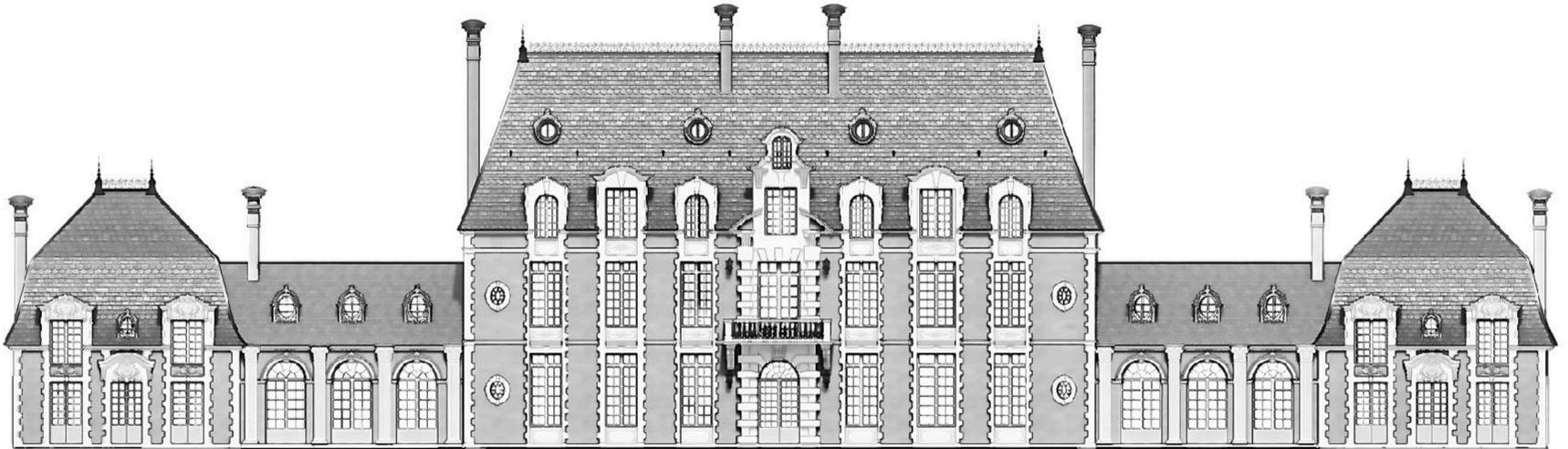


Présentation de projet pour le château de Cahaignes



Analyse du PLU

Présentation de Taïg Khris

PROJECT  
D'AMÉNAGEMENT DU  
CHÂTEAU DE CAHAIGNES  
ET DE SON TERRAIN

# SOMMAIRE

03 NOTE DU PROPRIÉTAIRE

04 DÉTAIL DES PHASES

- **PREMIÈRE PHASE**

05 Le château et son entrée

18 Jardin arrière

22 Maison dans la forêt

28 Le spa

31 La salle de bal, Dîner & événements

33 L'hôtel du château

36 Autres constructions

42 Autres illustrations

- **DEUXIÈME PHASE**

48 Analyse du PLU

49 Détail de la zone N du PLU

50 Détail du plan local d'urbanisme

51 Habitation

52 Commerces activité de services

53 Équipement d'intérêt collectifs

54 Autres activités

55 Affectations des sols

56 Conclusion



# NOTE DU PROPRIÉTAIRE



Le château de Cahaignes est un des châteaux emblématique du département de l'Eure. Il est également l'un des châteaux les plus célèbres sur Internet, grâce à l'harmonie de son architecture et son style du XVIIe siècle.

Construit initialement au milieu du XVIe siècle par Louis Jubert, il a été occupé pendant de longues années avant de commencer à être inhabité en 2010. Depuis lors, il n'a cessé de se détériorer en raison de la fragilité de ses toitures et des nombreux vols dont il a été victime. Au fil des années, le château de Cahaignes est devenu l'un des sites d'urbex les plus connus en France, ce qui a aggravé son état, car des visiteurs venaient quotidiennement pour le dégrader ou le piller.

Cette présentation vise à exposer le projet global que ma femme et moi souhaitons entreprendre pour rénover le château et son terrain. Ce dossier aborde non seulement la rénovation du château, mais également la vision plus globale d'un projet d'hôtellerie destiné à accueillir du public sur la totalité de son terrain de 13 hectares.

L'objectif de ce dossier est également d'examiner attentivement le contenu du PLU afin de déterminer s'il est possible de suggérer des améliorations avant que ce document ne soit finalisé. Il serait regrettable que certaines dispositions de ce texte entravent de manière irréversible certaines parties du projet.

Les représentations en 3D que nous vous présentons dans ce dossier ne sont que des perspectives artistiques et, bien entendu, rien n'est totalement définitif. Toutes les étapes du projet se feront en étroite collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France et, bien évidemment, avec toutes les autres institutions de la région. Ces images illustrent la vision globale du projet tel que nous rêvons de le réaliser, et c'est pour cette raison que nous souhaitons vous le présenter. Notre objectif est d'examiner les points qui pourraient éventuellement être améliorés dans le PLU afin de concrétiser ce rêve.

Il ne fait aucun doute que l'ambition du projet global que nous présentons aujourd'hui nécessitera de nombreuses années de travaux et, par conséquent, générera un grand nombre d'emplois dans la région. Plus encore, cela contribuera indéniablement à valoriser la région de l'Eure et rehaussera la valeur des habitations environnantes, car je suis convaincu que ce projet, dans son ensemble, sera reconnu et célébré bien au-delà de nos frontières.

Cordialement  
Taig Khris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Taig Khris', written over a white background.

Ce dossier est présenté en deux phases.

1. La première phase est une présentation visuel en 3D du projet global que nous souhaitons réaliser sur le château de Cahaignes et sur son terrain.
2. La deuxième phase analyse le PLU et compare chaque éléments avec les visuel 3D que nous vous présentons afin de voir s'il existe des blocages.

## Première phase

PRÉSENTATION DE  
NOTRE PROJET

(Page 5 à 47)

## Deuxième phase

ANALYSE DU  
PLU

(Page 47 à 70)





Réhabilitation  
LE CHÂTEAU ET  
SON ENTRÉE



# LE CHÂTEAU

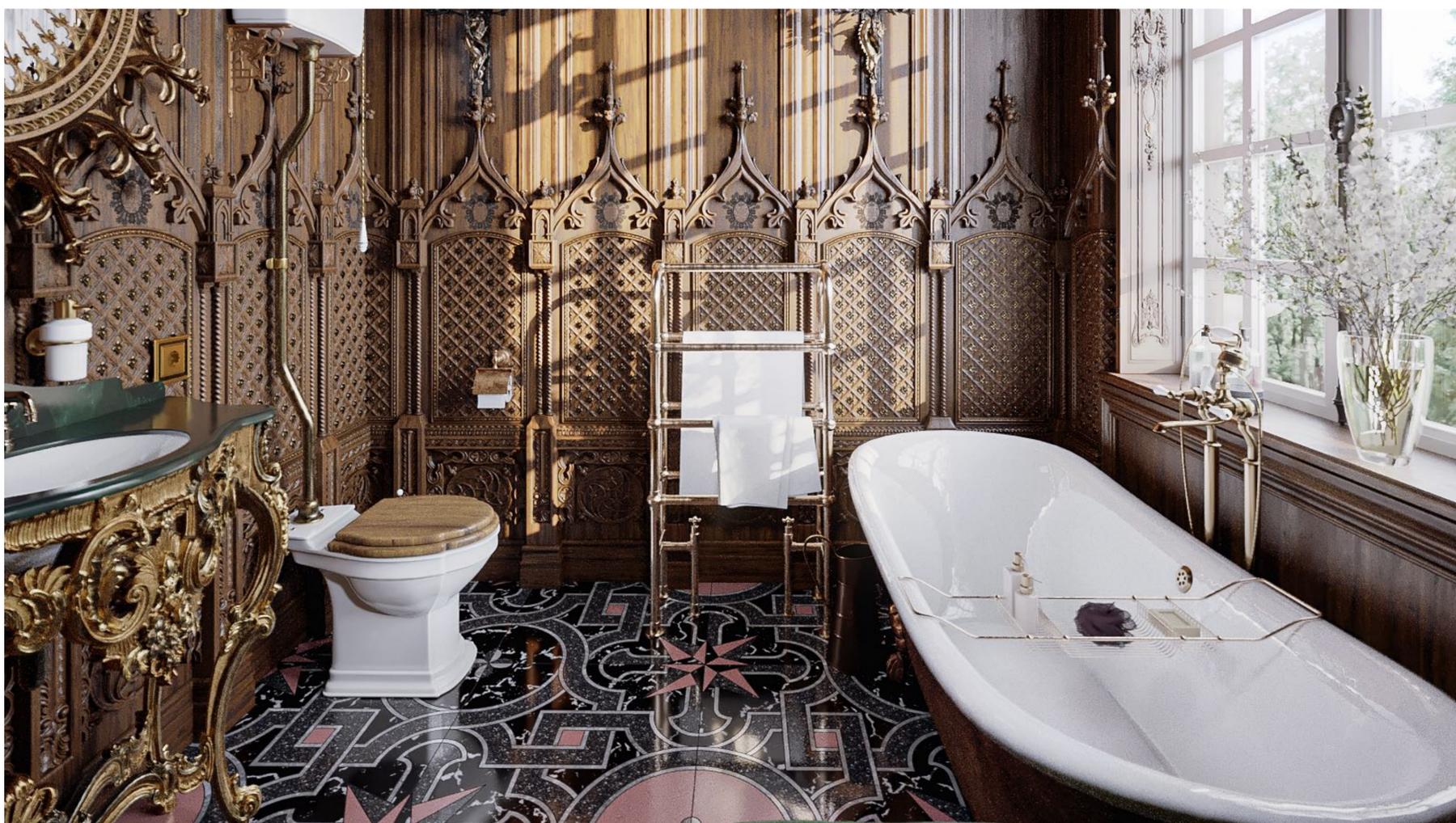
Comme nous pouvons le voir sur ces pages, le château de Cahaignes présente un design et une forme très symétrique et majestueuse. Nous souhaitons refaire le château comme il était historiquement avec ses oeils-de-boeuf sur la toiture du corps central et les différentes cheminées qui ont été retirés dû à différents sinistres et incendie. Le château sera restauré par des experts des bâtiments anciens pour garantir le respect du savoir-faire historique.









