

Château d'Aveny  
Vexin-sur-Epte



**Enquête publique relative  
à l'élaboration du Plan  
Local d'Urbanisme (PLU)**

*Juillet 2023*



château d'Aveny

*Un domaine du groupe*  
[www.domainesevenements.com](http://www.domainesevenements.com)

**Domaines**  
& événements

## Le mot du Président et du Directeur

Le Château d'Aveny, inscrit à l'Inventaire général du patrimoine culturel, est un lieu remarquable de l'Histoire de Vexin-sur-Epte.

Nous avons à cœur, depuis notre arrivée fin 2021, de redonner au lieu toute sa prestance et de l'ouvrir à des événements ainsi que sur la commune.

Le PLU présenté rappelle l'importance de préserver et de mettre en avant cet héritage et ses perspectives.

Nous vous présentons dans ce dossier deux projets qui nécessitent un ajustement du PLU afin de créer une zone naturelle touristique sur une partie semi-boisée du parc et sur la moitié haute de l'ancien potager.

Ces deux projets novateurs car 'non artificialisant' assureront « la valorisation, le long de la Voie verte le long de l'Epte, de l'offre touristique de la commune » proposée par le projet de PLU.

A noter la nécessité de corriger le tracé (incorrect) de la zone inondable du PLU au niveau du château, d'adresser le problème de sécurité au niveau du rond-point et la problématique de ruissellement de la voie publique.

Nous restons entièrement disponibles pour échanger sur le devenir du Hameau d'Aveny.

**Nicolas TOMMASINI**  
*Président de D&é, DG de  
la SAS Château d'Aveny*

**Jean-Rémy CASNEDI**  
*Directeur du château  
d'Aveny*



Une partie de l'équipe D&é à Aveny, juin 2022

PLU Aveny

## Le Hameau d'Aveny

Le Château d'Aveny,  
au centre du  
hameau.



PLU Aveny  
Quelques photos

---



## Les principes du PLU concernant Aveny

---

Outre la délimitation de la zone N / Nt (cf. slides suivantes) nous avons bien pris en compte les différents principes énoncés dans le PLU qui concernent Aveny, à savoir :

« Patrimoine :

- mettre en scène les édifices patrimoniaux ;
- maintenir un environnement qualitatif ;
- conforter l'harmonie des nouvelles constructions environnantes avec l'édifice patrimonial ;
- conserver des perspectives / cônes de vue intéressants ;
- assurer un maintien de la végétation dans les parc des domaines.

Ecoulements d'eau pluviales : les coulées de boue sont un risque pour le territoire; la rue Pavée est citée.

Absence d'espaces publics à Aveny, ex. carrefour (rond-point) non aménagé.

Interface Normande et Île-de-France à conforter :

Valorisation, le long de la Voie verte le long de l'Epte, de l'offre touristique de la commune (villages d'Aveny). »

## Un lieu ouvert sur Dampmesnil et Vexin-sur-Epte

Le Château d'Aveny organise des événements privés (mariages, anniversaires...), professionnels (séminaires, conventions, journées d'études...) et des séjours.

Il est régulièrement ouvert au public dans le cadre d'animations ou d'événements réservés aux habitants de la commune :

- Inauguration
- Repas des aînés
- Chasse aux œufs de Pâques
- Fête des voisins
- ...

Le Château est au cœur d'Aveny et de fait est un lieu remarquable implanté à Dampmesnil. Il est visible de la voie publique et donc visible des voisins, passants, touristes... Il fait pleinement partie intégrante du paysage local.



*Inauguration du Château d'Aveny, 2 juin 2022*

# Une rénovation dans le respect du Patrimoine

Avant



/ Après



Avant



/ Après



Cette rénovation, effectuée sur plusieurs mois, n'est pas terminée. D'autres phases - réalistes et chiffrées - concernant les cheminements et la toiture par exemple viendront continuer de valoriser le domaine en lien étroit avec les ABF.

Nous travaillons également en contact permanent avec la Municipalité, la Sous-Préfecture et le SDIS sur les sujets primordiaux de sécurité et d'accessibilité.

