

COMMUNE DE VIGNY
PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIÉE 1

NOTICE DE PRESENTATION

PROJET MAI 2026

*Mairie de Vigny
4 rue Baudouin
01.30.39.20.21
mairie@vigny.fr*

Sommaire

1	Motif de l'évolution proposé	3
1.1	Le PLU de la commune.....	3
1.2	Motif de l'évolution : la reconstitution d'édifices anciens.....	3
1.2.1	Détail historique du auvent maison normande	5
1.2.2	Détail historique de la verrière de l'Ecurie	6
2	Nécessité d'évolution du PLU.....	7
2.1	Possibilité de construction introduite par la modification simplifiée du PLU	7
3	Justification du choix de la procédure de modification simplifiée.....	7
3.1	Présentation de la procédure de modification simplifiée	7
3.2	Adéquation entre la procédure utilisée et le projet de modification simplifiée.....	8
3.3	Déroulement de la procédure	9
4	Situation sommaire du projet et de la commune.....	10
4.1	Situation dans le village	10
4.2	Zone Ne.....	11
4.3	Situation des emprises nécessitant une évolution du PLU	11
5	Modification du PLU.....	12
6	Incidence sur l'environnement.....	14
6.1	Saisine de la MRAE.....	14
6.2	Raisons pour lesquelles la modification simplifiée du PLU n'est pas susceptible d'avoir un impact sur l'environnement.....	14

1 Motif de l'évolution proposé

1.1 Le PLU de la commune

Le plan local d'urbanisme de Vigny a été approuvé le 12/02/2008. A fait l'objet d'une modification le 25/11/2014.

Le 20 avril 2026, le conseil municipal de Vigny a délibéré afin d'engager une procédure de MS afin de permettre la poursuite de la réhabilitation du Château de Vigny et ses dépendances.

1.2 Motif de l'évolution : la reconstitution d'édifices anciens

Le château et son parc représente une surface de 19,8ha, le domaine constituant l'intégralité du secteur Ne de la zone N du PLU, pour lequel il a été identifié. Le Parc et château sont Site classé Monument historique.

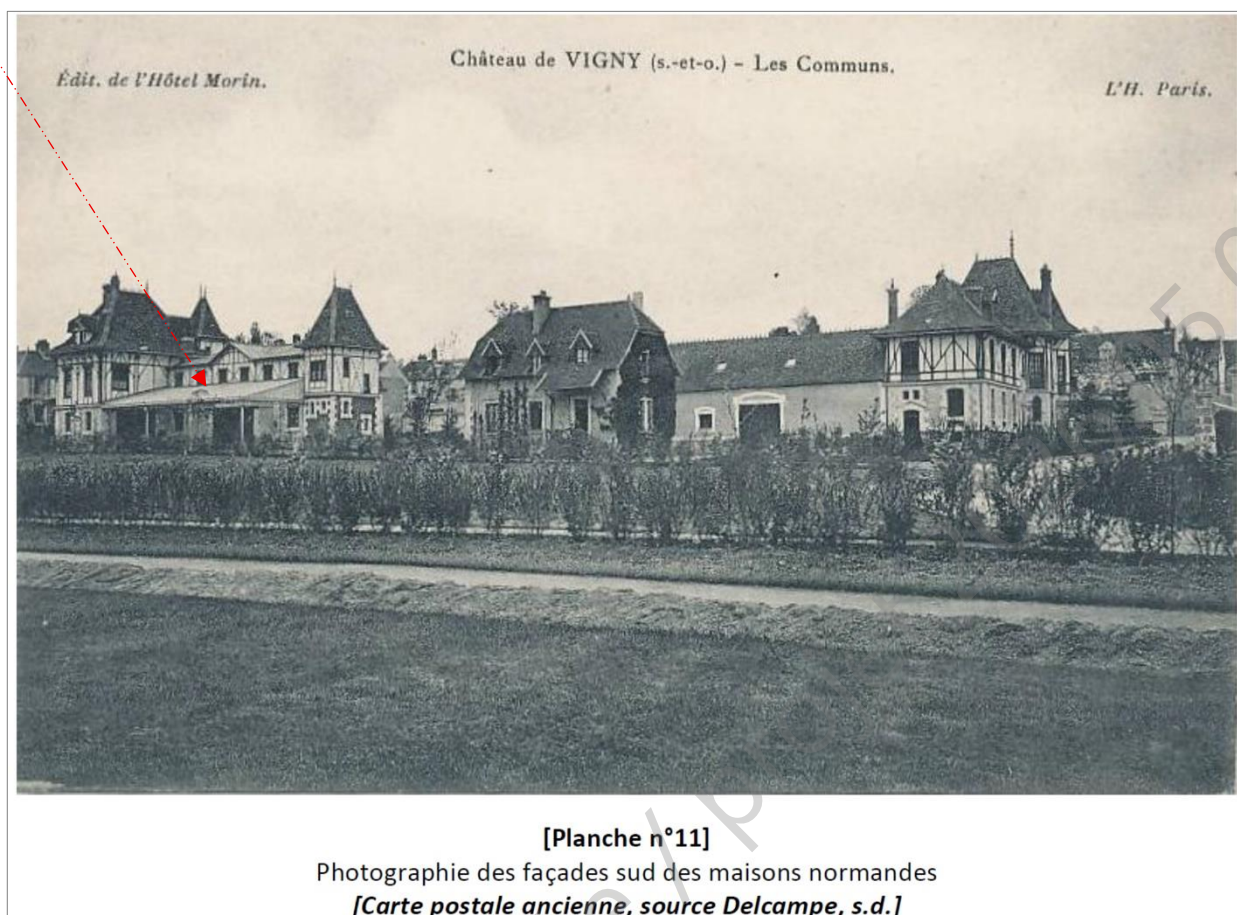
Inoccupé et non entretenu entre 2005 et 2016, le domaine présentait lors de son rachat en 2016 pour le lancement d'un projet touristique privé et sa transformation en établissement hôtelier, un état de dégradation avancé. Entre 2017 et 2025, une importante opération de clos couvert est réalisée pour sauver le château et a consisté en une reprise des charpentes, plancher, l'intégralité des couvertures et la restauration de la totalité des menuiseries. L'objectif de cette opération est de réaliser une mise hors d'eau et hors d'air de l'édifice pour éviter de futures dégradations.