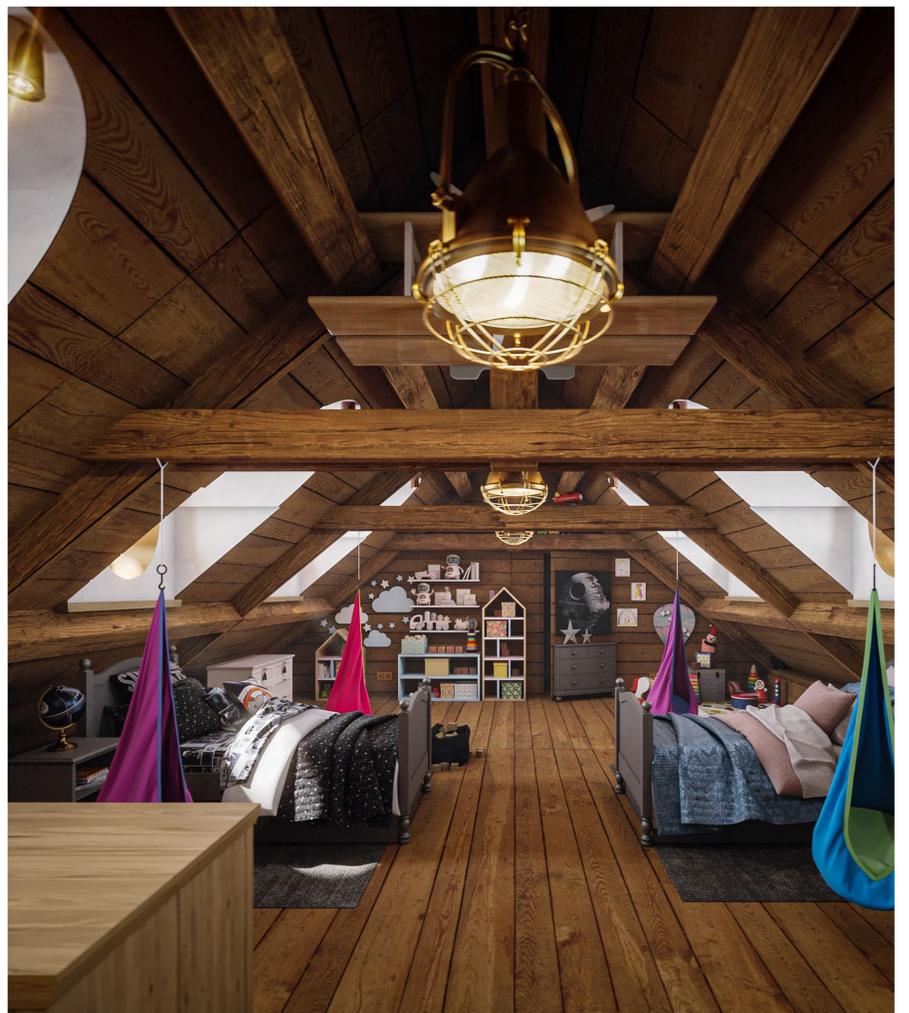




Présentation de  
Taig & Aleksandra Khris  
Mai 2023

Présentation de notre projet  
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

