



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

### **Avis délégué**

**Mise en compatibilité n° 2 du plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale  
(SCoT) de l'agglomération Seine-Eure dans le cadre d'une  
déclaration de projet relative au développement touristique et  
culturel du château de Gaillon (27)**

N° MRAe 2023-5131

# PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 23 octobre 2023 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté d'agglomération Seine-Eure du projet de mise en compatibilité n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT), dans le cadre d'une déclaration de projet relative au développement touristique et culturel du château de Gaillon (Eure), pour avis sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet.

Le présent avis est émis par M. Noël JOUTEUR, membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 11 janvier 2024. Les membres de la MRAe ont été consultés le 17 janvier 2024 et le présent avis prend en compte les observations reçues. Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe formule sur ce projet, en sa qualité d'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la Dreal a consulté le 8 novembre 2023 l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet de l'Eure.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023<sup>1</sup>, M. Noël JOUTEUR atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

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

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.**

<sup>1</sup> Consultable sur internet :

<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

# AVIS

## 1 Contexte réglementaire

### 1.1 La démarche d'évaluation environnementale

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

### 1.2 Contexte réglementaire de l'avis

Par délibération du 22 septembre 2022, le conseil communautaire de l'agglomération Seine-Eure a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) pour permettre un projet de développement touristique et culturel du château de Gaillon.

La mise en compatibilité du PLUi valant SCoT est soumise à une évaluation environnementale systématique en tant qu'elle emporte les mêmes effets qu'une révision (au regard de la réduction d'une zone naturelle) et qu'elle porte sur une superficie du territoire intercommunal supérieure à cinq hectares.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçu le 23 octobre 2023.

## 2 Présentation du projet de mise en compatibilité du PLUi

La mise en compatibilité du PLUi vise à permettre la réalisation du projet d'aménagement global du château de Gaillon, de ses dépendances ainsi que des espaces naturels et agricoles attenants (jardins et coteaux). La réalisation de ce projet, qui poursuit un objectif de valorisation du site et de diversification de ses activités, est prévue en plusieurs phases sur une dizaine d'années. Le projet, qui concerne le territoire des deux communes de Gaillon et du Val d'Hazey, comprend ainsi :

- des travaux de restauration, réhabilitation et d'extension du château et de ses trois dépendances bâties (le Pavillon Colbert, la Maison Grise et le Prieuré) ;
- des nouvelles constructions (serres agricoles) et des extensions du bâti existant dans les jardins bas (d'une superficie d'environ 20 ha), ainsi que la mise en place d'aménagements ludiques et récréatifs dans ces jardins et dans le parc forestier (environ 500 ha) du château ;
- la mise en œuvre d'un projet agricole (plantation de vignes) sur les coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-sur-Gaillon (dans la commune du Val d'Azey, sur une superficie d'environ 19 ha).

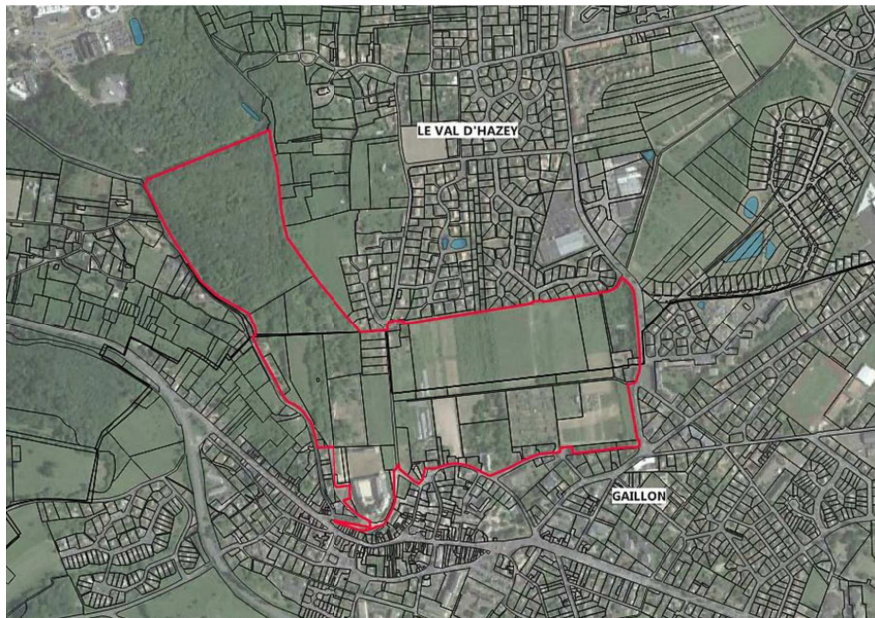
Le château et ses dépendances sont propriétés de l'État et classés monuments historiques (MH) depuis 1862. Une partie de l'ancien parc du château, au nord-ouest, est également classée MH, et les autres espaces composant le parc et les jardins sont inscrits au répertoire des monuments historiques. Enfin,