Lors des recherches historiques menées dans le cadre du projet de réhabilitation des bâtiments et du parc, il a été retrouvé la présence d'anciens édifices, attestée par les iconographies anciennes : un auvent accolé à la maison normande et une verrière de l'écurie :

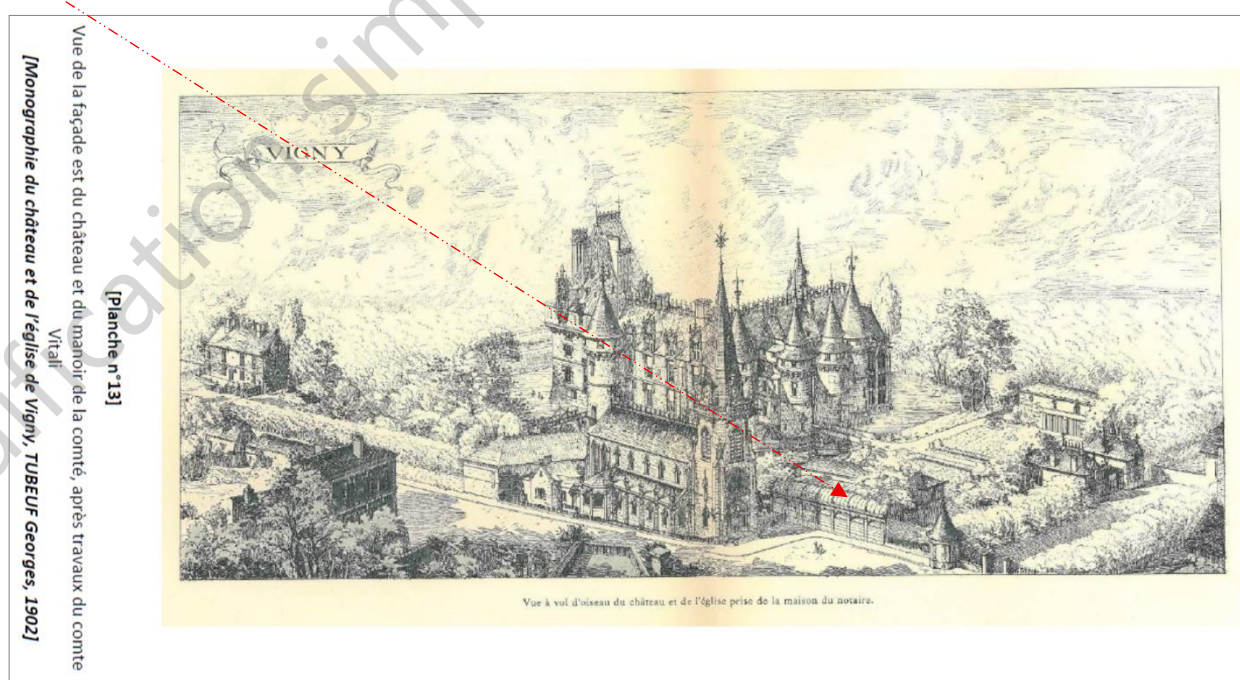


Plan Artène architectes – Plan historique et archéologique (reconstitution)