**Le Démocrate**  
Vernonnais

Actu > Normandie > Eure > [Vexin-sur-Epte](#)

## Eure. À Vexin-sur-Epte, le château d'Aveny retrouve ses lettres de noblesse

Inauguré en juin dernier, le château d'Aveny, à Vexin-sur-Epte (Eure), entièrement rénové, est prêt à accueillir mariages, séminaires et rassemblements festifs.

Par Rédaction Vernon Publié le 30 Août 22 à 7:26

PLU Aveny

# Le résultat de plusieurs mois de travaux

**Domaines**  
& Événements





## Une démarche RSE forte

---

Nos domaines mettent en place de nombreuses actions pour :

- Réduire & valoriser les déchets
- Respecter la saisonnalité
- Encourager la biodiversité
- Être éthique

Concrètement :

- Installations de bornes électriques
- Pas de plastique : bouteilles en verre, gels et savons en distributeurs
- Compost dans les domaines
- Récupération de l'eau de pluie
- Produits d'entretien biodégradables
- Mise en place de ruches pour favoriser la biodiversité
- Priorité aux recrutements locaux pour limiter le kilométrage

Dès la conception de nos lieux :

- Installation de pompes à chaleur
- Isolation des espaces rénovés



*L'un des points de charge du Château d'Aveny*

## Un édifice du Patrimoine

---

Le Château d'Aveny, son parc et son ancien potager sont chargés d'Histoire.

Le Château d'Aveny date du XVIII<sup>ème</sup>. Il est inscrit à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

J-B-C Alain de Fayet, marquis de Fayet et la marquise Adélaïde de la Bonninière de Beaumont se sont mariés en 1778. Quelques mois après, ils acquièrent le Château d'Aveny. Ce premier mariage marque le début d'une longue lignée d'amour et de célébrations au Château d'Aveny.

*Le Château d'Aveny est dans le périmètre du pont d'Aveny sur l'Epte. Construit entre 1744 et 1746 par l'ingénieur Martinet, il est classé au titre des monuments historiques en 19957.*



*Photo du Château, XX<sup>ème</sup> siècle*

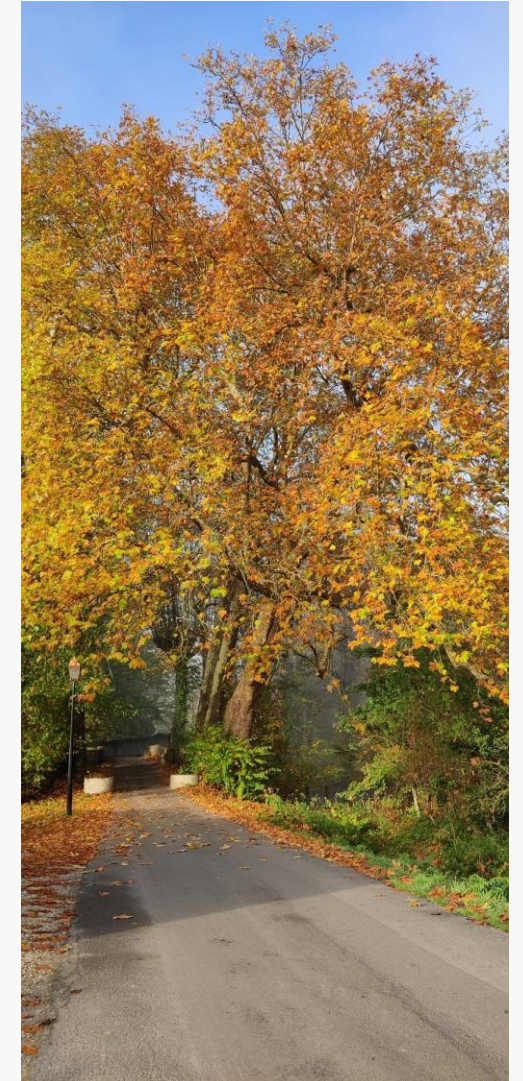
## Conserver des perspectives / cônes de vue intéressants

Le Château d'Aveny a été identifié dans le PLU comme édifice du Patrimoine et ses cônes de vue à préserver.

