

Objet **Observations concernant le projet de création d'un STECAL en zone A du PLU de Livron sur Drôme**

De Joseph PION <joseph.pion@orange.fr>

À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>

Date 26-06-2021 12:20

Priorité Normale



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours, relative à la modification n° 3 du Plan local d'Urbanisme de la commune de LIVRON SUR DROME, nous vous prions de bien vouloir prendre en considération les observations suivantes:

L'enquête publique visant à autoriser la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A autour d'une ancienne bâtisse **est viciée dès le départ**, étant donné que la réhabilitation de la bâtisse existante, son extension coté nord (véranda) et les aménagements extérieurs, objets de cette demande **sont déjà réalisés** (voir les photos ci jointes). A ce titre en cas de recours devant la juridiction compétente cette enquête publique et ses conclusions pourront être considérées comme illégales.

De plus ces travaux ont été réalisés en vertu d'un permis de construire, dont l'affichage en bordure de la rue Van Gogh mentionnait simplement "Réhabilitation" sans aucune autre précision, ce qui n'a pas alerté les habitants riverains qui n'ont pas pu exercer leur droit de recours. Nous apprenons par cette enquête publique que le site va devenir un complexe hôtelier !

Concernant le projet, la **Notice explicative** référence 5.21.104 de mars 2021 stipule :

Paragraphe 3.5 "Incidences sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances" :

Le site "**n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants**".

Cette affirmation n'est étayée par aucune étude, aucune quantification des flux de circulation. Or il est évident que la création de 12 chambres, d'une salle de restauration pour 50 personnes, d'une salle de séminaire/spectacle pour 80 personnes, d'un caveau, outre les véhicules d'approvisionnement et du personnel, vont amener une circulation de véhicules très importante. La rue Van Gogh est étroite, à voie unique à partir du carrefour avec la rue Paul Cézanne, sans dégagements ni trottoirs. Cette rue est très fréquentée par des gens du quartier se rendant à l'école, en ville ainsi que par de nombreux promeneurs à pieds ou en vélo, familles avec poussettes et jeunes enfants. Elle n'est pas adaptée pour recevoir un tel trafic de véhicules, venant s'ajouter à celui existant, à moins d'être élargie et aménagée pour accueillir en toute sécurité cette augmentation conséquente du trafic.

"Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances"

Cette affirmation n'est pas étayée non plus. Il est évident qu'il y aura des nuisances sonores pour les habitants du quartier. Le complexe accueillera des réceptions, mariages... donc cela signifie sonorisation, pétards et autres feux d'artifices. L'été les réceptions auront lieu en extérieur.

Ce projet devrait donc décrire les dispositions prévues par le demandeur pour empêcher toute nuisance sonore.

En vous remerciant d'avance pour une lecture attentive, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

Joseph-Emmanuel et Marie-Odile PION
160 Rue Paul Cézanne

Objet **Enquête publique pour la modification n°3 du PLU de Livron sur Drôme - Observations**

De Joseph PION <joseph.pion@orange.fr>

À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>

Date 28-06-2021 09:29

Priorité Normale



- Photo1-IMG_20210626_134904.jpg (~641 ko)
- Photo2-IMG_20210626_140314.jpg (~2,3 Mo)
- Photo3-IMG_20210626_135222.jpg (~2,7 Mo)
- Photo4-IMG_20210626_142817.jpg (~2,6 Mo)
- Photo5-IMG_20210626_143348.jpg (~2,3 Mo)
- Photo6-IMG_20210626_134710.jpg (~2,5 Mo)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification N° 3 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Livron sur Drôme, concernant la création d'un « Secteur de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL) en zone A, autour d'une ancienne bâtisse, nous vous prions de bien vouloir prendre en compte les observations suivantes :

Après lecture de la « Notice explicative » référence 5.21.103 de mars 2021, nous constatons que :

- **« La réhabilitation de la bâtisse et sa dépendance nord pour la réalisation d'un hébergement touristique (gîte de 12 chambres, dont une permettant l'accueil de personnes à mobilité réduite), d'une salle de séminaire/spectacle pour 40 ou 80 personnes, d'une salle de restauration pour 50 personnes, d'un caveau de vinification et dégustation-vente » ainsi que « L'aménagement et l'extension de l'annexe existante (stockage, cuisine extérieure) » ont été commencés en 2019 et en sont actuellement aux dernières finitions** (cf photos 1 et 2 ci jointes).

La phrase suivante située au paragraphe 3.7 est d'ailleurs révélatrice à ce sujet : **« La réhabilitation du bâtiment a été entamée avec une démarche de performance énergétique et d'éco construction : panneaux photovoltaïque en toiture, isolation à base de chanvre, ... »**

En tant qu'habitants du quartier, nous avons constaté l'affichage d'un permis de construire, alors que les travaux étaient déjà commencés, mais celui-ci ne mentionnait que la **réhabilitation** d'un bâtiment existant, la création d'un complexe agro-touristique et hôtelier n'étant nullement mentionnée. Etant donc dans l'ignorance de la véritable finalité de ce projet nous n'avons pas utilisé notre faculté de recours contre ce permis de construire. Nous avons donc été spoliés dans nos droits par l'affichage erroné du demandeur.

De plus ce permis de construire pour un complexe agro-touristique et hôtelier n'aurait jamais dû être délivré, puisqu'il nécessitait au préalable la présente modification du PLU.

Nous comprenons donc que cette modification n°3 du PLU est une régularisation de travaux déjà réalisés, ce qui est bien évidemment illégal. Par conséquent en cas de recours de notre part ou de la part d'un propriétaire du voisinage devant la juridiction compétente cette modification du PLU sera invalidée.

- **Concernant le paragraphe 3.4 : « Sur les eaux superficielles et souterraines »**

Ce paragraphe stipule : **« La modification induira une imperméabilisation supplémentaire, mais très limitée, dans le secteur, dont les eaux pluviales seront traitées directement sur le tènement »** et **« Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles »**

De plus le paragraphe 2.1 stipule : **« La gestion des eaux pluviales sera entièrement assurée sur le site »**

Or il s'avère que **les eaux pluviales ne restent pas sur le tènement. Elles se déversent sur la voie publique.** En effet en 2020 et déjà par deux fois depuis le début de l'année 2021 la rue Van Gogh a été impraticable du fait du déversement d'une

rivière de boue et de galets provenant du tènement du demandeur, suite à ses travaux. Cela n'était jamais arrivé auparavant.

Par temps de pluie, l'eau de ruissellement passe par-dessus le talus, créé par le demandeur à la place du mur de soutènement en pierres qu'il a abattu, emportant au passage ce talus et se déverse dans la rue Van Gogh (cf photos 3 et 4 ci jointes). L'intervention d'un engin de déblaiement a été nécessaire pour pousser la boue sur le bord. Malgré tout la rue reste dangereuse car il y a encore de la boue séchée et des cailloux. On peut glisser. Par ailleurs qui s'est chargé de l'intervention ? Nous espérons que ceci n'a pas été à la charge de la Mairie.

Il y a un gué, dans un vallon non loin de l'entrée du futur complexe, gué qui coule fort lors d'intempéries mais qui n'empêche pas le passage pour autant. Ce gué signifie bien qu'on est en présence d'un bassin versant et que cela est connu de longue date.

Donc depuis 1 an le demandeur ne respecte pas ses engagements et les riverains en supportent malheureusement les conséquences. Les pouvoirs publics ne peuvent pas l'ignorer. Que comptent-ils faire ?

- Concernant le paragraphe 3.5 « **Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances** » :

1. Ce paragraphe stipule que ce projet « **n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants** ».

Ceci n'est étayé par aucune étude ni quantification des flux. Or il est évident que la création d'un « **gîte de 12 chambres, d'une salle de séminaire/spectacle pour 40 ou 80 personnes, d'une salle de restauration pour 50 personnes, d'un caveau de vinification et de dégustation vente** » plus les véhicules du personnel et des fournisseurs, amèneront forcément une augmentation très importante de la circulation dans la rue Van Gogh. Or cette rue n'est pas adaptée pour une telle circulation. Elle est étroite à partir du carrefour avec la rue Paul Cézanne et même à voie unique (cf photos 5 et 6) et ce dernier tronçon n'est pas équipé d'éclairage public. De nombreux piétons parcourent cette rue quotidiennement : habitants du quartier qui vont en classe ou prendre le bus, faire leurs courses. On y voit également beaucoup de Livronnais en promenade, à pieds ou en vélo, avec poussettes et jeunes enfants.

Pour que ce complexe agro-touristique et hôtelier puisse être ouvert au public et pour la sécurité de tous, il est nécessaire d'élargir au préalable la rue Van Gogh et de créer des bas-côtés sécurisés pour les piétons depuis la rue Beau de Saille jusqu'au futur complexe. L'éclairage public doit aussi être prolongé jusque là.

1. Ce paragraphe stipule aussi que « **Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances** ».

Comment un complexe agro-touristique et hôtelier qui va recevoir de nombreux visiteurs pour des festivités, des réceptions, des mariages, etc... peut-il être jugé « neutre » ? Il y aura forcément des nuisances notamment sonores dues à la circulation supplémentaire, à la diffusion de musique par sonorisation, aux pétards voire feux d'artifice. L'été les réceptions se dérouleront en extérieur et ces nuisances se diffuseront d'autant plus largement.

Nous demandons donc que la modification n° 3 du PLU détaille les mesures imposées au demandeur, et les dispositions que celui-ci va prendre pour respecter les règles en matière de nuisances sonores afin que celles-ci ne portent pas atteinte à la quiétude des habitants du quartier.

Vous remerciant d'avance pour une lecture attentive, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

Joseph-Emmanuel et Marie-Odile PION

160 rue Paul Cézanne – 26250 LIVRON sur Drôme

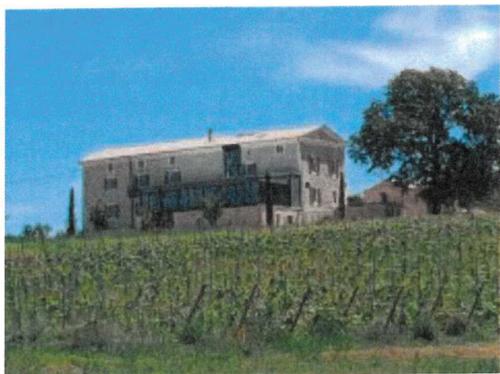


Photo1-IMG_20210626_134904.jpg
~641 ko



Photo2-IMG_20210626_140314.jpg
~2,3 Mo



Photo3-IMG_20210626_135222.jpg
~2,7 Mo

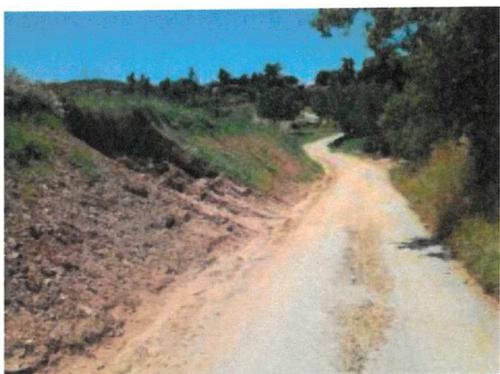


Photo4-IMG_20210626_142817.jpg
~2,6 Mo



Photo5-IMG_20210626_143348.jpg
~2,3 Mo



Photo6-IMG_20210626_134710.jpg
~2,5 Mo

Objet **Modification3 PLU Livron**
De Anthony Chevillat <anthony.chevillat@gmail.com>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Cc Thomas ROCHIER <t.rochier@mairie-livron.fr>, <courrier@mairie-livron.fr>
Date 28-06-2021 13:33



Bonjour M. Payet,

Je suis Anthony CHEVILLAT résidant au 152 rue Van Gogh.

Suite à l'enquête publique, je viens de lire la demande de modification du PLU. J'ai plusieurs réactions concernant la modification du PLU :

1. dans le paragraphe 2.2.2, il est mentionné que dans le secteur AT, seul les activités d'hébergement hôtelier, d'agro tourisme ou agricole sont autorisées : est ce que hébergement hôtelier signifie organisation d'évènement type restauration, mariage avec des soirées pouvant créer du bruit et quelques désordres ? Si la réponse est non, il me semble que cela va à l'encontre de ce que le propriétaire prévoit dans son projet.
2. Dans le paragraphe 3.5, il est mentionné que le projet aura une incidence neutre sur les déplacements... Ici, il ne s'agit pas de juger simplement un nombre de véhicule/jour qui d'ailleurs n'a pas du tout été précisé mais il faut le mettre en rapport avec les infrastructures existantes. L'accès par la rue Van Gogh est à mon avis déjà problématique pour plusieurs raisons :
 - o les véhicules ne peuvent pas se croiser sur plusieurs sections de la rue Van Gogh
 - o cette rue dessert un quartier résidentiel avec beaucoup de piétons notamment pour les trajets maison/écoles et les promenades dominicales
 - o mon accès à la rue Van Gogh (d'autres sont dans la même situation) possède peu de visibilité. Il est adapté à la situation actuelle mais je doute qu'il le soit demain.
 - o l'état de la chaussée est déjà très dégradé sur la rue Van Gogh.
 - o Plusieurs sections de la rue Van Gogh ne possèdent aucune visibilité (haut de butte, virage en épingle...) qui constituent déjà un danger pour des utilisateurs qui connaissent les lieux. Quelle sera la situation lorsque la rue sera pratiquée par des personnes qui ne connaissent pas la rue ?
 - o le feu de circulation pour rallier la N7 est très court (dimensionné pour le flux de véhicule actuel), l'ajout d'un flux supplémentaire va nécessairement engendrer des bouchons supplémentaires
 - o enfin nous sommes dans un quartier résidentiel où nous avons choisi un milieu qui bénéficie d'une certaine quiétude qui sera dégradée par le flux de circulation quotidien (avec un imposition foncière en conséquence d'ailleurs)

Dans ces conditions, il me paraît dangereux en l'état de valider la modification du PLU sans éclairer précisément le flux de circulation et son adéquation avec les infrastructures.