Auvent de la Maison normande



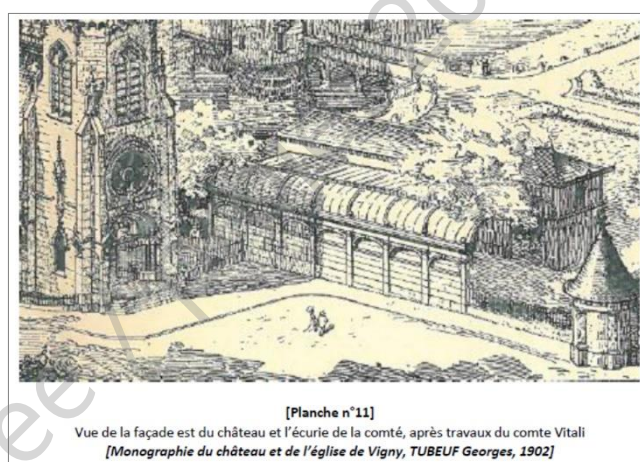
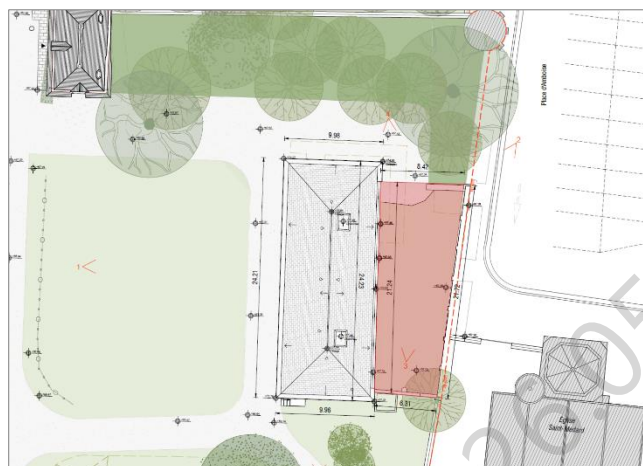
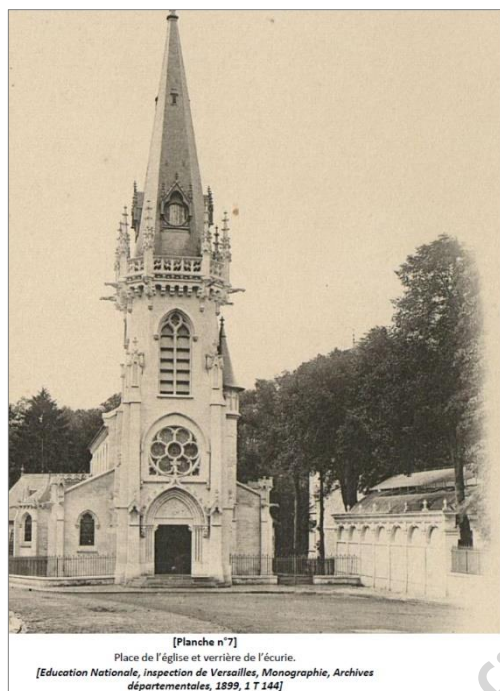
Verrière de l'Ecurie



1.2.2 Détail historique de la verrière de l'Ecurie

Implantation / reconstitution de la verrière de l'écurie ci-contre (Plan Artène architectes)

d'après les iconographies anciennes ci-dessous.



L'écurie est réalisée lors de la requalification de la séquence d'entrée réalisée par les entrepreneurs M. Declercq et M. Lefèvre en 1826.

Bien qu'aucun document graphique ne permette de connaître les élévations des écuries à cette époque, leur emplacement est attesté par le cadastre de 1931.

Lors du rachat par le comte Vitali en 1867 (propriétaire majeur dans l'histoire qui modifie profondément le château et le domaine pour leur donner leur physionomie actuelle), ce dernier fait réaliser une série de travaux dont les serres, les maisons normandes et les deux maisons de gardien aux extrémités du domaine.

Un élément significatif de l'intervention de Philippe Vitali à la fin du XIXe siècle réside dans la construction d'une verrière au-dessus de la cour de l'écurie est.

La cour d'honneur est en effet réaménagée à cette époque et la création de cette verrière mettait certainement à l'abri les attelages le temps de préparer les chevaux.

La première représentation des écuries connue date de 1902, avec une axonométrie de George Tubeuf depuis la place du village qui montre la verrière le long de l'écurie. Certaines cartes postales la montrent par ailleurs assez partiellement.

Cette verrière a cependant disparu au cours du XXe siècle probablement à cause de sa fragilité.

