

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT
SCOT DE L'AGGLOMERATION SEINE EURE
du 21 février 2024 au 22 mars 2024**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
TOME 1**



*Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 19 décembre 2023
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président de l'Agglomération Seine Eure
du 26 janvier 2024*

Les conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur font l'objet de documents séparés, conformément à la réglementation

TOME 1 RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

DÉCLARATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	3
<u>I - Objet de l'Enquête</u>	<u>3</u>
1. Préambule	3
2. Cadre juridique de l'enquête publique	3
3. Présentation du territoire de la communauté d'agglomération Seine-Eure :..	4
4. Présentation du projet envisagé :	5
4.1 Présentation du site :	5
4.2 Description et objectifs du projet :	6
4.3 Impact du projet sur le PLUi :	8
5. Les modalités et bilan de la concertation.....	11
6. Évaluation Environnementale du projet :	12
7. Avis des personnes publiques associées et consultées :	13
8. Avis de la MRAe et mémoire en réponse :	14
9. Contenu du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi:	16
<u>II - Organisation et déroulement de l'enquête</u>	<u>19</u>
1. Désignation du commissaire enquêteur et consultations liées à l'enquête publique.....	19
2. Publicité et information du public.....	20
3. Déroulement de l'enquête	22
4. Clôture de l'enquête	22
5. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	23
<u>III- Analyse des observations recueillies durant l'enquête</u>	<u>24</u>
<u>IV – Remise du rapport d'enquete</u>	<u>32</u>

GLOSSAIRE

Liste des principaux sigles et abréviations utilisés

ABF :	Architecte des Bâtiments de France
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
DDTM :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
MRAe :	Mission Régionale d’Autorité environnementale
PLU :	Plan Local d’Urbanisme
PLUi :	Plan Local d’Urbanisme Intercommunal
PPA :	Personne Publique Associée
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SGEP :	Schéma de Gestion des Eaux Pluviales
SPR :	Site Patrimonial Remarquable
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacités d’Accueil Limitées
UDAP :	Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine
ZNIEFF :	Zone Naturelle d’Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Tome 1 : Rapport d'Enquête Publique

DÉCLARATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je soussigné Christian BAÏSSE, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Rouen pour cette enquête publique déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement.

I - OBJET DE L'ENQUÊTE

1. PRÉAMBULE

La présente enquête publique porte sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT de l'agglomération-Seine-Eure.

Cette mise en compatibilité vise à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement du château de Gaillon, de ses dépendances ainsi que des espaces naturels et agricoles attenants afin de valoriser le site et de diversifier ses activités.

2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général est régie par les textes réglementaires suivants :

- ✓ Le code Général des Collectivités Territoriales.
- ✓ Le code de l'Urbanisme : selon les dispositions de l'article L153-54, une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure 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'État, de l'établissement public de coopération intercommunal compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.
- ✓ Le code de l'urbanisme articles L.153-55 à L.153-20 et articles R153-8 à R153-10 relatifs à l'enquête publique dans le cas de projet de mise en compatibilité.

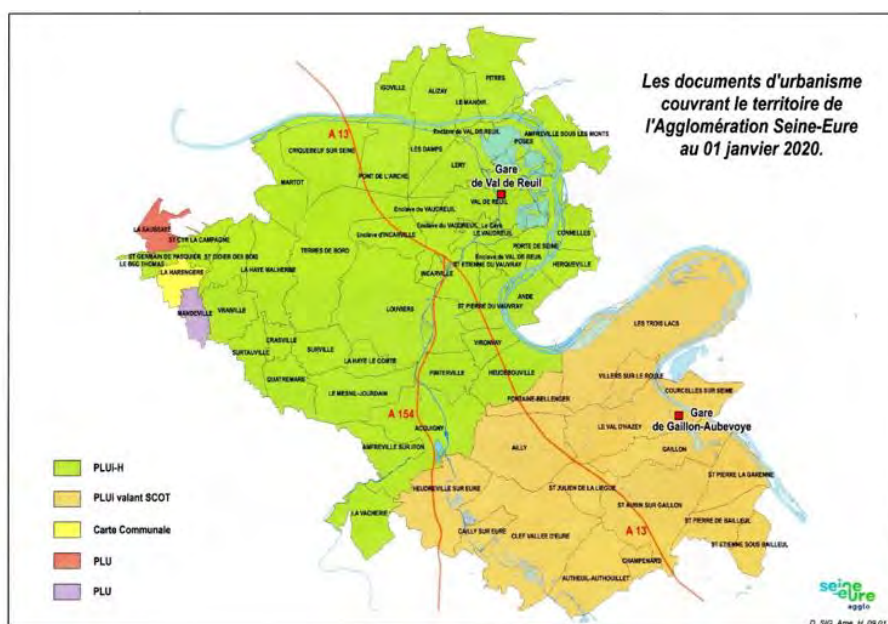
- ✓ Le code de l'Environnement notamment ses articles L123-1 à L123-19 relatifs à l'enquête publique.
- ✓ La délibération 2022-231 du 22 septembre 2022 engageant une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi valant SCoT.
- ✓ La délibération 2023-296 du 23 novembre 2023 tirant le bilan de la concertation relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT.
- ✓ La décision n°E23000081/76 en date du 15 décembre 2023 de désignation d'un commissaire enquêteur.
- ✓ L'arrêté du 26 janvier 2024 du Président d'Agglomération Seine Eure portant ouverture d'enquête publique.

3. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SEINE-EURE :

La communauté d'agglomération Seine Eure Agglo est constituée depuis le 1^{er} septembre 2019 de la fusion de deux anciennes communautés de communes : la communauté d'agglomération Seine Eure (CASE) qui comptait 43 communes dont trois communes intégrées au 1^{er} janvier 2019 (La Saussaye, La Harengère et Mandeville) et la communauté de communes Eure Madrie Seine pour devenir la nouvelle Communauté d'Agglomération Seine-Eure comptant 60 communes, environ 105 000 habitants et s'étendant sur 543,71 km².

Cet historique explique que le territoire de Seine Eure Agglo est couvert par différents documents d'urbanisme :

- Un PLUi valant SCoT sur le territoire de l'ancienne communauté de communes Eure Madrie Seine.
- Un PLUi-H sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Seine Eure.
- Un PLU sur la commune de La Saussaye et un sur la commune de Mandeville.
- Une Carte Communale sur la commune de La Harengère.



4. PRÉSENTATION DU PROJET ENVISAGÉ :

4.1 Présentation du site :

Le château et ses dépendances :

Le château de Gaillon a été édifié au Moyen-Âge entre 1200 et 1454 pour défendre la vallée de la Seine à partir d'une position en hauteur.

Le château est devenu par la suite la résidence d'été des évêques de Rouen et à partir de 1494, des travaux d'embellissement ont été entrepris par le cardinal Georges d'Amboise.

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

Après la Révolution française, le château a été partiellement détruit puis a été reconverti en centre carcéral puis en caserne.

Racheté par l'État en 1975, des travaux de réhabilitation ont commencé à être entrepris avec une ouverture au public depuis avril 2011.

Le château comporte plusieurs dépendances : le prieuré, le pavillon Colbert et la Maison Grise pour certaines actuellement sans affectation.

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

Le château et ses dépendances sont propriétés de l'État et classés au titre des Monuments Historiques depuis 1862.

Les jardins :

Le château a été agrémenté de jardins :

- Les jardins hauts situés au nord du château, s'étendant sur une terrasse de 160 m de longueur et 75 m de largeur qui comportaient des végétaux d'ornement, des arbres fruitiers, des carreaux d'herbe odoriférantes ou de fleurs.
- Les jardins bas s'étendant sur 16 hectares qui comportaient un potager, des arbres, arbustes, parterres avec des aménagements hydrauliques, bassins, canaux.

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

Ces jardins sont actuellement peu exploités, sauf une exploitation de maraîchage sur les jardins bas avec la présence de serres.

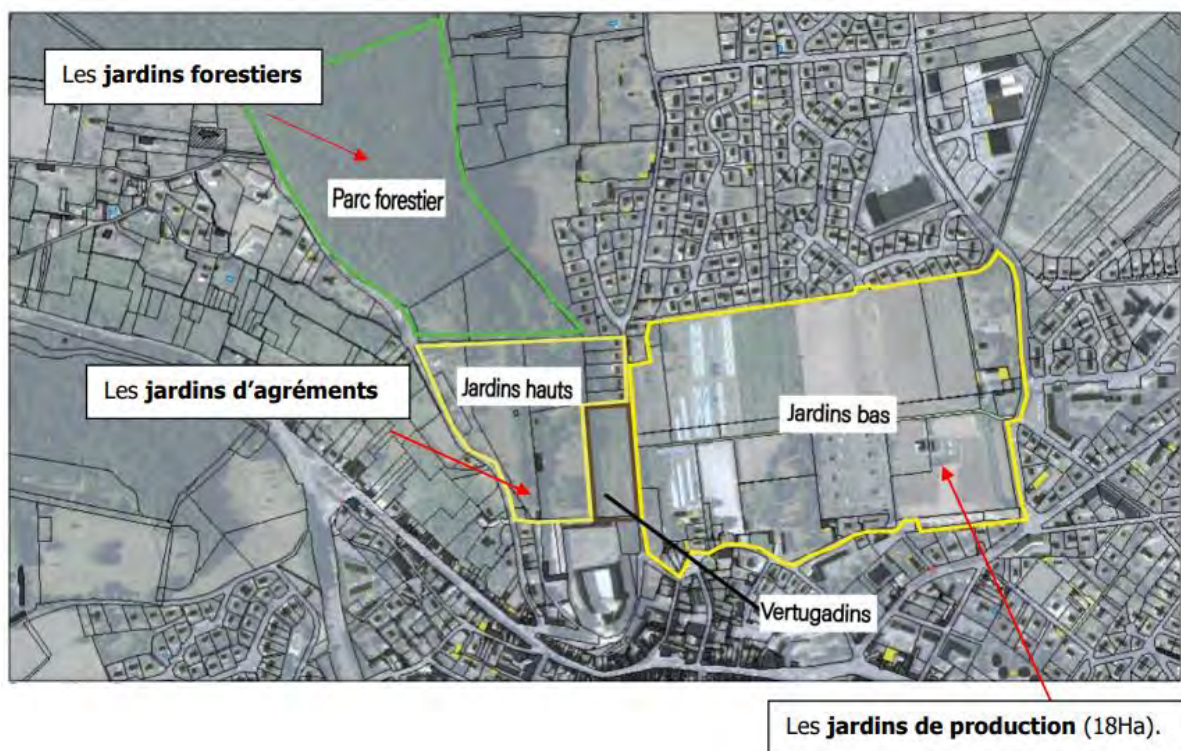
Le parc forestier :

Un parc forestier de 500 hectares a été aménagé et clôturé de murs par Georges d'Amboise.

Le parc s'étend sur les communes de Gaillon et Val d'Hazey. La quasi-totalité des murs est conservée.

Le bois se compose essentiellement de taillis de châtaigniers, chênes et hêtres.

Un vignoble se trouvait en contrebas du parc et du jardin au nord-est du château.



4.2 Description et objectifs du projet :

La mise en compatibilité du PLUi vise à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement global du château de Gaillon, de ses dépendances ainsi que des jardins et du parc attenant. Ce projet est dénommé « *Gaillon Renaissance* ».

Il a pour objectif de valoriser le site et de diversifier ses activités dans les prochaines années avec :

- Des travaux de restauration, réhabilitation et extension du château et de ses dépendances.
- Des nouvelles constructions (serres agricoles) et extension de constructions existantes dans les jardins bas ainsi que la mise en place d'aménagements ludiques et récréatifs dans les jardins et le parc forestier.
- La mise en œuvre d'un projet agricole (plantation de vignes) sur les coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-sur-Gaillon.

Aménagement du château :

Le projet comprend :

- La restauration de l'ensemble des ailes du château afin de pouvoir accueillir diverses activités : conservatoire de musique de l'agglomération, auditorium, centre de séminaires professionnels, espaces d'accueil, d'expositions, de réceptions...
- Une extension du château de 100 m² environ pour des locaux techniques sur l'aile ouest permettant de refermer l'avant cour.
- La réalisation d'une crypte archéologique de l'ancien pavillon Delorme au nord de l'aile fermant la cour d'honneur. Cette crypte permettrait de mettre en valeur les vestiges enterrés de ce pavillon.



	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

Ces travaux de restauration et d'aménagement s'étaleront sur la période 2023-2026.

Réhabilitation des dépendances du château :

Les trois dépendances du château que sont le prieuré, le pavillon Colbert et la Maison Grise font l'objet de projets de restaurations, d'agrandissement et de réhabilitation.

Ces dépendances sont destinées à accueillir :

- Des espaces de réceptions, expositions et événements.
- Une résidence hôtelière.
- Un pôle dédié aux professionnels de la conservation du patrimoine.

Pour cela :

- Sur le site du Prieuré, afin de créer des espaces de réceptions et d'exposition le projet prévoit d'étendre le bâtiment dans sa partie nord jusqu'à rejoindre le pavillon Colbert.
- Le pavillon Colbert sera agrandi en façade ouest pour ne former qu'un seul et même bâti en L avec le prieuré. L'étage de la galerie de ce pavillon sera reconstruit.
- La Maison Grise sera entièrement rénovée. Le projet de rénovation de ce bâti n'est pas encore totalement figé mais il est prévu une emprise importante pour une éventuelle extension et la création d'une terrasse.