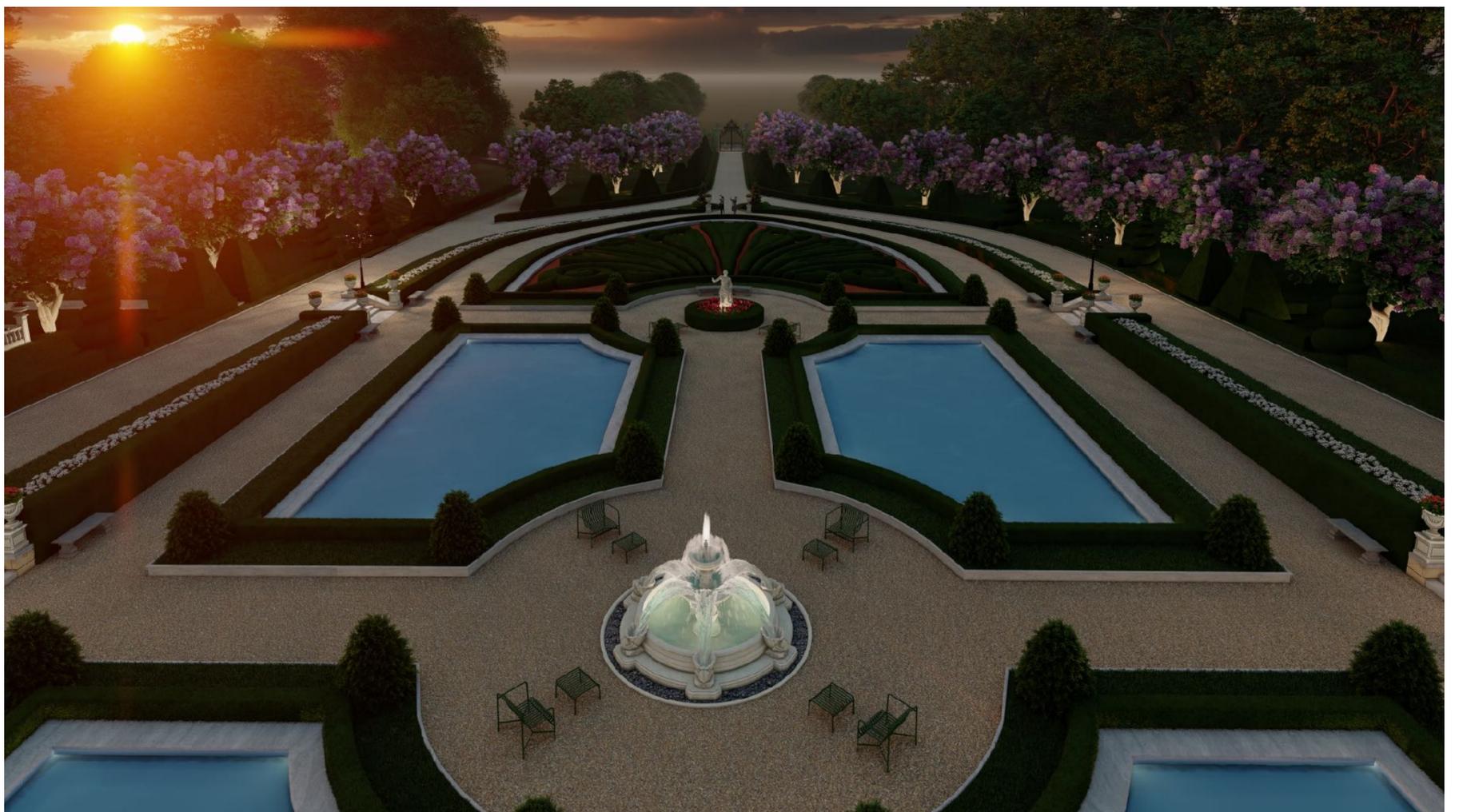




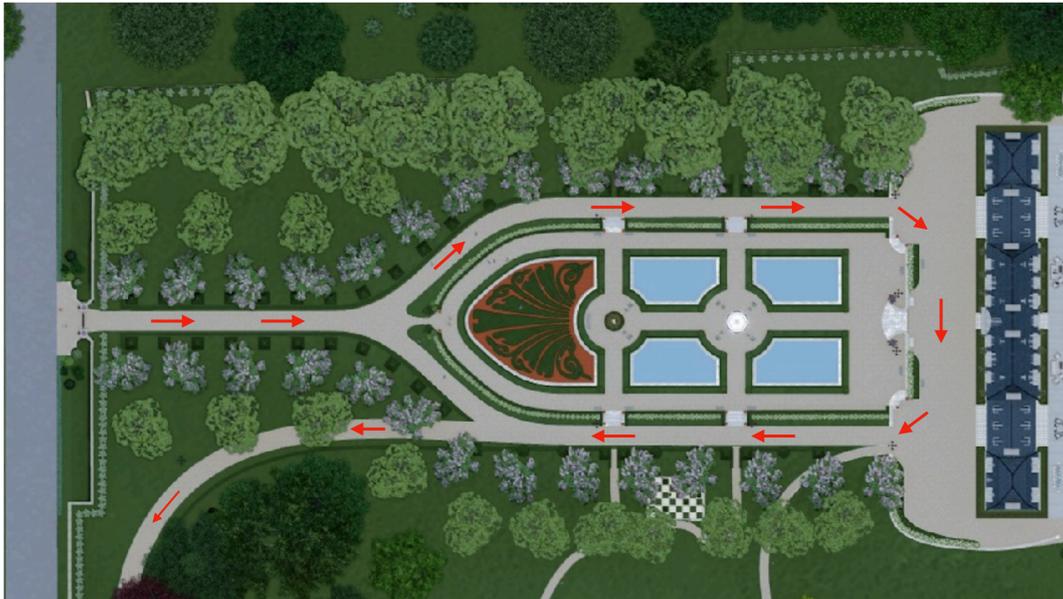
# JARDIN D'ENTRÉE DU CHÂTEAU

L'entrée du château et son jardin sont très importants pour avoir une première impression du château de Cahaignes. Nous souhaitons créer un jardin à la française doté de petites fontaines et de bassins. Ce jardin, nous le voulons majestueux et ordonné. Voici sur cette page une première ébauche pour la conception de ce jardin.









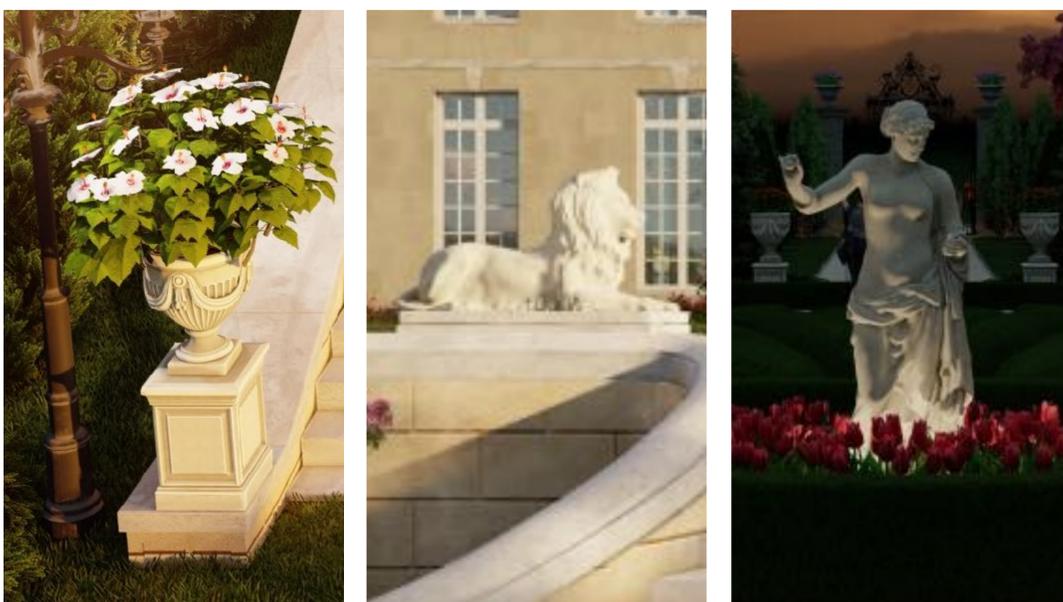
## LA ROUTE

La route d'accès au château offre aux visiteurs la possibilité de contourner le jardin tout en profitant de la vue, de déposer les visiteurs devant le château et de se rendre ensuite au parking situé à l'extrémité du terrain. Elle permet également aux camions d'accéder directement devant le château sans passer par la grille de l'entrée principale, mais en empruntant plutôt l'entrée du parking. La route sera construite avec des pierres des champs concassées, disposées sur plusieurs niveaux afin d'assurer une base solide pour les poids lourds et un confort de circulation, puisque la couche supérieure sera constituée de petites pierres concassées.



## LES BASSINS

Les quatre petits bassins du jardin central du château seront équipés de lumières sous-marines, offrant un éclairage rétroéclairé la nuit. Ils seront conçus avec un système empêchant la stagnation de l'eau, garantissant ainsi que les bassins restent constamment propres et lumineux durant la nuit.



## LES VASES ET SCULPTURES

Le jardin principal sera agrémenté de vases et de sculptures réalisés sur mesure pour le château de Cahaignes. Nous collaborons avec différents artistes et sculpteurs sur pierre, notamment un artiste résidant à Gisors, expert en la matière. Rien que pour le jardin principal, il y aura 24 vases, 5 sculptures, 10 bancs et une fontaine à plusieurs niveaux.





Amélioration & Construction  
JARDIN ARRIÈRE



# LE JARDIN ARRIÈRE

La fontaine située à l'arrière du château constitue un élément essentiel à l'harmonie du jardin qui l'entoure. Après de multiples essais, nous avons opté pour la simplicité, privilégiant une forme sobre et épurée avec une fontaine de forme circulaire, qui procure une harmonie à la composition globale. De plus, nous avons ajouté quelques arbres soigneusement taillés, ajoutant une touche artistique à l'ensemble.



# LA TERRASSE ARRIÈRE

La terrasse à l'arrière du château est un élément indispensable pour savourer pleinement la beauté du jardin environnant. Ce parterre de pierre de taille offrira aux visiteurs la possibilité de prendre leur petit-déjeuner, déjeuner, thé ou dîner tout en profitant de la vue sur le jardin et sa fontaine majestueuse. De plus, cette terrasse se prêtera parfaitement à l'organisation d'événements tels que des cocktails dînatoires, offrant une vue imprenable sur le château et son jardin arrière. La terrasse sera agrémentée de vases fleuris, de bancs et canapés, de tables, de buffets, etc. Elle sera réalisée en pierre de taille afin de préserver le style historique du château.



# LE BRASERO

L'espace détente situé à l'arrière du château se veut un lieu enchanteur où les visiteurs pourront s'installer autour d'un verre et d'un agréable feu de bois, bénéficiant d'une vue imprenable sur le château et son jardin. Le jardin à l'arrière du château s'étend sur plus de 200 mètres de long, avec une pente ascendante de 7 mètres à son extrémité. Cet endroit offrira aux visiteurs l'occasion de savourer la vue des arbres et des fleurs en contrebas, tout en admirant le château dans toute sa majesté.





# MAISON DANS LA FORÊT

La maison dans la forêt ne constitue pas une construction récente, mais plutôt la réhabilitation d'une demeure existante, présente sur le terrain depuis un grand nombre d'années. Cette maison, faite de bois et de briques, avec une toiture en tuiles, nécessite des travaux de réparation afin de devenir habitable. Ces réparations seront effectuées en utilisant les mêmes matériaux et en préservant le style original, afin de maintenir le charme indéniable de cette petite maison forestière. De plus, elle est idéalement située à l'arrière du château, offrant une vue imprenable.