Avis délégué de la MRAe Normandie n° 2023-5131 en date du 23 janvier 2024

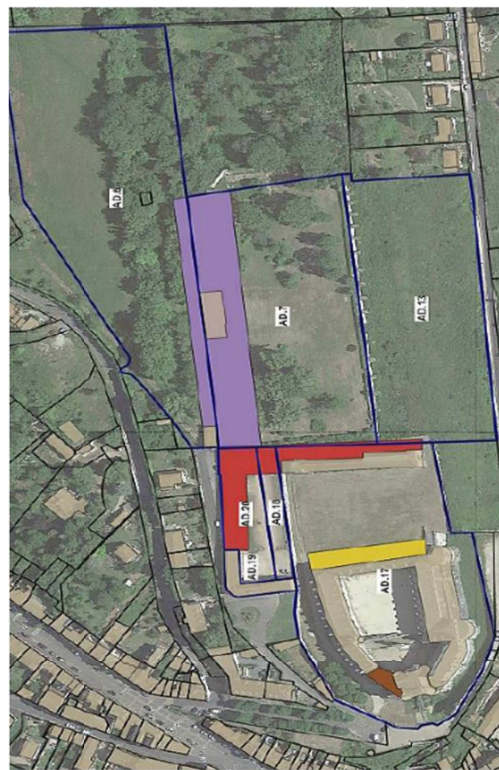
Mise en compatibilité n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération Seine-Eure, dans le cadre d'une déclaration de projet relative au développement touristique et culturel du château de Gaillon (Eure)

le site du château, ses jardins hauts (au nord) et la moitié sud des jardins bas (cf figure ci-après) font partie du site patrimonial remarquable (SPR) du centre historique de Gaillon.

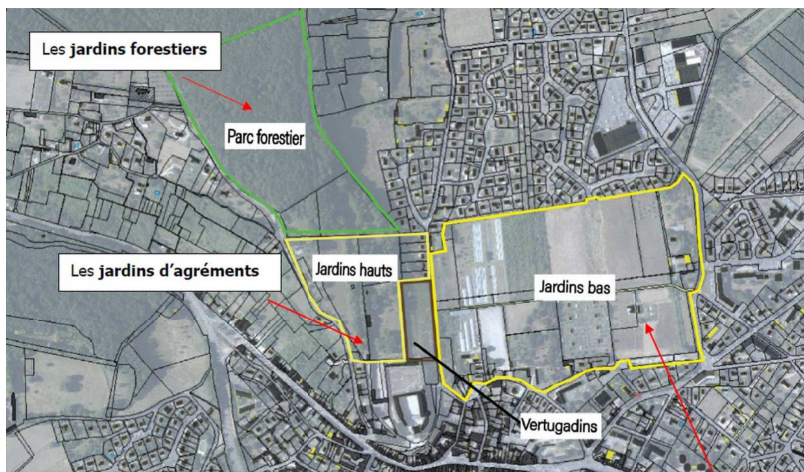
L'ensemble composé par le château, la plus grande partie de ses jardins, le parc forestier et les coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-lès-Gaillon est classé en sous-secteur Np du PLUi en vigueur (« zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères »), d'une superficie totale de près de 119 ha.