Ces travaux de réhabilitation des dépendances sont prévus sur la période 2026-2032.

Réhabilitation des jardins :

Le projet « Gaillon Renaissance » vise aussi à faire renaître les jardins et à retisser des liens entre le château et la ville.

Sur les jardins bas, il est prévu de développer le maraîchage et l'horticulture et de développer un parc urbain dont les allées relieront plusieurs quartiers de la ville.

Dans ce cadre, des extensions du bâti sont envisagées :

- Construction de nouvelles serres de culture biologique sur 3 245 m².
- Extension du bâti existant présent dans la zone (ferme des maraîchers, Maison Pradel, Ancien hangar de maraîcher, cabanons sur les jardins familiaux, Maison du XIX^{ème} siècle, la ferme Lhuillier).

La surface des jardins bas est de 19,6 hectares avec un bâti d'environ 6 600 m². La surface totale future bâtie serait de 10 100 m² au maximum.

Cette restauration des jardins bas est prévue sur la période 2023-2030.

Aménagement paysagers et culture de vigne :

Le développement du site du Château s'accompagne également d'un projet agricole sur les coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-sur-Gaillon (commune du Val d'Hazey) avec une plantation de vignes sur environ 19 hectares de coteaux. Ces terrains sont d'anciennes prairies calcaires laissées en grande partie à l'abandon.

Les coteaux s'avèrent propices à l'établissement d'un vignoble en raison de leur degré de pente, de leur exposition et de leur sol argilo-calcaire. Aucune possibilité de construction n'est prévue sur ce secteur.

4.3 Impact du projet sur le PLUi :

Le projet envisagé nécessite des ajustement réglementaires du PLUi valant SCoT de l'agglomération Seine-Eure avec des modifications du zonage et du règlement écrit ainsi que la création de Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre la réhabilitation du château et de ses dépendances, les aménagements des jardins bas et le classement des coteaux de Gaillon et Sainte-Barbe-sur-Gaillon.

Modification des plans de zonage :

La surface concernée par le projet (château, jardins hauts, jardins bas, jardins forestiers) est de 40,15 hectares. Ces terrains sont actuellement dans leur très grande majorité classés en secteur Np (Zone naturelle pour les espaces naturels inconstructibles pour des raisons liées à la protection du paysage) pour 36,49 hectares.

On retrouve également un secteur Uspr (secteur urbain compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon) avec des parcelles d'habitations privées au sud des jardins bas, un secteur Up (secteur urbanisé 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) avec cinq parcelles d'habitation dont les jardins sont classés en secteur Nj et enfin deux parcelles privées en zone Ub.

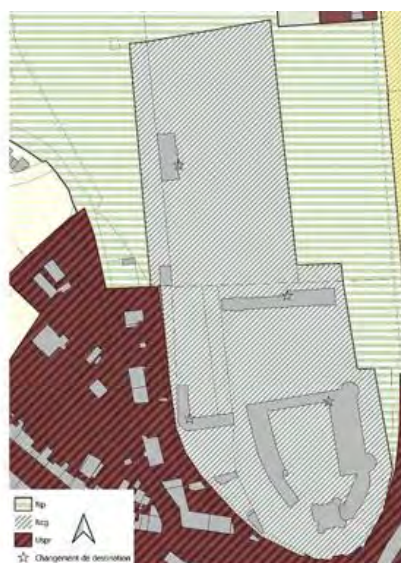
Les coteaux sur lesquels il est envisagé de planter de la vigne sont également classés en zone Np pour une surface de 19,04 hectares.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi consiste à modifier ce zonage en réduisant le secteur Np et en créant deux nouveaux STECAL :

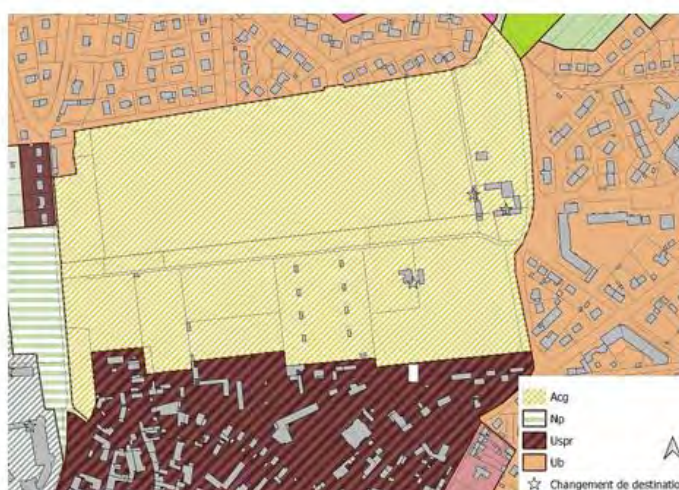
- Ncg : pour le château et ses dépendances sur une surface d'environ 3,3 hectares sur les 5,8 hectares de cette zone. Ce secteur inclus un assez large périmètre de manière à ne pas limiter les projets d'extension et d'aménagement. Le château et les dépendances seront identifiés par une étoile comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Acg : pour les jardins bas sur une surface d'environ 18,4 hectares. Certains bâtiments existants dans cette zone seront identifiés par une étoile comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les parcelles classées Uspr, Nj et Ub à l'intérieur du périmètre verront leur périmètre inchangé.

Zonages après modifications :

Secteur Ncg



Secteur Acg



Pour les côteaux de Gaillon et Sainte-Barbe-sur-Gaillon, le secteur actuellement Np est classé dans son intégralité Ap : secteur agricole inconstructible en raison d'une protection paysagère.

Modification du règlement écrit :

ARTICLE DU REGLEMENT	SECTEUR	NATURE DES MODIFICATIONS
Destination des constructions, usage des sols	Ncg	Autorisation sous conditions, de la réhabilitation, la rénovation et l'extension du bâti existant destinées à des exploitations agricoles et forestières, des commerces et de l'artisanat de détail, des activités de restauration et de service, de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et public (sauf équipements sportifs) et des centres de congrès et d'exposition.
	Acg	Autorisation sous conditions, de la réhabilitation, la rénovation et l'extension du bâti existant destinées à des commerces et de l'artisanat de détail, des activités service, de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et public accueillant du public ainsi que de nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (serre agricole, cabanons de jardin, dans la limite de 1 000 m ² pour la totalité du secteur Acg). L'extension d'un bâtiment existant peut être autorisée dans les limites de 40 m ² et de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
Évolution des espaces libres de pleine terre	Ncg	Une part de 65% d'espaces libres a été retenue sur la zone compte tenu d'un besoin d'extension d'environ 7 000 m ² de bâti pour la réalisation des projets de construction dans le secteur.
Plan des hauteurs	Acg	Il est 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 loisirs et de tourisme. Les projets de construction seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5. LES MODALITÉS ET BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation est une obligation prévue par le code de l'urbanisme dans le cadre de l'évolution d'un PLUi soumis à évaluation environnementale.

La délibération du 22 septembre 2022 a indiqué les modalités de la concertation choisies et un bilan en a été présenté au conseil communautaire du 23 novembre 2023.

L'information du public sur le projet s'est faite via sur trois axes : informer / échanger / s'exprimer.

Informations :

- Par internet :
 - une partie du site internet de l'Agglomération Seine-Eure a été dédiée à la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi valant SCoT. Cette page a été actualisée lors de l'élaboration de la procédure.
 - Un article de la rubrique *Actualités* le 15 septembre 2023 a informé de la mise en place d'une réunion publique.
 - La commune de Gaillon a également mis des informations en ligne sur son propre site internet et ses réseaux sociaux afin d'informer sur la démarche.
- Par une parution dans la presse : un article a été édité dans le bulletin d'information de l'agglomération « Mon Agglo » en octobre 2023.
- Par des affichages annonçant la tenue d'une permanence le 2 octobre 2023 en mairie de Gaillon pour échanger sur le projet.
- Par la mise à disposition du public d'un dossier de concertation à l'hôtel de l'agglomération et en mairie de Gaillon

Échanges :

- Une permanence publique organisée le 2 octobre 2023 en mairie de Gaillon pour présenter le projet et recueillir et répondre aux remarques et interrogations du public. Une personne s'est présentée à cette permanence qui souhaitait connaître les activités futures mises en place sur le site du château et moyens prévus pour prendre en compte le stationnement et l'accès des personnes à mobilité réduite.

Expression du public :

- Registre de concertation : un registre a été mis en place à l'hôtel d'Agglomération et en mairie de Gaillon. Aucune contribution n'a été recensée sur ces registres.
- Par courrier ou courriel : aucun courrier ou courriel n'a été reçu.

6. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET :

Le territoire communal comporte deux sites classés en zone Natura 2000 et bien que le projet concerné soit situé en dehors de ces périmètres, la mise en compatibilité avec déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale.

Les incidences potentielles du projet concernent :

Incidences sur le réseau Natura 2000 et mesures envisagées :

Les espèces à protéger sur le site d'étude sont l'œdicnème criard, la pie-grièche écorcheur et l'engoulevent d'Europe.

Des chiroptères (chauve-souris) sont présents sur le site dont le grand rhinolophe et le petit rhinolophe inscrits à l'annexe II de la directive européenne habitats faune-flore.

Des préconisations pour la prise en compte de ces animaux sont prévues :

- Maintenir la quiétude dans les étages inférieurs de la tour de la Sirène entre novembre et avril (pas de visite, ni d'éclairage).
- Maintien de petits accès en partie basse de toiture et réouverture de chatières grillagées.
- Minimiser le risque d'empoisonnement des chauve-souris suite à l'utilisation de produits de traitement de charpente.
- Sensibiliser et informer les entreprises sur la présence des chauve-souris et de leurs gîtes.
- Organiser un suivi annuel en hiver des populations locales de chiroptères et éventuellement en été dans les combles.

Incidences sur le milieu physique et mesures envisagées :

Hydrologie : les extensions des constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif et au réseau d'eau potable et le traitement des eaux pluviales sera effectué à la parcelle.

Les projets de construction n'empêcheront pas le libre écoulement des eaux.

La culture de la vigne est prévue en culture « bio » sans produits phytosanitaires.

Risques naturels : les projets de construction se localisent en dehors de la zone à risque d'effondrement liée à la présence d'une cavité. Une étude géotechnique sera obligatoire avant tout dépôt de permis de construire.

Incidences sur le milieu humain et mesures envisagées :

Pollution de l'air et du sol : la seule source de pollution proviendrait des gaz d'échappement supplémentaires causés par l'augmentation des flux de véhicules.

Nuisances sonores : des incidences ponctuelles peuvent être envisagées lors d'événements ponctuels entraînant une augmentation du flux de véhicules.

Occupation des sols : les travaux vont augmenter de 57% la surface du bâti sur le site du château ce qui réduit de 2,9% les espaces non bâtis. Les parkings ne seront pas imperméabilisés et resteront enherbés.

Incidences sur le milieu naturel, patrimoine et le paysage et mesures envisagées :

Milieux naturels : les ruptures de continuité écologique seront très limitées, le projet ne prévoit aucune construction irréversible ni abattage d'arbres dans le périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) des coteaux et bois d'Aubevoye qui recouvre le parc forestier et les coteaux de Sainte-Barbe-sur-Gaillon. Des mesures de prévention seront mises en œuvre pour la protection des chiroptères. La réexploitation agricole de terrains laissés à l'abandon sur les coteaux est un moyen de restaurer un milieu naturel et son écosystème.

Patrimoine et paysage : l'implantation, la volumétrie et les techniques architecturales seront pensées pour la mise en valeur du site et la préservation du paysage.

7. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES :

Direction Régionale des Affaires Culturelles Unité Départementale de l'Eure

Avis favorable assorti des réserves suivantes concernant la notice explicative de la déclaration de projet :

- Page 7 : la cartographie du Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'est pas intégrée dans le projet. Cette cartographie indique que la zone des jardins bas doit rester « espace libre naturel, cultivé, verger, parc ou jardin ». Ce plan doit être intégré dans les annexes.
- Page 14 : l'UDAP peut également être amenée à délivrer des autorisations notamment en SPR.
- Page 18 : les bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'autorisation tant que le SPR n'a pas fait l'objet d'une révision.
- Page 20 : pour l'aménagement des vignes, il convient de prendre en compte le ruissellement potentiel sur les coteaux et de planter les rangs de vigne espacés de 5 m avec une bande enherbée au centre. Les poteaux fixant les fils seront en bois grossièrement équarris.
- Page 37 : Les surfaces de parking ne sont pas évoquées dans le règlement de la zone Acg. Cela conduit à diminuer la surface agricole. Comment le mettez-vous en œuvre réglementairement ?
- Page 38 : Concernant l'emprise cumulée de toute nouvelle construction dans les jardins bas, il faut que les 1 000 m² de ces nouvelles constructions incluent les 20% d'extension autorisée de chaque bâtiment.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF)

La commission émet un avis favorable sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT en demandant de fixer une surface d'emprise au sol maximale pour les serres et les abris de jardin au sein de la zone Acg.