Présentation de  
Taig & Aleksandra Khris  
Mai 2023

Présentation de notre projet  
MAISON DANS LA FORÊT









# LE SPA

Nous envisageons la construction d'un nouveau bâtiment dédié au bien-être et à la santé. Ce bâtiment sera conçu dans le style architectural du château de Cahaignes afin de maintenir une esthétique homogène. Multifonctionnel, ce bâtiment offrira à la fois un espace habitable comprenant plusieurs chambres et couvrira également tous les aspects du bien-être, avec des installations telles qu'une piscine, un jacuzzi, un hammam, une salle de gym, etc.

Nous sommes conscients que la construction d'un nouveau bâtiment ne peut pas être entreprise à la légère et nécessite une longue réflexion de la part des institutions. C'est pour cette raison que nous vous présentons ce projet dans sa globalité, dans le but d'initier un dialogue constructif.





## LE BATIMENT

Ce bâtiment sera polyvalent, comprenant une salle de sport, un sauna et un hammam, ainsi qu'une piscine intérieur et extérieur et une salle de gym. Au centre, un grand bar permettra aux clients de la piscine de commander des boissons et des en-cas.

Le premier étage sera consacré à l'hôtellerie, offrant six chambres, dont quatre très spacieuses (et deux équipées d'un balcon avec vue sur le château).

Ce bâtiment sera légèrement décentré par rapport au château, permettant ainsi aux clients de bénéficier d'une vue en diagonale.



## LA PISCINE

La présence d'une piscine extérieur est d'une grande importance pour le projet global. Un château ouvert au public de cette envergure requiert un tel niveau de prestige. Cette piscine doit s'intégrer parfaitement au cadre artistique du château et se fondre naturellement dans l'environnement. C'est pourquoi nous l'avons conçue au milieu des arbres et en face du bâtiment du spa, légèrement décalée par rapport au château, pour que la vue puisse toujours être appréciée.





# LA SALLE DE BAL, DÎNER & ÉVÉNEMENTS

Afin d'apporter une véritable ampleur au projet et, surtout, de permettre l'accueil de grands événements publics au château de Cahaignes, nous envisageons de construire un autre bâtiment spécifiquement destiné à accueillir des dîners de gala, des séminaires et des cérémonies officielles. Ce bâtiment sera équipé d'une cuisine indépendante capable de servir des grands dîners de plus de deux cents personnes. Il disposera également d'une scène éclairée pour recevoir des cérémonies ou pour accueillir des événements et séminaires. Comme vous pouvez le voir sur cette première esquisse artistique de la salle de bal, nous avons veillé à conserver le style du château de Cahaignes, tout en y apportant une différence artistique par le biais d'une toiture sensiblement différente.

Il convient de préciser que l'intégralité du premier étage de ce bâtiment sera consacrée à l'hôtellerie, offrant plus de 10 chambres, certaines proposant une vue imprenable sur le château de Cahaignes.



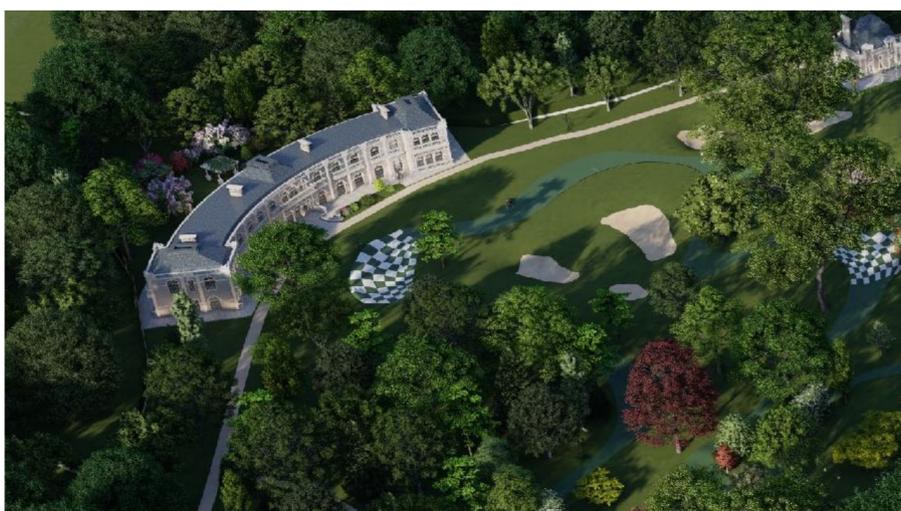


Vue artistique  
L'HÔTEL DU CHÂTEAU



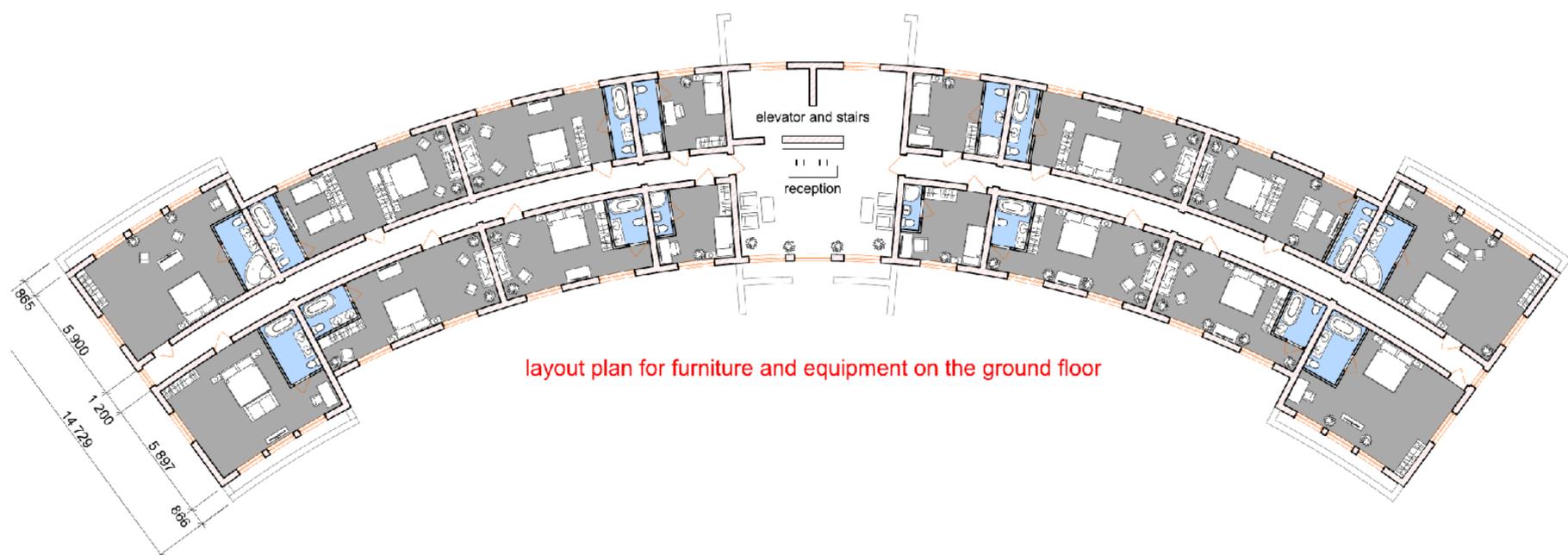
# L'HÔTEL DU CHÂTEAU

L'ambition de ce projet est d'accueillir un large public, non seulement pour des visites d'une journée, mais également pour offrir une expérience de séjour en tant qu'hôtel de luxe. Nous avons constaté que beaucoup de châteaux de la région présentent une faiblesse : ils ne disposent pas de suffisamment de chambres d'hôtes. Par exemple, les couples de mariés et les parents ont souvent le privilège de dormir dans les châteaux, mais leurs amis doivent trouver un autre hébergement aux alentours. Ce problème se pose également pour les grands séminaires, qui ont besoin d'héberger tous leurs collaborateurs sur place pendant quelques jours pour des ateliers d'entreprise. Pour répondre à ces besoins, nous souhaitons construire un hôtel offrant plus de 32 chambres. Comme vous pouvez le voir sur cette présentation, avec les 13 hectares de terrain dont nous disposons, nous avons amplement de place pour positionner l'hôtel tout en respectant l'environnement naturel et l'espace entre les bâtiments.