Nous partageons l'importance de ce point.

Nous avons prévu en hors saison 2023 / 2024 de tailler certains arbres pour libérer la vue lorsque l'on arrive au Château depuis Bray-et-Lû par la Départementale 146.

Préserver la vue depuis le Pont d'Aveny sur l'Epte, classé Monument Historique est tout aussi important, notamment sur l'allée de platanes le long de l'Epte (située dans le « potager du Château »).



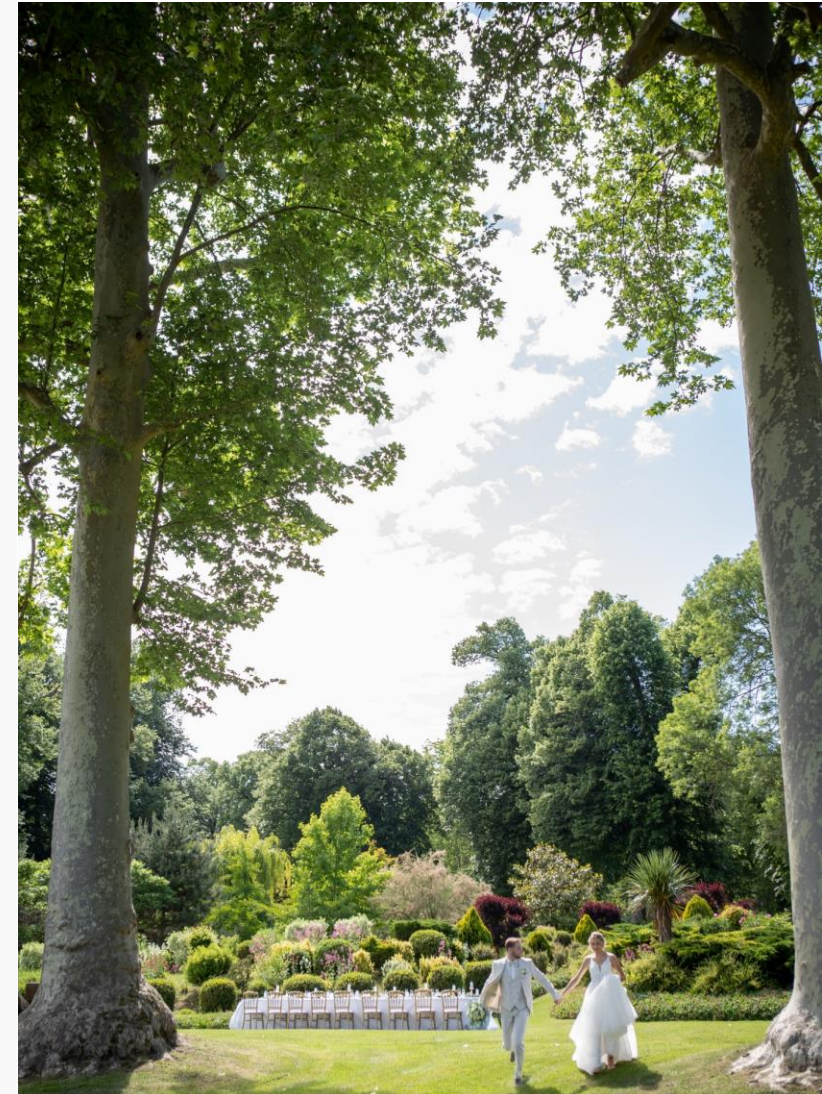
## Entretien et développer notre parc

---

Le PLU veille à assurer un maintien de la végétation dans les parcs des domaines comme le nôtre.

Cela va exactement dans le sens de notre démarche de préservation et d'entretien du parc. Des forestiers spécialisés sont intervenus à plusieurs reprises pour faire un état des lieux du parc, le sécuriser en coupant les arbres malades, en retirant les plantes envahissantes et en plantant de nouveaux sujets.

