

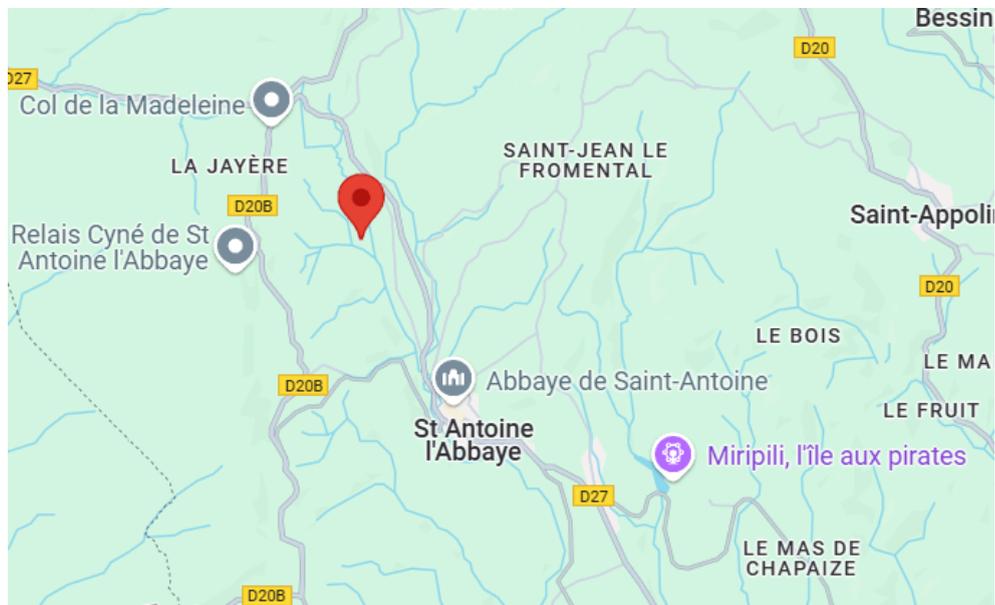
Présentation de projet agrotouristique et relais équestre