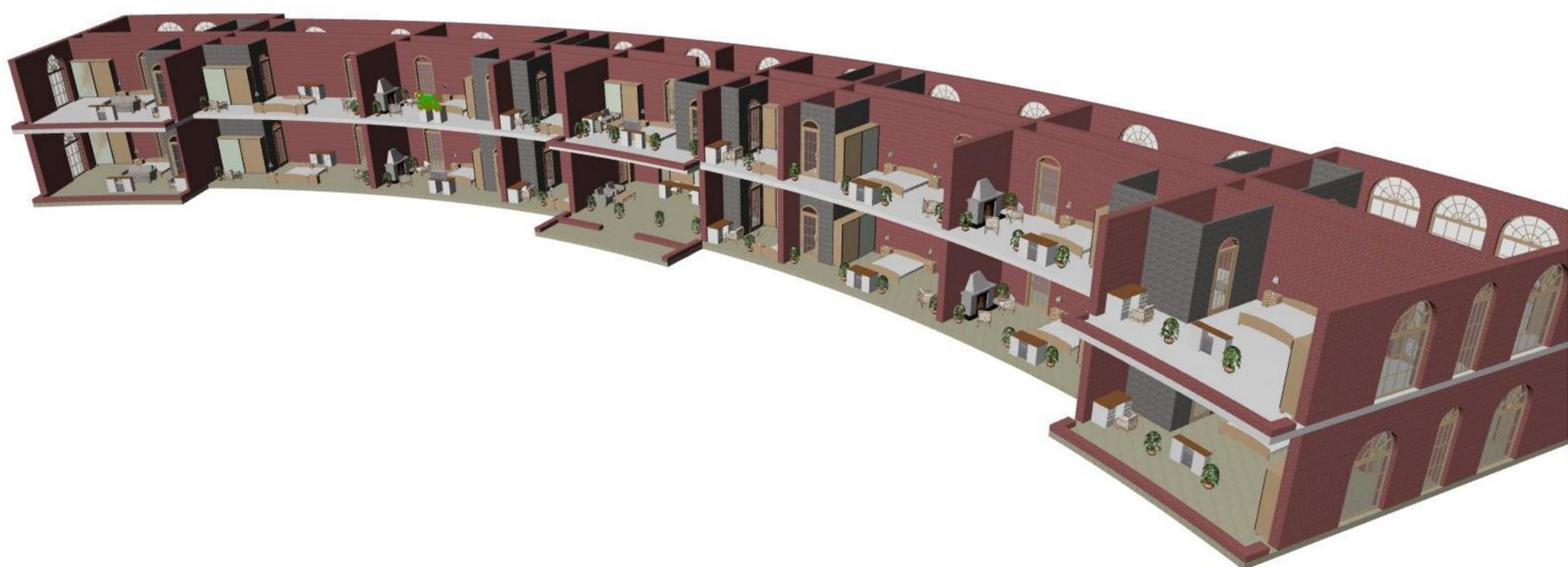


## DÉTAIL DE L'HÔTEL DU CHÂTEAU

Voici quelques images de l'intérieur envisagé pour l'hôtel du château. Ce ne sont que des premières esquisses pour donner une idée de l'agencement des chambres. Il va sans dire que, si le principe de construction d'un hôtel est validé, nous travaillerons en détail avec tous les différents services et bureaux d'études pour finaliser le projet, tant du point de vue esthétique que technique et sécuritaire. Bien entendu, cet hôtel sera conforme aux normes et prévoira des accès pour les personnes à mobilité réduite.



layout plan for furniture and equipment on the ground floor





## LES HABITATIONS INDEPENDENTES

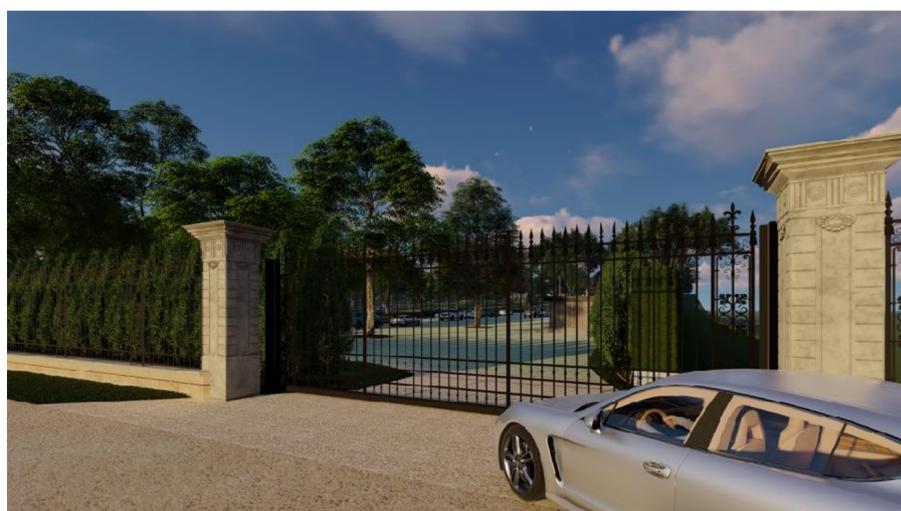
Étant donné que le projet global du château de Cahaignes est axé sur l'hôtellerie, nous envisageons d'ajouter deux petites maisons, construites dans le style et l'architecture du château. Ceci permettrait à des visiteurs, par exemple des familles, de louer une maisonnette indépendante, plutôt qu'une simple chambre dans le château ou l'hôtel du château. Ces habitations seraient situées dans un coin du terrain, éloigné du château, afin de ne pas être dérangées par le bruit en cas d'événement au château ou dans la salle de bal.



## LE PARKING DU CHÂTEAU

Chaque lieu accueillant du public nécessite un parking. L'objectif de ce parking est également de l'intégrer harmonieusement dans le paysage. Les différents engins agricoles du château (tracteur, pelle, télescopique, nacelle, etc.) seront séparés par un mur végétal et, si possible, couverts par un toit de protection contre les intempéries.

Comme illustré sur ces photos, l'entrée du parking se fait par une porte automatique coulissante, conçue pour s'ouvrir plus largement que l'entrée principale du château, afin de laisser passer les camions de livraison.



## LE THÉÂTRE EXTÉRIEUR

Pour optimiser l'utilisation du jardin, nous envisageons la création d'un petit théâtre en plein air dédié aux prises de parole, ainsi qu'à divers spectacles et représentations. Ce théâtre extérieur, conçu en pierre, se fondra totalement dans le paysage naturel, comme le montrent ces photos.





## PETIT LAC

Nous envisageons de recréer un petit lac. Ce lac contribuera au charme du lieu en accueillant des cygnes et des canards.



## PISTE À VÉLO & SKATEPARK

Sur un terrain de cette envergure, il est crucial de pouvoir se déplacer aisément entre les différentes parties du château par le biais de petits sentiers. Notre souhait est que ces chemins se fondent totalement dans la nature. De plus, nous envisageons de concevoir des pistes adaptées aux vélos qui pourraient aussi être utilisées pour les trottinettes électriques, les skateboards et les rollers, à la manière d'un skatepark. Ces pistes seront distinctes des sentiers piétonniers pour éviter tout risque de collision.



## PETITE TOILETTE ET DOUCHE

Étant donné l'étendue du terrain et la présence d'un court de tennis, nous envisageons de construire à proximité une petite structure offrant des douches et toilettes indépendantes. Ainsi, les utilisateurs pourront facilement se changer sans nécessité de louer une chambre d'hôtel. Cette installation facilitera grandement la tâche aux visiteurs journaliers souhaitant se changer si besoin.





## ROTONDE POUR MARIAGE

Posséder un château d'une telle envergure est idéal pour les mariages. C'est pour cela que nous avons prévu d'intégrer une rotonde, permettant de capturer la photo parfaite pour un couple de mariés, avec le château en arrière-plan.



## MINI GOLF

Avec nos 13 hectares de terrain, dont une partie dépourvue d'arbres et éloignée du château, l'installation d'un mini-golf intégré à la nature pourrait être envisagée. Bien entendu, ce mini-golf sera uniquement destiné à des parties de putting, ce qui n'engendrera donc aucun risque pour les voisins.



## TENNIS

Comme dans tout lieu accueillant du public, un terrain de tennis est indispensable. Toutefois, il doit s'intégrer parfaitement dans l'environnement naturel, sans en aucune manière gâcher la vue du château et de ses jardins.