*Au Château d'Aveny, 100 spécimens ont déjà été plantés en 2022 et des allées recréées afin de toujours plus valoriser le parc*



*Arbres centenaires d'Aveny*

# Règlement graphique du projet de PLU tel que proposé

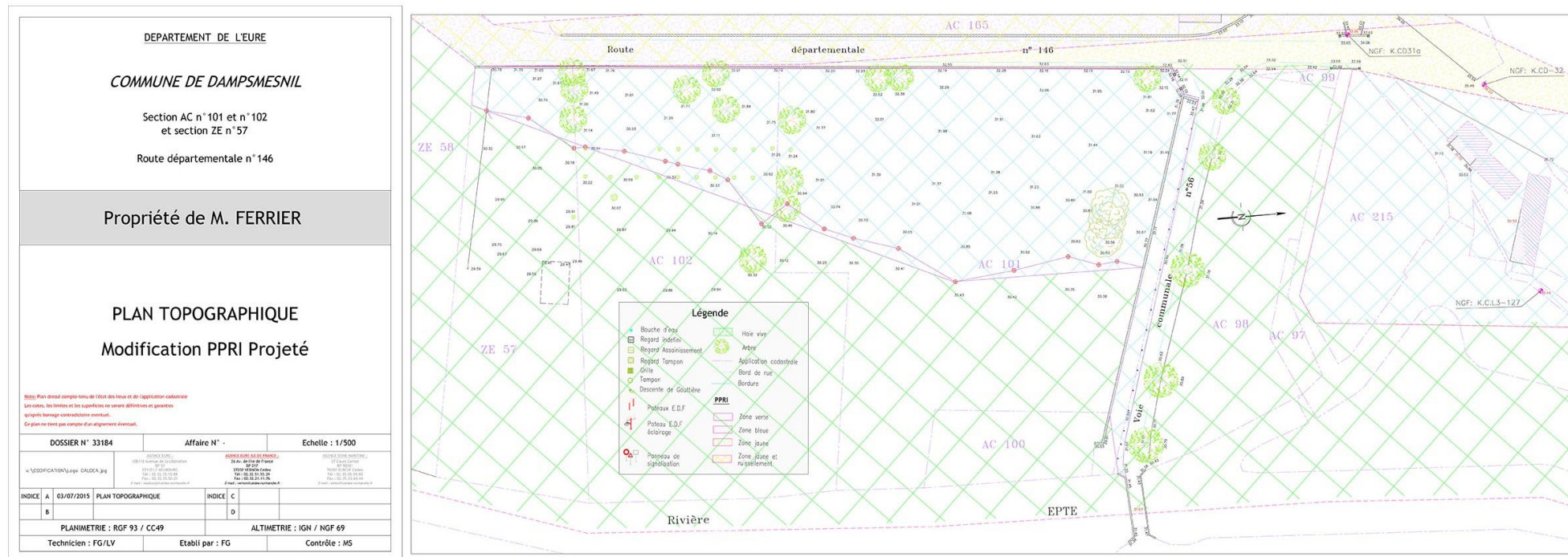


# Le plan PLU ne correspond pas à la zone inondable réelle

Le tracé du secteur inondable présenté dans le règlement graphique du projet de PLU est incorrect. Il n'est pas en adéquation avec les derniers échanges entre la Préfecture et l'ancien propriétaire.

## Pièces jointes – zone PPRI :

- Relevé topographique, 3 juillet 2015 prouvant les niveaux des plus hautes crues jamais enregistrées
- Courrier de l'ancien propriétaire, M. FERRIER, au Préfet, 20 septembre 2015
- Réponse du Préfet actant le relevé topographique, 16 novembre 2015



# Synthèse visuelle de notre projet PLU



## SURFACES OCCUPATION DES SOLS

BATIMENTS BRUT	1100 M <sup>2</sup>
PLEINE TERRE GAZON EXISTANT	24000 M <sup>2</sup>
ARBOREE	40000 M <sup>2</sup>
CLAIRIERE PLEINE TERRE	7900 M <sup>2</sup>
GRAVILLONNE EXISTANT	6400 M <sup>2</sup>
GRAVILLONNE PROJET	7150 M <sup>2</sup>

A titre de comparaison, les chalets et l'Orangerie de la zone semi-boisée d'une estimation de 1320m<sup>2</sup> représenteraient 3% de la zone arborée.