Saint Antoine l'Abbaye
1195 chemin Abraham

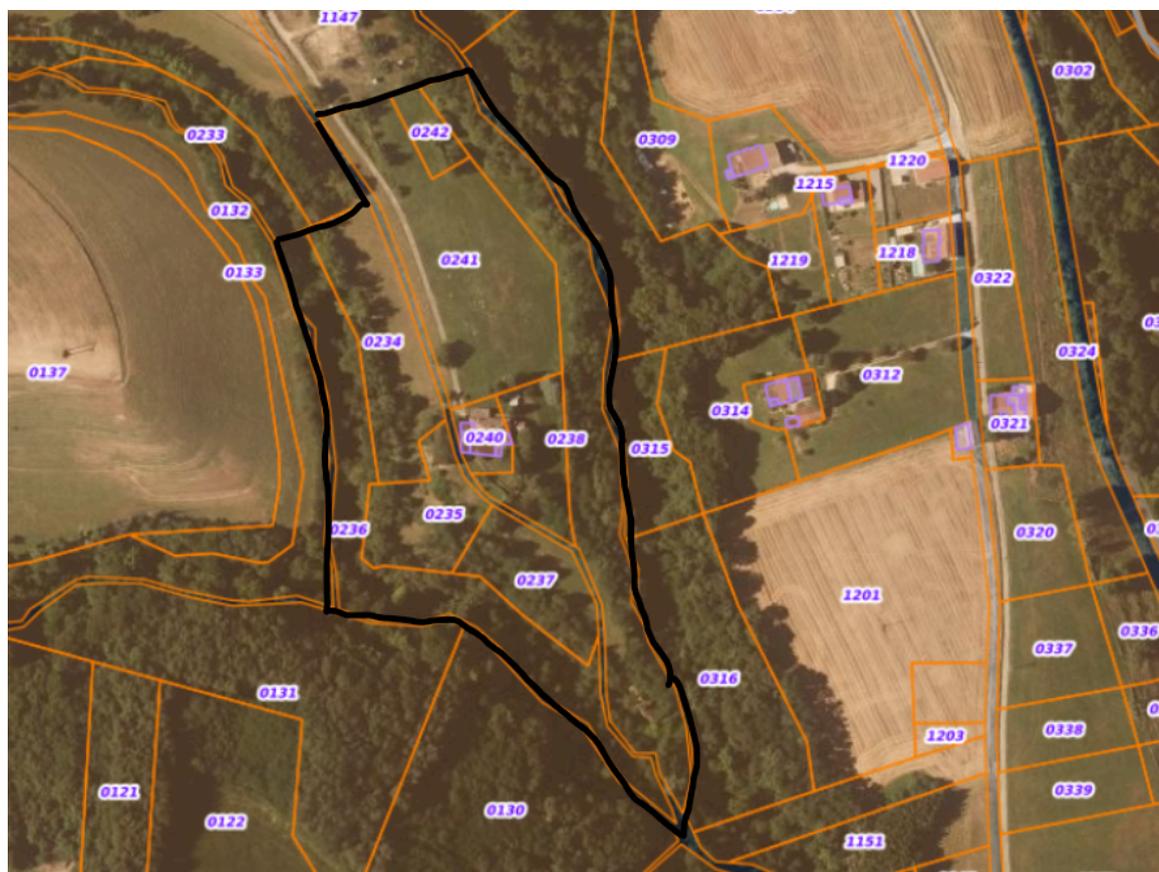
Alexandre Bouquet et Aline Delahais

1. Situation géographique et urbanisme

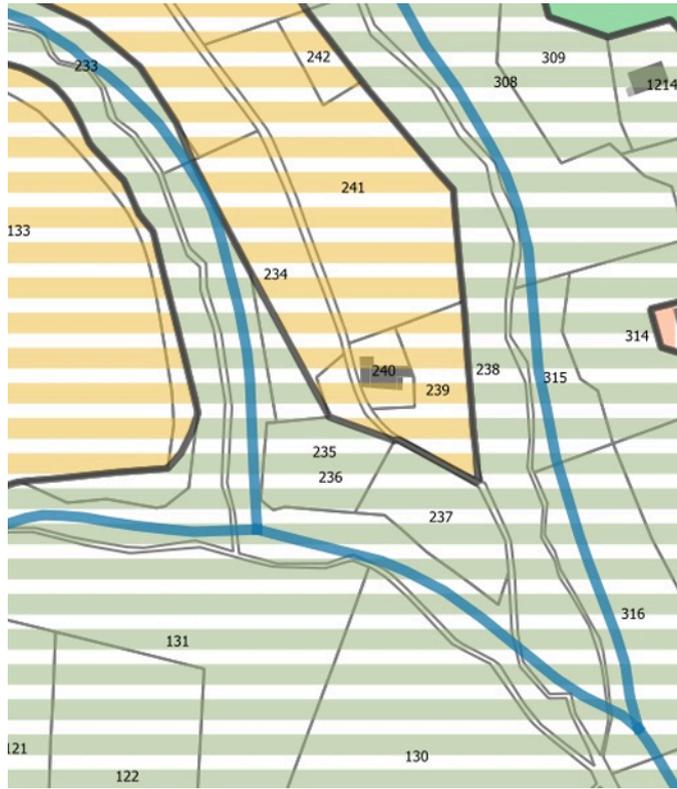
Adresse : 1195 Chemin Abraham à Saint Antoine l'Abbaye (38160)



