



GEOMETRE-EXPERT  
S.C.P. ROUALET-HERRMANN  
4, rue Placet - BP193  
51206 EPERNAY CEDEX  
Tel: 03.26.51.53.51

# COMMUNE DE NANTEUIL-LA-FORÊT

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 02 Février 2010  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

À NANTEUIL-LA-FORÊT, le 27/04/2010

Le Maire, Marie VILLERS :



REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE  
de REIMS  
30 AVR. 2010



**RÉVISION  
SIMPLIFIÉE**

Approuvée le :  
**02 Février 2010**



**COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

# **P.L.U. DE NANTEUIL-LA-FORÊT – RÉVISION SIMPLIFIÉE**

## **COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### **I LE PROJET**

Sur la commune de CHAMERY distante de 9 kilomètres de NANTEUIL-LA-FORÊT par les différentes routes départementales, s'exerce une activité de centre équestre couplée avec la reproduction de chevaux.

Cette activité s'exerce depuis l'année 2003 dans des locaux et installations qui sont loués par l'entreprise.

L'entrepreneur cherche à s'établir dans des locaux et installations lui appartenant.

Il a la possibilité d'acheter la parcelle cadastrée ZA n°11 sur la commune de Nanteuil-la-Forêt, ce qui lui permettrait de construire son habitation et tous les bâtiments nécessaires à son activité.

D'autre part, la proximité des deux communes permettrait de conserver la clientèle actuelle, la distance supplémentaire n'étant pas dissuasive.

#### **1.1. Activité actuelle**

Il s'agit dans un premier temps d'une activité de centre équestre.

Des cours d'équitation sont assurés toute la semaine : cours d'initiation, perfectionnement, préparation aux compétitions et concours...

Cet enseignement est complété par des participations régulières à des concours de saut d'obstacles, au cours desquels le moniteur accompagne ses élèves.

Cette activité est complétée par la reproduction de chevaux qui assure le renouvellement de certains équidés du centre équestre. À ce titre, l'entrepreneur dispose du statut d'exploitant agricole.

#### **1.2. Implantation nouvelle**

Il s'agit de poursuivre l'activité actuelle sur le territoire de Nanteuil-la-Forêt.

Les activités essentielles resteront pratiquées tels les cours d'équitation, le dressage et le saut d'obstacle.

Quelques activités à l'extérieur du centre sont envisagées sous la forme de balades à raison de 4 journées par an.

Pour cela, il est nécessaire d'implanter les constructions suivantes :

- un manège couvert avec un club-house ;
- des boxes pour loger les chevaux ;
- une petite carrière (20mx40m) ;
- une grande carrière (80mx40m).

Par carrière, il faut entendre une surface en sable non couverte pour la pratique de l'équitation, le manège étant l'équivalent de la carrière mais à l'intérieur d'un bâtiment.

Le club-house est un local permettant d'accueillir de manière conviviale la clientèle du centre équestre.

Le nombre de boxes doit au minimum permettre de loger les chevaux du centre équestre.

Actuellement, l'activité s'exerce avec quinze chevaux et trois doubles poneys qui permettent de donner les cours d'équitation.

À cela s'ajoutent deux juments poulinières pour la reproduction permettant le renouvellement de certains équidés.

De plus, il est envisagé d'assurer l'accueil de chevaux et poneys en pension et au travail. Cette activité permet à des propriétaires extérieurs de chevaux de louer des boxes pour y faire séjourner leurs chevaux à l'année. Ces propriétaires auront alors la possibilité d'utiliser l'ensemble des installations du centre et de suivre des cours.

Cela sous-entend que le nombre de boxes est susceptible d'augmenter progressivement par rapport au nombre initial de boxes nécessaires à l'activité propre du centre équestre.

La présence des chevaux implique nécessairement une présence permanente, tant pour le soin des animaux que pour leur surveillance. C'est pourquoi il est également prévu l'implantation de l'habitation de l'exploitant.

Sur le surplus de la parcelle d'une superficie totale de 3,98 hectares, des paddocks (pâtures de faibles dimensions) seront aménagés pour laisser en liberté dans la journée certains chevaux.

## **II INTÉRÊT POUR LA COMMUNE**

L'intérêt pour la commune est l'implantation d'une activité sur le territoire communal.

Par ce biais c'est également une manière de faire connaître la commune et d'y attirer le public.

L'activité envisagée constitue une diversification des activités présentes sur la commune essentiellement liées à l'agriculture.

D'autre part, cette activité correspond parfaitement au caractère rural de la commune et son emplacement ne pose aucun problème. Actuellement, des chevaux sont déjà en pâture à cet endroit.