Périmètre du site du château de Gaillon (source : notice p. 9)



Emprises des projets d'extension du château et de ses dépendances (source : notice p. 17)

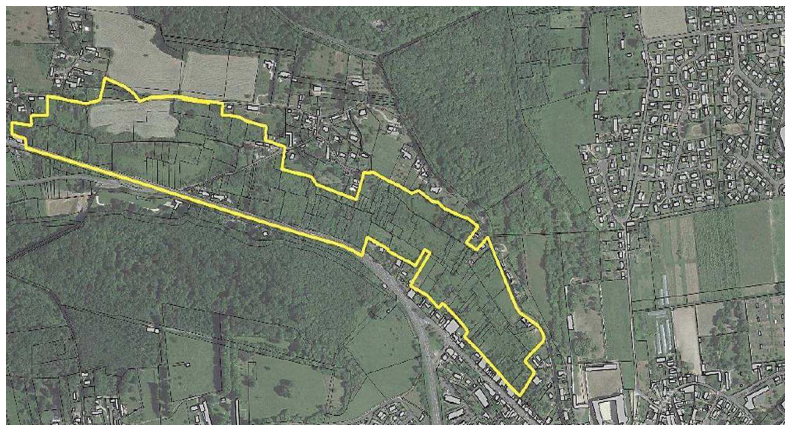


Jardins du château (source : notice p. 12)

- 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



Avis délégué de la MRAe Normandie n° 2023-5131 en date du 23 janvier 2024  
 Mise en compatibilité n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération Seine-Eure, dans le cadre d'une déclaration de projet relative au développement touristique et culturel du château de Gaillon (Eure)



Occupations prévues dans le château (source : notice p. 15)

Coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-lès-Gaillon  
(source : notice p. 20)

Le projet de mise en compatibilité du PLUi consiste à modifier le plan de zonage et le règlement écrit, en réduisant le sous-secteur Np :

- pour créer deux nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) :
  - l'un pour le château et ses dépendances (sous-secteur Ncg, soit environ 3,3 ha sur les 5,8 ha du sous-secteur Np actuel correspondant aux sept parcelles d'implantation du château et de ses dépendances),
  - l'autre pour les jardins bas (sous-secteur Acg, soit environ 18,4 ha, correspondant aux 23 parcelles des jardins bas actuellement classées en sous-secteur Np),
- pour reclasser en sous-secteur Ap l'ensemble des coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-lès-Gaillon actuellement classé en sous-secteur Np (soit un peu plus de 19ha)<sup>2</sup>.

Le règlement écrit du projet de PLUi applicable au nouveau sous-secteur Ncg prévoit la possibilité d'autoriser, sous conditions (notamment dans le respect des dispositions du règlement du SPR et de la préservation du caractère naturel, paysager et patrimonial du site), la réhabilitation, la rénovation et l'extension du bâti existant<sup>3</sup> destinées à des exploitations agricoles et forestières, des commerces et de l'artisanat de détail, des activités de restauration et de services, de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêts collectif et public (à l'exception des équipements sportifs) et de centres de congrès et d'exposition.

Le règlement écrit applicable au sous-secteur Acg permettra d'autoriser, sous les mêmes conditions que celles précitées, la réhabilitation, la rénovation et l'extension du bâti existant destinées à des commerces et de l'artisanat de détail, des activités de services, de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêts collectif et public accueillant du public, ainsi que des nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (serres agricoles, cabanons de jardins et, dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> sur la totalité du sous-secteur Acg, autres types de construction). L'extension d'un bâtiment d'habitation existant peut également être autorisée dans les limites de 40 m<sup>2</sup> et de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant<sup>4</sup>.

Le projet de mise en compatibilité consiste par ailleurs à modifier le plan des espaces libres de pleine terre (ELPT) et le plan des hauteurs, annexés au PLUi. En ce qui concerne le plan des ELPT, ces modifications conduiraient à faire évoluer les surfaces de pleine terre dans le nouveau sous-secteur Ncg

2 Le projet prévoit dans ce secteur la plantation de vignes.

3 Ainsi est-il prévu dans le projet une extension du pavillon Colbert, du prieuré et de la maison Grise, dont les configurations et les surfaces ne sont pas précisées dans le dossier ; il est également prévu une extension de 100 m<sup>2</sup> entre le pavillon d'entrée du château et l'aile d'Estouteville, à usage de locaux techniques.

4 Le dossier estime le besoin de construction à 450 m<sup>2</sup> d'extension du bâti et à 3 245 m<sup>2</sup> de nouvelles serres de cultures, ainsi que deux cabanons supplémentaires dans les jardins familiaux. Il évalue également le maximum de l'emprise dédiée aux serres agricoles à 6 000 m<sup>2</sup> au total, et l'évolution de la surface de l'ensemble bâti de 0,66 ha à 1,01 ha au maximum.