Une importante opération de restauration et de reconversion a été réalisée dans les années 2000 afin de transformer le bâtiment en restaurant professionnel, menée par l'architecte en chef des monuments historiques Pierre-André Lablaude. Ce dernier est intervenu sur le clos couvert du bâtiment, en effectuant quelques modifications par rapport aux photographies de 1979 et l'intégralité des intérieurs ont été repris.

2 Nécessité d'évolution du PLU

Il est apparu une difficulté lors de la présentation du projet, au regard du règlement du PLU.

Le domaine du château et parc est en zone Ne. Si le règlement de la zone permet la reconstruction ou l'aménagement de bâtiment existant, même si ceux-ci sont en dehors des règles d'implantation prévues, il ne prévoit pas cette possibilité pour les édifices anciens disparus depuis plus de trente ans.

L'objet de la modification simplifiée est donc de permettre la reconstruction de ces deux édifices, accolées à deux bâtiments existants et uniquement ceux-ci.

2.1 Possibilité de construction introduite par la modification simplifiée du PLU

Emprise au sol des constructions

La surface de la zone Ne est de 19,8ha.

L'emprise au sol totales des constructions anciennes présentes dans le domaine dans la zone Ne est de 3019m².

L'emprise des constructions existantes sur le site représente 1,5% de la surface totale de la zone.

L'emprise des édifices anciens dont la modification du PLU permettra la reconstruction est de 280m².

La reconstruction des deux édifices anciens porte donc sur une partie infime de la surface soit 0,15% des emprises construites dans la zone.

Cela représente une augmentation de 9,2% des emprises construites.

Surface de plancher

La surface de plancher totales des constructions anciennes présentes dans le domaine dans la zone Ne est de 6099m² dans la zone.

La reconstruction des deux édifices porte sur 350m².

L'augmentation des possibilités de construction en surface de plancher est de 5,75% de la surface de plancher existante.

3 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée

3.1 Présentation de la procédure de modification simplifiée

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

La procédure de modification selon les articles L.156-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme est une procédure d'ajustement technique du P.L.U. car elle ne peut en changer l'économie générale et par conséquent aucun élément structurant du document comme le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD).

La modification se décline selon deux procédures : la modification de droit commun régie par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et la modification simplifiée par l'article L.153-45 dudit code.

La première procédure est soumise à enquête publique, la seconde procède par mise à disposition du dossier au public.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle ;

- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, à savoir celles qui n'ont pas pour effet de :
 - o de majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - o de diminuer ces possibilités de construire,
 - o de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

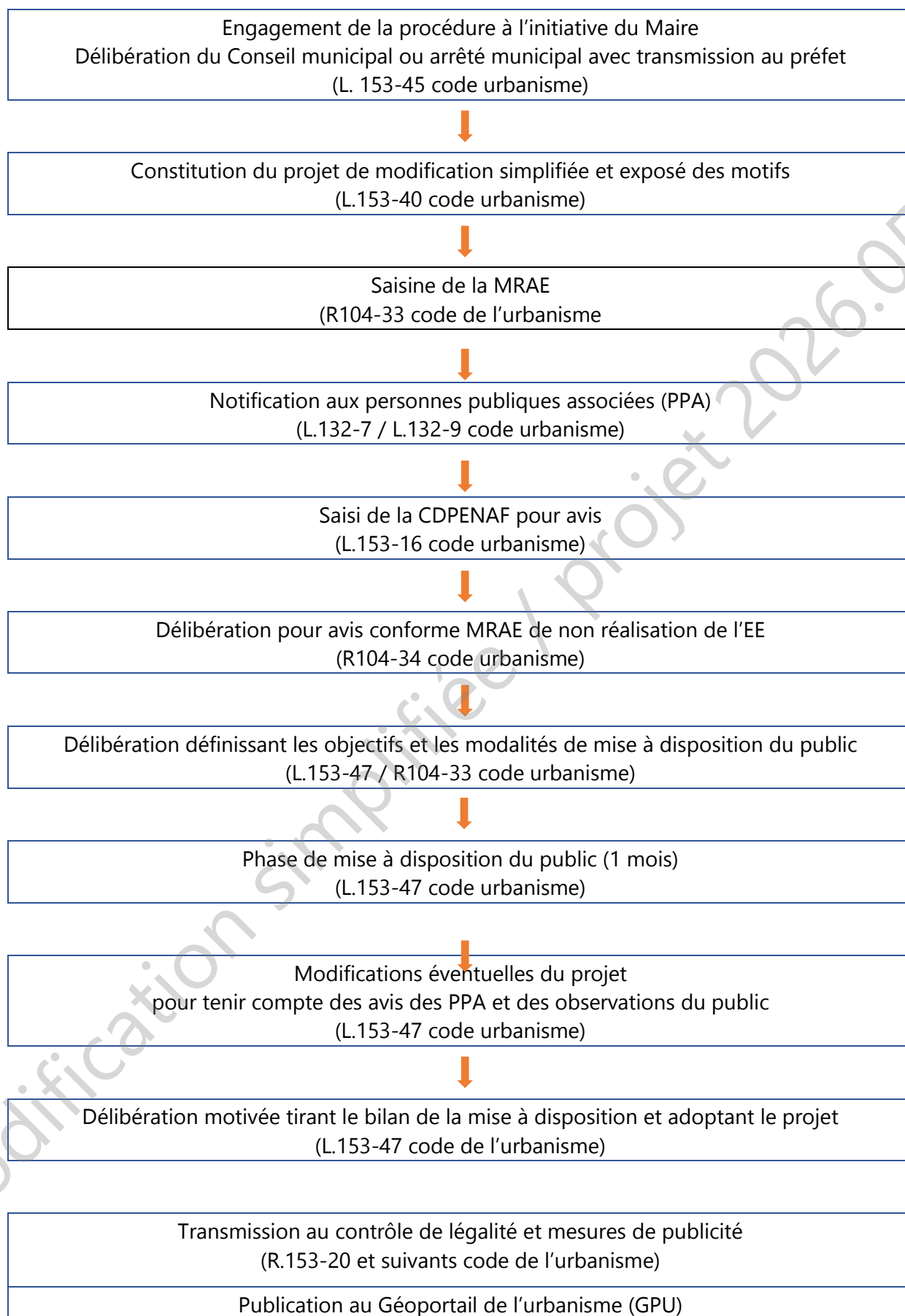
3.2 Adéquation entre la procédure utilisée et le projet de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée consiste à