Le site est desservi par la route départementale 22<sup>E</sup> menant au village voisin de COURTAGNON.  
 Les réseaux d'électricité et de téléphone passent en aérien sur cette voie et permettent le raccordement de l'activité.  
 L'activité est sans nuisance par rapport au voisinage car les plus proches habitations sont à :  
 - plus de 400 mètres sur le côté Ouest vers la ferme de Presle ;  
 - plus de 900 mètres sur le côté Est vers les premières constructions du village de Courtagnon.  
 L'activité s'intègre également sans soucis dans le milieu agricole et naturel du site.

### **III MODIFICATION DU PLU**

Au Plan Local d'Urbanisme approuvé en décembre 2008, le site retenu était classé en zone naturelle N.  
 Cette zone ne permettait pas l'implantation de constructions telles que celles nécessaires au centre équestre.

L'exploitant ayant le statut d'exploitant agricole, il suffisait de basculer la parcelle en question dans la zone agricole. Il est d'ailleurs rappelé que cette parcelle est actuellement en nature de pâture et que le nouveau classement est compatible avec l'utilisation actuelle du sol.

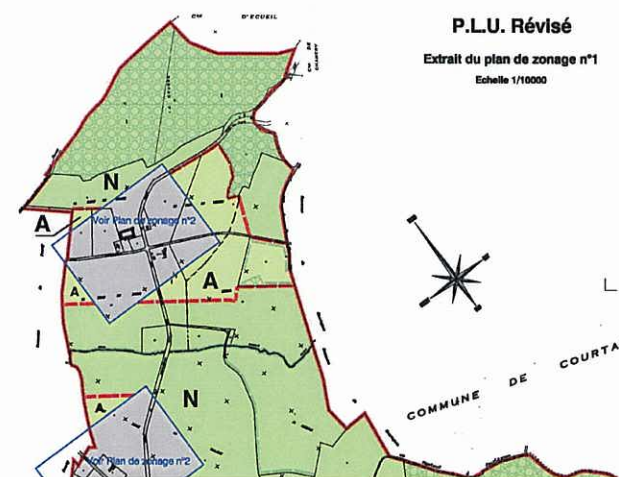
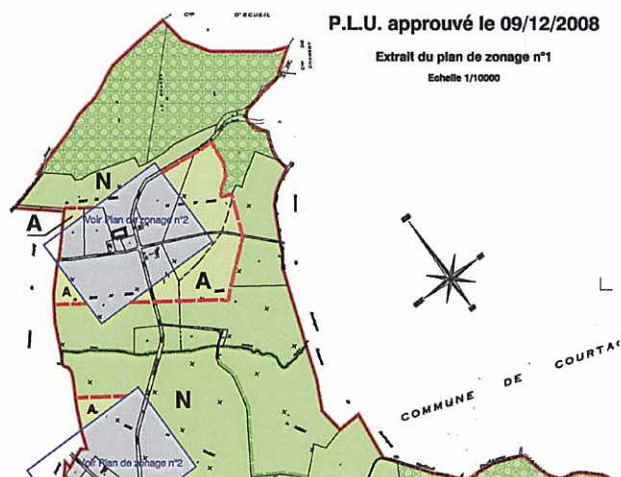
La modification a donc simplement consisté à étendre la zone agricole du PLU sur la parcelle où doit s'établir le centre équestre. Dans cette zone, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises ainsi que l'habitation de l'exploitant agricole.

Les modifications de surface des zones sont les suivantes :

ZONE	POS Approuvé 2008	POS Révisé
A	14ha57a23ca	18ha56a66ca m <sup>2</sup>
N	1220ha63a36ca	1216ha63a93ca
Total	1235ha20a59ca	1235ha20a59ca

La modification du zonage du PLU a eu pour conséquence :  
 - une perte de surface de 3ha99a43ca pour la zone naturelle N ;  
 - une augmentation de surface de 3ha99a43ca pour la zone agricole A.

La modification du tracé des zones n'a pas eu d'influence sur les exploitations agricoles.



Comme suite à l'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées à la révision, et à la demande du Parc Naturel Régional, un espace boisé classé a été défini à l'angle Ouest de la parcelle.

De plus, les haies existantes en bordure de la parcelle ont fait l'objet d'une protection en tant qu'élément paysager afin d'assurer leur maintien. Cette protection apparaît au plan de zonage sous la forme d'un trait tireté. Cette protection est moins stricte qu'un espace boisé classé à conserver dans la mesure où des brèches peuvent interrompre brièvement la haie pour permettre de créer des accès depuis la route départementale.