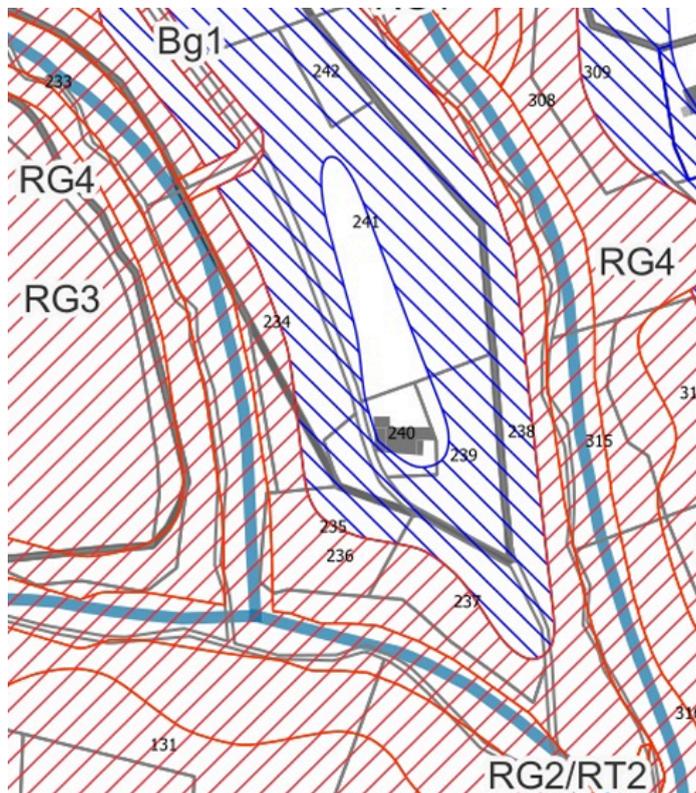
Parcelles cadastrales : Section D numéros 234, 235, 236, 237, 238, 240, 241 et 242



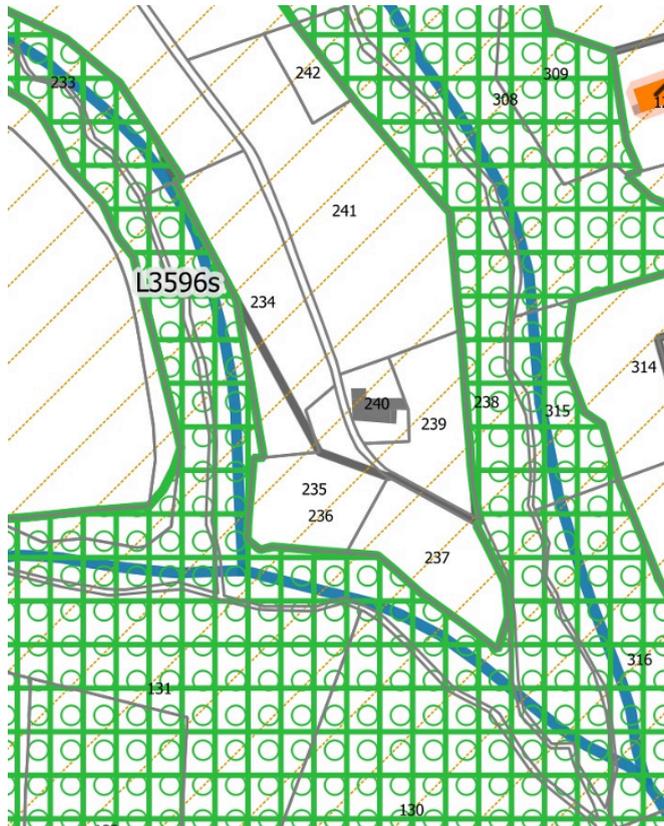
Zonage : Pour partie zone Ap ou As et pour partie zone Np ou Ns



Risques naturels : Pour partie RAS, pour partie zone d'autorisation sous prescription et pour partie zone d'interdiction (les combles).



Plan du patrimoine : Site patrimonial remarquable et espace boisée classée (pour les combles).



2. Exposé global du projet

Le bien est aujourd'hui une ferme à rénover.

Notre projet est d'en faire notre résidence principale et de développer une activité agrotouristique (gîte et logement atypique à la ferme) et gîte / relais équestre.

Cela suppose de rénover le bâtiment :

- Le RDC pour notre partie habitation
- Le R+1 pour en faire un gîte indépendant
- Le R+2 pour un faire un gîte indépendant

De développer un potager et d'entretenir les arbres fruitiers déjà existants (fabrication diverse à partir des produits de la ferme : miel, noix, jus de fruit, sirop, sorbet, infusion, ... et pourquoi pas les proposer aux commerces du centre du village).

D'aménager des infrastructures permettant l'accueil de chevaux.

3. La rénovation du bâti existant

Les travaux à aménager à court et moyen terme sont les suivants :

- **Changement des menuiseries**

Les menuiseries actuelles sont particulièrement anciennes et peu performantes.

Nous nous conformerons simplement aux prescriptions en termes de couleurs et de matériaux.