Je me tiens à votre disposition pour tout échanges complémentaires
Je vous donne mon numéro de téléphone si besoin : [REDACTED]

Bien cordialement

Anthony CHEVILLAT

Objet **ENQUETE PUBLIQUE**
De pascetta gregory <gregpascetta@yahoo.fr>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Date 28-06-2021 18:23



A l'attention du commissaire enquêteur,

Habitant 50 rue Henri Matisse, je me trouve être a proximité du projet concerné par la modification du PLU.

En préambule je souhaite noter que la procédure de modification d'un PLU pour obtenir la conformité d'un bâtiment déjà en partie construit/rénové me semble pour le moins étonnante.

Le point particulier qui attire mon attention est le suivant =

"3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

La modification concerne un site déjà anthropisé et desservi par la voirie et les réseaux publics.

Il n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants.

Le site est situé en dehors de toute zone de risque connu.

Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances."

Je ne peux concevoir qu'une augmentation significative du flux de véhicule ait une incidence neutre sur les déplacements et les risques.

Le flux de véhicule actuel est extrêmement faible ; cette route est pratiquée par des riverains qui connaissent bien les points d'attention de cette route = virage a 90°, pente a 15 % (?), absence de trottoir piéton, stop & visibilité faible au croisement Cezanne/Van Gogh, largeur de chaussée très réduite sur certaines portion.

Dans ces conditions il me semble absolument primordiale que les conclusions de cet article 3.5 soient reconsidérées a travers cette enquête et que la mairie propose un calendrier d'aménagement VRD.

La sécurité des riverains, de leurs enfants, des cyclistes me semble être une priorité qui ne saurait souffrir d'un empressement a régulariser un impair dans le processus d'obtention de l'autorisation d'ouverture d'un ERP.

Cordialement

Grégory Pascetta

Objet **à l'attention de M. Gérard Payet – modification n°3 au Plan Local d'Urbanisme**



De Patrice <jullienjp@free.fr>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Date 30-06-2021 20:28

Bonjour Monsieur Payet,

Nous sommes surpris que le dossier d'enquête sur la modification n°3 au Plan Local d'Urbanisme soit rendu public et soumis aux avis des riverains après que le projet soit quasiment achevé.

Suivant ce dossier d'enquête, l'accès routier au projet s'effectue depuis la rue Van Gogh au nord.

En réalité il s'agit de l'accès immédiat à ce projet, mais dont la zone est cernée à l'ouest par la rue Paul Cézanne et Matisse, à travers un habitat pavillonnaire, à l'est par le chemin de Souchon traversant le hameau de Souchon, et au sud par le chemin de Sauvage, passant par les hameaux de Sauvage et de Garenne. Enfin au nord la montée de la Tonnelière, moins étroite, est aussi concernée.



La circulation induite par le projet concerne d'autres voies que la rue Van Gogh

Dans la pratique, les véhicules empruntent indifféremment les voies environnantes et non exclusivement la rue Van Gogh qui est beaucoup moins praticable.

A cause d'un éboulement, la fermeture temporaire de la Route du Val de Drôme avait fait du maillage Garenne / Sauvage un circuit privilégié vers Alex et Crest.

Après les travaux, les véhicules ont continué d'emprunter ces voies malgré leur inadaptation à une circulation aussi dense, et où plusieurs accidents ont eu lieu, notamment un accident corporel. Plus récemment un camion dépassant très largement les 15t autorisés a emprunté le chemin de Sauvage arrachant le panneau de signalisation 30 km/h, et abandonnant ses garde-boue.

La circulation dans le réseau environnant est déjà excessive et dangereuse

Ce réseau de rues étroites et à visibilité réduite est fréquenté particulièrement le week end par les piétons, qui apprécient cette zone verte de Livron, ces routes sinueuses et vallonnées, ombragées de chênes et ouvertes sur la campagne. Elles permettent d'accéder aux collines et à des vues remarquables sur la Drôme.

Ces voies et ces quartiers sont des lieux de promenade pour piétons, cyclistes, coureurs, cavaliers, familles accompagnées d'enfants parfois en poussettes ou d'animaux domestiques, et il n'existe pas de trottoir comme en ville.

La VéloDrôme, branche de la *Via Rhôna* de Livron à Allex, suit le Chemin de Sauvage, une portion de l'itinéraire C de *La Drôme à Vélo* passe par la montée de la Tonnelière et la route des Massons. La boucle VTT n° 2 passe par le chemin de Souchon et celui de Sauvage.

Les routes desservent aussi des résidences ou des hameaux, dont les habitants ont déjà signalé les risques de vitesse excessive.

Il ressort que la cohabitation entre la circulation automobile et les promeneurs doit protéger ces derniers afin de prévenir quelque grave accident.

En décembre 2015 l'association *Les Vallons du Mont Rôti* avait adressé à la mairie un projet circonstancié de limitation à 30 km/h pour tout ce réseau. Mais à l'heure actuelle, seules deux portions sont limitées, dans les hameaux de Sauvage et de Souchon.

Le 30 mai 2021, lors d'une entrevue avec M. Fayard, nous avons de nouveau réclamé l'extension de la zone 30 km/h à l'ensemble du réseau, la pose de ralentisseurs et de panneaux *ad hoc*, et ceci indépendamment des nuisances futures engendrées par le projet.

Naturellement celui-ci ne peut qu'aggraver sérieusement la situation.

Le paragraphe 3.5 de la notice explicative ne tient pas compte des nuisances existantes

Ce paragraphe ne dit pas dans quelle mesure la circulation associée à l'activité touristique et ludique du projet peut gêner celle des piétons, particulièrement le week end. La circulation déjà excessive sera nécessairement amplifiée par un flot de véhicules lié au nombre de personnes accueillies. Affirmer que le projet n'est « *pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants* », qu'il est « *situé en dehors de toute zone de risque connu* », et qu'il aura « *une incidence neutre sur ..les déplacements et les risques et nuisances* » est extrêmement imprudent, alors qu'il n'indique nulle part le nombre maximum de véhicule/jour prévu.

Dès à présent la circulation des engins de chantier a sérieusement dégradé la rue Van Gogh. Qui la remettra en état ? Si c'est la mairie, autant dire les habitants de Livron.

Nuisances sonores

Le dossier d'enquête publique n'aborde nulle part la question des nuisances sonores. Le projet se situe sur un plateau environné au sud et à l'est par des collines provoquant un effet d'entonnoir sur toutes les sources de bruit. Déjà les riverains de la rue Van Gogh avaient alerté la mairie sur les nuisances sonores liées au chantier de réhabilitation et de construction du projet.

Le paragraphe 2.1 signale parmi les objectifs « *l'organisation de manifestations* », sans en préciser la nature. Or nous apprenons que des mariages pourraient y être organisés. Si c'était le cas de telles manifestations engendreraient inévitablement des nuisances sonores, et rien n'interdit de les réaliser en plein air c'est-à-dire indépendamment des contraintes architecturales.

En tout état de cause ceci devrait *a minima* figurer par écrit dans les documents présentés, en précisant la nature des manifestations, le nombre de personnes et de véhicules.

Nous demandons :

Que les activités prévues soient clairement et précisément déclarées

Que les nuisances sonores soient signalées et consignées, et que des mesures soient prises pour qu'elles ne dépassent pas les limites autorisées.

Que le nombre maximal de véhicules ainsi que du public accueilli soient indiqués avec précision

Que les demandes déjà anciennes concernant la protection des piétons, vélos, chevaux, poussettes soient reconsidérées en tenant compte du surcroît de circulation qui sera occasionné par le projet.

Très cordialement,
Jean Jullien, Fabienne Jullien



Garanti sans virus. www.avast.com

Objet **à l'attention de M. Gérard Payet – modification n°3 au Plan Local d'Urbanisme**
De Patrice <jullienjp@free.fr>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Date 04-07-2021 08:19



Bonjour Monsieur Payet,

Je vous prie de noter dans le § « *La circulation induite par le projet concerne d'autres voies que la rue Van Gogh* » :

La limitation de masse autorisée pour les véhicules est de **3,5 t sauf livraisons** et non de 15 t comme je l'ai indiqué.

Bien à vous,
Jean Jullien



Garanti sans virus. www.avast.com

Objet **enquete modification PLU**
De RT <tp001@orange.fr>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Date 01-07-2021 15:29



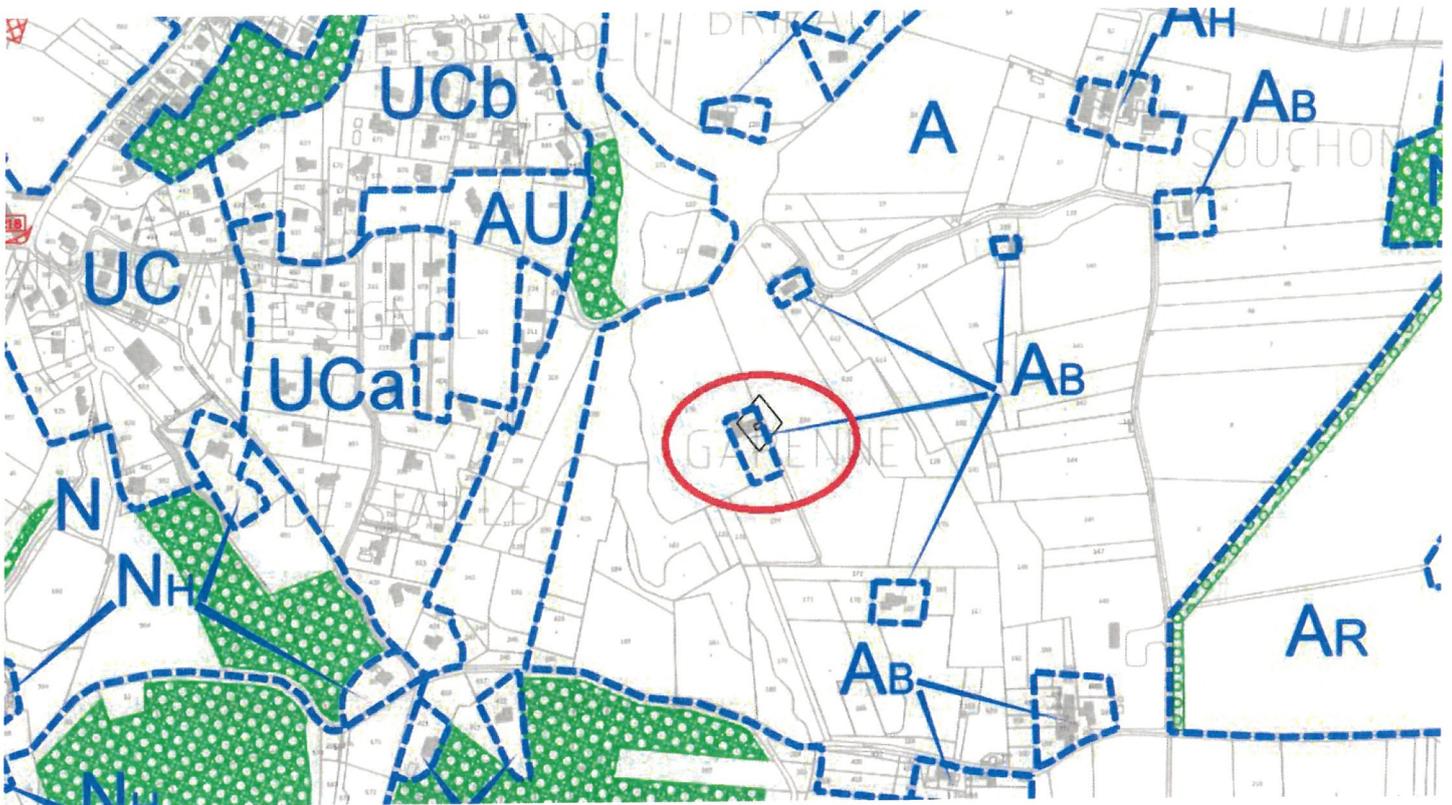
-
- dossier projet garenne 1.pdf (~2,8 Mo)

Monsieur,

Veillez m'excuser pour l'erreur d'envoi. Le premier mail avec la pièce jointe est a supprimer. Les observations a retenir sont celles annexées au présent mail.

Merci d'avance.

Tp.



Habitants de la rue Paul Cézanne, à proximité du projet en cours, je souhaite apporter mes observations.

Le projet qui fait l'objet d'une demande de modification de PLU est classé en zone AB qui est une Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

RECAPITULATIF DE CE COMPORTE LA ZONE AGRICOLE type AB :

Elle comprend cinq secteurs particuliers :

- secteur AA, strictement protégé en raison de la sensibilité écologique ;
- secteur AE, correspondant à l'entrée de ville nord ;
- secteur AH : correspondant à des petits hameaux ;
- secteur AR : implantation regroupée des bâtiments pour éviter tout mitage des vastes unités agricoles ;
- secteur Av, strictement protégé : parcelles classées en AOC coteau du Brézème ;
- secteur AB, secteurs habités

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 et notamment les installations de parcs photovoltaïques au sol ainsi que la prospection et l'exploitation de gaz de schiste dans les conditions techniques actuelles (fracturation hydraulique avec adjonction de solvants chimiques)

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs AA, AE, Ah, AR, et AV, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ciaprès :

Dans les secteurs AB, sont notamment autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées.

- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes **dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;**

Sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie d'annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1 est autorisé, est toutefois limité à 250 m² de Surface de plancher pour l'habitation (existant + changement de destination).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

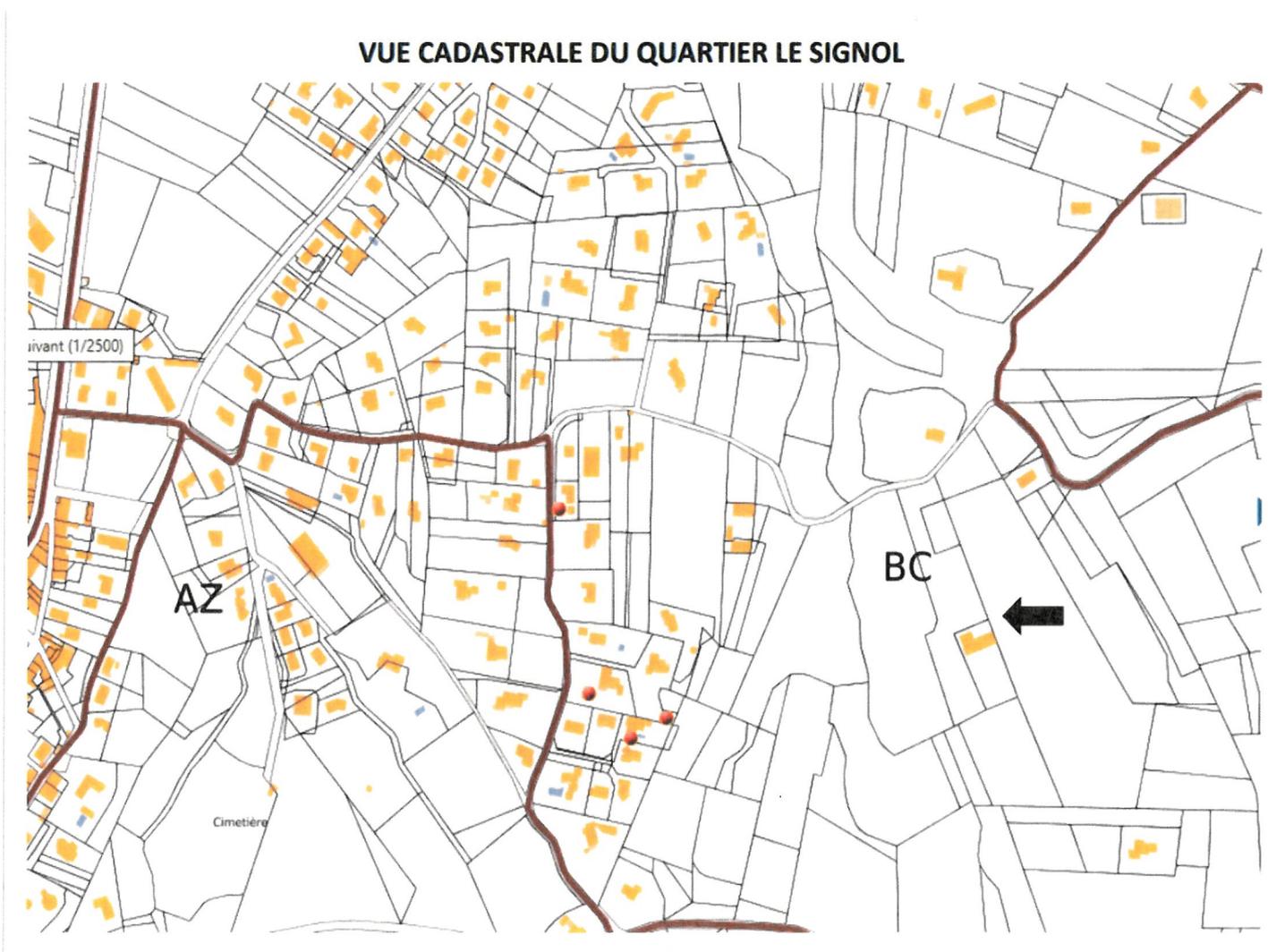
Voirie :

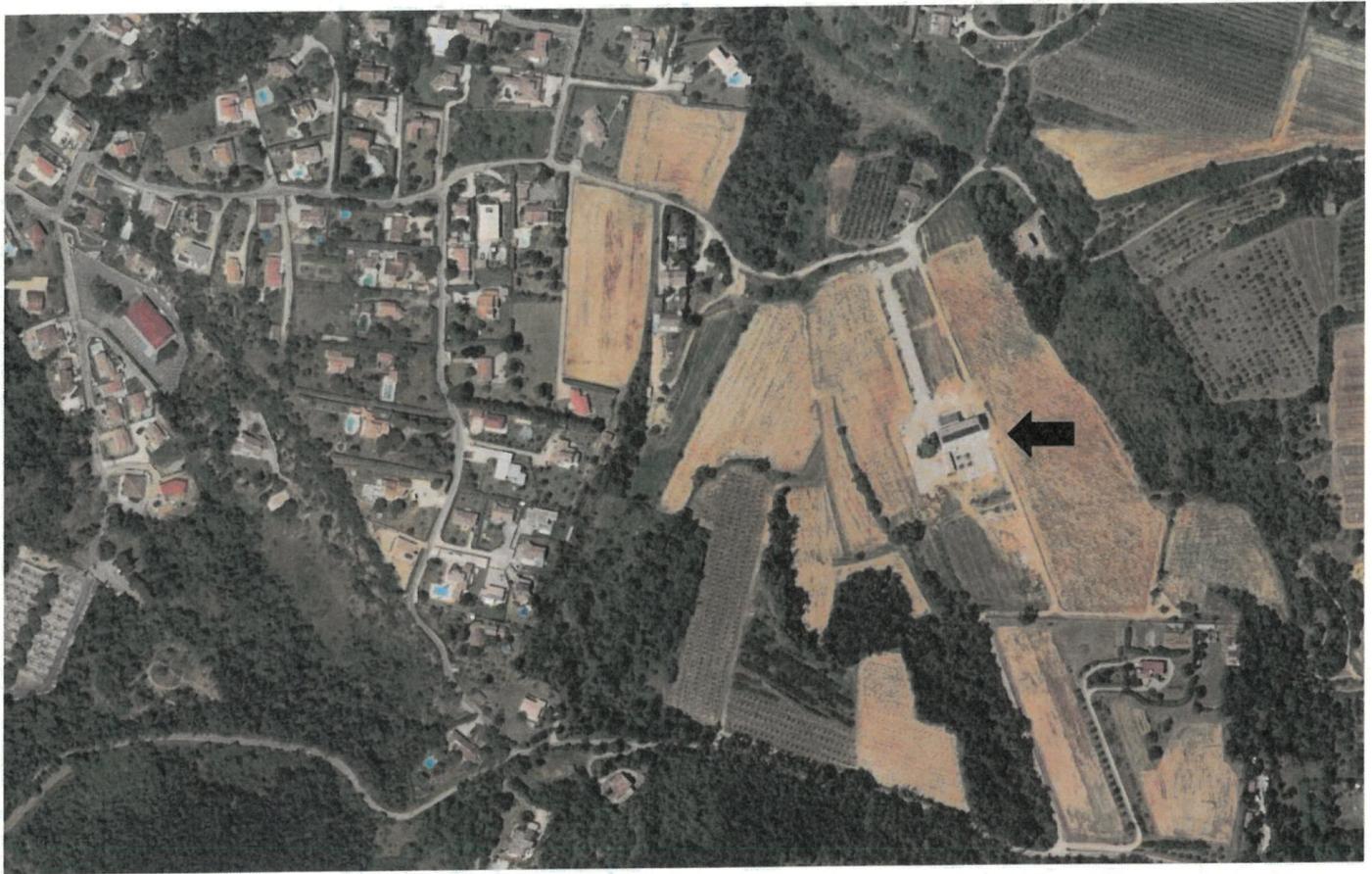
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Pour conclure :

Le projet n'aurait pas dû commencer sans autorisation de permis de construire puisque tous les travaux effectués ne sont pas autorisés par le PLU

VOICI LES ELEMENTS RELEVES CONCERNANT LES PROBLEMES DE SECURITE ROUTIERE SUR LA RUE VAN GOGH



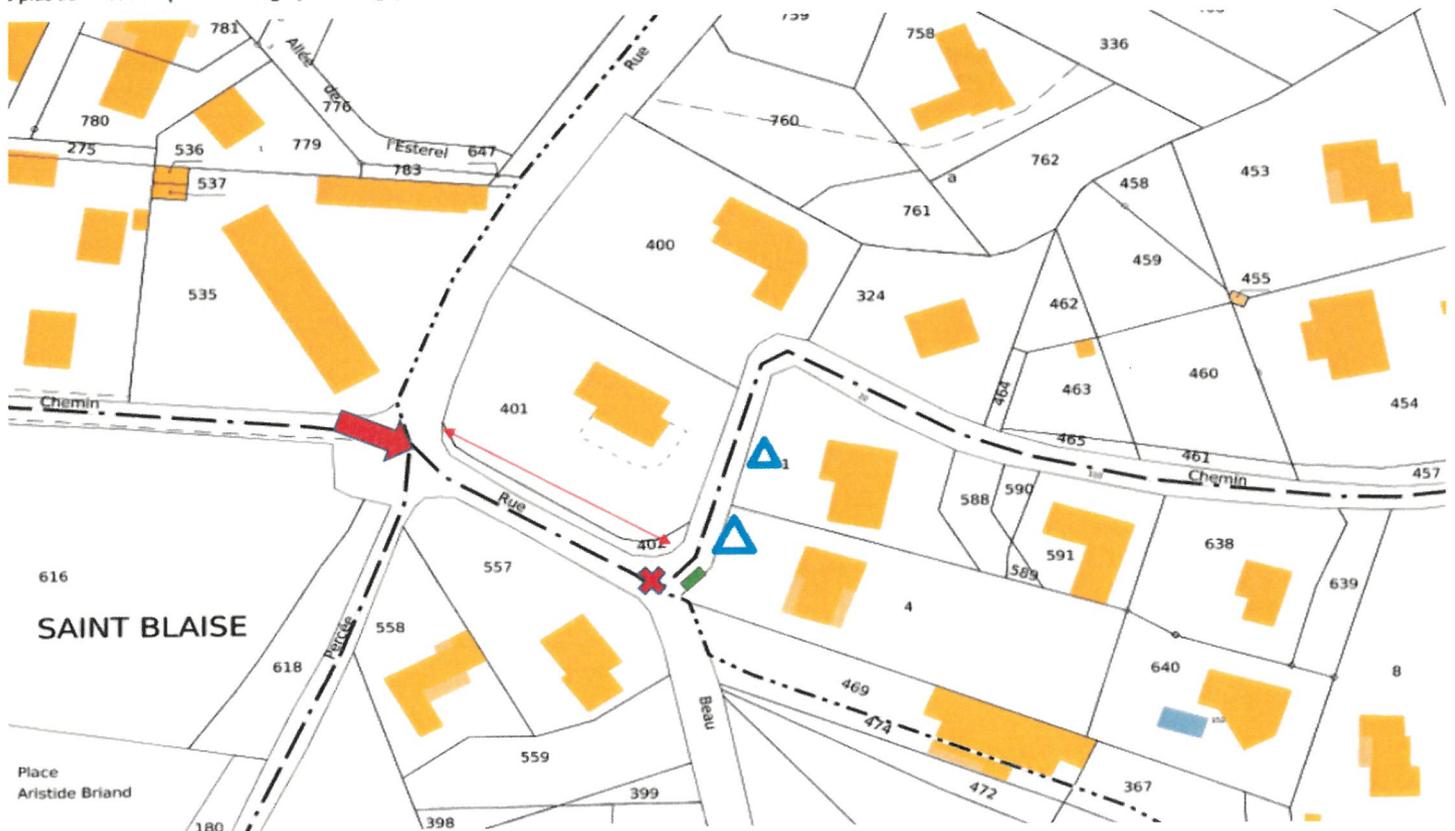


pour accéder à la rue Van Gogh, le point de départ se fait au niveau de la flèche rouge

il y a un premier carrefour avec un flux de voiture qui se croise au niveau de la croix rouge avec un virage assez compliqué et une visibilité réduite car en plus du virage et du croisement, le dénivelé de la route augmente (pente environ 15%)

à ce niveau assez dangereux, il y a un tout petit trottoir le long de la flèche rouge (étroit et qui ne permet pas de se croiser, notamment avec une poussette)

de plus au niveau du premier virage (croix rouge), il y a l'emplacement de conteneurs poubelles qui réduit largement la route (rectangle vert)



Plus, à ce niveau, il y a deux sorties directes de propriété indiquées avec des triangles bleus qui sont assez dangereuses.

Voitures qui descendent la rue n'ont aucune visibilité sur les deux sorties de propriété situées dans le virage (légère courbe + végétation)

Le risque d'accident est déjà important avec le flux actuel de véhicule qui emprunte la rue Van Gogh, et le saura d'autant plus si le projet voit le jour (flux journalier triplé entre les jours, le personnel, les clients....)