Vue artistique

# AUTRES ILLUSTRATIONS

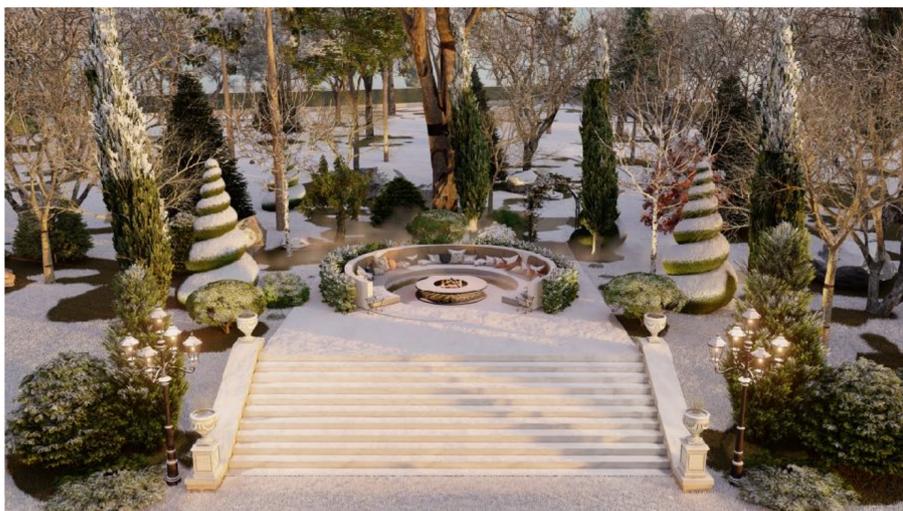


# AUTRES ILLUSTRATIONS

Afin de mieux comprendre notre projet et l'emplacement des bâtiments sur le terrain, voici quelques illustrations supplémentaires.



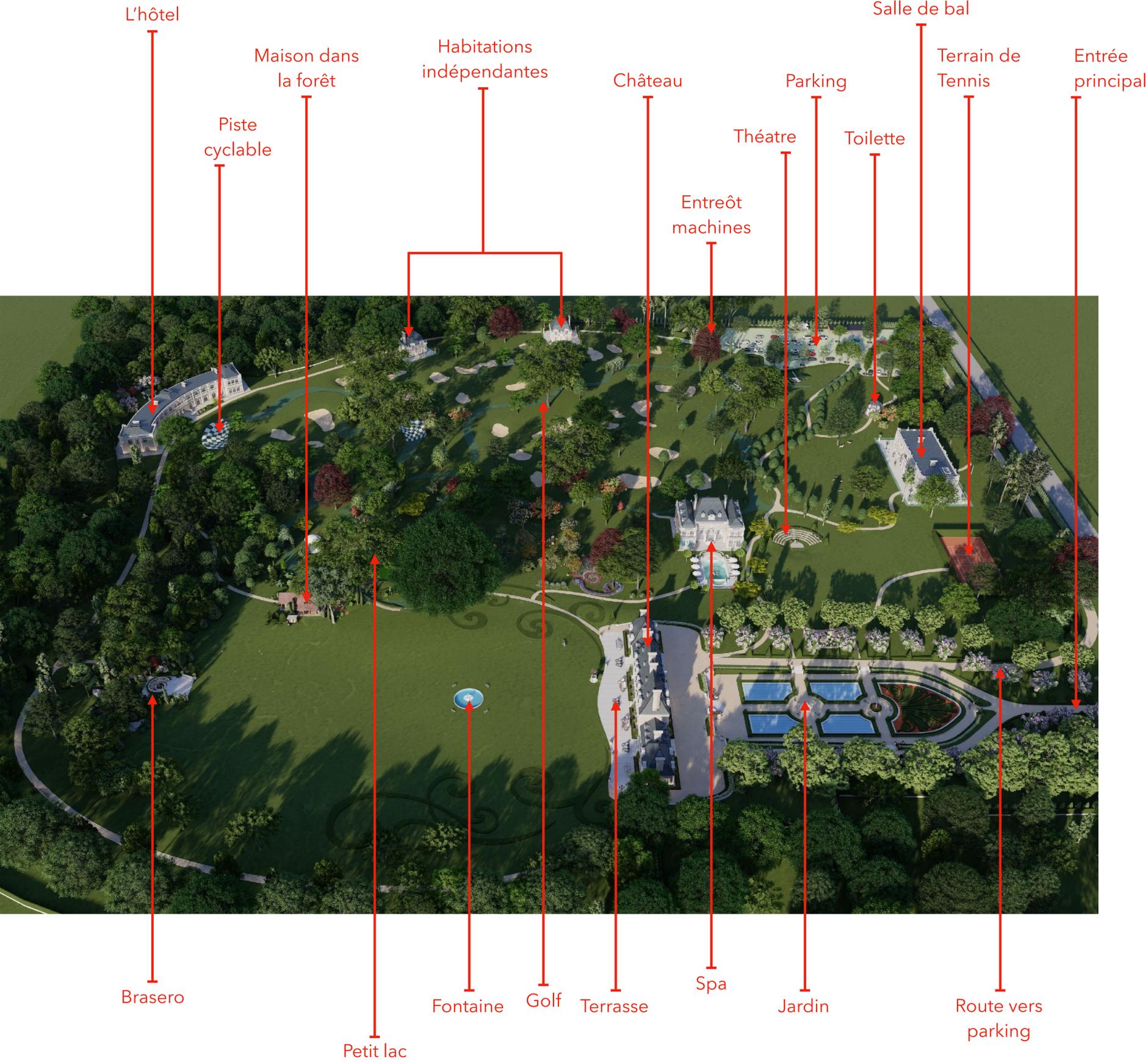






# DÉTAIL DU TERRAIN

Cette page offre une vue détaillée de l'ensemble des constructions que nous projetons de réaliser sur le site de Cahaignes, dans le cadre de notre projet d'envergure.



Ce dossier est présenté en deux phases.

- ~~1. La première phase est une présentation visuel en 3D du projet global que nous souhaitons réaliser sur le château de Cahaignes et sur son terrain.~~
  2. La deuxième phase analyse le PLU et compare chaque éléments avec les visuel 3D que nous vous présentons afin de voir s'il existe des blocages.
- 

## Deuxième phase

# ANALYSE DU PLU

(Page 48 à 56)



# DÉTAIL DE LA ZONE N DU PLU

Afin d'être précis, voici le détail de la zone N du PLU comme il est proposé aujourd'hui.  
 Vous pouvez trouver cet écran sur la page 97 du dossier : 4.1 Règlement écrit VSE

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destinatio n	Sous- destination	N		Ne		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisé e	Interdite	Autorisé e	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X		X
	Exploitation forestière	X			X		X
Habitation	Logement		X		X		X
	Hébergement		X		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X		X		X
	Restauration		X		X	X	
	Commerce de gros		X		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X	X	
	Hôtels		X		X	X	
	Autres hébergements touristiques		X		X	X	
	Cinéma		X		X		X
Équipement d' intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X			X	
	Équipements sportifs		X	X			
	Autres équipements recevant du public		X		X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		X		X
	Entrepôt		X		X		X
	Bureau		X		X		X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X		X	
	Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.						
	Remblai des mares / étangs		X		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité agricole		X		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile	X		X		X	
Stationnement de caravanes isolé	X		X		X		



# DÉTAIL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Voici le plan du terrain du château de Cahaignes, tel qu'il figure dans le dossier du plan local d'urbanisme. Selon ce plan, le terrain du château de Cahaignes a été divisé en deux sections distinctes (N et Nt), alors qu'il s'agit bien d'une seule et unique parcelle. Nous sommes perplexes face à cette division de notre terrain en deux sections.

Vous pouvez voir ce plan sur la page 8 du dossier : 4.2.1-VSE\_ECHELLE\_Commune\_watermark-2



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 08 février 2023

Le maire

Cahaignes



PLU de Vexin-sur-Epte – Règlement graphique - atopia

ARRÊT DE PROJET

## Prescriptions linéaires

— Alignement végétal recensé au titre de l'article L.151-19 du CU

## Prescriptions surfaciques

- Périmètre soumis à OAP au titre de l'article L.151-6 du CU
- Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L.151-19 du CU
- Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du CU

## Zonage

- Délimitation des zones
- UA3
- Up
- A
- N
- Ne
- Nt



# HABITATION

Comme nous pouvons l'observer sur le chapitre 1 du PLU, l'implantation de logements et hébergements n'est pas autorisée sur le terrain du château de Cahaignes. Cette interdiction représente une difficulté majeure, puisque nous avons l'intention de résider sur ce terrain avec ma famille. De plus, notre projet global prévoit un certain nombre de logements et d'habitations pour permettre à nos employés de vivre sur place (gardien, jardinier, etc.). Vous trouverez ci-dessous les emplacements que nous avons envisagés pour l'hébergement du personnel et notre propre résidence.