- ajouter aux articles 2, 6 et 7 du règlement de la zone Ne, la possibilité de construire les deux édifices anciens apparaissant dans les iconographies anciennes,
- annexer au règlement de la zone le Plan historique et archéologique du Parc et du Château sur lequel ils sont localisés et auquel renvoient les articles 2, 6 et 7 du règlement de la zone.

Cette modification entre dans le champ de la procédure prévue par le Code de l'urbanisme.

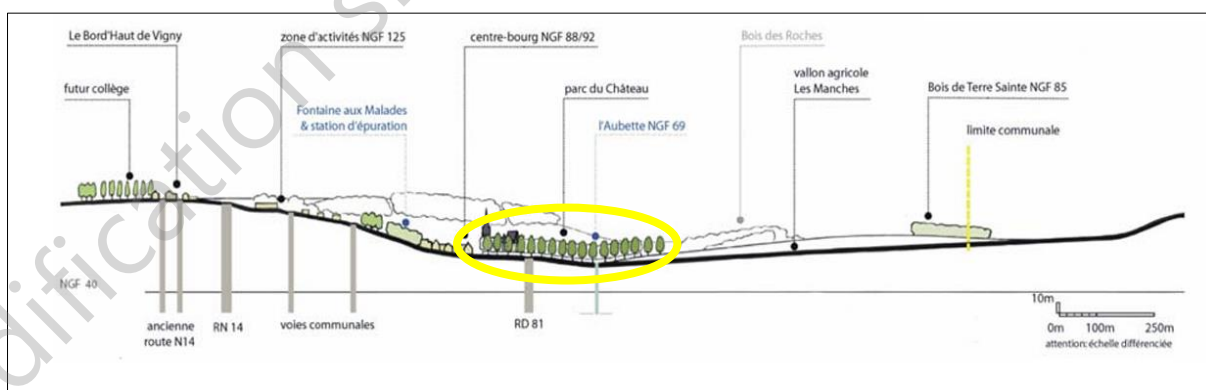
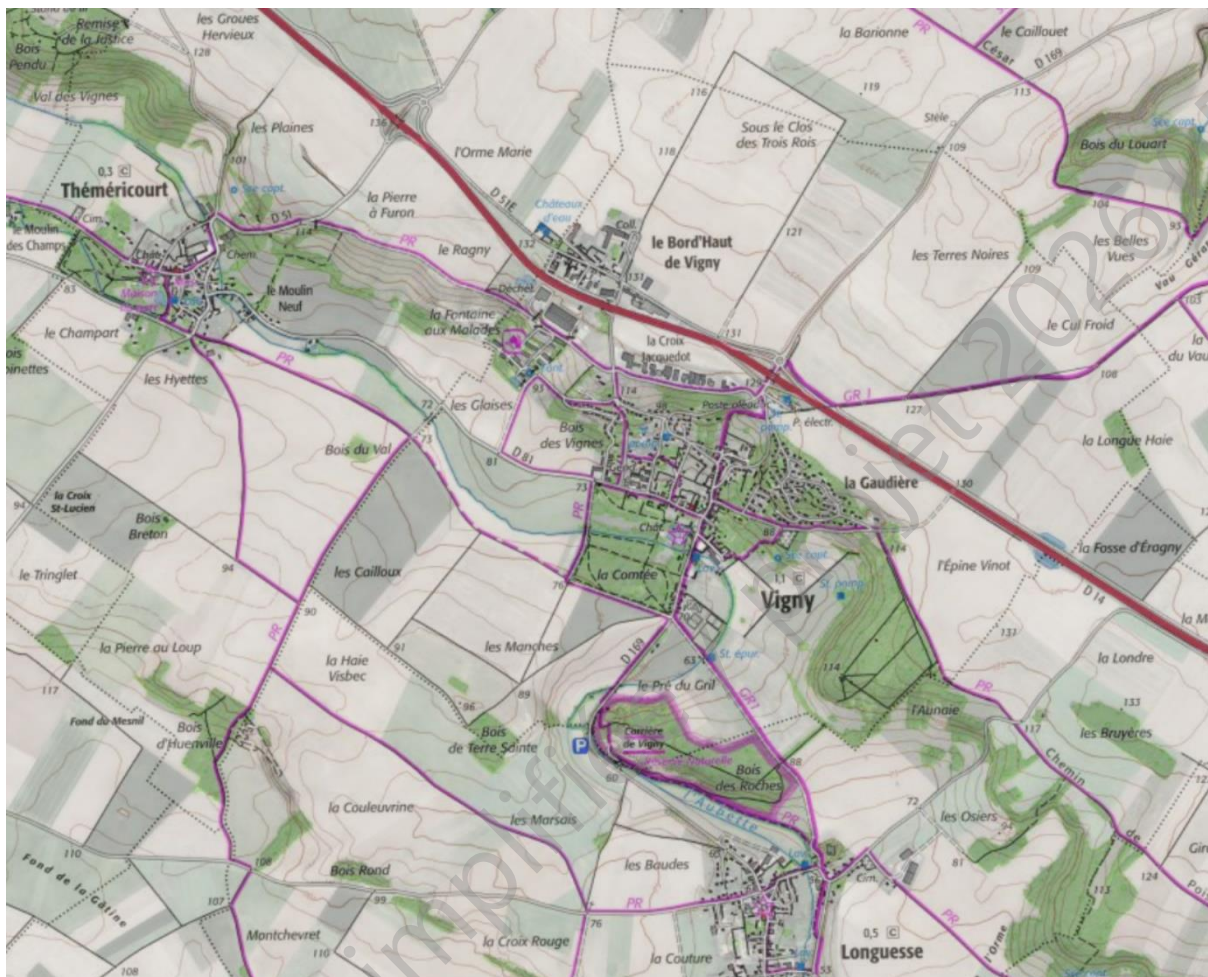
3.3 Déroulement de la procédure