Réunion d'examen conjoint du 25 janvier 2024

Lors de cette réunion d'examen conjoint, étaient représentés : le Département de l'Eure, la Chambre d'Agriculture, la DDTM (SPRAT-PAT), la sous-préfecture des Andelys, l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine, la mairie de Gaillon et l'agglomération Seine-Eure.

Une présentation du projet a été faite lors de la réunion suivie de la présentation des avis des personnes publiques associées.

Lors de cette réunion, des précisions ont été apportées sur le projet et sur les avis PPA :

- La reconstruction de la partie du château située à l'ouest du pavillon d'entrée correspond à une aile qui a été démolie dans les années 1970 formant une brèche. Le principe est de restituer cette partie qui accueillera des locaux techniques et de retrouver la forme originelle de la cour intérieure.
Sur la crypte archéologique du pavillon Delorme, le projet aura un faible impact puisqu'il s'agit d'un projet souterrain.
- Concernant l'avis CDPNAF, il est précisé que la surface des serres est actuellement de 3 000 m² et que cette surface pourrait être au maximum doublée.
- Concernant les remarques de l'UDAP, il n'est pas envisagé d'agrandir la capacité de stationnement au sein des jardins bas ; la surface actuellement utilisée pour le stationnement sera renaturée sur plus des deux tiers. Le calcul des 1 000 m² d'emprises maximales des nouvelles constructions autorisées (hormis les serres) inclura les extensions des constructions existantes.

8. AVIS DE LA MRAE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE :

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu un avis simple sur le dossier le 23 janvier 2024. Dans son avis, la MRAe formule des recommandations reprises dans le tableau ci-après. Des réponses ont été apportées par l'agglomération dans son mémoire en réponse.

Recommandations de la MRAE

Patrimoine et paysage :

L'autorité environnementale recommande 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.

Réponse de Seine Eure Agglo :

L'agglomération rappelle que le château de Gaillon et ses alentours ont été classés en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Peu de modifications seront visibles depuis la ville hormis la reconstruction d'une partie de l'aile ouest (une perspective du projet est présentée dans le mémoire en réponse).

Pour ce qui est des travaux de restauration du pavillon Colbert et de la Maison Grise, ils seront reconstruits en reprenant leur gabarit d'origine ; des photomontages à ce stade ne sont pas réalisables.

Biodiversité :

L'autorité environnementale recommande de préciser les conditions dans lesquelles les mesures de prévention de la destruction de chiroptères (chauve-souris) seront mises en œuvre et feront l'objet d'un suivi garantissant leur efficacité, et de les renforcer en ce sens le cas échéant.

Réponse de Seine Eure Agglo :

De nouvelles études d'inventaire faune/flore démarrent en février 2024, notamment sur la prévention des chiroptères. Il pourra dès lors être définie une méthode de suivi des mesures écologiques et d'évaluation de leur efficacité au cours des phases des différents chantiers.

Biodiversité :

Il est recommandé d'établir 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 et les zones humides éventuellement présentes.

Réponse de Seine Eure Agglo :

Les enjeux écologiques sont limités sur le site du château et ont été présentés dans l'évaluation environnementale. L'étude a pris en compte la trame verte et bleue locale en analysant les impacts du projet et aucune zone humide n'est identifiée sur les terrains du projet.

Recommandations de la MRAE

Risques naturels :

Il est recommandé 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.

Réponse de Seine Eure Agglo :

Aucun risque lié au ruissellement des eaux pluviales n'est connu sur le site du château de Gaillon, hormis à l'est des jardins bas par la présence d'une noue ; aucune construction fermée ne sera autorisée de part et d'autre de son périmètre.

Le schéma de gestion de zonage des eaux pluviales en validation sur la commune de Gaillon ne représente aucune vulnérabilité aux inondations par ruissellement, remontée de nappe phréatique ou débordement de cours d'eau. Les surfaces perméables après la réalisation du projet seront suffisantes pour gérer l'ensemble des eaux pluviales du site.

Concernant les risques liés aux mouvements de terrain identifiés en 2001 au niveau de l'esplanade du château, le sol a fait l'objet de consolidation dans le cadre de la réalisation de la passerelle menant au château et depuis le site ne présente plus de risque.

Les déplacements et le climat :

Il est recommandé 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.

Réponse de Seine Eure Agglo :

Il est difficile de quantifier les émissions de gaz à effet de serre des futures activités. L'agglomération envisage des projets ambitieux pour l'écologie qui contribueraient à développer la fréquence des visites : mise à disposition de vélos électriques à la gare, mise en circulation de navettes électriques entre la gare et le château, installations de bornes électriques de recharge sur les parkings situés à proximité du château, aménagement le long du ru permettant aux piétons et vélos d'aller de la gare aux jardins du château.

Par ces mesures et aménagements, la part des émissions de gaz à effet de serre liée à la fréquentation du château pourrait être limitée.

9. CONTENU DU DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi:

Le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

LES PIÈCES DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi :

Pièce 1 – Notice explicative avec rapport environnemental :

Cette notice présente :

- Le contexte réglementaire de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité.
- La présentation du projet avec la description du site, des projets de restauration et d'aménagements prévus ainsi que l'intérêt général de ce projet.
- Les modifications du PLUi à la suite de la mise en compatibilité (création de STECAL, modifications des plans de zonage et règlement écrit, évolution des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs). Cette partie détaille les plans de zonage et le règlement avant et après modification.
- L'évaluation environnementale décrivant l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles du projet.

Pièce 2 - Bilan de la concertation :

Un bilan de concertation a été établi. Ce document présente la mise en œuvre de cette concertation, les actions menées pour informer le public et recueillir et répondre aux remarques et interrogations du public. Sont jointes à ce bilan la délibération fixant les modalités de la concertation et celle tirant le bilan de la concertation.

LES PIÈCES ADMINISTRATIVES :

- L'arrêté 24A20 du 26 janvier 2024 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT.
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 23 janvier 2024 et le mémoire en réponse de l'Agglo 2023-5131.
- L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 23 novembre 2023.
- L'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 30 décembre 2023.
- Le Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 25 janvier 2024.
- Les avis de parution dans la presse (ajouté dans le dossier en cours d'enquête).
- Un registre d'enquête publique coté et paraphé par le commissaire-enquêteur mis à la disposition du public à la mairie de Gaillon.

Analyse du dossier par le commissaire enquêteur :

Le dossier présenté à l'enquête publique est synthétique et reprend tous les éléments demandés par la réglementation notamment l'avis de la MRAe, l'avis des PPA et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le dossier comprend une évaluation environnementale qui décrit bien les incidences potentielles du projet.

La notice explicative décrit de manière synthétique le projet et présente de manière détaillée les impacts sur le zonage du PLUi et les articles du règlement. La présentation des plans de zonage avant et après modifications ainsi que la mise en évidence par un surlignage jaune des articles du règlement modifié permettent au public de bien appréhender les modifications apportées.

On peut néanmoins regretter que la présentation du projet en lui-même soit un peu trop synthétique et n'aborde pas un certain nombre d'éléments : coût envisagé du projet pour chacune de ces phases, répartition des coûts entre les différentes parties prenantes dans le projet (état, région, département, agglomération...). De même, le contenu d'un certain nombre d'aménagements et de reconstruction sont encore à l'état d'ébauche, ne permettant pas de connaître ce que sera le visuel du site à l'issue du projet. Ceci s'explique certainement par le fait que l'agglomération n'a pas encore finalisé son projet et que de nombreuses inconnues demeurent notamment pour la réhabilitation de la Maison Grise ou du prieuré qui nécessiteront un partenariat avec un acteur économique privé pour le projet de résidence hôtelière.

II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CONSULTATIONS LIÉES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par décision en date du 15 décembre 2023 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné en vue de procéder à l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT de la communauté d'agglomération Seine Eure avec M. Bernard Poquet comme suppléant.

Réunion avec l'agglomération en charge du projet :

À la suite de cette désignation, j'ai rencontré le 8 janvier 2024 au siège de l'agglomération, Mme Emilia Lasseur Chargée de mission planification territoriale au service urbanisme, planification et foncier et M. Florian Durel Responsable du Pôle Planification de la communauté d'agglomération Seine Eure afin de prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique.

Lors de cette réunion, il m'a été présenté :

- ✓ L'objet de la déclaration de projet. La notice explicative avec rapport environnemental m'a été communiquée à l'issue de la réunion.
- ✓ Les impacts sur le zonage du PLUi et son règlement.
- ✓ Le calendrier souhaité de réalisation de l'enquête publique.
- ✓ La situation du dossier en particulier les envois du dossier aux Personnes Publiques Associées et Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Lors de la réunion, nous avons ainsi défini une date de début d'enquête et de fin d'enquête et le nombre de permanences. Il a été convenu de prévoir trois permanences en mairie de Gaillon. J'avais proposé que l'une de ces permanences puisse se tenir un samedi matin mais la mairie de Gaillon n'a pas souhaité ouvrir pour cela la mairie le samedi.

Nous avons également évoqué les modalités de publicité de l'enquête.

L'arrêté N°24A20 du 26 janvier 2024 précise toutes ces modalités de consultation et d'information du public.

Rencontre avec le directeur du château de Gaillon :

À ma demande j'ai rencontré le 22 février 2024 M. Emmanuel Pous directeur du château de Gaillon afin de me présenter le projet et de pouvoir visiter différents lieux impactés.

2. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

La publicité relative à cette enquête a été réalisée par divers moyens :

Par voie d'affichage :

- *En mairie* : conformément à l'arrêté d'enquête publique, un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé sur le panneau d'affichage de la mairie de Gaillon ainsi qu'au siège de l'agglomération.
Le 4 février, à l'occasion d'une visite sur site, j'ai pu me rendre compte de l'affichage en mairie ainsi que lors de chacune de mes permanences.
- *Sur le site du château* : une affiche au format A3 sur fond jaune a été apposée par le pétitionnaire à l'entrée du château. J'ai vérifié la présence de cet affichage lors de ma rencontre avec le directeur du château le 22 février 2024.



Affichage de l'avis d'enquête à l'entrée du château

Par les annonces légales :

- L'avis d'enquête publique, synthèse de l'arrêté, est paru dans deux journaux locaux, quinze jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

	1 ^{ères} parutions	2 ^{ndes} parutions
Paris-Normandie	6 février 2024	21 février 2024
La Dépêche	7 février 2024	22 février 2024

Par la mise en ligne des documents sur internet :

- L'avis d'enquête publique ainsi que l'intégralité des pièces du dossier ont été mis en ligne sur le site internet de l'agglomération (<http://www.agglo-seine-eure.fr>)
Le public a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête publique sans avoir besoin de se rendre physiquement en mairie.
En cours d'enquête, ont été ajoutés sur le site les preuves de publication des avis dans la presse.

L'arrêté d'enquête publique a prévu également :

- ✓ Que la totalité du dossier puisse être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux de l'hôtel d'agglomération.
- ✓ La possibilité pour le public de déposer ses observations sur une adresse internet : urbanisme-plu@seine-eure.com.
- ✓ Une mise en ligne sur le site de la communauté d'agglomération des dépositions reçues par voie électronique de manière à être consultables par le public.

Par une communication de l'agglomération :

- *Par le journal de l'agglomération de mars 2024* : ce magazine consultable en ligne sur le site de l'agglomération et édité en version papier a développé plusieurs articles en lien avec le projet :

- sur le transfert de la propriété des 30 hectares de jardins par les communes de Gaillon et Val d'Hazey à l'agglomération et le projet végétal pour ces surfaces.

- sur le déménagement du conservatoire de musique dans le château.

- sur l'enquête publique de mise à jour du PLUi avec indication des dates de permanence.



PLUi : pour la réalisation de projets au Château de Gaillon

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant SCoT de l'Agglo Seine-Eure doit être mis en compatibilité pour permettre la réalisation de projets sur le site du Château de Gaillon.

L'enquête publique sur la déclaration de projet aura lieu jusqu'au **vendredi 22 mars**, 18h. Permanences à la mairie de Gaillon :

• Vendredi 8 mars 2024 de 15h à 18h

• Vendredi 22 mars 2024 de 15h à 18h

Jusqu'au 22 mars, vous pouvez faire part de vos observations dans le registre disponible à l'Hôtel d'Agglo et à la mairie de Gaillon, aux heures d'ouverture au public. Il est également possible de vous adresser au commissaire-enquêteur par mail (urbanisme-plu@seine-eure.com), en précisant en objet « Déclaration de projet – Château de Gaillon ».



Les pièces du dossier sont consultables à la mairie de Gaillon et sur le site de l'Agglomération Seine-Eure.

3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Dates des permanences :

Conformément à l'Arrêté du 26 janvier 2024, je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Gaillon les :

	Horaires permanences
21 février 2024	9h-12h
8 mars 2024	15h-18h
22 mars 2024	15h-18h

Tenue des permanences :

Lieu de permanence :

Un bureau indépendant, situé près de l'accueil, m'a été attribué par la commune de Gaillon ce qui m'a permis de recevoir le public en toute confidentialité.