- **Création d'une entrée indépendante pour les gîtes**

En cours de réflexion : nous réfléchissons encore à la manière de créer une entrée indépendante par des aménagements intérieurs exclusivement pour éviter d'avoir à obtenir une autorisation d'urbanisme mais cela semble compliqué.

La solution finalement la moins complexe et coûteuse serait d'aménager une entrée indépendante par l'extérieur en installant un escalier sur la façade ouest (à cet égard, nous nous conformerons à l'ensemble de vos prescriptions en termes de design, couleurs et matériaux).

Ce dispositif nécessiterait d'agrandir une ouverture type fenêtre déjà existante.

Avant :



Après (simulation visuelle IA) :



- **Installation de panneaux photovoltaïques sur le toit**

A noter qu'il y a déjà des panneaux thermique, l'idée serait de rajouter (en marron) à côté de l'existant les panneaux photovoltaïques



- **Transformation d'un garage en partie habitable (changement de destination en chambre)**

Afin de pouvoir aménager des gîtes aux R+1 et R+2, le RDC doit être dédié à notre habitation principale. Il faudrait pour cela que l'on rajoute une chambre à la place d'un garage.

4. Logement atypique

Nous avons imaginé également proposer un logement atypique (avoir une offre de logement moins onéreuse) : pour respecter le thème rural, il pourrait s'agir d'une roulotte par exemple (couleurs et design selon vos prescriptions).

Modalités techniques

Pour les modalités techniques : la roulotte serait alimentée en électricité par un panneau solaire et en eau par une cuve d'eau que nous viendrions approvisionner nous même.

Il n'y aura pas d'aménagements des eaux noires ou grises car une douche et des sanitaires seront mis à leur disposition à l'intérieur de la maison.

Exemple en image



Placement envisagé



5. Gîte et relais équestre

Enfin, nous souhaitons aménager certaines infrastructures dédiées à l'accueil de chevaux : pour nos chevaux (2) mais également dans l'objectif d'accueillir temporairement les chevaux de randonneurs ou vacanciers.

En effet, un sentier équestre a récemment été lancé : le chemin de Mandrin.

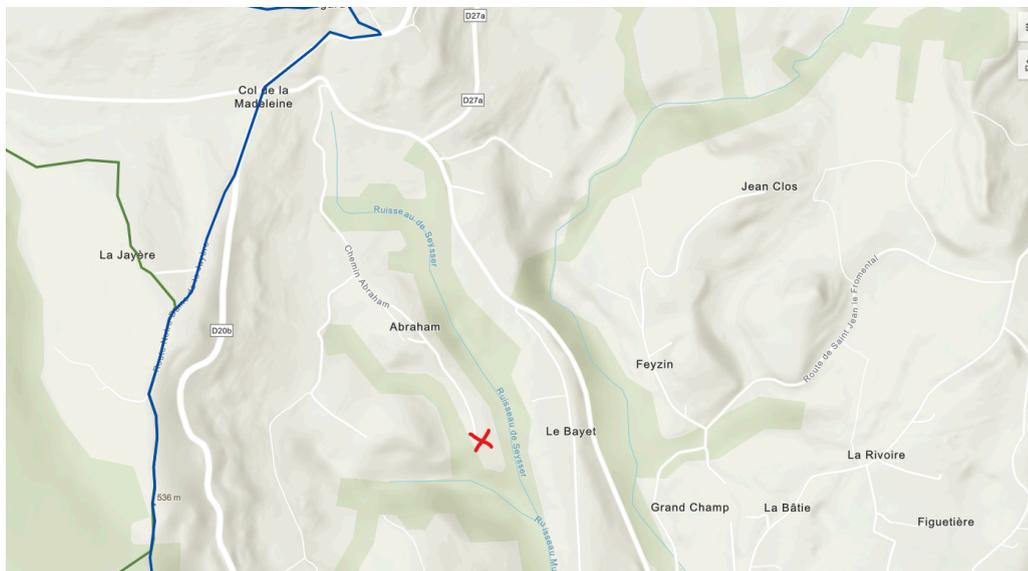
“À l'issue d'un audit organisé le 23 janvier dernier, la Fédération Française d'Équitation et son Comité National de Tourisme Équestre (FFE-CNTE) accueillent un nouveau venu dans le réseau des Grands Itinéraires Équestres : Les Chemins de Mandrin. Ce parcours de 300 kilomètres invite les cavaliers et meneurs à une immersion au cœur de l'histoire et des paysages de la Savoie, de l'Isère et de la Drôme. L'occasion de se plonger dans l'univers de Mandrin, figure emblématique, tout en profitant d'une expérience de déconnexion totale au contact de la nature.