4 Situation sommaire du projet et de la commune

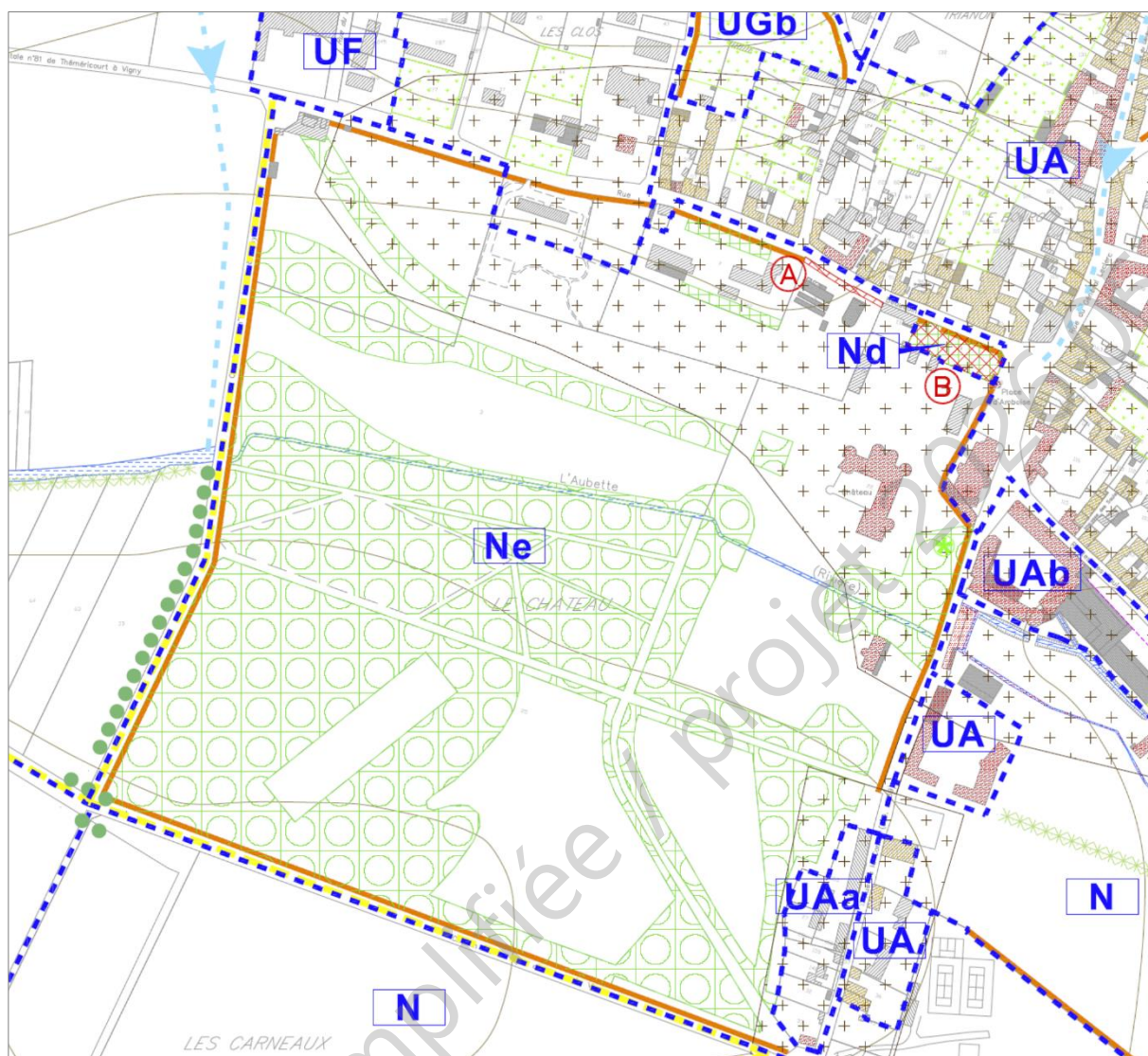
4.1 Situation dans le village

Le Parc se trouve dans le centre du village, en fond de vallée de l'Aubette. La commune fait partie du PNR du Vexin français.



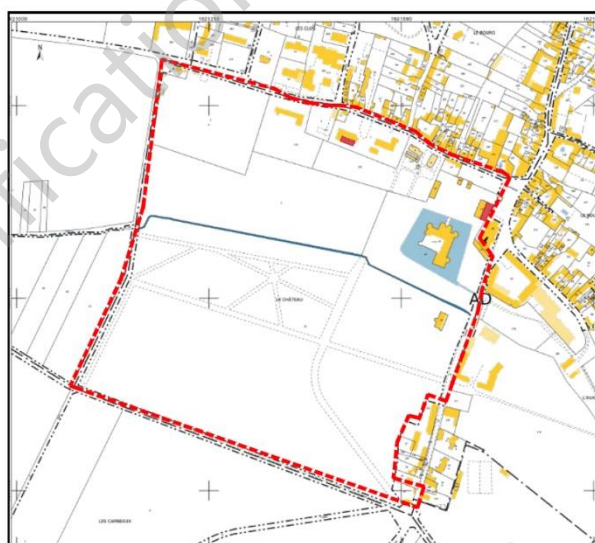
Le projet de modification du PLU doit permettre la réhabilitation du Château et entre dans les objectifs de développement touristique de la Charte « Horizon 2040 » du Parc et de réhabilitation des paysages.

4.2 Zone Ne



La surface de la zone Ne est de 19,8ha.

4.3 Situation des emprises nécessitant une évolution du PLU



Zones nécessitant une évolution du PLU



5 Modification du PLU

La Modification simplifiée du PLU concerne le règlement de la Zone Ne

Modifications apportées au règlement	Rédaction Avant modification	Rédaction Après modification
Article 2	Secteur Ne ✓ La réutilisation des bâtiments existants sans modification de leur volume et de leur aspect, à destination des activités de formation, de tourisme et de loisirs (centre de formation, hôtellerie, restauration, activités sportives, bureaux nécessaires à la gestion de l'établissement...). ✓ Les aires de sports non couvertes compatibles avec le site. ✓ Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration au site.	