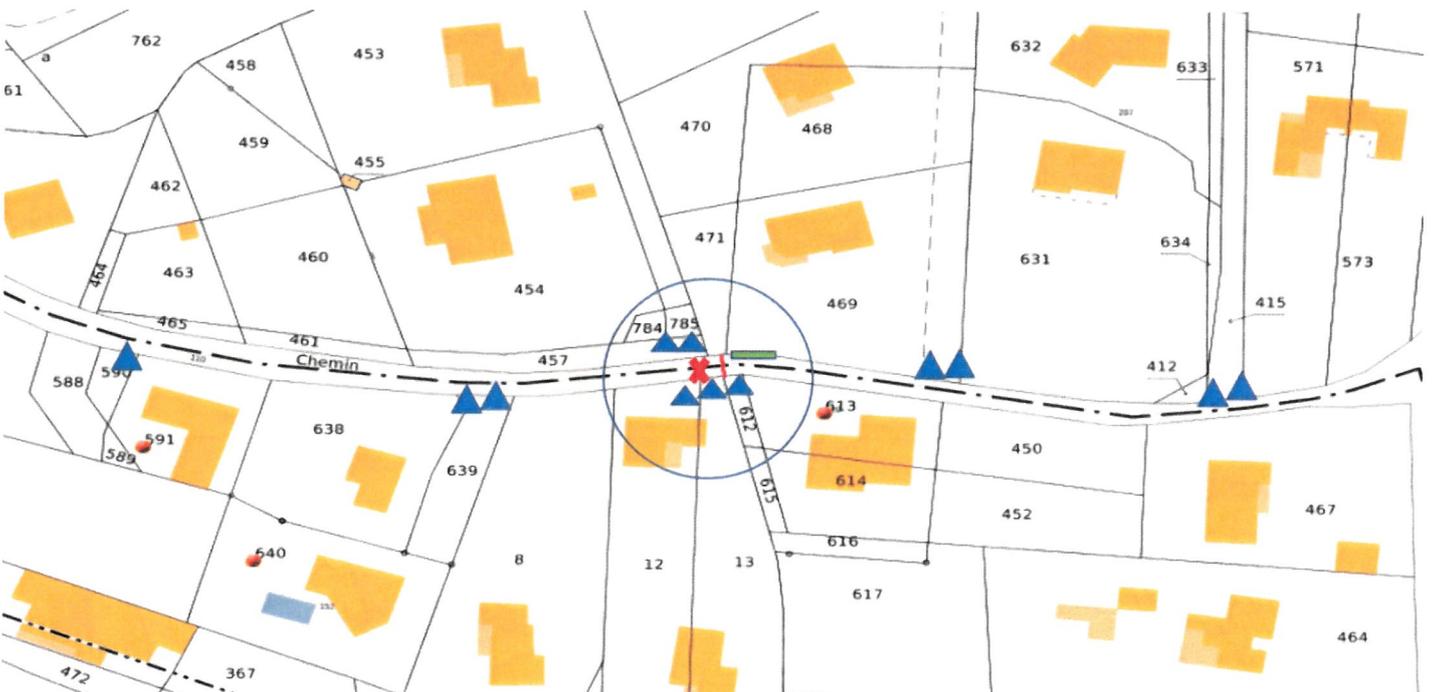
En haut de la montée de la rue Van Gogh, la route est assez étroite et ne permet le croisement que de deux véhicules légers à basse vitesse.

Il y a des sorties de maisons dans la montée (signalées par des triangles bleus) sans grande visibilité de droite et de gauche.

En haut de la montée (qui forme une bute signalée par un cercle bleu), la visibilité est nulle. Il y a cinq sorties de propriété à risque avec des familles (enfants de moins de 10 ans). À ce niveau, il n'y a pas de visibilité, pas de trottoir et la route n'est pas très large (environ 4m : trait rouge)

Une augmentation du flux de trafic journalier sera un risque imminent d'accident entre véhicule ou pire qu'un enfant se fasse renverser

La route qui suit cette bute, n'est pas très large n'ont plus (entre 4 et 5m), et permet le croisement uniquement de véhicule léger. De nombreuses sorties de propriété se font directement en direct sur la rue Van Gogh (signalées par les triangles bleus). De plus en haut de la bute se situent les conteneurs poubelles (rectangle vert) qui empiètent sur la voirie et influent davantage la visibilité



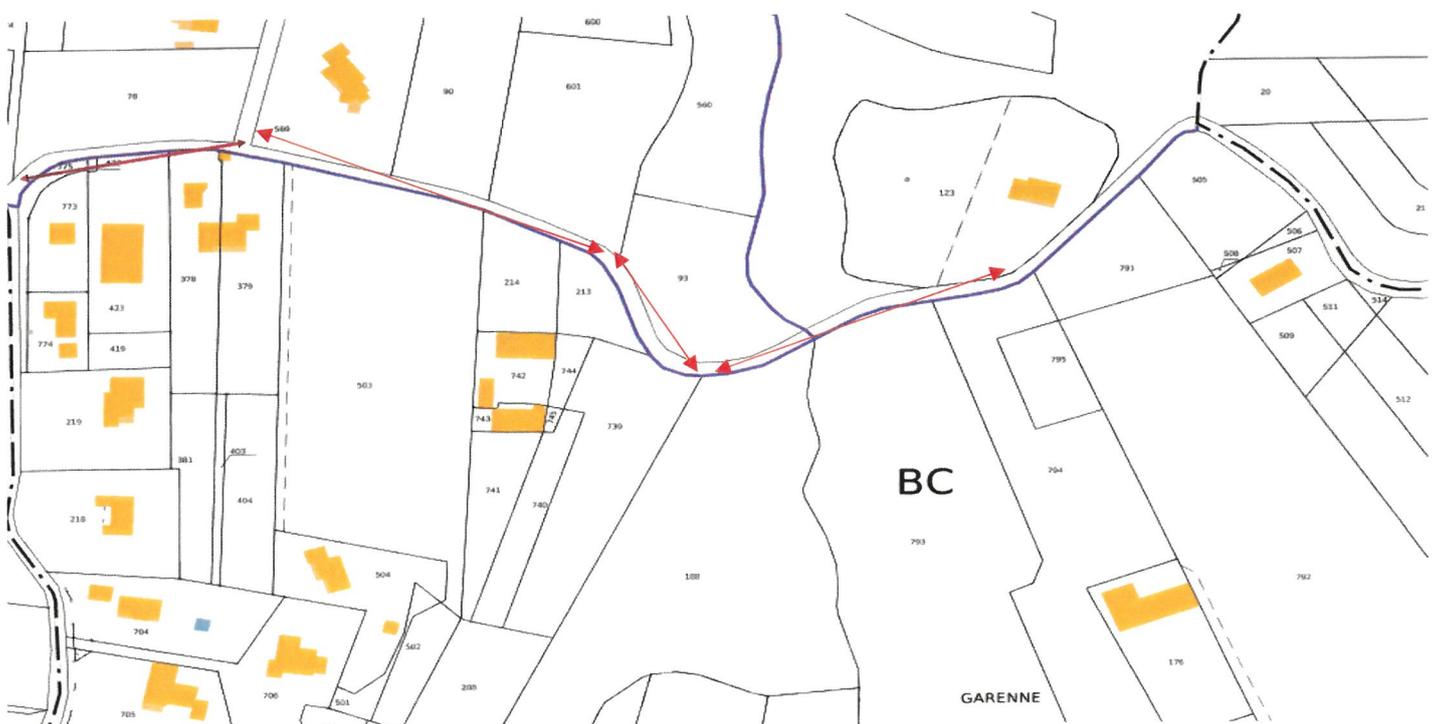
Le carrefour signalé avec la croix rouge est très dangereux à l'état actuel car la visibilité sur la rue Paul Cézanne est limitée. Augmenter le trafic serait un vrai risque quotidien car plus d'avoir une route assez étroite sans grande visibilité sur le carrefour, il n'y a rien de prévu pour les piétons et les cyclistes.

A noter que cette route est empruntée tous les jours par des piétons (notamment enfants qui se rendent à pied à l'école et à leurs activités extra-scolaires). Un véritable danger !!



La rue Van Gogh indiquée par les flèches rouges ne permet pas à deux véhicules légers de se croiser, et ce jusqu'à l'entrée du projet, soit 350m. Le risque d'accident est donc élevé pour les voitures mais surtout pour les piétons et cyclistes empruntant cette rue quotidiennement surtout le week-end.

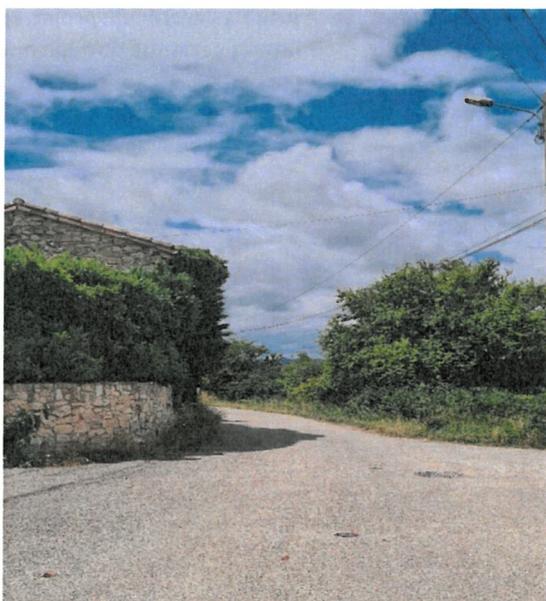
A noter que le quartier Sauvage est répertorié et balisé par « la Drôme à vélo » pour les parcours 4, 47 et 44. Les cyclistes sont donc nominalement empruntés cette zone Sauvage et Garenne



ANNEXES : Photos



**Rue Van Gogh dans le sens Est Ouest avant la bute
Sorties directes des propriétés , manque de visibilité**

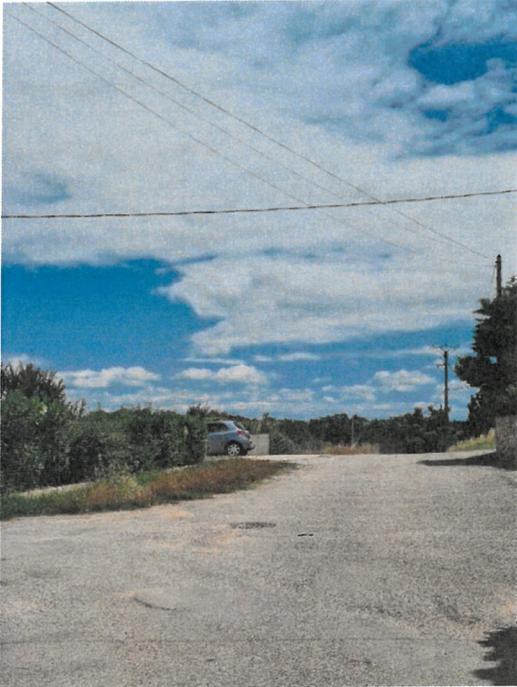


Croisement Rue Van Gogh et Matisse : aucune visibilité

Et la voirie ne permet le passage que d'un seul véhicule



**Rue Van Gogh en direction du PROJET : voirie abimée et ne permettant
le passage que de 1 seul véhicule**



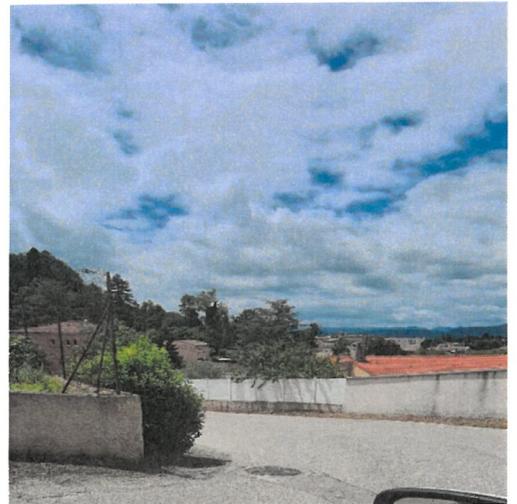
Rue Van Gogh au niveau du croisement de la rue Matisse en direction du Projet : route descendante permettant le passage d'un seul véhicule sans visibilité sur les véhicules arrivant



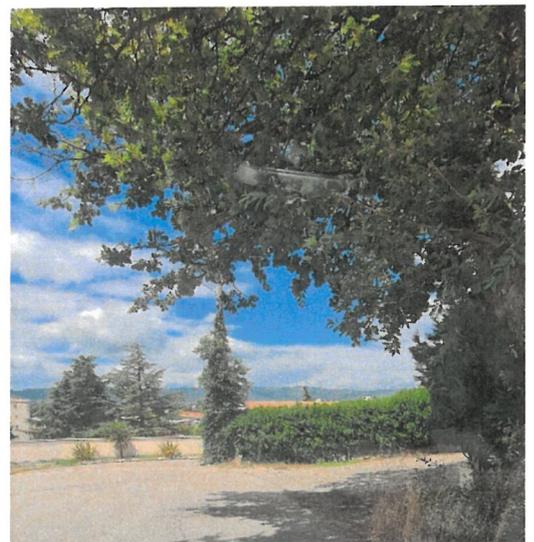
Carrefour de la rue Paul Cézanne et Van Gogh dangereux car ce carrefour ne permet pas d'avoir beaucoup de visibilité pour les véhicules arrivant de la rue Van Gogh



Haut de la butte sans visibilité sur les véhicules montants



Virage à 90° sans aucune visibilité sur le bas de la descente



Objet **Enquête publique – modification N° 3 du PLU de Livron sur Drôme**
De François et Nathalie MIQUEY <fanta.miquey@orange.fr>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Cc fanta miquey <fanta.miquey@orange.fr>
Date 01-07-2021 20:58



- annexe photos explicatives.pdf (1,0 Mo)
- enquête publique modification N°3 du PLU de Livron.pdf (137 ko)

François Miquey

370 Rue Van Gogh

26250 Livron sur Drôme
06 03 28 38 42

Objet : Enquête publique – modification N° 3 du PLU de Livron sur Drôme

A l'attention de Monsieur PAYET - commissaire Enquêteur
modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr

Monsieur,

J'ai lu un document identifié juin 21 (5.21.104) intitulé « dossier d'enquête publique ».

Je suis étonné de la légèreté de la partie 3 de la notice explicative, sur les incidences de la modification sur l'environnement, et en particulier, en p 15, le chapitre 3.5 : « Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances ».

1) Il est noté : "La modification concerne un site déjà anthropisé et desservi par la voirie et les réseaux publics. **Il n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants.** Le site est situé en dehors de toute zone de risque connu. Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances. "

Ce projet est annoncé comme "un projet oeno-touristique autour du domaine de la Garenne".

Il serait tout de même intéressant d'avoir accès à l'étude de faisabilité économique de ce projet pour connaître la fréquentation attendue pour que le projet soit viable !