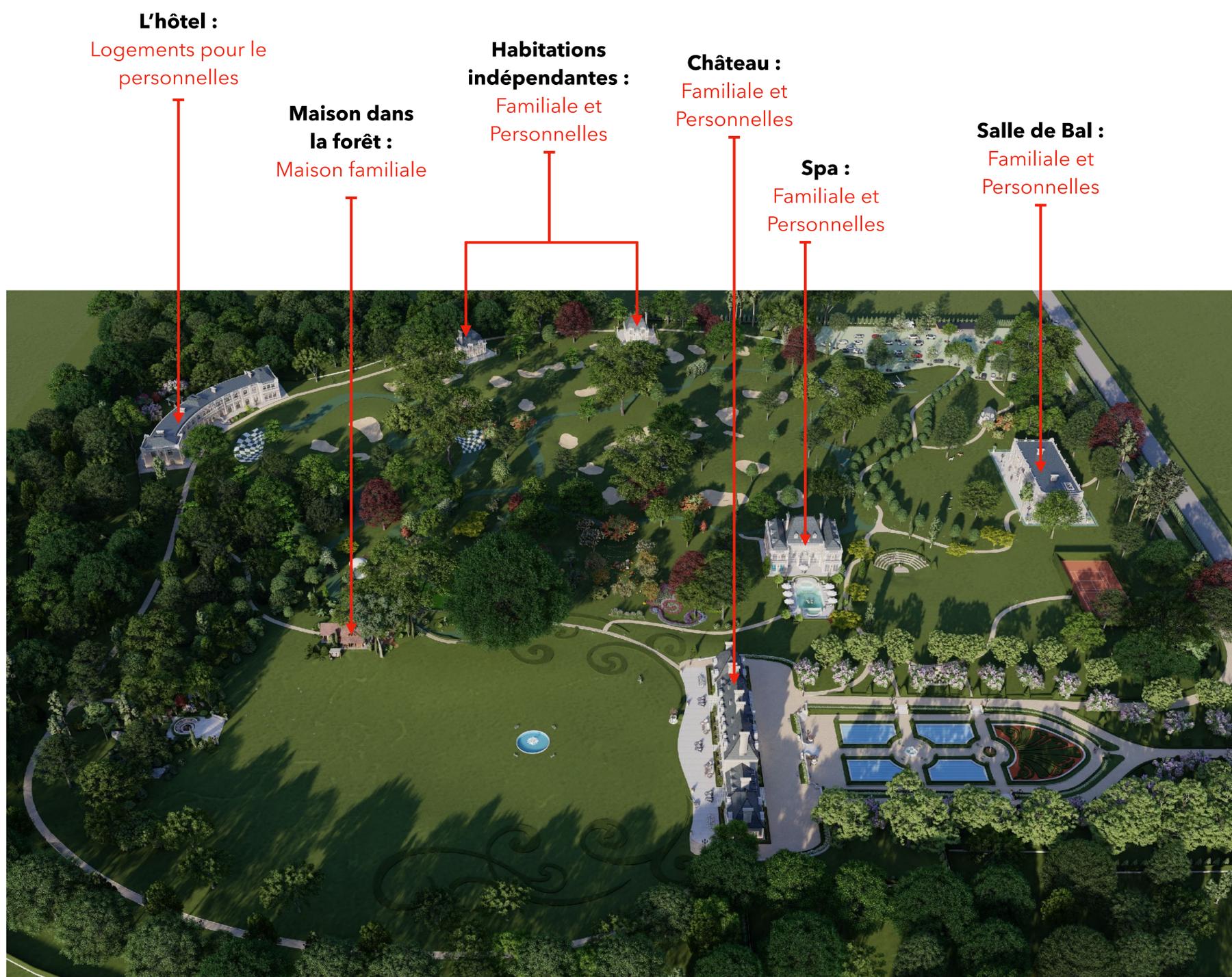
## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	N		Ne		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Habitation	Logement		X		X		X
	Hébergement		X		X		X



# COMMERCES ET ACTIVITÉ DE SERVICES

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N n'autorise pas :

- La restauration
- L'hôtellerie
- L'accueil d'une clientèle
- Les hébergement touristiques

Cela soulève évidemment de nombreuses difficultés pour notre projet. Comme vous pouvez le voir ci-dessous, plusieurs des sites que nous avons prévus se trouvent en zone N, où cette activité est interdite (selon le PLU aujourd'hui). En ce qui concerne le château, situé en zone Nt, l'habitation est autorisée, mais sous certaines conditions.

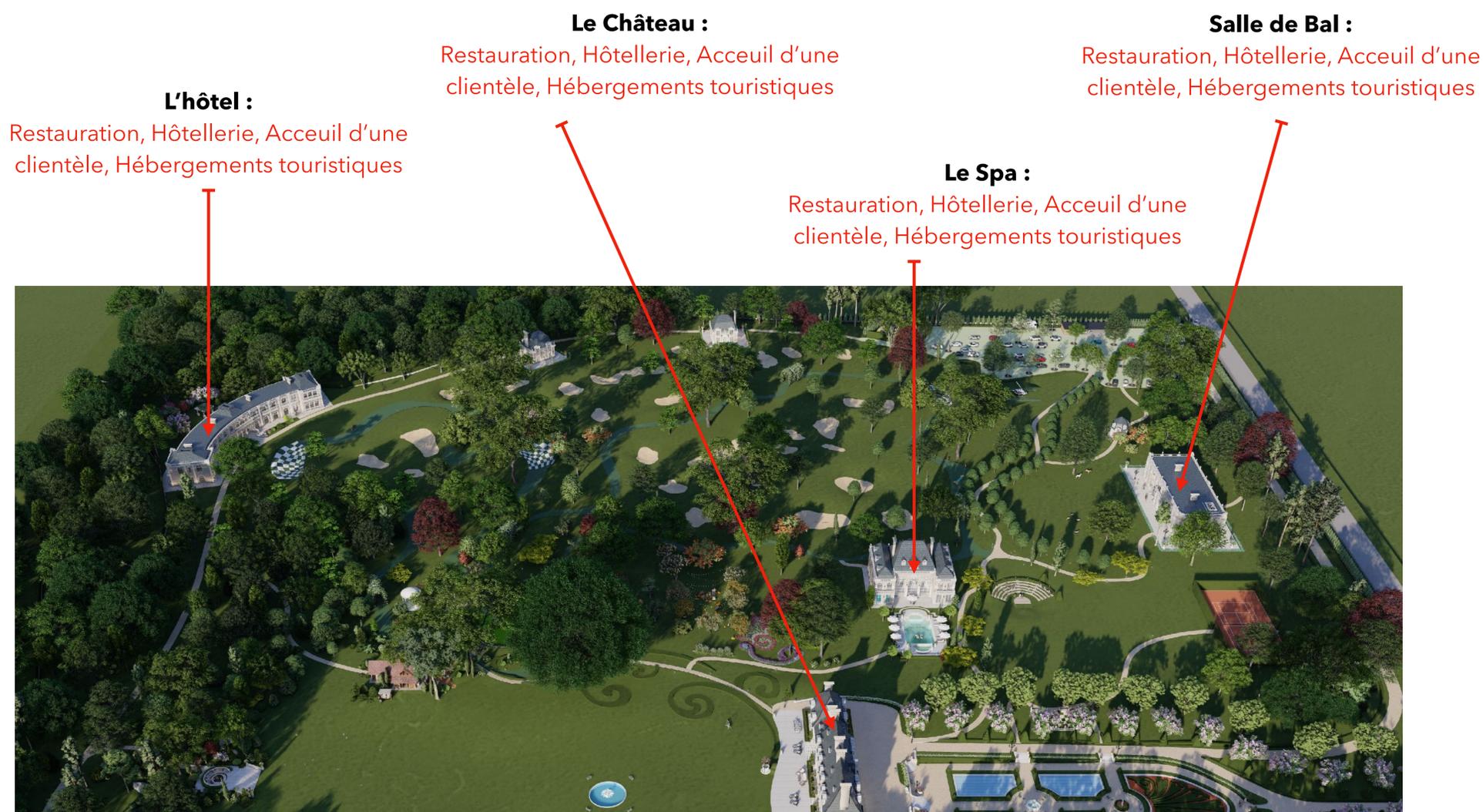
## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	N		Ne		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X		X		X
	Restauration		X		X	X	
	Commerce de gros		X		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X	X	
	Hôtels		X		X	X	
	Autres hébergements touristiques		X		X	X	
	Cinéma		X		X		X



# ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIFS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N n'autorise pas :

- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Cela présente évidemment de nombreux défis pour notre projet. Comme vous pouvez le constater ci-dessous, plusieurs sites que nous avons prévus se situent en zone N, zone qui se trouve être directement touchée par cette interdiction. Concernant la zone Nt, où est localisé le château, nous remarquons que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ne sont pas autorisés. Cette restriction nous pose aussi un problème, étant donné que nous envisageons d'organiser des ateliers pédagogiques et d'enseignement sur les monuments historiques. En outre, l'absence de mention explicite concernant les installations sportives nous laisse perplexes, pour une raison qui nous reste inconnue.