Secteur Ne ✓ La réutilisation des bâtiments existants sans modification de leur volume et de leur aspect, <u>ainsi que la reconstruction d'édifice ancien dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe du règlement</u>, à destination des activités de formation, de tourisme et de loisirs (centre de formation, hôtellerie, restauration, activités sportives, bureaux nécessaires à la gestion de l'établissement...). ✓ Les aires de sports non couvertes compatibles avec le site. ✓ Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration au site.
Article 6	Zone N, secteurs Nd et Ne (sauf secteur NL) Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres des voies publiques ou privées. Le long de la RD14, un recul de 100 mètres devra être respecté.	Zone N, secteur Nd Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres par rapport aux limites séparatives. <u>Secteur Ne</u> <u>Les constructions doivent être implantées dans les emprises des constructions existantes ou lorsqu'il s'agit de reconstruction, dans les emprises d'édifices anciens dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe.</u>
Article 7	Zone N, secteurs Nd et Ne (sauf secteur NL) Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.	Zone N, secteur Nd Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres par rapport aux limites séparatives. Secteur Ne <u>Les constructions doivent être implantées dans les emprises des constructions existantes ou lorsqu'il s'agit de reconstruction, dans les emprises d'édifices anciens dont la présence est avérée sur le plan historique et archéologique joint en annexe.</u>