Avis délégué de la MRAe Normandie n° 2023-5131 en date du 23 janvier 2024

Mise en compatibilité n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération Seine-Eure, dans le cadre d'une déclaration de projet relative au développement touristique et culturel du château de Gaillon (Eure)

de 93 % à 65 %, compte tenu d'un besoin d'extension du bâti existant évalué à environ 7 000 m<sup>2</sup> (pour une surface bâtie actuelle d'environ 4 000 m<sup>2</sup>), y compris la surface d'un terrassement en béton nécessaire à l'opération de restauration de la crypte du pavillon Delorme, à l'arrière du château. S'agissant du plan des hauteurs, les nouvelles constructions ou les extensions dans le nouveau sous-secteur Acg ne seront astreintes à aucune hauteur maximale, leur hauteur étant « soumise au respect d'une bonne intégration paysagère » et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Dans le sous-secteur Ncg, le plan des hauteurs n'est pas modifié (« sans objet »), la hauteur des extensions susceptibles d'être autorisées ne devant pas dépasser celle des constructions existantes.

## 3 Analyse du projet de mise en compatibilité du PLUi et de la manière dont il prend en compte l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

### 3.1 Le patrimoine et le paysage

Si les objectifs et les conditions de réalisation du projet sont présentés dans le dossier comme garantissant la préservation et la valorisation de ces enjeux, l'autorité environnementale observe que tant l'analyse de l'état initial de l'environnement que celle des incidences potentielles des évolutions projetées du PLUi restent très succinctes et ne permettent notamment pas de rendre compte de la manière dont les différentes opérations autorisées pourront s'intégrer dans leur contexte patrimonial et paysager.

***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.***

### 3.2 La biodiversité

L'analyse de l'état initial de l'environnement fait état de la présence de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II « Les coteaux et bois d'Aubevoye », dont le périmètre comprend une partie du secteur du projet (coteaux de Gaillon et de Sainte-Barbe-lès-Gaillon et jardins hauts), ainsi que de l'identification de réservoirs boisés et de corridors calcicoles et sylvo-arborés sur une grande partie de ce secteur. Elle mentionne également la présence des deux sites Natura 2000<sup>5</sup> les plus proches du site : la zone de protection spéciale (ZPS) « Terrasses alluviales de la Seine », à 1 100 m de distance, et la zone de conservation spéciale (ZCS) « Boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon », située à plus de 2 km.

Cette analyse donne lieu à une évaluation des incidences du projet sur le réseau Natura 2000 en ce qui concerne certaines espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire ayant justifié notamment la désignation de la ZPS « Boucles de Seine amont d'Amfreville à Gaillon », telles que le Grand Rhinolophe et le Petit Rhinolophe, dont la présence a été identifiée sur le site du projet. Le dossier comprend à cet égard le compte rendu d'une visite de terrain réalisée par le groupe mammalogique normand (GMN) en mars 2022, mentionnant plusieurs observations antérieures (de 2016 à 2021) de chiroptères dans

---

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

l'enceinte du château, et formulant des préconisations pour assurer la protection des espèces et de leurs gîtes dans le cadre du projet. Ces préconisations (planning des travaux évitant les périodes sensibles, maintien des accès aux gîtes, évitement des produits nocifs pour le traitement des charpentes, suivi périodique des populations...) sont reprises au titre des mesures préventives à mettre en œuvre dans le cadre du projet.

Toutefois, le dossier ne précise pas les conditions dans lesquelles ces mesures seront mises en œuvre et feront l'objet d'un suivi garantissant leur efficacité dans le déroulement des différentes opérations prévues par le projet. Par exemple, il est envisagé, en phase chantier, que les entreprises signalent, systématiquement, au GMN la découverte fortuite de chauves-souris, ce qui ne saurait se substituer à une campagne de prospection préalable aux interventions et à un suivi des travaux par un expert qualifié.

L'évaluation environnementale ne fait ainsi pas la démonstration de l'absence de risque d'impact résiduel, et donc de l'absence d'obligation d'envisager des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation supplémentaires.

Par ailleurs, l'autorité environnementale relève l'absence d'inventaires écologiques portant sur l'ensemble des autres composantes de la biodiversité et des milieux susceptibles d'être impactés par le projet, en particulier sur les espèces déterminantes de la Znieff, les réservoirs et corridors écologiques potentiellement impactés, ainsi que sur les éventuelles zones humides présentes, au regard notamment de la réduction sensible des surfaces libres de pleine terre sur le site du château et de ses dépendances.