Public rencontré à l'occasion de mes permanences :

Permanence du 21 février 2024 :

Aucune personne ne s'est présentée durant la permanence

Permanence du 8 mars 2024 :

M. DEFILLON - Gaillon

M. HUGOT Sylvain – Gaillon

Sont venus se renseigner sur le projet notamment concernant les projets sur les jardins bas et la mise en place de vignes sur le coteau. Ils déposeront ultérieurement.

Permanence du 22 mars 2024 :

M. DEFILLON – Gaillon et M. HUGOT Sylvain – Gaillon : venus remettre en main propre leur déposition commune (R1)

M. MAUROT – Sainte Barbe : venu se renseigner sur le dossier et faisant la déposition R2.

LECLERC Daniel – Gaillon : venu se renseigner sur le projet soumis à l'enquête.

4. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le vendredi 22 mars 2024 à 18h, le délai d'enquête étant expiré, l'enquête publique a pris fin. Le registre d'enquête publique présent en mairie de Gaillon a été récupéré et clos aussitôt par mes soins.

5. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

À l'issue de l'enquête, j'ai élaboré un procès-verbal relatant les dépositions faites par le public assorti de mes propres questionnements (voir Annexe 1).

Le lundi 25 mars 2024, j'ai remis ce procès-verbal en main propre à Mme Lasseur dans les locaux de Seine Eure Agglo en demandant d'examiner les questions soulevées et d'y répondre dans un délai de 15 jours maximum.

Un mémoire en réponse a été élaboré par les services de Seine Eure Agglo et m'a été adressé le 15 avril 2024 (cf. mémoire en réponse en Annexe 2).

III- ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE

Lors de cette enquête, j'ai reçu quatre personnes lors des permanences et deux dépositions ont été faites sur le registre d'enquête publique. Aucune déposition n'a été faite par courrier ni par voie électronique.

1 – DÉPOSITIONS DU PUBLIC :

Déposition 1 de MM Defillon et Hugot - Gaillon :

Sur les jardins bas : le projet prévoit le verdissement de cette zone. Nous n'avons pas à Gaillon de plan d'eau mais nous avons deux fontaines en centre-ville et elles ne génèrent aucun filet d'eau, alors que c'est le symbole même de la vie. Nous ne comprenons pas nos chers élus. Donc nous proposons de dévier entièrement le ru de la source Saint-Jean pour créer un plan d'eau qui fera le bonheur des plus ou moins grands, de la faune et de la flore. On va nous rétorquer que tout doit être comme aux temps lointains. Avec une plantation d'arbre judicieusement disposée, ce plan d'eau pourra être masqué partiellement ou totalement, à la vue du touriste. Il est à signaler que nous avons également, à cause de coupes mal gérées par la municipalité un déficit en arbres, donc en ombre et en fraîcheur. Des arbres et de l'eau ce n'est pas compliqué, c'est le cocktail magique.

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

La source Saint-Jean, avant de se jeter dans le Ru du Hazey, alimente les canaux des jardins bas créés par Le Nôtre (130 m de long chacun), qui seront restaurés et permettront un accès « ludique » du public à l'eau dans les jardins, tout en favorisant le développement de la biodiversité dans des zones préservées.

Par ailleurs, le projet de restauration des jardins visera aussi à restaurer le réseau hydraulique du parc depuis les sources situées dans l'enceinte du centre d'essais Renault. Cela dans le but de restituer une présence de l'eau dans les jardins hauts, qui pourrait ensuite traverser les jardins bas dans leur longueur sous la forme d'un filet d'eau, si techniquement cela est possible au regard de la topographie. Le débit de ces sources étant limité, la création d'une étendue d'eau plus vaste semble difficilement possible, mais sera étudiée. Ce filet d'eau sur plus de 700 m de long sera aussi l'occasion d'aménager des zones propices à la biodiversité, comme des zones où le public aura accès à l'eau, car comme l'indique la déposition ci-avant, la présence de l'eau dans les jardins est un atout d'attractivité et de détente pour leurs visiteurs.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse de l'agglomération permet de mieux préciser le contenu du projet relatif à la restauration des jardins qui intègre donc la restauration du réseau hydraulique sur tout le périmètre depuis les jardins forestiers jusqu'aux jardins bas.

Les jardins du Lydieux : ce jardin était pour les initiés une zone qui détenait des messages ésotériques cachés. Donc pour une fois c'est un bien si vous le faites à l'identique.

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Les projets visent à la restauration patrimoniale du bâti et au réaménagement des jardins. Par ailleurs, l'emplacement du Lydieux ou plus certainement la « Maison blanche » se situe dans l'emprise du parc du centre d'essais Renault, qui n'est pas concerné par le projet de développement touristique et culturel du site du Château de Gaillon.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Réponse satisfaisante permettant de rappeler les limites de l'emprise du projet actuel.

Plantation de vignes : le projet est de faire passer cette zone naturelle en zone agricole et pour y cultiver de la vigne, c'est un phénomène de mode. Aujourd'hui les Français boivent de moins en moins de vin, pour preuve un peu partout en France on arrache des pieds de vigne ; dans le bordelais 10 000 pieds l'an dernier. Nous ne pensons pas que ce vin sera un jour un concurrent sérieux aux vins de Bourgogne ; ces vins seront des vins de Romains. De plus ces surfaces sont en pente ce qui ne facilitera pas le travail du vigneron. Ce n'est pas un projet raisonnable, mais peut-être que derrière ce projet se cachent des manœuvres dont nous n'avons pas encore connaissance. Le premier effet c'est de baisser le prix du m². De plus la nouvelle consigne des écolos européens c'est rendre 10% des terres cultivées à la nature. Vous, vous faites l'inverse, cela mériterait un recours au tribunal administratif. Gaillon manque d'espaces à urbaniser et l'agglomération fait l'inverse du raisonnable. Il nous paraît plus souhaitable de construire de belles maisons dans ce secteur dans la continuité de ce qui s'est fait à Ste Barbe.

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Les terrains des coteaux de Sainte-Barbe-Sur-Gaillon sont en friche, et progressivement se referment à la lumière, ce qui constitue une perte pour la biodiversité de ces coteaux calcicoles. En raison de leur potentiel paysager et écologique, ces terrains sont voués à être vierges et à être protégés de toute construction au titre du Code du patrimoine.

L'objectif du projet est de reproduire le vignoble planté historiquement sur les coteaux. Leur exposition solaire (orientation sud) et leur degré de pente supérieur à 10% sont des avantages à la culture des vignes. La forte pente induit en effet des sols peu profonds, riches en calcaire actif, filtrants et particulièrement chauds quand ils sont exposés plein sud.

Le changement climatique va par ailleurs modifier la géographie viticole en raison des fortes chaleurs et d'épisodes de sécheresse : les régions plus au nord de la France pourraient voir leur production s'améliorer.

Ainsi le but de l'Agglomération Seine-Eure est de favoriser l'implantation de projets viticoles ce qui permettra de maintenir ces coteaux « ouverts », sous condition aussi de cultures biologiques qui sauvegarderons la biodiversité.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse de l'agglomération est bien détaillée et permet de mieux comprendre les motifs de la collectivité sur l'intérêt de planter de la vigne sur ce secteur.

Déposition 2 de M. Mourot - Saint Barbe :

Je passe pour renseignement. Pourquoi de la vigne et pas des maisons ? Voir pour plus de renseignement.

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Les coteaux de Sainte-Barbe-Sur-Gaillon se situent en bordure de la RD.6015 et forment un vallon plus ou moins boisé jusqu'à l'entrée de ville de Gaillon. Outre cet atout paysager, ces terrains constituent des corridors écologiques devant être préservés. Par ailleurs, la forte pente des coteaux ne serait pas propice à la construction d'habitations pour des raisons de respect paysager (risques importants de mouvements de terre en déblais ou remblais).

L'enjeu est aujourd'hui de limiter la consommation foncière des terres agricoles et l'artificialisation des sols, de manière à préserver les espaces agricoles et naturels et à restaurer les continuités écologiques.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Réponse précise sur les raisons qui motivent la non-construction de ce secteur.

2 – OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PPA :

Dans son avis sur le dossier, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers ont formulé certaines remarques pour lesquelles je souhaiterais connaître la position de l'agglomération :

Site Patrimonial Remarquable : l'agglomération a-t-elle bien prévue de lancer au cours de l'année 2024 une révision du SPR afin de rendre compatible le projet notamment au niveau des jardins bas comme demandé par la DRAC ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Le règlement du SPR dispose que la zone des jardins bas doit rester en « espace libre naturel ou cultivé, verger, parc ou jardin ». La déclaration de projet ne méconnaît pas cette obligation. En effet, le SPR n'interdirait pas non plus les constructions de serres, les extensions et toute autre construction nouvelle, à partir du moment où les jardins bas conservent leur vocation « d'espace libre naturel ou cultivé, verger, parc ou jardin ».

Les jardins bas sont voués à devenir un parc urbain dont l'activité principale restera le maraîchage.

Par ailleurs, une réflexion est en cours avec l'ABF au sujet de l'extension de la Maison Grise qui permettra de conclure sur la nécessité de réviser ou non le SPR.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Réponse précise sur la compatibilité du projet avec le SPR sur le secteur des jardins bas.

Parking des jardins bas : les surfaces de parking ne sont pas évoquées dans le règlement de la zone Acg. Or cela conduit à diminuer la surface agricole et le projet en comporte. Comment le mettez-vous en œuvre réglementairement ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

La parcelle AD0224 située dans les jardins bas est déjà à usage de parking. Il s'agit d'un espace entièrement perméable. Il n'y aura pas de création de surfaces de parking supplémentaires à ceux existants dans les jardins bas.

La surface agricole actuelle ne sera donc pas diminuée au détriment de surface de stationnement.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Pas de commentaire particulier sur cette réponse.

Questions complémentaires du Commissaire-Enquêteur sur ce sujet :

Le parking existant dans la zone des jardins bas sera-t-il maintenu à son emplacement actuel et sur la même surface ?

Si ce parking est supprimé, comment sont prévus la gestion des flux de véhicules et leur stationnement pour les personnes venant visiter le château ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Il s'agit du principal parking situé à proximité du château, il sera maintenu. Néanmoins, une réflexion est en cours pour assurer une meilleure intégration paysagère : le projet pourrait prévoir d'enherber les deux-tiers du parking. Le tiers restant en sol stabilisé, au plus près de l'accès, serait en usage permanent de parking, et pourrait être planté d'arbres afin de dissimuler les véhicules depuis les vues du château. Les deux-tiers enherbés seraient à usage de parking lors d'événements exceptionnels.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Cette réponse permet de mieux détailler le projet sur le stationnement des véhicules de visiteurs. La végétalisation du parking permettra effectivement une meilleure intégration paysagère dans les jardins bas.

Serres et abris de jardin dans les jardins bas :

CDPNAF : 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.

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Il existe aujourd'hui 3000 m² d'emprises de serres en moyenne. Il a ainsi été convenu de pouvoir au maximum les doubler. L'emprise cumulée de serres pourra atteindre 6000 m².

Ces serres non chauffées sont indispensables à la culture maraîchère, vocation pluriséculaire du site, et qui constitue encore aujourd'hui un enjeu de société majeur.

Le règlement précisera également une emprise maximale de 9m² pour chaque petit cabanon.

DRAC : l'emprise cumulée de toutes nouvelles constructions autre que celles des serres et des cabanons de jardin ne doit pas excéder 1 000 m² sur l'ensemble du secteur Acg. Il faut que ces 1 000 m² incluent les 20% d'extension autorisée pour chaque bâtiment.

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Le projet de règles sur l'emprise des futures constructions dans les jardins bas a été révisé ainsi :

« Les serres de jardins installées en zone Acg représentent une emprise cumulée maximale de 6000 m².

L'emprise cumulée des constructions (autres que les serres de production) n'excède pas 2700 m² sur l'ensemble de la zone Acg avec les réserves suivantes :

Les cabanons de jardins sont limités à 9 m² d'emprise au sol à l'unité.

Les extensions des bâtiments (existants avant l'approbation de la déclaration de projet n°2 du PLUi valant SCoT) sont limitées à 20% de l'emprise au sol de ladite construction, sans dépasser 40m² d'emprise au sol ».

De cette manière, l'emprise des extensions est comprise dans le calcul des emprises totales des constructions (sans compter celles des serres).

Commentaire du Commissaire Enquêteur sur l'emprise des constructions :

Réponse satisfaisante de l'agglomération qui permet de définir les surfaces maximum des serres et des nouvelles constructions.

3 – AUTRES QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Gestion des accès au château pour les piétons et les véhicules :

Le projet n'explique pas clairement comment seront gérés les flux de visiteurs vers le château et ses dépendances dans leur nouvelle configuration prenant en compte l'objectif de développer la fréquentation du château :

- Le projet évoque au §1.6 que le projet Gaillon Renaissance a comme objectif de rendre les accès vers le château plus visibles et intuitifs mais sans développer les moyens mis en place pour atteindre ce but.

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Le but du projet est de favoriser l'accès touristique à Gaillon par le train et par l'itinéraire de la Seine à vélo. Pour les voitures, l'objectif est de favoriser le stationnement en amont des jardins bas (petits parkings périphériques, aire de camping-car à proximité). A partir de ces accès, une signalétique directionnelle et de médiation, tant en panneaux que par smartphones (flash codes), permettra d'entamer la visite du site dès les jardins bas, et de cheminer à pied progressivement vers le château en le découvrant au moyen des informations délivrées. Les groupes pourront être déposés au bout de l'allée du château par les cars de tourisme.