On ne peut se satisfaire de cette phrase "**Il n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants.**"

La nature d'un projet touristique est d'amener des touristes.

Pour que l'on puisse appréhender les incidences sur les nuisances liées à la circulation dues au projet, il paraît évident qu'il faut connaître les chiffres prévisionnels du nombre de véhicules de tourisme, des véhicules de transport en commun, et de camions de livraison qui devront emprunter la rue Van Gogh pour aller jusqu'à cette nouvelle activité commerciale : rien n'apparaît dans ce dossier à ce sujet.

2) Il n'y a aucune mention de l'accès qui mène au Domaine de La Garenne. Le seul accès possible est celui de la Rue Van Gogh en partant de la N7.

Cette rue est particulièrement dangereuse :

* par sa pente très raide (près de 15%) à son départ, Le bas de la rue Van Gogh est dangereux pour les voitures qui se croisent par le manque de visibilité des premiers et deuxièmes virages (**photos page 1**). Il nous faut nous coller contre les murs des propriétés situées le long de l'axe. Ces particularités sont encore plus accidentogènes pour des personnes qui ne les connaissent pas, comme par exemple les futurs touristes souhaitant visiter le Domaine de la Garenne.

* par sa largeur qui ne permet pas le croisement de 2 véhicules à partir du croisement avec la rue Cézanne (**photos page 2**).

* par son absence de trottoir tout au long du trajet (**photos page 3**), sachant que cette route est très empruntée par les jeunes piétons du quartier du Signol pour se rendre à l'école et à leurs activités sportives. Les week end, notre quartier est également très fréquenté par les familles de Livron qui profite du calme et de la nature.

Merci d'avance de bien vouloir prendre en compte ces observations.

Bien cordialement,

François Miquey

En annexe : photos explicatives

François Miquey
370 Rue Van Gogh
26250 Livron sur Drôme
06 03 28 38 42

Objet : Enquête publique – modification N° 3 du PLU de Livron sur Drôme

A l'attention de Monsieur PAYET - commissaire Enquêteur
modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr

Monsieur,

J'ai lu un document identifié juin 21 (5.21.104) intitulé « dossier d'enquête publique ».

Je suis étonné de la légèreté de la partie 3 de la notice explicative, sur les incidences de la modification sur l'environnement, et en particulier, en p 15, le chapitre 3.5 : « Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances ».

1) Il est noté : "La modification concerne un site déjà anthropisé et desservi par la voirie et les réseaux publics. **Il n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants.** Le site est situé en dehors de toute zone de risque connu. Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances. "

Ce projet est annoncé comme "un projet oeno-touristique autour du domaine de la Garenne".

Il serait tout de même intéressant d'avoir accès à l'étude de faisabilité économique de ce projet pour connaître la fréquentation attendue pour que le projet soit viable !

On ne peut se satisfaire de cette phrase "**Il n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants.**"

La nature d'un projet touristique est d'amener des touristes.

Pour que l'on puisse appréhender les incidences sur les nuisances liées à la circulation dues au projet, il paraît évident qu'il faut connaître les chiffres prévisionnels du nombre de véhicules de tourisme, des véhicules de transport en commun, et de camions de livraison qui devront emprunter la rue Van Gogh pour aller jusqu'à cette nouvelle activité commerciale : rien n'apparaît dans ce dossier à ce sujet.

2) Il n'y a aucune mention de l'accès qui mène au Domaine de La Garenne. Le seul accès possible est celui de la Rue Van Gogh en partant de la N7.

Cette rue est particulièrement dangereuse :

* par sa pente très raide (près de 15%) à son départ, Le bas de la rue Van Gogh est dangereux pour les voitures qui se croisent par le manque de visibilité des premiers et deuxièmes virages (**photo page 1**). Il nous faut nous coller contre les murs des propriétés

situées le long de l'axe. Ces particularités sont encore plus accidentogènes pour des personnes qui ne les connaissent pas, comme par exemple les futurs touristes souhaitant visiter le Domaine de la Garenne.

* par sa largeur qui ne permet pas le croisement de 2 véhicules à partir du croisement avec la rue Cézanne (**photo page 2**).

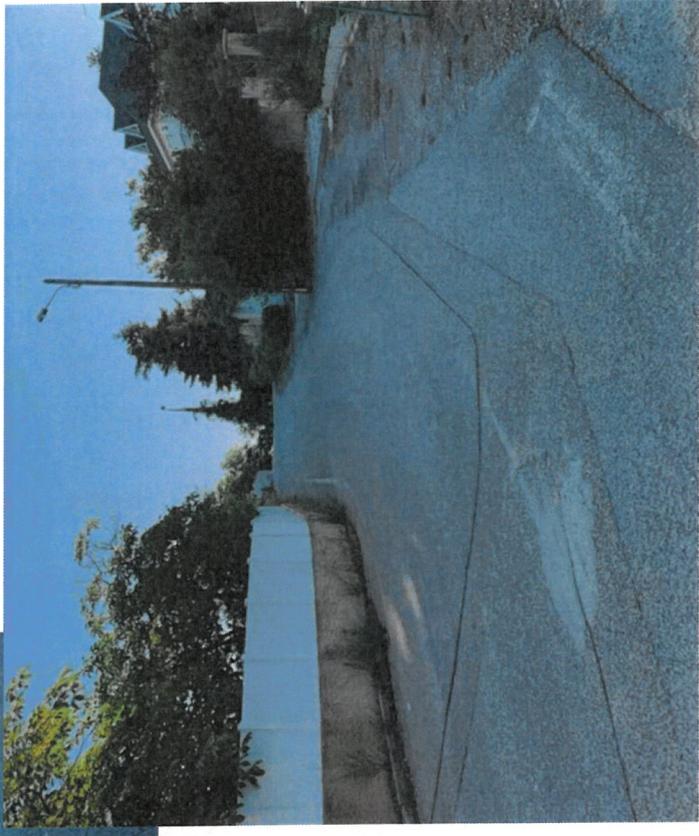
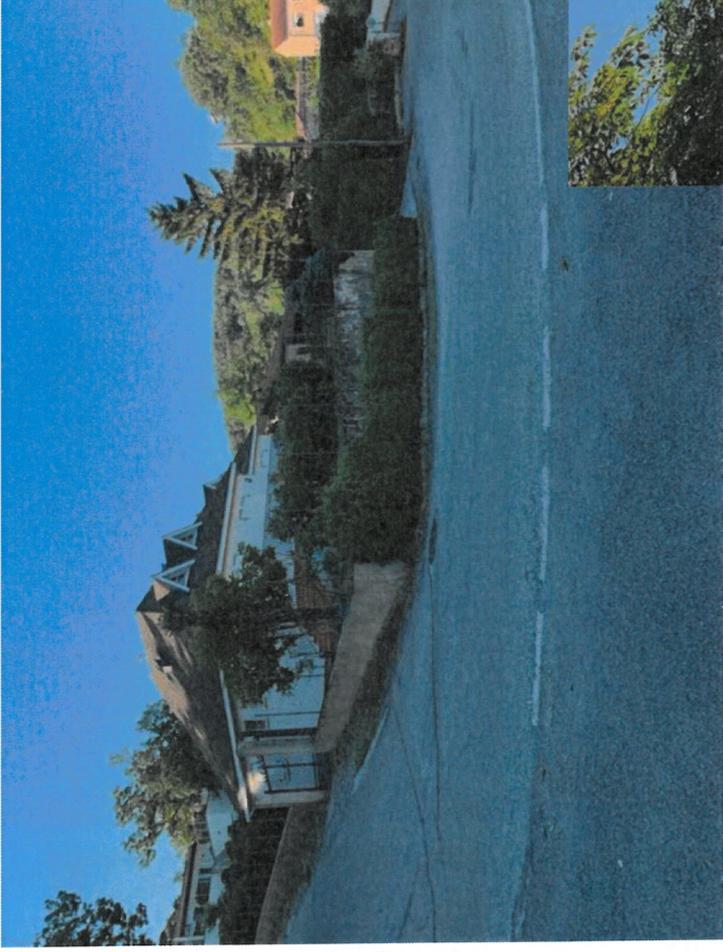
* par son absence de trottoir tout au long du trajet (**photo page 3**), sachant que cette route est très empruntée par les jeunes piétons du quartier du Signol pour se rendre à l'école et à leurs activités sportives. Les week end, notre quartier est également très fréquenté par les familles de Livron qui profite du calme et de la nature.

Merci d'avance de bien vouloir prendre en compte ces observations.

Bien cordialement,

François Miquey

En annexe : photos explicatives

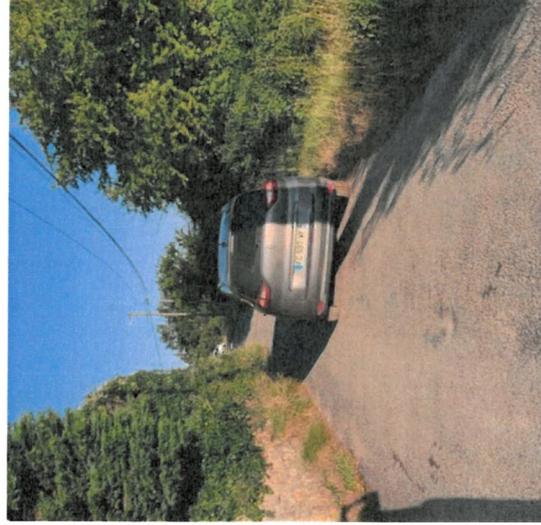
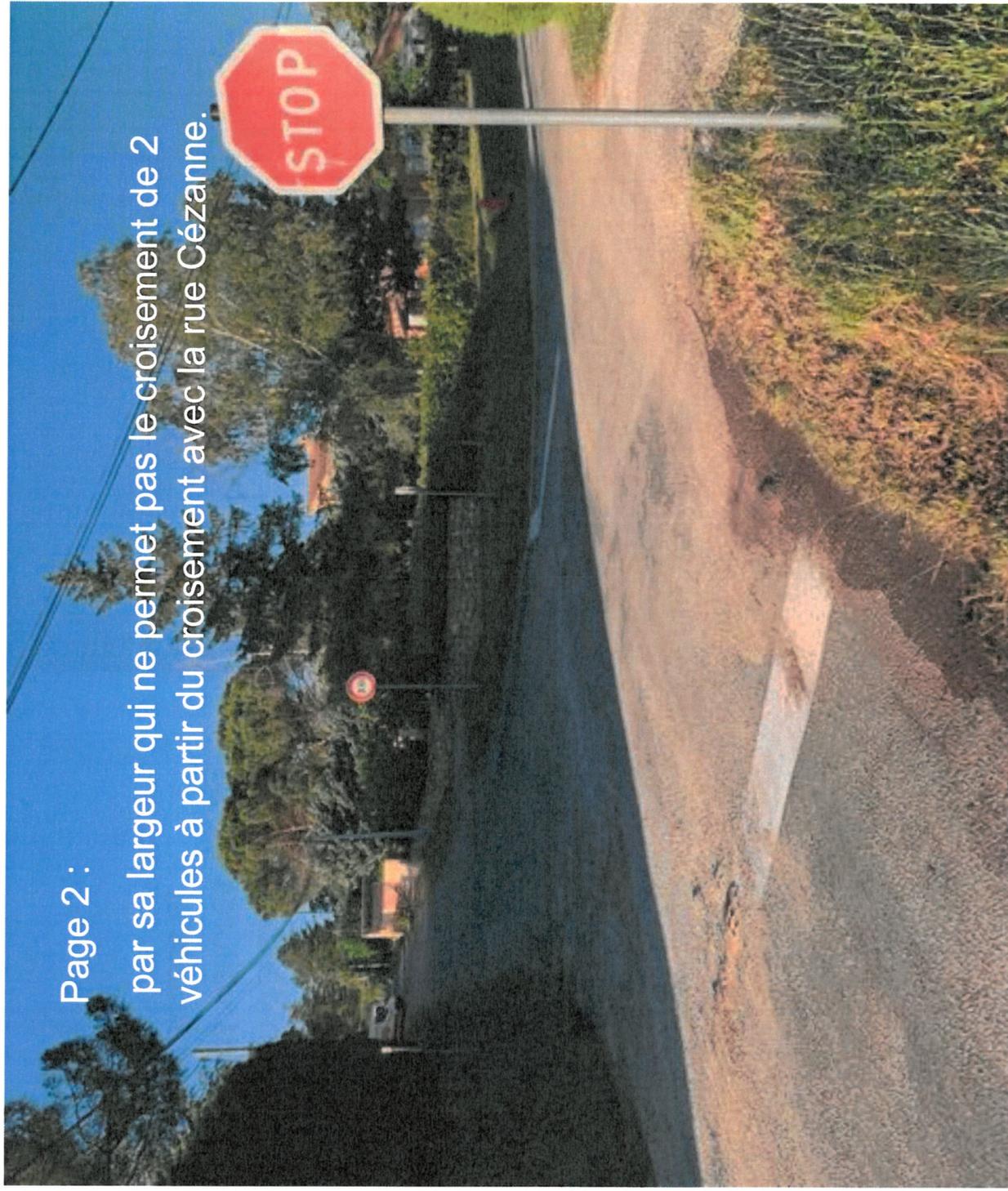


1

La pente très raide (près de 15%) à son départ, Le bas de la rue Van Gogh est dangereux pour les voitures qui se déplacent par le manque de visibilité des premiers et derniers virages.

Page 2 :

par sa largeur qui ne permet pas le croisement de 2 véhicules à partir du croisement avec la rue Cézanne.





absence de trottoir
long du trajet

Objet **A l'attention de Mr PAYET**
De Karen <karenmatricon@free.fr>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Date 01-07-2021 21:06



- Monsieur le Maire.docx (~17 ko)

Monsieur,

Après lecture du projet de modification du PLU et une réunion de quartier, je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe un courrier soulevant nos inquiétudes relatives à l'exploitation du Domaine du Comte de Sinard, qui viendra appuyer les autres courriers que vous avez reçu et que vous allez recevoir.

