inscrire le projet dans le cadre d'une stratégie globale et ambitieuse de réduction de son empreinte carbone.

M. DUREL indique que l'accès au site du château de Gaillon peut se faire selon différents modes de déplacements qui tendent à se développer. Ainsi, il serait possible d'estimer la fréquence future site à travers des indicateurs de suivi de chaque part modale des transports (ferroviaire, doux, appontements fluviaux de croisiéristes, etc.). M. POUS argumente sur le fait qu'un aménagement le long du Ru (cours d'eau) permettra aux piétons et vélos d'aller de la gare aux jardins du château. L'Agglomération Seine-Eure prévoit en effet des projets ambitieux pour l'écologie (mise à disposition de vélos électriques à la gare, des navettes électriques entre la gare et le château, des bornes électriques de recharges supplémentaires sur les parkings situés à proximité du château, etc.) qui conduiraient en partie à développer la fréquence des visites.

M. DUREL explique que l'avis a été reçu deux jours avant la réunion d'examen-conjoint et donc que le service n'a pas pu préparer de réponses suffisamment concrètes. Il précise que les réponses à l'avis de la MRAe seront finalisées pour l'enquête-publique.

#### 4. Présentation des avis des PPA

Mme LASSEUR fait lecture des différents avis des personnes publiques associées recueillis.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 23 novembre 2023 et a émis un avis favorable avec une observation. En effet, il est indispensable de fixer une surface d'emprise au sol maximale pour les serres et les abris de jardin au sein de la zone Acg. M. POUS renseigne qu'il existe aujourd'hui 3000m<sup>2</sup> de serres. Il estime que la réglementation devrait limiter l'emprise des nouvelles serres à 3000m<sup>2</sup> de manière à permettre d'au maximum les doubler.

L'avis de l'UDAP, reçu le 30 décembre 2023, présente six réserves. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) indique que la surface des parkings est non réglementée en zone Acg. M. POUS répond qu'il n'est de toute façon pas envisagé d'agrandir la capacité de stationnement au sein des jardins bas. La surface actuellement utilisée pour le stationnement dans les jardins bas sera re-naturée sur plus de deux-tiers. Le dernier tiers restera stabilisé perméable pour continuer le stationnement. M. POUS ajoute que pour répondre à ce besoin, un travail de repérage parcellaire est en cours pour développer le stationnement de proximité au cœur du tissu urbain. L'ABF demande que la règle relative d'emprise maximale accordée en zone Acg soit modifiée. Il a été confirmé que la règle de la zone Acg sera révisée de la sorte : le calcul des 1000m<sup>2</sup> d'emprises maximales des nouvelles constructions autorisées (hormis celles des serres) inclura les extensions des constructions existantes (elles-mêmes limitées à 40m<sup>2</sup>).

---

Pour clore la réunion, Mme LASSEUR rappelle les prochaines étapes de la procédure :

- La réalisation d'un procès-verbal de cette réunion, qui sera annexé au dossier d'enquête publique.
- La tenue de l'enquête publique du 21 février au 22 mars 2024.
- Les modifications apportées au dossier afin de tenir compte des éventuelles remarques émises lors de l'enquête publique et des différents avis récemment cités.
- L'approbation de la déclaration de projet prévue pour le Conseil communautaire de mai 2024.

La réunion est finalisée.

Fait à Louviers, le **16 FEV. 2024**  
Le Président,

Bernard LEROY

Par ~~délégation~~  
Le Directeur Général



Régis PETIT