- Des emplacements de stationnement sont-ils prévus à proximité immédiate du château et de ses dépendances pour les personnes venant fréquenter le conservatoire de musique, les espaces séminaires-réception ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Les espaces de stationnement actuellement existants seront conservés. Pour répondre à l'augmentation future des visiteurs, une étude est en cours pour repérer les parcelles situées au cœur du tissu urbain et pouvant être utilisés pour le stationnement de proximité.

- Question identique pour les clients de la future résidence hôtelière : comment sera géré le stationnement des véhicules de ces clients ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Le parking existant dit du « prieuré » sera utilisé pour la résidence hôtelière. Sachant aussi que le marketing du site visera à valoriser l'accès par la ligne de train Paris-Rouen-Le Havre, le bus et les vélos électriques.

- Une zone de stationnement sera-t-elle prévue pour les personnes à mobilité réduite ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Le site sera en conformité avec les règles liées à l'accessibilité des établissements et installations ouvertes recevant du public : les places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) représenteront un minimum de 2% du nombre total de places. Deux ont déjà été créées sur l'esplanade du château, deux autres seront prochainement créées dans la cour des communs. Par ailleurs le château sera accessible directement au moyen d'un ascenseur descendant au niveau bas des douves du château, ce qui facilitera l'accès des personnes à mobilité réduite venant des jardins bas ou du centre bourg.

Dans ces cas comment concilier ces emplacements et la préservation du côté historique du site ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Les places de stationnement, hormis celles pour PMR, seront dans la mesure du possible situées en dehors du site du Château, en centre-bourg de Gaillon.

Les espaces supplémentaires qui seront éventuellement créés sur le site auront un revêtement perméable, bénéfique pour l'environnement et pour l'intégration paysagère. Aussi, il sera favorisé plusieurs petits parkings plutôt qu'un grand.

Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la gestion des accès et le stationnement :

Réponse détaillée de l'agglomération qui permet de mieux comprendre comment seront gérés le stationnement des véhicules et le flux des visiteurs.

Coût du projet :

Le dossier évoque les échéanciers prévus pour les phases de restauration / réhabilitation du château, de ses dépendances et des jardins mais ne donne aucune indication sur les coûts envisagés. Des coûts estimatifs ont-ils déjà été établis et si oui peut-on avoir connaissance de ces coûts prévisionnels pour chacun des aménagements prévus ainsi que des échéances de mise en œuvre ?

- Aménagements du château : aile des cuisines / aile d'Estouteville pour le conservatoire et l'auditorium / aile de la Grant Maison.
- Aménagement des dépendances : prieuré et son extension / pavillon Colbert / Maison Grise.
- Aménagement des jardins hauts et bas.

Concernant la répartition des coûts, quelle seront les clefs de répartition envisagées entre l'État propriétaire du château, les collectivités qui en assureront la gestion, des partenaires privés notamment pour la gestion de la partie hôtelière ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Coûts des travaux :

Aménagements du château : aile des cuisines / aile d'Estouteville pour le conservatoire et l'auditorium / aile de la Grant Maison : 21,8 M €

Aménagement des dépendances : prieuré et son extension / pavillon Colbert / Maison Grise : 16,3 M €.

Aménagement des jardins hauts et bas : 10,2 M €.

Répartition des coûts :

Les participations attendues en moyenne sur les projets sont :

État : 29%

Région Normandie : 18%

Département de l'Eure : 6%

Agglomération Seine-Eure : 42%

Pour la résidence hôtelière, l'investissement porté par un acteur économique privé, viendra en déduction des coûts évoqués précédemment.

Commentaire du Commissaire Enquêteur sur le coût du projet et la répartition des financements :

Ces éléments de réponse montrent l'importance du projet. Notons que sur la répartition des coûts, le total des financements entre l'état, la région, le département et l'agglomération se monte à 95% et non 100%.

Côteaux de Sainte-Barbe-sur-Gaillon :

La lecture du dossier ne permet pas de bien comprendre l'objectif de modifier le zonage de Np en Ap. Un zonage en zone naturelle n'empêchant pas une activité agricole, pourriez-vous détailler les impacts de ce changement par rapport au projet.

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Les terrains sont classés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation et leur usage.

La zone agricole du PLUi valant SCoT représente les secteurs utilisés pour de la production alimentaire, de la culture, des vergers, du pâturage, etc.

L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme prévoit que « peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

A l'inverse, les terrains utilisés pour la conservation et la protection des écosystèmes et des paysages, sont classés en zone naturelle.

Par conséquent, les parcelles sur lesquelles se projettent l'activité viticole doivent être classées en zone A plutôt qu'en zone N.

Pourriez-vous également détailler les modalités prévues de création de ce vignoble ?

- Le projet sera-t-il porté directement par l'agglomération ou délégué à une structure privée ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Le projet sera délégué à des porteurs de projets au moyen de baux agricoles avec conditions.

- Les terrains appartenant à des propriétaires privés, est-il envisagé une acquisition de ces terrains par l'agglomération ? Si oui, quelles sont les modalités prévues d'acquisition ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

La quasi-totalité du site est classée en zone naturelle et agricole du PLUi valant SCoT. De ce fait, les parcelles concernées par ces zones ne sont pas soumises au droit de préemption urbain de l'Agglomération Seine-Eure. C'est pourquoi cette dernière souhaite, en accord avec les communes de Gaillon et du Val d'Hazey, créer une zone d'aménagement différé sur le

périmètre du site du Château de Gaillon de manière à ce qu'un droit de préemption couvre aussi les zones naturelles et agricoles.

La zone d'aménagement différé ouvrira la possibilité aux propriétaires privés de proposer à l'Agglomération Seine-Eure l'acquisition de leur bien. Cet outil permet à l'Agglomération Seine-Eure de saisir les opportunités en cas de vente des terrains et de constituer des réserves foncières indispensables à la réussite des projets.

- Des plantations ont été faites sur une parcelle proche du réservoir d'eau sur le chemin de Sainte-Barbe. Cela correspond-il à un essai réalisé par l'agglomération ?

Réponse de l'agglomération Seine-Eure :

Il s'agit en effet d'un essai, en lien avec le gestionnaire du site Véolia et l'association du « Clairet de Gaillon ».

Commentaire du Commissaire Enquêteur sur le projet des coteaux de Gaillon :

Cette réponse permet de comprendre comment se feront les acquisitions des terrains et la mise en place de ce projet.

IV – REMISE DU RAPPORT D'ENQUETE

À l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, il a été transmis :

- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes avec le registre d'enquête à M. le Président de la communauté d'agglomération Seine-Eure,
- un deuxième exemplaire de ce rapport et de ses annexes à Mme la maire de Gaillon,
- un troisième exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Rapport établi le 21 avril 2024



Christian BAÏSSE
Commissaire Enquêteur

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT
SCOT DE L'AGGLOMERATION SEINE EURE
du 21 février 2024 au 22 mars 2024**

ANNEXES DU RAPPORT

*Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 19 décembre 2023
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président de l'Agglomération Seine Eure
du 26 janvier 2024*

**I - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS**

ENQUETE PUBLIQUE
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLUi valant SCoT
DU 21 FEVRIER 2024 AU 22 MARS 2024
PROCES VERBAL DE SYNTHESE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ce procès-verbal fait suite à la présente enquête publique portant sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT de l'agglomération- Seine-Eure.

Cette mise en compatibilité vise à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement du château de Gaillon, de ses dépendances ainsi que des espaces naturels et agricoles attenants afin de valoriser le site et de diversifier ses activités.

Lors de cette enquête qui s'est déroulée du 21 février 2024 au 22 mars 2024, j'ai reçu quatre personnes lors des permanences et deux dépositions ont été faites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Gaillon. Aucune déposition n'a été reçue par courrier postal ou par courrier électronique.

1 – DÉPOSITIONS DU PUBLIC :

Deux dépositions ont été formulées par le public lors des permanences :

Déposition 1 de MM Defillon et Hugot - Gaillon :

Sur les jardins bas : le projet prévoit le verdissement de cette zone. Nous n'avons pas à Gaillon de plan d'eau mais nous avons deux fontaines en centre-ville et elles ne génèrent aucun filet d'eau, alors que c'est le symbole même de la vie. Nous ne comprenons pas nos chers élus.

Donc nous proposons de dévier entièrement le ru de la source Saint-Jean pour créer un plan d'eau qui fera le bonheur des plus ou moins grands, de la faune et de la flore. On va nous rétorquer que tout doit être comme aux temps lointains. Avec une plantation d'arbre judicieusement disposée, ce plan d'eau pourra être masqué partiellement ou totalement, à la vue du touriste. Il est à signaler que nous avons également, à cause de coupes mal gérées par la municipalité un déficit en arbres, donc en ombre et en fraîcheur. Des arbres et de l'eau ce n'est pas compliqué, c'est le cocktail magique.

Les jardins du Lydieux : ce jardin était pour les initiés une zone qui détenait des messages ésotériques cachés. Donc pour une fois c'est un bien si vous le faites à l'identique.

Plantation de vignes : le projet est de faire passer cette zone naturelle en zone agricole et pour y cultiver de la vigne, c'est un phénomène de mode. Aujourd'hui les Français boivent de moins en moins de vin, pour preuve un peu partout en France on arrache des pieds de vigne ; dans le bordelais 10 000 pieds l'an dernier. Nous ne pensons pas que ce vin sera un jour un concurrent sérieux aux vins de Bourgogne ; ces vins seront des vins de Romains. De plus ces surfaces sont en pente ce qui ne facilitera pas le travail du vigneron. Ce n'est pas un projet raisonnable, mais peut-être que derrière ce projet se cachent des manœuvres dont nous n'avons pas encore connaissance. Le premier effet c'est de baisser le prix du m². De plus la nouvelle consigne des écolos européens c'est rendre 10% des terres cultivées à la nature. Vous, vous faites l'inverse, cela mériterait un recours au tribunal administratif. Gaillon manque d'espaces à urbaniser et

l'agglomération fait l'inverse du raisonnable. Il nous paraît plus souhaitable de construire de belles maisons dans ce secteur dans la continuité de ce qui s'est fait à Ste Barbe.

Déposition 2 de M. Mourot - Saint Barbe :

Je passe pour renseignement. Pourquoi de la vigne et pas des maisons ? Voir pour plus de renseignement.

2 – OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PPA :

Dans son avis sur le dossier, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers ont formulé certaines remarques pour lesquelles je souhaiterais connaître la position de l'agglomération :

Site Patrimonial Remarquable : l'agglomération a-t-elle bien prévue de lancer au cours de l'année 2024 une révision du SPR afin de rendre compatible le projet notamment au niveau des jardins bas comme demandé par la DRAC ?

Parking des jardins bas : les surfaces de parking ne sont pas évoquées dans le règlement de la zone Acg. Or cela conduit à diminuer la surface agricole et le projet en comporte. Comment le mettez-vous en œuvre réglementairement ?

Questions complémentaires du Commissaire-Enquêteur sur ce sujet :

Le parking existant dans la zone des jardins bas sera-t-il maintenu à son emplacement actuel et sur la même surface ?

Si ce parking est supprimé, comment sont prévus la gestion des flux de véhicules et leur stationnement pour les personnes venant visiter le château ?

Serres et abris de jardin dans les jardins bas :

CDPNAF : 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.

DRAC : l'emprise cumulée de toutes nouvelles constructions autre que celles des serres et des cabanons de jardin ne doit pas excéder 1 000 m² sur l'ensemble du secteur Acg. Il faut que ces 1 000 m² incluent les 20% d'extension autorisée pour chaque bâtiment.

Quelles réponses va apporter l'agglomération à ces demandes ?

3 – AUTRES QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Gestion des accès au château pour les piétons et les véhicules :

Le projet n'explique pas clairement comment seront gérés les flux de visiteurs vers le château et ses dépendances dans leur nouvelle configuration prenant en compte l'objectif de développer la fréquentation du château :

- Le projet évoque au §1.6 que le projet Gaillon Renaissance a comme objectif de rendre les accès vers le château plus visibles et intuitifs mais sans développer les moyens mis en place pour atteindre ce but.
- Des emplacements de stationnement sont-ils prévus à proximité immédiate du château et de ses dépendances pour les personnes venant fréquenter le conservatoire de musique, les espaces séminaires-réception ?
- Question identique pour les clients de la future résidence hôtelière : comment sera géré le stationnement des véhicules de ces clients ?
- Une zone de stationnement sera-t-elle prévue pour les personnes à mobilité réduite ?

Dans ces cas comment concilier ces emplacements et la préservation du côté historique du site ?

Coût du projet :

Le dossier évoque les échéanciers prévus pour les phases de restauration / réhabilitation du château, de ses dépendances et des jardins mais ne donne aucune indication sur les coûts envisagés. Des coûts estimatifs ont-ils déjà été établis et si oui peut-on avoir connaissance de ces coûts prévisionnels pour chacun des aménagements prévus ainsi que des échéances de mise en œuvre ?