Vous en souhaitant une bonne réception.

Cordialement

Karen MATRICON



Garanti sans virus. www.avast.com

Monsieur le Commissaire,
Monsieur le Maire,
Messieurs et Mesdames du service urbanisme,

Dans le cadre de l'enquête de demande de modification du PLU n°3, je me permets de revenir vers vous.

Habitant dans la Rue Paul Cézanne, sur la parcelle cadastrale BC 725 et BC 726, nous nous interrogeons beaucoup sur la création de ce projet oeno-touristique.

A la lecture du dossier d'enquête publique, plusieurs points sensibles nous interpellent et semblent ne pas avoir été réellement pris en considération.

1. La sécurité sur les voies d'accès au Domaine viticole du Comte de Sinard :

Afin de se rendre au Domaine viticole du Comte de Sinard, les visiteurs devront emprunter la rue Van Gogh. Cette rue, comme la rue Paul Cézanne et la rue Henri Matisse, desservent un quartier résidentiel, pour lequel les habitants ont fait le choix de résider pour son calme et la proximité de la nature. (Ce choix nous est rappelé chaque année, au moment du paiement des différentes taxes foncières et d'habitations, qui sont plus élevées que dans d'autre partie de la commune).

De nombreux résidents et plus spécifiquement leurs enfants vont et viennent de façon répétée et quotidienne à pied, ou en vélo pour se rendre au centre-ville, à l'école ou à leurs activités sportives. D'autres habitants de la ville aiment également venir se promener, notamment les week-ends pour venir profiter de la nature et du calme du quartier. La fréquentation de clients, notamment le week-end, en quête de découverte des crus proposés par le domaine, va amener la circulation de personnes sous l'emprise d'alcool, avec tous les risques que cela peut entraîner, à un moment où les promeneurs du dimanche sont le plus nombreux.

A ce titre vous n'êtes pas sans savoir que cette rue, ainsi que les rues entourant le domaine du comte de Sinard, ne sont pas sécurisées et ne sont pas pourvues de trottoir.

La mise en place de ce projet va donc générer une augmentation du nombre de véhicules fréquentant ces axes (même si le projet soutient le contraire dans le paragraphe 3.5 « Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances), et va donc accroître fortement le danger et les risques d'accidents. Les 2 grands virages, sans visibilité dans la grande montée de la rue Van Gogh, suivis de la bute en haut de cette montée représentent un réel danger, surtout lorsque l'on ne connaît pas la spécificité de ce quartier.

D'autre part, il est également à noter, qu'à partir du stop, à l'intersection de la rue Van Gogh et la Rue Paul Cézanne, la chaussée se rétrécit et le croisement de 2 véhicules n'est pas envisageables.

Ensuite, lors des travaux déjà réalisés, avant même l'obtention du permis de construire, le croisement avec les divers engins qui sont intervenus ont déjà générés des situations compliquées et causé des dégâts : coupures de lignes téléphoniques par exemples. L'activité de ce domaine fera perdurer le trafic d'engins (divers camions de livraison) non adaptés à la voirie et visiblement cela n'a pas été pris en compte.

La sécurité du quartier notamment dans un quartier résidentiel est essentielle.

2. La demande de permis de construire et la modification du PLU :

A ce sujet, l'incompréhension me gagne. Dans la logique des choses, avant d'entreprendre des travaux, il doit être fait une demande de permis de construire, qui doit être validée par la Mairie. La validation d'un permis de construire doit être en accord avec les normes établies par le PLU en vigueur. Visiblement les travaux ont été engagés avant que cette demande soit validée, puisque cette enquête est diligentée. Y'a-t-il des lois spécifiques pour les personnes qui ont beaucoup d'argent et qui possèdent des connaissances bien placées ?

3. Les nuisances liées au projet :

Dans le paragraphe 3 du projet « **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT** » : il aurait dû être ajouté un sous **paragraphe 3.8 « Sur la quiétude et la tranquillité des résidents DEJA présents »**

L'exploitation du domaine, dans le but de recevoir du public pour différentes occasions : séminaires, soirées à thème, mariages et diverses manifestations, va fortement compromettre la quiétude du quartier. La réservation du domaine pour l'organisation d'un mariage, par exemple, le week-end, va être source de nuisances sonores en tout genre : musiques, brouhaha des invités, klaxons, feux d'artifice et bruits de portières toute la nuit lors des départs échelonnés. Sur la période estivale, le scénario risque de se reproduire de façon récurrente. Jusqu'à présent, le week-end est source de repos, après des semaines de travail bien chargées.

Le trafic des différents camions de livraison afin de venir réapprovisionner le domaine va également créer des nuisances sonores.

Pour reprendre les termes du projet : **Le projet de modification aura donc un impact certain sur le calme et la tranquillité des voisins.**

4. L'évolution des terrains agricoles vers terrains constructibles et les conséquences afférentes :

Enfin, l'un des points qui pose question aussi est le devenir des terrains agricoles en proximité de ce domaine.

Si la modification de PLU autorise le changement de destination du Domaine du Comte de Sinard, cela peut vouloir aussi induire que les propriétaires de terres agricoles avoisinantes vont pouvoir avoir le désir de vouloir faire que leur parcelles (notamment celles cadastrées BC 90, 600 et 601 et BC 503) puissent devenir constructibles et créer ainsi de nouveaux logements dans le quartier.

Si le quartier se bétonne de plus en plus, l'écoulement des eaux pluviales risquent d'être de plus en plus compliqués et certains habitants, déjà ennuyés par ces soucis lors des périodes de gros orages, vont être davantage touchés. Les exemples de forts dégâts lors d'orages, de plus en plus violents, dans des zones de sur-urbanisme et de sur-constructions dans les communes en proximité des côtes méditerranéennes devraient être considérés sérieusement.

Je suppose que vous n'êtes pas sans savoir que le quartier est mobilisé sur cette question et une rencontre entre tous les habitants qui le souhaitaient, s'est tenue ces jours.

Mon courrier a donc pour but d'appuyer les différentes remontées et questionnement qui vous ont et qui vont vous être transmis.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à nos questions et à nos craintes sur le devenir de notre quartier.

Cordialement

Objet **avis enquête publique**
De <guy.laffont1@free.fr>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Date 04-07-2021 19:56



bonjour,

plusieurs questions autour de ce projet:

Augmentation du flux journalier sur une route trop étroite et en très mauvais état suite au passage de véhicules super-lourds depuis le début du chantier.

Aucune gestion des eaux pluviales notamment sur le secteur et particulièrement rue paul Cézanne.

Pas de trottoir pour les piétons de plus en plus nombreux (joggeurs, marcheurs, écoliers en danger, lieu de tranquillité pour les livronnais avec très peu de véhicules jusqu'à présent. Montée rue Van Gogh avec épingle à cheveux inapte aux gros véhicules.

Stop rue Van Gogh et rue Paul Cézanne aberrant, pourquoi le changement du stop rue paul Cézanne? il y aura un accident grave sur ce carrefour.

Bien cordialement.

LAFFONT Françoise et Guy
325, rue Van Gogh.
26250 Livron sur Drôme

Objet **Nos Réf. : DOMAINE LOMBARD**
De **Andréa MARTIN** <me.andrea.martin@gmail.com>
À <modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr>
Date 05-07-2021 14:23



- Mémoire d'observation à Monsieur le commissaire enquêteur.pdf (~415 ko)
- Pièce n° 2 – Arrêté du 8 février 2021.pdf (~293 ko)
- Pièce n° 3 – Dossier de demande de certificat d'urbanisme n°2.pdf (~6,7 Mo)
- Pièce n° 4 – Arrêté du 1er juillet 2021.pdf (~1,0 Mo)
- Pièce n° 1 – Dossier de demande de certificat d'urbanisme n°1.pdf (~4,4 Mo)

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Veillez trouver un mémoire d'observation et 4 pièces attachées dans les intérêts de la société LOMBARD DISTRIBUTION dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Livron-sur-Drôme.

Vous en souhaitant une parfaite réception,

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma plus haute considération,

Andréa MARTIN

Maître Andréa MARTIN

Avocat au Barreau de Grenoble
20, Avenue Alsace Lorraine, 38000, Grenoble
Tél. : 04 38 12 00 97
Mail : me.andrea.martin@gmail.com

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire et d'en avvertir immédiatement l'expéditeur par e-mail. Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation expresse. Les communications sur Internet n'étant pas sécurisées, Maître Andréa MARTIN informe qu'il ne peut accepter aucune responsabilité quant au contenu de ce message.

This mail message and attachments (the "message") are solely intended for the addressees. It is confidential in nature. If you receive this message in error, please delete it and immediately notify the sender by e-mail. Any use other than its intended purpose, dissemination or disclosure, either whole or partial, is prohibited except if formal approval is granted. As communication on the Internet is not secure, Maître Andréa MARTIN does not accept responsibility for the content of this message.



Andréa MARTIN
Avocat au Barreau de Grenoble

Master 1 « Droits fondamentaux »
Master 1 « Droits publics »
Master 2 « Droits publics des affaires »

Mairie de Livron-sur-Drôme
A l'attention de Monsieur PAYET
Commissaire-Enquêteur
90 Avenue Joseph Combiér
26250 LIVRON-SUR-DRÔME

Nos Réf. : DOMAINE LOMBARD

OBJET : Mémoire d'observation sur la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Livron-sur-Drôme

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je prends attache avec vous dans les intérêts de la société LOMBARD DISTRIBUTION dans le cadre de la modification n°3 en cours du PLU de la commune de Livron-sur-Drôme.

Il ressort de l'arrêté prescrivant ladite modification que l'objet de celle-ci repose sur « *la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A autour d'une ancienne bâtisse afin de permettre son évolution pour des activités oeno-touristiques* ».

Il apparaît que le projet oeno-touristique du domaine de la Garenne consiste notamment en la réalisation d'un hébergement touristique, d'une salle de séminaire et de spectacle, d'une salle de restauration et également de la réalisation d'une piscine ou encore de la réalisation d'un jardin potager bio.

Pour mener à bien ce projet, il est projeté d'insérer un secteur AT au sein du règlement de la zone A du PLU de la commune de Livron-sur-Drôme.

Dans ce contexte, il apparaît capital de vous présenter le projet porté par la société LOMBARD DISTRIBUTION.

En effet, par deux fois, le 10 décembre 2020 et le 29 avril 2021, la société LOMBARD DISTRIBUTION a présenté des demandes de certificat d'urbanisme opérationnel pour la « *rénovation d'un ancien bâtiment d'une exploitation viticole pour en faire un site d'activité d'agrotourisme et pour la construction d'un hangar agricole* ».

Le projet consiste dans la réalisation de chambres d'hôtes dans un bâtiment agricole créé au début du 19^{ème} siècle pour développer une activité d'agro-tourisme.

Le domaine souhaite offrir diverses prestations telles que la vente de vins, la visite des caves et des vignes, une salle de réception pour séminaire, un magasin, de l'agrotourisme avec chambres d'hôtes, des soirées à thème ou after work, un spa ou encore une ferme pédagogique.

L'impact du projet serait limité en termes de consommation foncière puisqu'il s'inscrit majoritairement dans de l'existant et dans une perspective de développement qualitatif et raisonné du domaine.

Le domaine LOMBARD est un domaine historique sur la commune de Livron-sur-Drôme et une référence sur les coteaux du Brézème. Les parcelles sont exploitées en culture bio et bio dynamique et la nouvelle équipe tente de redynamiser le domaine et valoriser le territoire viticole.

Malheureusement, sans ces nouvelles perspectives, la survie du domaine est largement compromise.

Pour autant, il est acquis que la commune de Livron-sur-Drôme et la communauté de communes du Val de Drôme, souhaitent diversifier les activités autour de la viticulture et valoriser le patrimoine agricole des coteaux de Brézème.

Elles fixent comme objectif dans leurs documents d'urbanisme respectifs de « *permettre réglementairement certains projets de diversification autour de la viticulture : salle de réception, restaurant, hôtellerie...* ».

A ce jour, le maire de la commune de Livron-sur-Drôme a délivré deux certificats d'urbanisme négatif fustigeant l'absence d'identification du bâtiment comme pouvant changer de destination et par conséquent, en l'état, le caractère non nécessaire à l'exploitation agricole.

La commune considère donc que le cadre réglementaire actuel ne permet pas à la société LOMBARD DISTRIBUTION de mener à bien son projet.

Pourtant, les élus locaux ne sont pas opposés au projet et lors d'une rencontre, ils ont même invité la société LOMBARD DISTRIBUTION à formuler une demande de création d'un STECAL.

Il est clair que le projet de la société LOMBARD DISTRIBUTION s'inscrit parfaitement dans la modification actuelle et que l'opportunité d'une telle enquête doit permettre au domaine de prendre part aux modifications à venir.

C'est pourquoi, la société LOMBARD DISTRIBUTION vous demande de proposer d'étendre le périmètre du secteur AT aux parcelles cadastrées section ZL n° 131, 133 et 179.

Dans l'attente de votre retour concernant la présente proposition.