Focus sur l'audit de labellisation : Le 23 janvier 2025 s'est tenu l'audit de l'itinéraire des Chemins de Mandrin, candidat à la labellisation “Grand Itinéraire Équestre”. Lancé en 2015 par la FFE-CNTE, ce label vise à renforcer l'attractivité et la visibilité des produits de Tourisme équestre, en valorisant l'identité d'un territoire sous ses aspects géographiques, historiques, culturels, ainsi que sa faune et sa flore, tout en assurant une expérience de randonnée équestre de qualité.”

Sur la carte ci-dessous :

- En bleu l'itinéraire du chemin de Mandrin
- La croix rouge représente l'emplacement de la maison

Nota : La maison est accessible à cheval depuis l'itinéraire sans emprunter de route.



Nous avons également imaginé pouvoir accueillir des intermittents du spectacle qui viendraient se produire lors de la fête médiévale annuelle de Saint Antoine l'Abbaye.

Infrastructures nécessaires à aménager :

- Pâturage (clôtures)
- Cabane abritée
- Espace douche et pansage
- Espace sellerie
- Carrière

La carrière semble importante pour pouvoir accueillir des chevaux ayant un régime alimentaire particulier (pas d'herbe pas exemple) ou ne pouvant pas être au pré avec les autres, sans les enfermer dans un boxe (ce qui serait mauvais pour leur récupération après une journée de randonnée) ou une maladie particulière ou ayant des besoins particuliers.

Aussi, pour attirer des intermittents du spectacle pour la fête médiévale, une carrière me semble un réel avantage (offre un cadre privé permettant l'entraînement) qui pourrait attirer des prestataires.

Nota : Une carrière, si elle n'est pas entretenue, redevient au fil du temps une parcelle en herbe et a vocation à disparaître naturellement.

Elle nécessiterait un léger terrassement (moins de 30 cm) sur une zone d'environ 20x40 ou 20x60 selon vos prescriptions.

Exemple du visuel d'une carrière équestre :



PLAN DES PÂTURES

- En vert : les clôtures
- En marron : cabane



LES DIFFÉRENTES OPTIONS ENVISAGÉES POUR LES AUTRES INFRASTRUCTURES

Option n°1

- Aménagement du bâti existant : Manque de hauteur de l'annexe donc :
 - Soit il faut envisager de creuser le sol pour rajouter de la hauteur sous plafond
 - Soit il faut envisager des travaux pour surélever légèrement la toiture (ou plutôt la reconstruire quasi à l'identique mais en plus plate - quid de l'opportunité de l'élargir au passage)
- Nota : Faisabilité à vérifier car la mise en conformité de l'assainissement nécessitera peut-être d'utiliser cet espace-là).
- Nota : Nécessité d'abattre un ancien noyer qui menace de s'effondrer.
- Nota : Quid du stockage du foin ?

En violet : la carrière

En marron : un hangar / barn avec cabane / sellerie / espace de passage



Image du bâti existant à réaménager :



Option n°2

- Création d'un nouveau bâti (en marron ci-dessous) dans le prolongement du bâti existant (selon vos prescriptions)
- Nota : Nécessité d'abattre un ancien noyer qui menace de s'effondrer.
- Stockage du foin dans l'ancien bâti existant



Exemple d'organisation de la structure

(espace cabane à gauche, espace pansage/douche au centre, espace sellerie à droite)



Option n°3

- Utilisation du bâti existant pour espace pansage, sellerie et stockage du foin
- Création d'une cabane à part dans la pâture.

6. Pour conclure

Ce dossier a vocation à vous donner un ordre d'idée de notre projet mais nous sommes totalement à l'écoute de vos prescriptions et exigences pour le mener à bien.

Nous sommes totalement dans l'idée de respecter le charme rural et authentique de la commune et avons l'intention de participer activement aux événements et au dynamisme de Saint Antoine l'Abbaye.