## Notre projet : zone château et jardin



Le tracé de la zone 'château et jardin' identifiée comme « Nt » dans le règlement graphique présenté est en réalité actuellement composée (de la superficie la plus à la moins importante) :

- Pleine terre gazon existante (et arbres centenaires)
- Gravillonné existant (stationnement et chemins)
- Bâtiments (château, orangerie et dépendance)
- 2 fontaines

Nous ne prévoyons aucune modification sur cette zone aérée et constituée essentiellement de nature.

La pleine terre gazon existant reste en l'état.  
Aucune structure n'est prévue d'y être ajoutée.



## Notre projet : zone semi-boisée du parc



Cette zone est aujourd'hui semi-boisée. Elle intègre une clairière circulaire que nous avons reconstituée / replantée.

Nous étudions la possibilité d'y réaliser un projet « espace nature » en installant des unités réversibles, écologiques et non envahissantes :

- une douzaine de chalets
- une Orangerie (env. 300m<sup>2</sup>) avec salle de réception de 200 pax, espace traiteur, vestiaire, sanitaires + terrasse

**Aucune artificialisation des sols :** constructions sur pieux, déplaçables. Aucune coupe d'arbre majeur ne sera effectuée.

*La Zone NT autorise les « hébergements légers de loisirs dans la limite de 20 hébergements ». Construction autorisée pour l'accueil / salle de réception de 200m<sup>2</sup> maximum.*