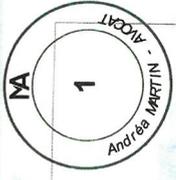
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma plus haute considération,

Andréa MARTIN



PIECES COMMUNIQUEES :

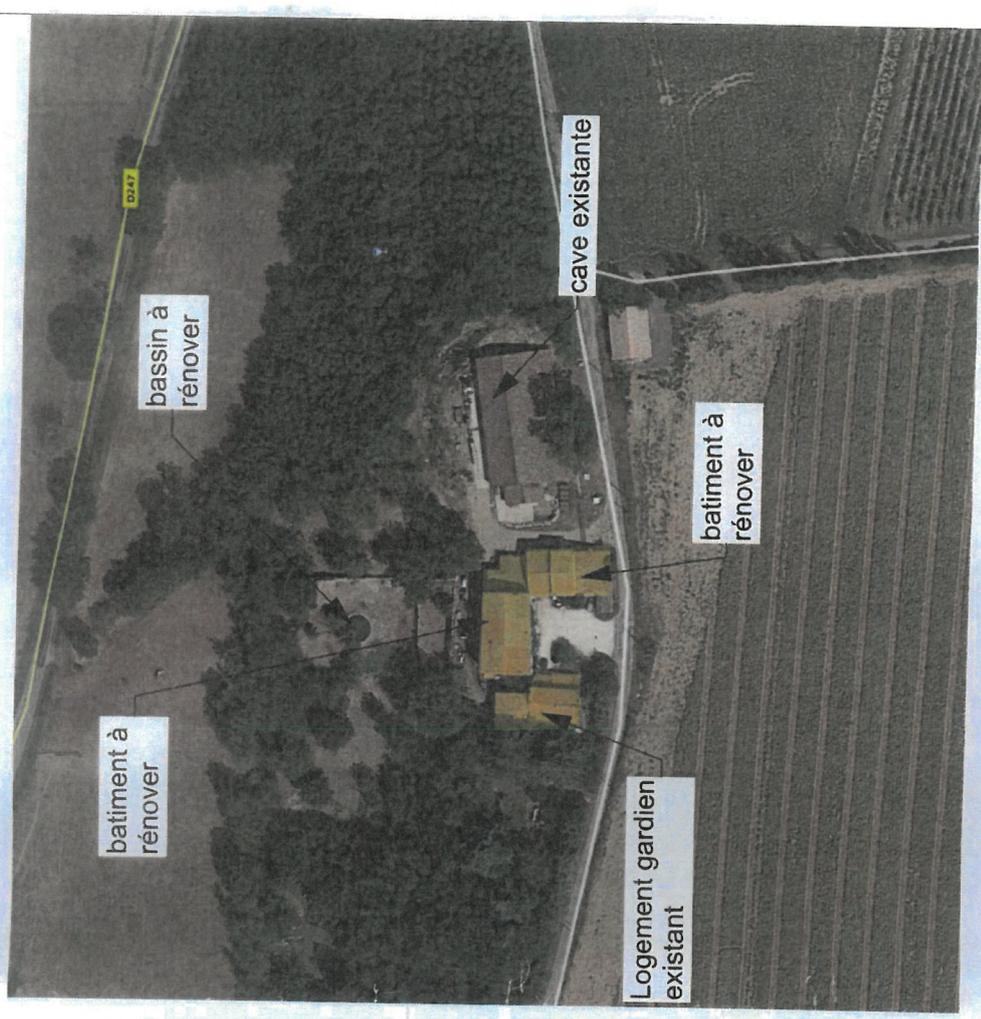
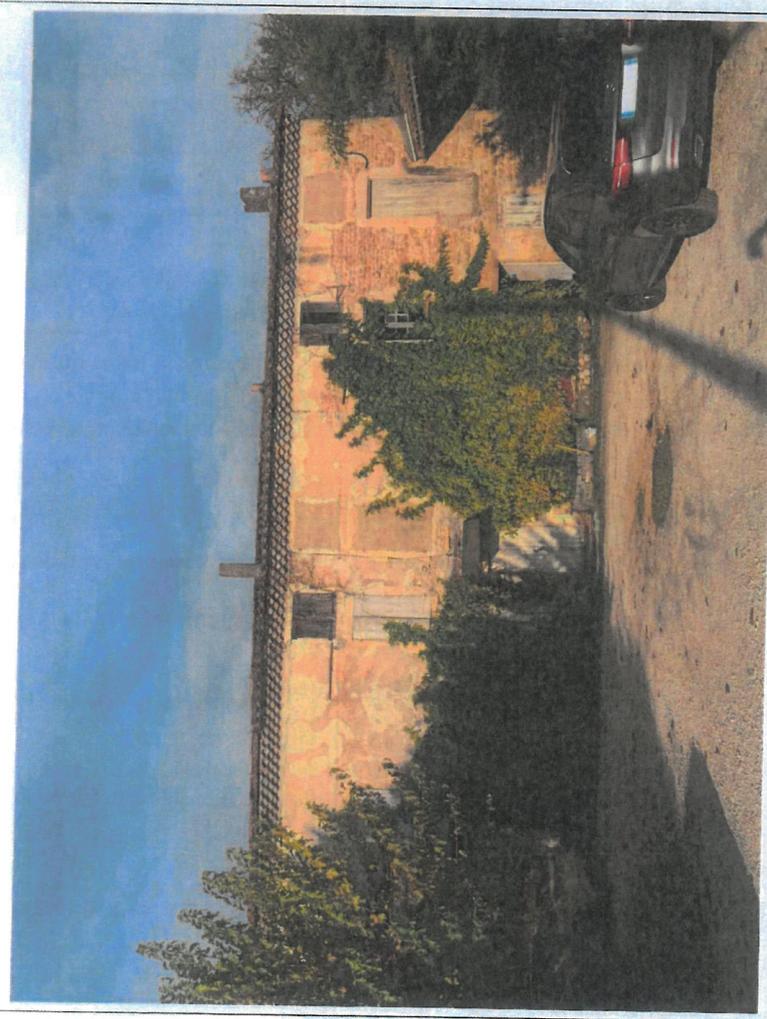
- 1/ Dossier de demande de certificat d'urbanisme n°1 ;
- 2/ Arrêté du 8 février 2021 ;
- 3/ Dossier de demande de certificat d'urbanisme n°2 ;
- 4/ Arrêté du 1^{er} juillet 2021 ;



Intitulé Projet
DOMAINE LOMBARD 26 250 LIVRON SUR DROME
indice

Date d'édition
vendredi 4 décembre 2020

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL



Les documents sont en phase permis de construire, ils ne peuvent pas être utilisés en phase réalisation

AFD ARCHITECTURE
5 Rue Vignon
07 800 15 70 00
tel: 08 50 80 30 10
afd.archi@free.fr
www.AEDarchitecture.com

Maitrise d'ouvrage : **SARL LOMBARD DISTRIBUTION**
420 CHEMIN DE MANUTE
26 250 LIVRON

[Signature]

Projet : **DOMAINE LOMBARD 26 250 LIVRON SUR DROME**
Phase du projet : **CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**

Mise en page : **Cartouche**
Echelle(s) :

PAGE : 01
Date : 04/12/2020



MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Demande de Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*05

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U

Dpt

Commune

Année

N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : LOMBARD DISTRIBUTION

Raison sociale :

N° SIRET : 7 9 0 4 9 3 5 9 7 0 0 0 1 3 Type de société (SA, SCI,...) : SARL

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : GUILLOT

Prénom : DENIS

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 420 Voie : CHEMIN DE MANUTE

Lieu-dit : Localité : LIVRON

Code postal : 2 6 2 5 0 BP : Cedex :

Téléphone :

indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : afd.archi @ free.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 420 Voie : CHEMIN DE MANUTE

Lieu-dit : Localité : LIVRON

Code postal : 2 6 2 5 0 BP : Cedex :

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : 0 0 0 Section : Z L Numéro :

Superficie totale du terrain (en m²) : 14383

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?		Avant le	
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>				
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>				
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>				
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>				

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À LIVRON

Le : 09 décembre 2020

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en **deux exemplaires** pour un certificat d'urbanisme d'information ou **quatre exemplaires** pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : Z L Numéro : 1 3 2

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1900

Préfixe : Section : Z L Numéro : 1 3 1

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2156

Préfixe : Section : Z L Numéro : 1 7 9

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 8680

Préfixe : Section : Z L Numéro : 1 3 3

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1647

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

MAITRE DE L'OUVRAGE : SARL LOMBARD DISTRIBUTION
420 CHEMIN DE MANUTE
26 250 LIVRON

MAITRE D'OEUVRE : AFD ARCHITECTURE
5 RUE VERNON
07 800 LA VOULTE - Tél. : 09.50.80.30.10

I. OBJET ET DESCRIPTION DU PROJET

Le bâtiment se situe au 420 chemin de Manute sur la commune de LIVRON parcelles N° 131 / 132 / 133 et 179 section ZL. Surface totale du terrain: 14 383 m²
Actuellement sur le site, il y a une cave + une salle de dégustation + des bureaux + un logement gardien et de nombreux annexes à usage agricole.
Le bien se situe sur la zone AB non concerné par le PPR

Le projet consiste à rénover un ancien bâtiment d'une exploitation viticole pour faire un site d'activité d'agrotourisme dans des bâtiments existants (PLU Article A2)
Activités variées autour du vin, des animaux de la ferme, de l'agriculture.

"Les locaux destinés à des activités d'agrotourisme ne peuvent être autorisés que dans des bâtiments existants.

[7] Les travaux d'entretien des habitations existantes (réfection de toiture, de façade, changement de menuiseries, etc. ...) les modifications de leur aspect extérieur, les travaux d'aménagement intérieur, notamment destinés à faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite. "

Le programme d'activités d'agrotourisme se décomposera comme suit :

La cave (vente / dégustation) situé au Nord Est de la parcelle est conservée et ne changera pas de fonction.
Création d'une zone de réception / accueil au RDC dans bâtiment principal existant
Création de 12 à 18 gîtes sur le R+1 et R+2 de ce même bâtiment.
Cuisine sur le niveau R-1 côté jardin (non accessible ERP)
Zone administrative des activités cave et agrotourisme sera également créée dans le volume existant du bâtiment de l'entrée
Création d'un espace détente SPA en lien direct avec les gîtes dans les locaux de bureaux existants
Un logement gardien existant et conservé (surface d'habitation < 250 m²)
Concernant l'activité viticole et agricole, un hangar clos / couvert d'environ 200m² sera créée pour le stockage des engins et matériels agricoles. (non chauffé)

Le bâtiment sera chauffé, n'est pas soumis à l'ICPE et recevra du public (5 ème catégorie)
D'importants travaux seront engagés afin de répondre aux réglementation PMR

II. ACCÈS

Les accès sont inchangés depuis le versant EST.

Un espace stationnement sera créé le long de la route afin d'assurer le parking sur les parcelles privées.

III. MATERIAUX UTILISÉS ET ASPECTS EXTERIEURS

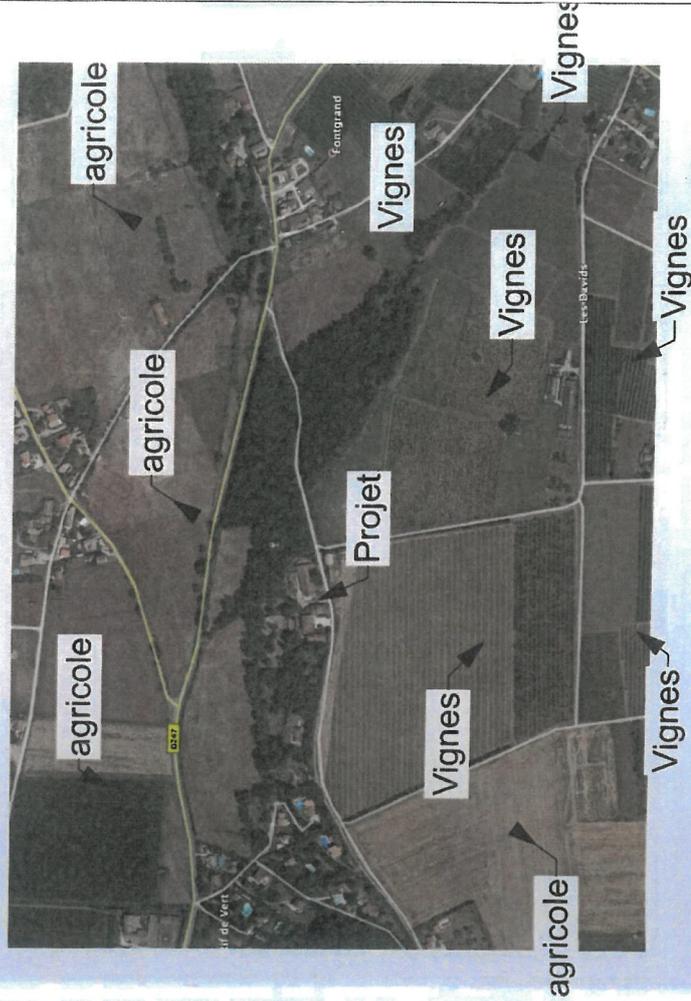
Le bâtiment est en pierres, le projet prévoit de conserver cet esprit avec une rénovation complète des façades à pierres vues, une réfection complète de la toiture avec des pentes à 30-35% et des tuiles canales. Les menuiseries seront en bois peints blanches

IV. ASSAINISSEMENT ET BRANCHEMENTS

Un assainissement autonome sera prévu suivant une étude technique à venir lors du PC
Le bâtiment est actuellement raccordé sur le réseau ERDF et L'AEP.
Les EP seront gérées sur le tènement et dimensionnés selon la réglementation.

V. ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Le bati se trouve au coeur d'une zone agricole, le programme sera dans l'esprit du cadre paysager.