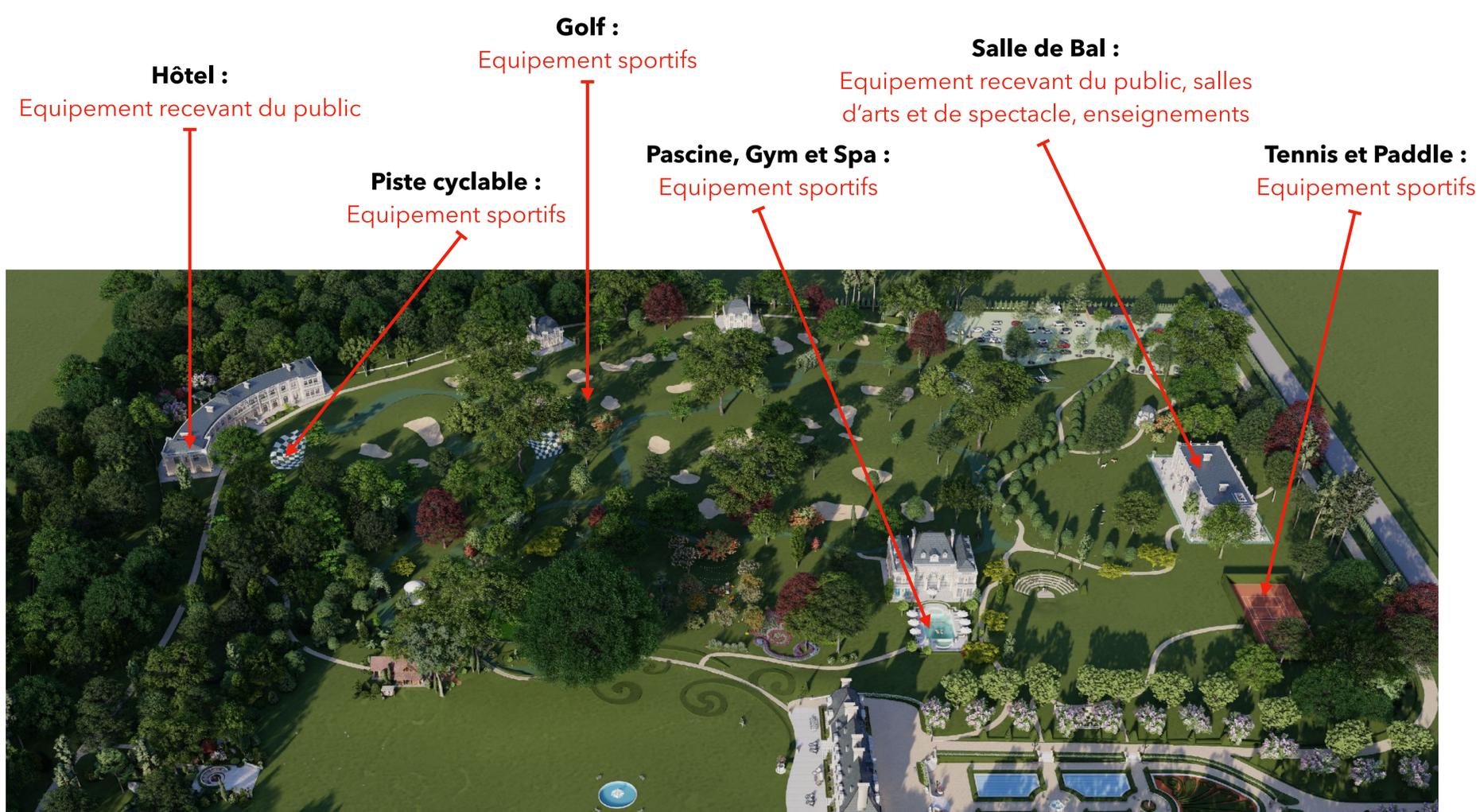
## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	N		Ne		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisé e	Interdite	Autorisé e	Interdite
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X			X	
	Équipements sportifs		X	X			
	Autres équipements recevant du public		X		X	X	



# AUTRES ACTIVITÉS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N et Nt n'autorise pas :

- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Si nous avons correctement interprété cet article, cela représente de nombreux obstacles pour notre projet. Comme vous pouvez le voir ci-dessous, nous envisageons de créer un lieu accueillant du public et nous comptons embaucher du personnel, ce qui nécessitera des bureaux pour gérer le site. Étant donné que nous possédons plusieurs machines (tracteurs, pelles, etc.), nous avons besoin d'un entrepôt pour les stocker, à la fois pour des raisons de sécurité et pour préserver l'esthétique du lieu (si ces installations sont considérées comme des constructions destinées à l'exploitation forestière, cela ne pose donc aucun problème). De plus, nous prévoyons d'organiser de nombreuses conférences et séminaires sur le site, par conséquent l'interdiction d'accueillir un congrès annuel d'entreprise nous pose évidemment problème.

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	N		Ne		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisé	Interdite	Autorisé	Interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		X		X
	Entrepôt		X		X		X
	Bureau		X		X		X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X		X

**Hôtel :**  
Petit bureau

**Bureau :**  
Petit bureau

**Entrepôt :**  
Entrepôt pour stocker les machines

**Salle de Bal :**  
Petit bureau et régis technique



# AFFECTATIONS DES SOLS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N et Nt autorise sous condition :

- Garage collectif de caravanes / Résidence mobile
- Stationnement de caravanes isolé

Si nous interprétons correctement cet article, il semble qu'il serait possible pour des caravanes de s'installer sur la zone Nt soit devant le château et sur son jardin arrière, ce qui nous paraît évidemment très surprenant.

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

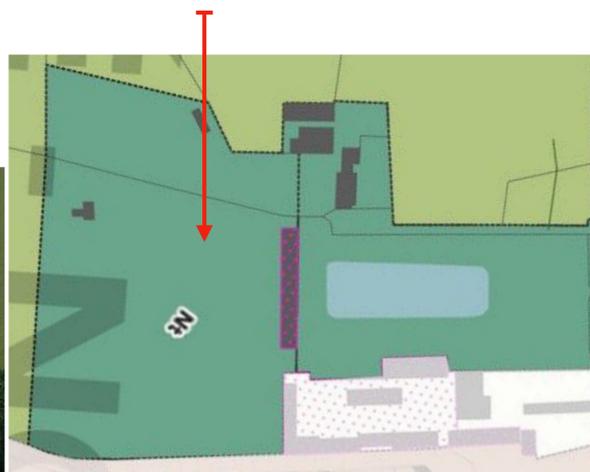
### Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destinatio n	Sous- destination	N		Ne		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisé e	Interdite	Autorisé e	Interdite
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X		X	
	Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.						
	Remblai des mares / étangs		X		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité agricole		X		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile	X		X		X	
Stationnement de caravanes isolé	X		X		X		

### Zone Nt



# CONCLUSION

Comme nous l'avons observé dans ce dossier, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans son état actuel ne permet pas la réalisation de ce projet ambitieux que nous envisageons pour le château de Cahaignes et son domaine. Nous sommes convaincus que ce projet est d'intérêt général et qu'il bénéficiera à tous, tant à la région qu'à ses habitants. Le fait que le PLU soit actuellement en cours de révision est une opportunité, puisque nous pourrions proposer les modifications nécessaires pour autoriser ce projet global. Il va sans dire que ce projet demandera des années de travail, des investissements de plusieurs millions d'euros et créera de nombreux emplois dans la région. De plus, il fournira beaucoup de travail aux entreprises locales, ce qui est déjà le cas depuis plus d'un an.

Plus important encore, une fois ce projet achevé, le public aura l'opportunité de profiter d'un lieu exceptionnel qui rayonnera partout dans le monde.

Nous sommes conscients que l'adoption d'un tel projet nécessite une réflexion approfondie de la part des élus et de toutes les institutions concernées. C'est pourquoi nous vous présentons ce projet global et soulignons les blocages dans le texte du PLU.

Nous souhaitons organiser des réunions avec les institutions impliquées pour en discuter ouvertement et voir si nous pouvons explorer la possibilité d'apporter certaines modifications au PLU afin de rendre ce projet réalisable.

Cordialement  
Taig Khris

Pour toute question:  
[chateau@cahaignes.com](mailto:chateau@cahaignes.com)