- Aménagements du château : aile des cuisines / aile d'Estouteville pour le conservatoire et l'auditorium / aile de la Grant Maison.
- Aménagement des dépendances : prieuré et son extension / pavillon Colbert / Maison Grise.
- Aménagement des jardins hauts et bas.

Concernant la répartition des coûts, quelle seront les clefs de répartition envisagées entre l'État propriétaire du château, les collectivités qui en assureront la gestion, des partenaires privés notamment pour la gestion de la partie hôtelière ?

Côteaux de Sainte-Barbe-sous-Gaillon :

La lecture du dossier ne permet pas de bien comprendre l'objectif de modifier le zonage de Np en Ap. Un zonage en zone naturelle n'empêchant pas une activité agricole, pourriez-vous détailler les impacts de ce changement par rapport au projet.

Pourriez-vous également détailler les modalités prévues de création de ce vignoble ?

- Le projet sera-t-il porté directement par l'agglomération ou délégué à une structure privée ?
- Les terrains appartenant à des propriétaires privés, est-il envisagé une acquisition de ces terrains par l'agglomération ? Si oui, quelles sont les modalités prévues d'acquisition ?
- Des plantations ont été faites sur une parcelle proche du réservoir d'eau sur le chemin de Sainte-Barbe. Cela correspond-il à un essai réalisé par l'agglomération ?

Christian BAÏSSE
Commissaire-Enquêteur

II - MEMOIRE EN REPOSE DU PETITIONNAIRE



ENQUETE PUBLIQUE

DU 21 FEVRIER 2024 AU 22 MARS 2024

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU

PLUi valant SCoT n°2

**POUR LA RÉALISATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE
ET CULTUREL DU SITE DU CHATEAU DE GAILLON**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

AVEC MÉMOIRE EN RÉPONSE DE L'AGGLOMÉRATION SEINE-EURE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ce procès-verbal fait suite à la présente enquête publique portant sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT de l'agglomération Seine-Eure.

Cette mise en compatibilité vise à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement du château de Gaillon, de ses dépendances ainsi que des espaces naturels et agricoles attenants afin de valoriser le site et de diversifier ses activités.

Lors de cette enquête qui s'est déroulée du 21 février 2024 au 22 mars 2024, j'ai reçu quatre personnes lors des permanences et deux dépositions ont été faites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Gaillon. Aucune déposition n'a été reçue par courrier postal ou par courrier électronique.

1 – DEPOSITIONS DU PUBLIC :

Deux dépositions ont été formulées par le public lors des permanences :

Déposition 1 de MM Defillon et Hugot - Gaillon :

Sur les jardins bas : le projet prévoit le verdissement de cette zone. Nous n'avons pas à Gaillon de plan d'eau mais nous avons deux fontaines en centre-ville et elles ne génèrent aucun filet d'eau, alors que c'est le symbole même de la vie. Nous ne comprenons pas nos chers élus.

Donc nous proposons de dévier entièrement le ru de la source Saint-Jean pour créer un plan d'eau qui fera le bonheur des plus ou moins grands, de la faune et de la flore. On va nous rétorquer que tout doit être comme aux temps lointains. Avec une plantation d'arbre judicieusement disposée, ce plan d'eau pourra être masqué partiellement ou totalement, à la vue du touriste. Il est à signaler que nous avons également, à cause de coupes mal gérées par la municipalité un déficit en arbres, donc en ombre et en fraîcheur. Des arbres et de l'eau ce n'est pas compliqué, c'est le cocktail magique.

La source Saint-Jean, avant de se jeter dans le Ru du Hazey, alimente les canaux des jardins bas créés par Le Nôtre (130m de long chacun), qui seront restaurés et permettront un accès « ludique » du public à l'eau dans les jardins, tout en favorisant le développement de la biodiversité dans des zones préservées.

Par ailleurs, le projet de restauration des jardins visera aussi à restaurer le réseau hydraulique du parc depuis les sources situées dans l'enceinte du centre d'essais Renault. Cela dans le but de restituer une présence de l'eau dans les jardins hauts, qui pourrait ensuite traverser les jardins bas dans leur longueur sous la forme d'un filet d'eau, si techniquement cela est possible au regard de la topographie. Le débit de ces sources étant limité, la création d'une étendue d'eau plus vaste semble difficilement possible, mais sera étudiée. Ce filet d'eau sur plus de 700m de long sera aussi l'occasion d'aménager des zones propices à la biodiversité, comme des zones où le public aura accès à l'eau, car comme l'indique la déposition ci-avant, la présence de l'eau dans les jardins est un atout d'attractivité et de détente pour leurs visiteurs.

Les jardins du Lydieux : ce jardin était pour les initiés une zone qui détenait des messages ésotériques cachés. Donc pour une fois c'est un bien si vous le faites à l'identique.

Les projets visent à la restauration patrimoniale du bâti et au réaménagement des jardins. Par ailleurs, l'emplacement du Lydieux ou plus certainement la « Maison blanche » se situe dans l'emprise privée du parc du centre d'essais Renault, qui n'est pas concerné par le projet de développement touristique et culturel du site du Château de Gaillon.

Plantation de vignes : le projet est de faire passer cette zone naturelle en zone agricole et pour y cultiver de la vigne, c'est un phénomène de mode. Aujourd'hui les Français boivent de moins en moins de vin, pour preuve un peu partout en France on arrache des pieds de vigne ; dans le bordelais 10 000 pieds l'an dernier. Nous ne pensons pas que ce vin sera un jour un concurrent sérieux aux vins de Bourgogne ; ces vins seront des vins de Romains. De plus ces surfaces sont en pente ce qui ne facilitera pas le travail du vigneron. Ce n'est pas un projet raisonnable, mais peut-être que derrière ce projet se cachent des manœuvres dont nous n'avons pas encore connaissance. Le premier effet c'est de baisser le prix du m². De plus la nouvelle consigne des écologistes européens c'est rendre 10% des terres cultivées à la nature. Vous, vous faites l'inverse, cela mériterait un recours au tribunal administratif. Gaillon manque d'espaces à urbaniser et l'agglomération fait l'inverse du raisonnable. Il nous paraît plus souhaitable de construire de belles maisons dans ce secteur dans la continuité de ce qui s'est fait à Ste Barbe.

Les terrains des coteaux de Sainte-Barbe-Sur-Gaillon sont en friche, et progressivement se referment à la lumière, ce qui constitue une perte pour la biodiversité de ces coteaux calcicoles. En raison de leur potentiel paysager et écologique, ces terrains sont voués à être vierges et à être protégés de toute construction. L'objectif du projet est de reproduire le vignoble planté historiquement sur les coteaux. Leur exposition solaire (orientation sud) et leur degré de pente supérieur à 10% sont des avantages à la culture des vignes. La forte pente induit en effet des sols peu profonds, riches en calcaire actif, filtrants et particulièrement chauds quand ils sont exposés plein sud. Le changement climatique va par ailleurs modifier la géographie viticole en raison des fortes chaleurs et d'épisodes de sécheresse : les régions plus au nord de la France pourraient voir leur production s'améliorer. Ainsi le but de l'Agglomération Seine-Eure est de favoriser l'implantation de projets viticoles ce qui permettra de maintenir ces coteaux « ouverts », sous condition aussi de cultures biologiques qui sauvegarderont la biodiversité.

Déposition 2 de M. Mourot - Saint Barbe :

Je passe pour renseignement. Pourquoi de la vigne et pas des maisons ? Voir pour plus de renseignement.

Les coteaux de Sainte-Barbe-Sur-Gaillon se situent en bordure de la RD.6015 et forment un vallon plus ou moins boisé jusqu'à l'entrée de ville de Gaillon. Outre cet atout paysager, ces terrains constituent des corridors écologiques devant être préservés. Par ailleurs, la forte pente des coteaux ne serait pas propice à la construction d'habitations pour des raisons de respect paysager (risques importants de mouvements de terre en déblais ou remblais).

L'enjeu est aujourd'hui de limiter la consommation foncière des terres agricoles et l'artificialisation des sols, de manière à préserver les espaces agricoles et naturels et à restaurer les continuités écologiques.

2 – OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PPA :

Dans son avis sur le dossier, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers ont formulé certaines remarques pour lesquelles je souhaiterais connaître la position de l'agglomération :

Site Patrimonial Remarquable : l'agglomération a-t-elle bien prévue de lancer au cours de l'année 2024 une révision du SPR afin de rendre compatible le projet notamment au niveau des jardins bas comme demandé par la DRAC ?

Le règlement du SPR dispose que la zone des jardins bas doit rester en « espace libre naturel ou cultivé, verger, parc ou jardin ». La déclaration de projet ne méconnaît pas cette obligation. En effet, le SPR n'interdirait pas non plus les constructions de serres, les extensions et toute autre construction nouvelle, à partir du moment où les jardins bas conservent leur vocation « d'espace libre naturel ou cultivé, verger, parc ou jardin ».

Les jardins bas sont voués à devenir un parc urbain dont l'activité principale restera le maraichage.

Par ailleurs, une réflexion est en cours avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au sujet de l'extension de la Maison Grise qui permettra de conclure sur la nécessité de réviser ou non le SPR.

Parking des jardins bas : les surfaces de parking ne sont pas évoquées dans le règlement de la zone Acg. Or cela conduit à diminuer la surface agricole et le projet en comporte. Comment le mettez-vous en œuvre réglementairement ?

La parcelle AD0224 située dans les jardins bas est déjà à usage de parking. Il s'agit d'un espace entièrement perméable. Il n'y aura pas de création de surfaces de stationnements supplémentaires. La surface agricole actuelle ne sera donc pas diminuée au détriment de surface de stationnement.

Questions complémentaires du Commissaire-Enquêteur sur ce sujet :

Le parking existant dans la zone des jardins bas sera-t-il maintenu à son emplacement actuel et sur la même surface ?

Si ce parking est supprimé, comment sont prévus la gestion des flux de véhicules et leur stationnement pour les personnes venant visiter le château ?

Il s'agit du principal parc de stationnement situé à proximité du château, il sera maintenu. Néanmoins, une réflexion est en cours pour assurer une meilleure intégration paysagère : le projet pourrait prévoir d'enherber les deux-tiers du parking. Le tiers restant en sol stabilisé, au plus près de l'accès, serait en usage permanent de parking, et pourrait être planté d'arbres afin de dissimuler les véhicules depuis les vues du château. Les deux-tiers enherbés seraient à usage de stationnement lors d'événements exceptionnels.

Serres et abris de jardin dans les jardins bas :

CDPNAF : 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.

Il existe aujourd'hui 3000m² d'emprises de serres en moyenne. Il a ainsi été convenu de pouvoir au maximum les doubler. L'emprise cumulée de serres pourra atteindre 6000m².

Ces serres non chauffées sont indispensables à la culture maraichère, vocation plurisécularisée du site, et qui constitue encore aujourd'hui un enjeu de société majeur.

Le règlement précisera également une emprise maximale de 9m² pour chaque petit cabanon.

DRAC : l'emprise cumulée de toutes nouvelles constructions autre que celles des serres et des cabanons de jardin ne doit pas excéder 1 000 m² sur l'ensemble du secteur Acg. Il faut que ces 1 000 m² incluent les 20% d'extension autorisée pour chaque bâtiment.

Le projet de règles sur l'emprise des futures constructions dans les jardins bas a été révisé ainsi :

« Les serres de jardins installées en zone Acg représentent une emprise cumulée maximale de 6000m².
L'emprise cumulée des constructions (autres que les serres de production) n'excède pas 2700m² sur l'ensemble de la zone Acg avec les réserves suivantes :
Les cabanons de jardins sont limités à 9m² d'emprise au sol à l'unité.
Les extensions des bâtiments (existants avant l'approbation de la déclaration de projet n°2 du PLUi valant SCoT) sont limitées à 20% de l'emprise au sol de ladite construction, sans dépasser 40m² d'emprise au sol ».

De cette manière, l'emprise des extensions est comprise dans le calcul des emprises totales des constructions (sans compter celles des serres).

Quelles réponses va apporter l'agglomération à ces demandes ?

Cf. réponses ci-dessus.

3 – AUTRES QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Gestion des accès au château pour les piétons et les véhicules :

Le projet n'explique pas clairement comment seront gérés les flux de visiteurs vers le château et ses dépendances dans leur nouvelle configuration prenant en compte l'objectif de développer la fréquentation du château :

- Le projet évoque au §1.6 que le projet Gaillon Renaissance a comme objectif de rendre les accès vers le château plus visibles et intuitifs mais sans développer les moyens mis en place pour atteindre ce but.

Le but du projet est de favoriser l'accès touristique à Gaillon par le train et par l'itinéraire de la Seine à vélo. Pour les voitures, l'objectif est de favoriser le stationnement en amont des jardins bas, par le maintien ou l'aménagement de petits parcs de stationnement. A partir de ces accès, une signalétique directionnelle et de médiation, tant en panneaux que par smartphones (flash codes), permettra d'entamer la visite du site dès les jardins bas, et de cheminer à pied progressivement vers le château en le découvrant au moyen des informations délivrées. Les groupes pourront être déposés au bout de l'allée du château par les cars de tourisme.