***L'autorité environnementale recommande de préciser les conditions dans lesquelles les mesures de prévention de la destruction de chiroptères seront mises en œuvre et feront l'objet d'un suivi garantissant leur efficacité, et de les renforcer en ce sens le cas échéant. Elle recommande également 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 (au regard notamment de la réduction sensible des surfaces libres de pleine terre) et les zones humides éventuellement présentes.***

### 3.3 Les risques naturels

L'analyse de l'état initial de l'environnement mentionne l'existence de risques de mouvements de terrain, avec la présence d'une cavité souterraine et d'un glissement de terrain au niveau de l'entrée du château, ainsi que d'un aléa fort de retrait-gonflement des argiles dans l'ensemble du périmètre du projet. Elle évoque également un risque d'inondation par débordement de la Seine, auquel est exposée la partie nord-est des jardins bas (zone jaune du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Seine dans l'Eure, en cours d'élaboration), ainsi qu'un risque lié au ruissellement des eaux pluviales, particulièrement sensible en raison des fortes pentes du secteur.

S'agissant du risque de ruissellement, elle indique que le PLUi le prend en compte en faisant figurer les axes d'écoulement préférentiel dans le règlement graphique et en prévoyant, dans le règlement écrit, un périmètre d'inconstructibilité de part et d'autre de ces axes. Toutefois, l'analyse des incidences potentielles du projet n'évoque pas cet enjeu et ne présente en particulier aucun élément permettant d'étayer que les opérations d'extension, de construction et d'imperméabilisation permises par le futur PLUi n'auront pas de conséquence aggravante sur les conditions d'écoulement des eaux de pluie dans le périmètre du projet. Ce phénomène de ruissellement et les risques qu'il peut générer (inondation, pollutions) nécessite en particulier d'établir des mesures d'aménagement et de gestion préventives dans le secteur des coteaux de Gaillon destiné à accueillir des cultures viticoles.

En ce qui concerne les risques de mouvements de terrain, l'analyse des incidences indique notamment que « les projets de construction se localisent en dehors de la zone à risque d'effondrement lié à la présence d'une cavité », qu'« une étude géotechnique est obligatoire pour prévenir le risque » dans le cadre de toute demande de permis de construire et que des « techniques de construction pour des fondations rigides seront mises en œuvre ».

L'autorité environnementale observe néanmoins que l'opération d'extension du bâti située à l'ouest du pavillon d'entrée du château est localisée dans la zone identifiée à la fois comme à risque d'effondrement lié à la présence d'un ouvrage souterrain au pied du site castral, et comme sujette à un risque de glissement de terrain potentiellement aggravé par le phénomène de saturation des sols en eau. Elle considère à cet égard que l'évaluation environnementale ne prend pas suffisamment en compte ces risques.

***L'autorité environnementale recommande 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.***

### 3.4 Les déplacements et le climat

Le développement touristique et culturel du site du château, tel que projeté, s'accompagnera nécessairement d'une augmentation de sa fréquentation et donc des flux de déplacements associés. La présentation du projet fait état d'une augmentation déjà constatée de ces flux (+ 19 % entre 2020 et 2021), mais le dossier ne propose aucune évaluation des flux de visiteurs attendus ou prévisibles, en lien notamment avec la réalisation du projet. Il se limite à évoquer les mesures et les réflexions en cours en matière de stationnement automobile et d'accès au site.

Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire que ce projet de développement important et de long terme visant à accroître l'attractivité du site historique, et plus généralement du territoire concerné, s'inscrive dans une trajectoire compatible avec les exigences de sobriété énergétique et les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. En ce sens, il est attendu de l'évaluation environnementale qu'elle présente une estimation, quantifiée et échelonnée dans le temps, de la hausse de fréquentation prévisible et de ses impacts potentiels en termes d'empreinte carbone et d'émissions de gaz à effet de serre. Une estimation du potentiel de développement des modes de déplacement alternatifs aux véhicules individuels motorisés est également requise ainsi que, plus globalement, la définition d'une stratégie favorisant ce développement et la réduction de l'empreinte climatique du projet.

***L'autorité environnementale recommande 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.***