*Exemples de typologie de chalet et d'Orangerie*



## Notre projet : zone densément boisée du parc

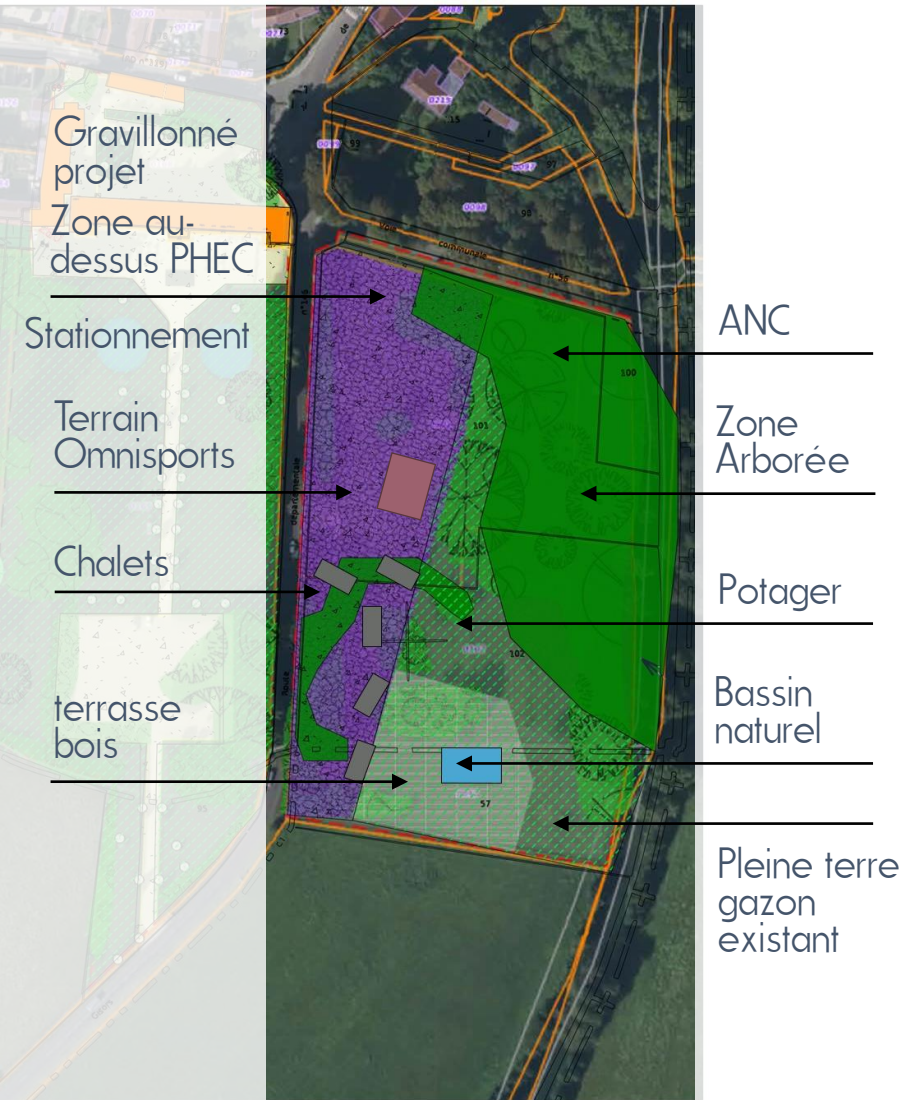


Cette zone reste intégralement préservée.

Nous l'entretenons, la sécurisons et effectuons de nouvelles plantations régulièrement.



*Zone semi-boisée et densément boisée (derrière)*



Le PLU a bien identifié la « valorisation, le long de la Voie verte le long de l'Epte, de l'offre touristique de la commune (villages d'Aveny) ».

Ce terrain de 2 hectares s'y prête parfaitement. Ancien potager du Château d'Aveny, il dispose déjà de l'eau et de l'électricité.

Projets perméables, réversibles et écologiques :

1 – Stationnement saisonnier avec sol perméable sur la partie gravillonnée du projet (zone au dessus des plus hautes eaux connues) évitant aux voitures d'entrer dans le hameau d'Aveny et de créer des nuisances ;

2- Implantation d'un assainissement pour le château (ANC) ;

3- Valorisation de l'Epte avec des activités pour les séminaires de type kayak, spot photos... + bassin naturel existant pour la baignade avec terrasse bois (+0,5/PHEC) ;

4- Plantation d'un grand potager fleuri (fidèle à l'activité originelle du lieu) ;

5- Projet d'espace sportif ludique (terrain omnisports perméable). Possibilité de réaliser un camping/chalets de petite superficie (avec sanitaires) sur la zone non inondable pour répondre à la demande de couchages des cyclotouristes ;

6- Installation d'un food truck / brasserie en pleine air « Biergarten ».

# Photos du parc et de l'ancien potager



Ancien potager



Rouvrir le cône de vue sur le Château



Zone semi-boisée



Zone semi-boisée / densément boisée

PLU Aveny

## Vues aériennes du lieu

**Domaines**  
& Événements



Retrouvez une synthèse de nos remarques :

- Le plan PLU présenté ne correspond pas à la zone inondable réelle ;
- Nous proposons d'inclure une zone Naturelle tourisme sur la partie semi-boisée du parc et sur la moitié haute de l'ancien potager en ligne avec la volonté identifiée par le PLU de valoriser l'offre touristique le long de l'Epte. Ce projet avait déjà été discuté en amont de notre acquisition lors d'une réunion le 10 mai 2021 avec le Maire, Thomas Durand, et avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Concernant la définition de la zone naturelle tourisme, nous souhaiterions ajouter 100 m<sup>2</sup> à la partie accueil / salle de réception (aux 200 m<sup>2</sup> permis) pour une zone technique / sanitaire ;
- Il existe un problème de sécurité au rond-point d'Aveny ;
- La problématique de ruissellement au niveau de la voie publique est également un sujet mis en avant par le PLU.

-> Notre projet est totalement 'non artificialisant' et entre pleinement dans « la valorisation, le long de la Voie verte le long de l'Epte, de l'offre touristique de la commune » proposée par le projet de PLU.

Plan de la zone Nt envisagée (en jaune),  
le reste étant en zone N (naturelle)



## Contacts

---

Nous vous remercions pour le temps consacré à l'étude de notre dossier et restons disponibles avec notre architecte pour tout complément.

**Nicolas TOMMASINI – Président**

*nicolas@domainesevenements.com*

**Alexis BRACQUART – Adjoint**

*alexis@domainesevenements.com*

*06 95 70 19 20*



château d'Aveny