- Des emplacements de stationnement sont-ils prévus à proximité immédiate du château et de ses dépendances pour les personnes venant fréquenter le conservatoire de musique, les espaces séminaires-réception ?

Les espaces de stationnement actuellement existants seront conservés. Pour répondre à l'augmentation future des visiteurs, une étude est en cours pour repérer les parcelles situées au cœur du tissu urbain et pouvant être utilisées pour le stationnement de proximité.

- Question identique pour les clients de la future résidence hôtelière : comment sera géré le stationnement des véhicules de ces clients ?

Le parc de stationnement existant dit du « prieuré » sera utilisé pour la résidence hôtelière. Sachant aussi que le marketing du site visera à valoriser l'accès par la ligne de train Paris-Rouen-Le Havre, le bus et les vélos électriques.

- Une zone de stationnement sera-t-elle prévue pour les personnes à mobilité réduite ?

Le site sera en conformité avec les règles liées à l'accessibilité des établissements et installations ouvertes recevant du public : les places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) représenteront un minimum de 2% du nombre total de places.

Deux ont déjà été créées sur l'esplanade du château, deux autres seront prochainement créées dans la cour des communs. Par ailleurs le château sera accessible directement au moyen d'un ascenseur descendant au niveau bas des douves du château, ce qui facilitera l'accès des personnes à mobilité réduite venant des jardins bas ou du centre bourg.

Dans ces cas comment concilier ces emplacements et la préservation du côté historique du site ?

Les places de stationnement, hormis celles pour PMR, seront dans la mesure du possible situées en dehors du site du Château, en centre-bourg de Gaillon.

Les espaces supplémentaires qui seront éventuellement créés sur le site auront un revêtement perméable, bénéfique pour l'environnement et pour l'intégration paysagère. Aussi, il sera favorisé plusieurs petits parcs de stationnement plutôt qu'un grand.

Coût du projet :

Le dossier évoque les échéanciers prévus pour les phases de restauration / réhabilitation du château, de ses dépendances et des jardins mais ne donne aucune indication sur les coûts envisagés. Des coûts estimatifs ont-ils déjà été établis et si oui peut-on avoir connaissance de ces coûts prévisionnels pour chacun des aménagements prévus ainsi que des échéances de mise en œuvre ?

- Aménagements du château : aile des cuisines / aile d'Estouteville pour le conservatoire et l'auditorium / aile de la Grant Maison : 21.8M€ HT
- Aménagement des dépendances : prieuré et son extension / pavillon Colbert / Maison Grise : 16.3M€ HT
- Aménagement des jardins hauts et bas : 10.2 M€ HT

Concernant la répartition des coûts, quelle seront les clefs de répartition envisagées entre l'État propriétaire du château, les collectivités qui en assureront la gestion, des partenaires privés notamment pour la gestion de la partie hôtelière ?

Les participations attendues en moyenne sur les projets sont :

Etat : 29%

Région Normandie : 18%

Département de l'Eure : 6%

Agglomération Seine-Eure : 42%

Pour la résidence hôtelière, l'investissement porté par un acteur économique privé, viendra en déduction des coûts évoqués précédemment.

Côteaux de Sainte-Barbe-sous-Gaillon :

La lecture du dossier ne permet pas de bien comprendre l'objectif de modifier le zonage de Np en Ap. Un zonage en zone naturelle n'empêchant pas une activité agricole, pourriez-vous détailler les impacts de ce changement par rapport au projet.

Les terrains sont classés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation et leur usage.
La zone agricole du PLUi valant SCoT représente les secteurs utilisés pour de la production alimentaire, de la culture, des vergers, du pâturage, etc.
L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme prévoit que « peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
A l'inverse, les terrains utilisés pour la conservation et la protection des écosystèmes et des paysages, sont classés en zone naturelle.
Par conséquent, les parcelles sur lesquelles se projettent l'activité viticole doivent être classées en zone A plutôt qu'en zone N.

Pourriez-vous également détailler les modalités prévues de création de ce vignoble ?

- Le projet sera-t-il porté directement par l'agglomération ou délégué à une structure privée ?

Le projet sera délégué à des porteurs de projets au moyen de baux agricoles avec conditions.

- Les terrains appartenant à des propriétaires privés, est-il envisagé une acquisition de ces terrains par l'agglomération ? Si oui, quelles sont les modalités prévues d'acquisition ?

La quasi-totalité du site est classée en zones naturelle et agricole du PLUi valant SCoT. De ce fait, les parcelles concernées par ces zones ne sont pas soumises au droit de préemption urbain de l'Agglomération Seine-Eure. C'est pourquoi cette dernière souhaite, en accord avec les communes de Gaillon et du Val d'Hazey, créer une zone d'aménagement différé sur le périmètre du site du Château de Gaillon de manière à ce qu'un droit de préemption couvre aussi les zones naturelles et agricoles.
La zone d'aménagement différé ouvrira la possibilité aux propriétaires privés de proposer à l'Agglomération Seine-Eure l'acquisition de leur bien. Cet outil permet à l'Agglomération Seine-Eure de saisir les opportunités en cas de vente des terrains et de constituer des réserves foncières indispensables à la réussite des projets.

- Des plantations ont été faites sur une parcelle proche du réservoir d'eau sur le chemin de Sainte-Barbe. Cela correspond-il à un essai réalisé par l'agglomération ?

Il s'agit en effet d'un essai, en lien avec le gestionnaire du site Véolia et l'association du « Clairnet de Gaillon ».

Christian BAÏSSE
Commissaire-Enquêteur

A LOUVIERS, le

Par déléguation
Le Président
Bernard LEROY



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA DECLARATION DE
PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT SCOT DE L'AGGLOMERATION SEINE EURE**

DU 21 FEVRIER 2024 AU 23 MARS 2024



**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR
TOME 2**

*Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 19 décembre 2023
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président de l'Agglomération Seine Eure
du 26 janvier 2024*

***Le rapport d'enquête fait l'objet d'un document séparé des présentes
conclusions conformément à la réglementation***

Tome 2 : Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur

RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DU PROJET

La présente enquête publique porte sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT de l'agglomération Seine-Eure.

Cette mise en compatibilité vise à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement du château de Gaillon, de ses dépendances ainsi que des espaces naturels et agricoles attenants afin de valoriser le site et de diversifier ses activités. Ce projet est dénommé « Gaillon Renaissance ».

Projet envisagé :

Le château de Gaillon a été édifié au Moyen-Âge entre 1200 et 1454 pour défendre la vallée de la Seine à partir d'une position en hauteur. Après la Révolution française, le château a été partiellement détruit puis a été reconverti en centre carcéral puis en caserne.

Racheté par l'État en 1975, des travaux de réhabilitation ont commencé à être entrepris avec une ouverture au public depuis avril 2011.

Le château a été agrémenté de jardins :

- Les jardins hauts situés au nord du château, s'étendant sur une terrasse de 160 m de longueur et 75 m de largeur qui comportaient des végétaux d'ornement, des arbres fruitiers, des carreaux d'herbe odoriférantes ou de fleurs.
- Les jardins bas s'étendant sur 16 hectares qui comportaient un potager, des arbres, arbustes, parterres avec des aménagements hydrauliques, bassins, canaux.

Ces jardins sont actuellement peu exploités, sauf une exploitation de maraîchage sur les jardins bas avec la présence de serres.

Un projet d'aménagement global du château de Gaillon, de ses dépendances ainsi que des jardins et du parc attenant est porté par la communauté d'agglomération Seine-Eure.

Il a pour objectif de valoriser le site et de diversifier ses activités dans les prochaines années avec :

- Des travaux de restauration, réhabilitation et extension du château et de ses dépendances afin d'accueillir diverses activités : conservatoire de musique, auditorium, centre de séminaires professionnels, espaces d'accueil, d'expositions, de réceptions et dans ses dépendances des espaces de réception et une résidence hôtelière.
- Une réhabilitation des jardins hauts et dans les jardins bas, développement du maraîchage et de l'horticulture avec un parc urbain dont les allées relieront plusieurs quartiers de la ville. Des extensions de serres et de certains bâtiments sont envisagés dans cette zone.

- La mise en œuvre d'un projet agricole (plantation de vignes) sur les coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-sur-Gaillon.



	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

Ce projet s'étalerait entre 2024 et le début des années 2030. Il représente un coût proche de 50 millions d'euros répartis entre l'État propriétaire des bâtiments, la région, le département et l'agglomération. Pour la résidence hôtelière, l'investissement sera porté par un acteur économique privé et les coûts d'aménagement de cette résidence seront portés par cet acteur privé.

Impacts du projet sur le PLUi valant SCoT de l'agglomération Seine Eure :

Le projet envisagé nécessite des ajustement réglementaires du PLUi valant SCoT de l'agglomération Seine-Eure avec des modifications du zonage et du règlement écrit ainsi que la création de Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre la réhabilitation du château et de ses dépendances, les aménagements des jardins bas et le classement des coteaux de Gaillon et Sainte-Barbe-sur-Gaillon :

- Création de deux nouveaux Stecal : un sous-secteur NCg pour le château et ses dépendances sur 3,3 hectares du sous-secteur Np actuel et un sous-secteur Acg pour les jardins bas sur 18,4 hectares.
- Reclassement en sous-secteur Ap de l'ensemble des coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-sur-Gaillon actuellement classé en Np.

Les règlement écrit de ces deux sous-secteurs sont revus de manière à permettre le projet envisagé avec notamment une modification du plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs.

I - CONCLUSIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation, l'enquête publique a été réalisée sur une durée de trente et un jours du 22 février au 23 mars 2024 afin de permettre aux riverains et au public de se prononcer sur ce projet.

Le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes

Pièce 1 – Notice explicative avec rapport environnemental :

Cette notice présente :

- Le contexte réglementaire de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité.
- La présentation du projet avec la description du site, des projets de restauration et d'aménagements prévus ainsi que l'intérêt général de ce projet.
- Les modifications du PLUi à la suite de la mise en compatibilité (création de STECAL, modifications des plans de zonage et règlement écrit, évolution des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs). Cette partie détaille les plans de zonage et le règlement avant et après modification.
- L'évaluation environnementale décrivant l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles du projet.

Pièce 2 - Bilan de la concertation :

Un bilan de concertation a été établi. Ce document présente la mise en œuvre de cette concertation, les actions menées pour informer le public et recueillir et répondre aux remarques et interrogations du public. Sont jointes à ce bilan la délibération fixant les modalités de la concertation et celle tirant le bilan de la concertation.

Pièces administratives :

- L'arrêté 24A20 du 26 janvier 2024 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT.
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 23 janvier 2024 et le mémoire en réponse de l'Agglo 2023-5131.
- L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 23 novembre 2023.
- L'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 30 décembre 2023.
- Le Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 25 janvier 2024.
- Les avis de parution dans la presse (ajouté dans le dossier en cours d'enquête).

Ce dossier était consultable en version papier en mairie de Gaillon et une version numérique des mêmes pièces était disponible sur le site internet de l'agglomération Seine Eure.

Commentaires du Commissaire Enquêteur sur le dossier :

Le dossier présenté à l'enquête publique est synthétique et reprend tous les éléments demandés par la réglementation notamment l'avis de la MRAe et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le dossier comprend une évaluation environnementale qui décrit bien les incidences potentielles du projet.

La notice explicative décrit de manière synthétique le projet et présente de manière détaillée les impacts sur le zonage du PLUi et les articles du règlement. La présentation des plans de zonage avant et après modifications ainsi que la mise en évidence par un surlignage jaune des articles du règlement modifiés permettent au public de bien appréhender les modifications apportées.

On peut néanmoins regretter que la présentation du projet en lui-même soit un peu trop synthétique et n'aborde pas un certain nombre d'éléments : coût envisagé du projet pour chacune de ces phases, répartition des coûts entre les différentes parties prenantes dans le projet (état, région, département, agglomération...). De même, le contenu d'un certain nombre d'aménagements et de reconstruction sont encore à l'état d'ébauche, ne permettant pas de connaître ce que sera le visuel du site à l'issue du projet. Ceci s'explique certainement par le fait que l'agglomération n'a pas encore finalisé son projet et que de nombreuses inconnues demeurent notamment pour la réhabilitation de la Maison Grise ou du prieuré qui nécessiteront un partenariat avec un acteur économique privé pour le projet de résidence hôtelière.

INFORMATION DU PUBLIC :

Annonces légales : L'avis d'enquête publique, synthèse de l'arrêté, est paru dans deux journaux locaux, quinze jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

	1 ^{ères} parutions	2 ^{ndes} parutions
Paris-Normandie	6 février 2024	21 février 2024
La Dépêche	7 février 2024	22 février 2024

Affichage : Un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé sur le panneau d'affichage de la mairie de Gaillon ainsi qu'au siège de l'agglomération. Un affichage a également été réalisé par l'agglomération à l'entrée du château de Gaillon.

Des modes d'information complémentaires ont permis au public d'avoir connaissance de l'enquête : article dans le journal de l'agglomération, site internet de l'agglomération.

Permanences : Je me suis tenu à la disposition du public durant trois permanences de trois heures réparties sur la durée de l'enquête en mairie de Gaillon les 21 février, 8 mars et 22 mars 2024.

BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC :

Lors de cette enquête, j'ai reçu quatre personnes lors des permanences et deux dépositions ont été faites sur le registre d'enquête publique. Aucune déposition n'a été faite par courrier ni par voie électronique.

Au vu de ces éléments, j'estime que :

- *La procédure d'enquête publique complémentaire a été organisée selon la législation en vigueur et toutes les formalités prescrites dans l'arrêté du 26 janvier 2024 ont été respectées.*
- *Le dossier mis à l'enquête publique était complet en présentant les grandes lignes du projet, son impact sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il comprenait l'avis de l'autorité environnementale, l'avis des personnes publiques associées et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint.*
- *Durant toute la durée de l'enquête, les documents ont été accessibles au public sur le site de l'agglomération Seine Eure et en version papier en mairie de Gaillon.*
- *Le nombre de permanences a permis de recevoir le public qui souhaitait me rencontrer pour avoir une explication sur le projet.*
- *L'agglomération Seine Eure a fourni dans son mémoire en réponse des réponses aux demandes exprimées par le public et par moi-même.*

II - CONCLUSIONS RELATIVES A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi VALANT SCoT

INCIDENCES DU PROJET :

Incidences sur le patrimoine et le paysage :

Le projet se traduira par l'aménagement des bâtiments existants qui sont pour l'instant dans leur grande majorité non occupés ainsi que la reconstruction de certains bâtiments comme celui de l'aile ouest qui permettra de refermer l'avant-cour et de retrouver la forme originelle de la cour intérieure, l'extension du prieuré qui sera relié au pavillon Colbert et l'aménagement et l'extension de la Maison Grise pour accueillir une résidence hôtelière.

Pour la zone des jardins, les jardins hauts seront peu impactés par le projet, seuls des aménagements paysagers sont envisagés afin de les restituer dans leur configuration initiale. Les jardins bas quant à eux seront reliés aux quartiers de la ville avec des parcours de promenade et de sport et verront le développement d'une activité de maraîchage et d'arboriculture.

Sur les incidences du projet vis-à-vis du patrimoine et du paysage, j'estime que ces incidences sont limitées et peu impactantes :

- le projet entraînera certes une augmentation des surfaces bâties mais sur le site du château, les travaux vont augmenter de 57% la surface du bâti mais cela ne réduira que de 2,9% les espaces non bâtis. De plus, les nouvelles constructions correspondent à une reprise de constructions antérieures qui ont été détruites.

Pour les jardins bas, le projet prévoit de limiter la surface de serres construites ainsi que l'extension du bâti existant.

- les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes devraient s'intégrer dans le paysage car ceux-ci sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- le projet permettra de trouver une utilité aux bâtiments existants et assurer ainsi leur avenir. L'entretien de ces bâtiments est actuellement coûteux pour l'État sans avoir d'utilité. Des travaux importants auraient dû être menés dans les prochaines années pour en assurer leur préservation.

Incidences sur la biodiversité :

L'analyse de l'état initial de l'environnement fait état de la présence d'une Zone naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) dont le périmètre comprend une partie du secteur du projet (parc forestier et coteau de Gaillon), de réservoirs boisés et de corridors calcicoles ainsi que la présence de chiroptères (chauve-souris) sur le site du château. Le projet prend bien en compte ces problématiques :

- Pour la zone impactée par la ZNIEFF, aucune construction ni abattage d'arbre n'est prévue.
- Pour les coteaux de Gaillon et Sainte-Barbe-sur-Gaillon, l'exploitation des terrains permettra de restaurer le milieu naturel et son écosystème.
- Des mesures sont prévues pour assurer la protection des chiroptère et de leurs gîtes : absence de visite et éclairage sur certaines parties inférieures du château durant la période d'hibernation, maintien d'accès en partie basse de toiture, minimisation du risque d'empoisonnement des chauves-souris à la suite de l'utilisation de produits de traitement de charpente, suivi annuel des populations...

Concernant les coteaux de Gaillon et Sainte-Barbe-sur-Gaillon, ces coteaux calcicoles sont en train d'être colonisés par une végétation arbustive faute d'être exploités sous forme de pâture

Sur les incidences du projet vis-à-vis de la biodiversité, j'estime que :

- la réduction des espaces naturels en lien avec le projet sera très limitée (0,27% de la zone naturelle de la zone du territoire du PLUi valant SCoT au profit d'espaces agricoles).

- le projet de remise en exploitation agricole des coteaux de Gaillon permettra d'éviter une fermeture de ces milieux par la colonisation d'une végétation arbustive consécutive à l'arrêt du pâturage.

- des mesures pour réduire ou éviter les impacts du projet sur la population de chiroptères sont bien intégrées aux projet et le suivi annuel permettra d'en évaluer la pertinence.

Incidences sur les risques naturels :

Les risques identifiés concernent les mouvements de terrain avec la présence de cavités près de l'entrée du château, un aléa fort de retrait-gonflement des argiles ainsi que des ruissellements d'eaux pluviales. Les nouvelles constructions prévues dans le cadre du projet pourraient être concernées par ces risques. Ceux-ci ont été pris en compte :

- Concernant les mouvements de terrains, le sol a fait l'objet de consolidation et ne présente plus de risque.
- Les surfaces limitées des nouvelles constructions et les surfaces enherbées disponibles après la réalisation du projet seront suffisantes pour gérer les eaux pluviales du site.

Sur les incidences du projet vis-à-vis des risques naturels, le projet les a bien intégrées et le projet n'est pas de nature à en accroître les effets.

Incidences sur les déplacements et le climat :

Le projet vise à augmenter la fréquentation du site du château ce qui aura des effets en termes de nombre de visiteurs, de flux de véhicules, de stationnement...

Ces effets sont bien en compte dans le cadre du projet et l'agglomération, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, a exposé qu'elle privilégiait le développement de modes de transports doux : accès touristique sur le site par le train ou par l'itinéraire cyclable la Seine à vélo, appontements fluviaux pour les croisiéristes par exemple. Des mesures sont prévues pour encourager ces modes de transport avec la mise en place de navettes électriques et de vélos électriques entre la gare et le château.

Le projet ne prévoit pas pour cela de développement de nouvelles surfaces de parkings pour les visiteurs et le parking actuel, en bas du château va être végétalisé (enherbement sur la majorité de sa surface, plantations d'arbres...).

S'il est indéniable que le développement touristique du site entraînera un flux plus important de visiteurs, l'agglomération prévoit bien, par les mesures envisagées, de limiter son impact. L'ouverture des jardins bas sur la ville de Gaillon permettra également de développer un circuit piéton vers le site.

INTERET GENERAL DU PROJET :

Rappel réglementaire :

En vertu des articles R153-15 à R153-17 du Code de l'Urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme peut être portée la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) (article R153-15), en l'occurrence l'agglomération Seine Eure.

À ce jour, le projet « Gaillon Renaissance » n'est pas compatible avec le PLUi en vigueur et nécessite 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 Ncg pour permettre la réhabilitation du Château et des dépendances.
 - d'un Stecal Acg 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.

Conclusions sur l'intérêt général du projet :

Le projet vise à :

- *Utiliser des espaces actuellement inoccupés du site du château pour les utiliser comme des espaces destinés à des activités culturelles (école de musique, auditorium, espaces de réception, d'exposition...). Cette utilisation permet d'éviter la construction de nouveaux locaux pour cet usage et donc évite l'artificialisation de nouvelles surfaces de terrain.*
- *Développer le tourisme en augmentant la fréquentation du château ce qui aura des répercussions au niveau économique pour Gaillon. Cela contribuera ainsi à l'attractivité et au rayonnement du territoire de l'Agglomération Seine-Eure.*
- *Valoriser le patrimoine architectural en restaurant le château et ses dépendances et valoriser le patrimoine naturel au travers du projet de restauration des jardins hauts et des jardins bas.*

Sur le projet spécifique de mise en place de vigne sur les coteaux de Gaillon, le projet reste à l'état d'ébauche et mériterait d'être affiné. Il ne sera pas réalisé à court terme car il nécessite l'achat des terrains. Ces achats se feront au fil du temps à l'occasion de ventes ou par apport volontaires par les propriétaires actuels. Les propriétaires actuels ne seront donc pas dans l'obligation de céder leurs terrains.

Concernant le coût du projet, il peut paraître important (de l'ordre de 50 millions d'euros) mais sera étalé dans le temps sur environ une décennie et réparti entre l'état, propriétaire des lieux, les collectivités territoriales et un acteur privé pour la partie résidence hôtelière.

Le projet permettra également de redonner une utilité aux bâtiments du château qui auraient nécessité, même sans la mise en place de ce projet, des travaux de rénovations et d'entretien.

Pour ces raisons, j'estime de ce projet me paraît justifié et répond bien à une notion d'intérêt général.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi valant SCoT :

Le projet envisagé nécessite des ajustement réglementaires du PLUi valant SCoT de l'agglomération Seine-Eure avec des modifications du zonage et du règlement écrit ainsi que la création de Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées pour permettre la réhabilitation du château et de ses dépendances, les aménagements des jardins bas et le classement des coteaux de Gaillon et Sainte-Barbe-sur-Gaillon.

Les règlement écrit de ces deux sous-secteurs sont revus de manière à permettre le projet envisagé avec notamment une modification du plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs.

*Au vu du dossier de mise en **compatibilité** j'estime que :*

- ✓ *Les modifications envisagées sur le PLU sont très limitées. Les modifications de zonage ne vont concerner que des secteurs A (secteur agricole) et N (secteur naturel), sans accroissement de zones U (urbanisables).*
- ✓ *Le classement des jardins bas en secteur Acg et des coteaux de Gaillon en secteur Ap paraît **pertinent puisqu'il est envisagé** une activité agricole sur ces parcelles (maraîchage pour les jardins bas et vigne pour les coteaux de Gaillon).*
- ✓ *Les possibilités de construction sur les jardins bas resteront très limitées et en lien avec les activités envisagées.*

III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

APRÈS AVOIR :

- Étudié le dossier soumis à enquête publique,
- Écouté les remarques du public dans les dépositions formulées ainsi que les réponses du pétitionnaire,
- Rencontré les parties prenantes du projet,
- Effectué une visite sur le site du projet afin de comprendre le contexte local,
- Étudié les incidences du projet lors de l'élaboration du rapport d'enquête et des présentes conclusions,

Je suis en mesure de rendre un **avis personnel, neutre et motivé** sur la présente demande d'autorisation déposée par l'agglomération Seine-Eure.

Concernant le déroulement de l'enquête, je constate que :

- ✓ L'enquête a été réalisée selon la réglementation en vigueur.
- ✓ Les services de l'État, Personnes Publiques, Autorité Environnementale ont été consultés et ont formulé des avis assortis parfois de recommandations,

- ✓ Le dossier mis à disposition du public était complet et permettait de comprendre la nature du projet envisagé et ses incidences à la fois sur l'environnement et sur le PLUi valant SCoT.
- ✓ Toutes les formalités prescrites dans l'arrêté définissant l'enquête publique ont été respectées, en particulier l'affichage et la mise à disposition des documents.
- ✓ Le nombre de permanences était suffisant pour recevoir tout le public qui le souhaitait.
- ✓ Toute personne qui le souhaitait a pu venir déposer et faire part de son avis pendant toute la durée de l'enquête.
- ✓ Le pétitionnaire a fourni, dans son mémoire en réponse, des réponses aux dépositions du public et à mes demandes complémentaires.

Concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT de l'agglomération Seine Eure, j'estime que :

- ✓ Le projet envisagé entraînera une valorisation du patrimoine architectural du site du château de Gaillon. Il permettra de restaurer les bâtiments du château et de ses dépendances et de leur donner une utilité alors qu'ils sont actuellement dans leur grande majorité inoccupés et nécessitent des travaux importants pour leur préservation.
- ✓ Le projet entraînera un développement de l'attractivité touristique pour ce lieu ce qui profitera à l'économie générale de la ville de Gaillon.
- ✓ Les coûts seront répartis entre tous les acteurs du projet dont des acteurs privés et seront étalés sur une décennie environ.

De ce fait, l'intérêt général d'un tel projet me paraît justifié,

D'autre part,

- ✓ Les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte dans l'élaboration du projet et les incidences du projet sur l'environnement sont globalement positives avec une mise en valeur des jardins hauts et des jardins bas qui seront connectés avec la ville.
- ✓ Les constructions ou extensions de bâtiments envisagées sont limitées en superficie et seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France ce qui est un gage de bonne prise en compte de leur intégration paysagère.
- ✓ La réduction des espaces naturels en lien avec le projet restera très limitée.
- ✓ Le changement de classement de secteur actuellement en zone naturelle en zone agricole est justifié au vu des projets de maraîchage et de plantation de vigne envisagés sur ces zones.

Au vu de tous ces éléments et à la suite de la demande de la communauté d'agglomération Seine Eure, j'émet un AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT de l'agglomération.

À l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique il a été transmis :

- un exemplaire de ces conclusions à M. le Président de la communauté d'agglomération Seine-Eure,
- un deuxième exemplaire de ces conclusions à Mme la maire de Gaillon,
- un troisième exemplaire de ces conclusions à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Conclusions et avis établis le 22 avril 2024



Christian BAÏSSE
Commissaire Enquêteur