6 Incidence sur l'environnement

6.1 Saisine de la MRAE

En application de l'article R104-30 du Code de l'urbanisme, la MRAE est saisi au titre de l'examen au cas par cas pour avis conforme sur l'absence d'évaluation environnementale.

En application du second alinéa de l'article [R. 104-33](#), la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

- 1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;
- 2° Un exposé décrivant notamment :
 - o a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article [R. 122-14](#) ;
 - o b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
 - o c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
 - o d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu, précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, est complété et annexé.

6.2 Raisons pour lesquelles la modification simplifiée du PLU n'est pas susceptible d'avoir un impact sur l'environnement

Impact sur les emprises bâties et surfaces de la zone Ne

Il est à rappeler ici que les emprises concernées par la présente demande sont implantées sur des constructions anciennes, soit disparue dans le cas de la halle de restaurant, soit à l'état de quasi ruine dans le cadre de l'auvent. Ce sont des emprises bâties qui ont été rendues à ciel ouvert au cours du XXe siècle.

Leurs usages anciens étaient finalement assez proches, la halle (verrière devant l'écurie) servait à mettre à l'abri les attelages de chevaux, le auvent servait à mettre à l'abri les voitures.

Il est à noter également leur très faible dimension au regard du site, cf chapitre 2 de la présente notice.

En effet, seule une augmentation de 5,75% des capacités de constructions actuelles sera possible représentant une emprise de seulement 0,15% des emprises construites dans la zone Ne.

L'étude historique est annexée à la notice.

Impact sur la perméabilité des sols

Les deux emprises nouvelles présentent un pavage qui s'est dégradé au fil du temps au niveau des joints. Ces espaces étant précédemment couverts, un caniveau était également présent pour évacuer les eaux de nettoyage de ces aires de travail. Les travaux prévus dans le cadre du projet ne seront donc pas plus perméables qu'une restauration des pavages actuels.

Impact sur la faune flore

- Etude faune/flore : Bien que dégradées, les emprises d'intervention ne présentent pas de végétation particulière et demeurent des espaces libres actuellement. La construction sur ces deux implantations ne viendra pas obstruer de soupiraux ou autre possible cavité susceptible de présenter un abri pour des animaux. Les édifices projetés ne nécessitent en outre pas d'abattage ou autres dégagements préliminaires pour leur réalisation.

Par ailleurs, le parc et les bâtiments permettant la présence d'une faune et d'une flore importante qui doit être protégée, une étude faune/flore est en cours.

La méthodologie est annexée à la notice.

- Gestion des espaces arborés du parc : beaucoup d'arbres posent des questions de sécurité dans le domaine et dans les zones limitrophes notamment en raison de nombreux proches des clôtures et des espaces publics.
Un plan simple de gestion (PSG) est initié auprès d'une coopérative forestière par le maître d'ouvrage du projet sur la base du diagnostic phytosanitaire effectué il y a quatre ans.

Impact sur les milieux humides

Une étude de caractérisation des zones humides réalisée en novembre 2025 sur des espaces connexes à la maison normande a conclu à l'absence de zone humide.

L'étude de caractérisation des milieux humides est annexée à la notice.



01 - Façade Sud



02 - Façade Est



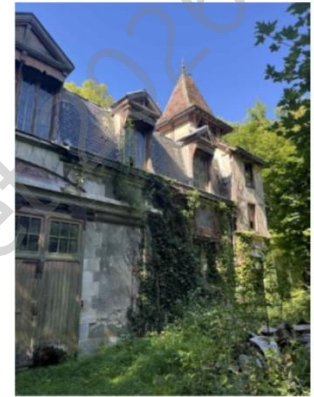
03 - Façade Ouest



04 - Façade Nord



05 - Façade Nord



06 - Façade Nord

Etat des lieux photographique des emprises des deux édifices

- ci-dessus et ci-contre maison normande
- ci-dessous écurie



01 - Façade Ouest



02 - Vue depuis la rue



03 - Façade Est



04 - Façade Nord



05 - Façade Sud