Les documents sont en phase permis de construire, ils ne peuvent pas être utilisés en phase réalisation

AFD ARCHITECTURE
5 Rue Vernon
07 800 La Voultte
tel : 09 50 80 30 10
aid.archi@free.fr
www.AFDarchitecture.com

Maitrise d'ouvrage : SARL LOMBARD DISTRIBUTION
420 CHEMIN DE MANUTE
26 250 LIVRON

Projet : DOMAINE LOMBARD 26 250 LIVRON SUR DROME

Phase du projet : CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL

Mise en page : NOTICE

Échelle(s) :

PAGE : 02

Date : 04/12/2020

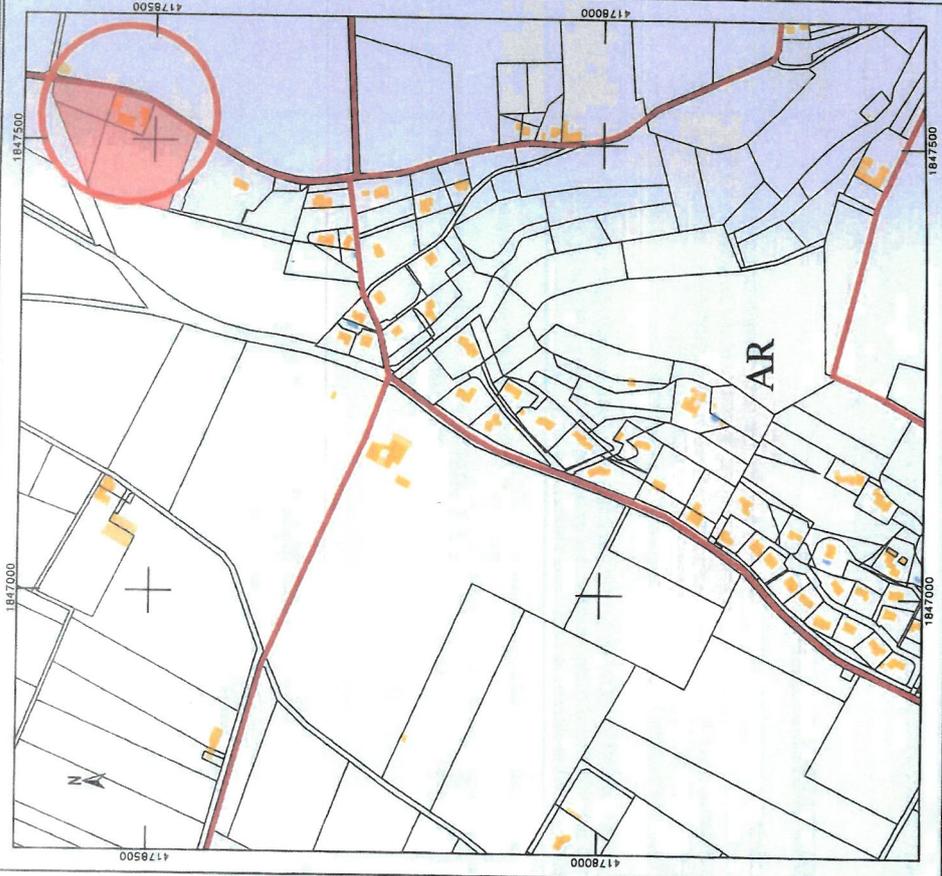
Département : DROME
Commune : LIVRON SUR DROME

Section : AR
Feuille : 000 AR 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/5000
Date d'édition : 09/11/2020
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF83/CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant l'adresse cadastrale suivante :
15 Zone
20021 VALENCE CEDEX
tel. 04-75-79-50-18 fax 04-75-79-51-11
cfd.drome@cgfr.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



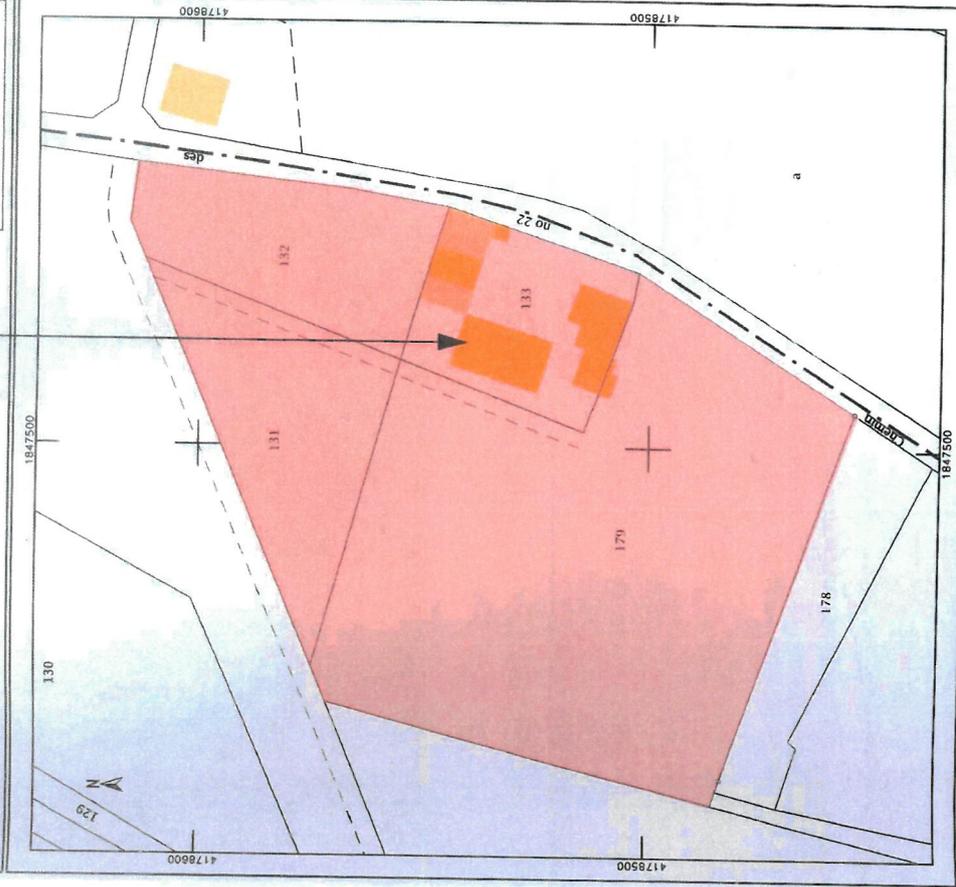
Département : DROME
Commune : LIVRON SUR DROME

Section : ZL
Feuille : 000 ZL 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date d'édition : 10/10/2020
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF83/CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

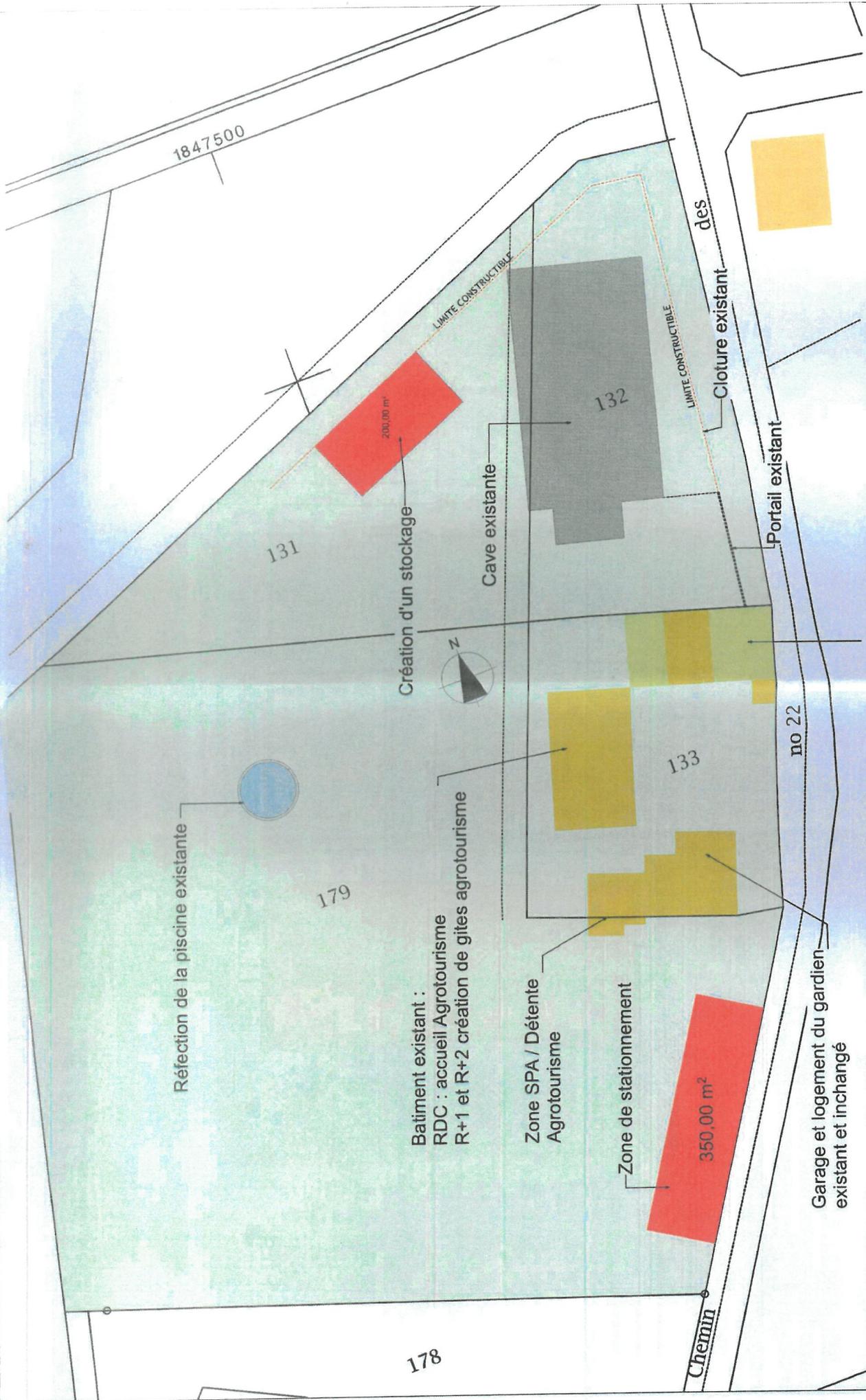
Projet Zone AB

Cet extrait de plan vous est délivré par

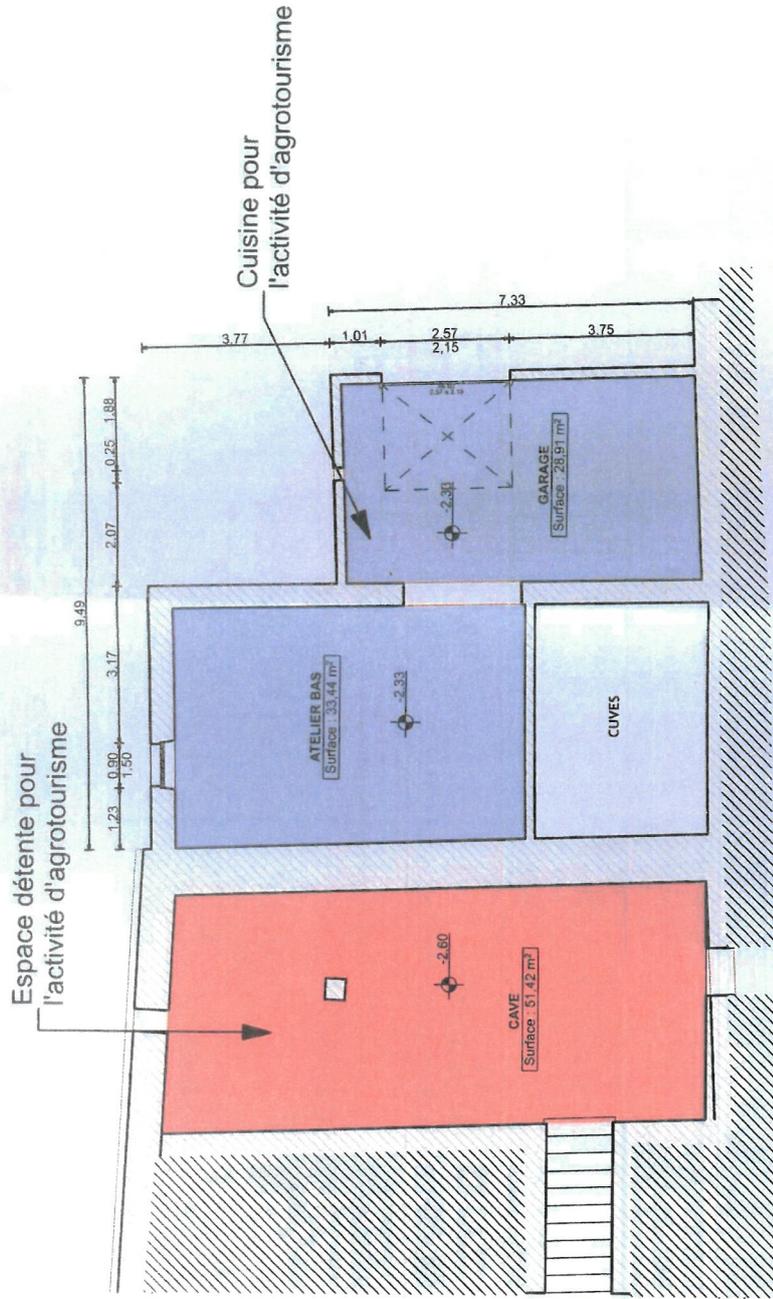
cadastre.gouv.fr



PLAN DE MASSE PROJET



<p>Les documents sont en phase permis de construire, ils ne peuvent pas être utilisés en phase réalisation</p> <p>AFD ARCHITECTURE 5 Rue Vernon 07 800 La Vouille tel : 09 50 80 30 10 afd.archi@free.fr www.AFDarchitecture.com</p>	<p>Projet : DOMAINE LOMBARD 26 250 LIVRON SUR DROME</p>	<p>Mise en page : Situation PC1</p>
	<p>Phase du projet : CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL</p>	<p>Echelle(s) : 1:500</p>
<p>AFD ARCHITECTURE Maitrise d'ouvrage : SARL LOMBARD DISTRIBUTION 420 CHEMIN DE MANUTE 26 250 LIVRON</p>		<p>PAGE : 04</p>
<p>www.AFDarchitecture.com</p>		<p>Date : 04/12/2020</p>

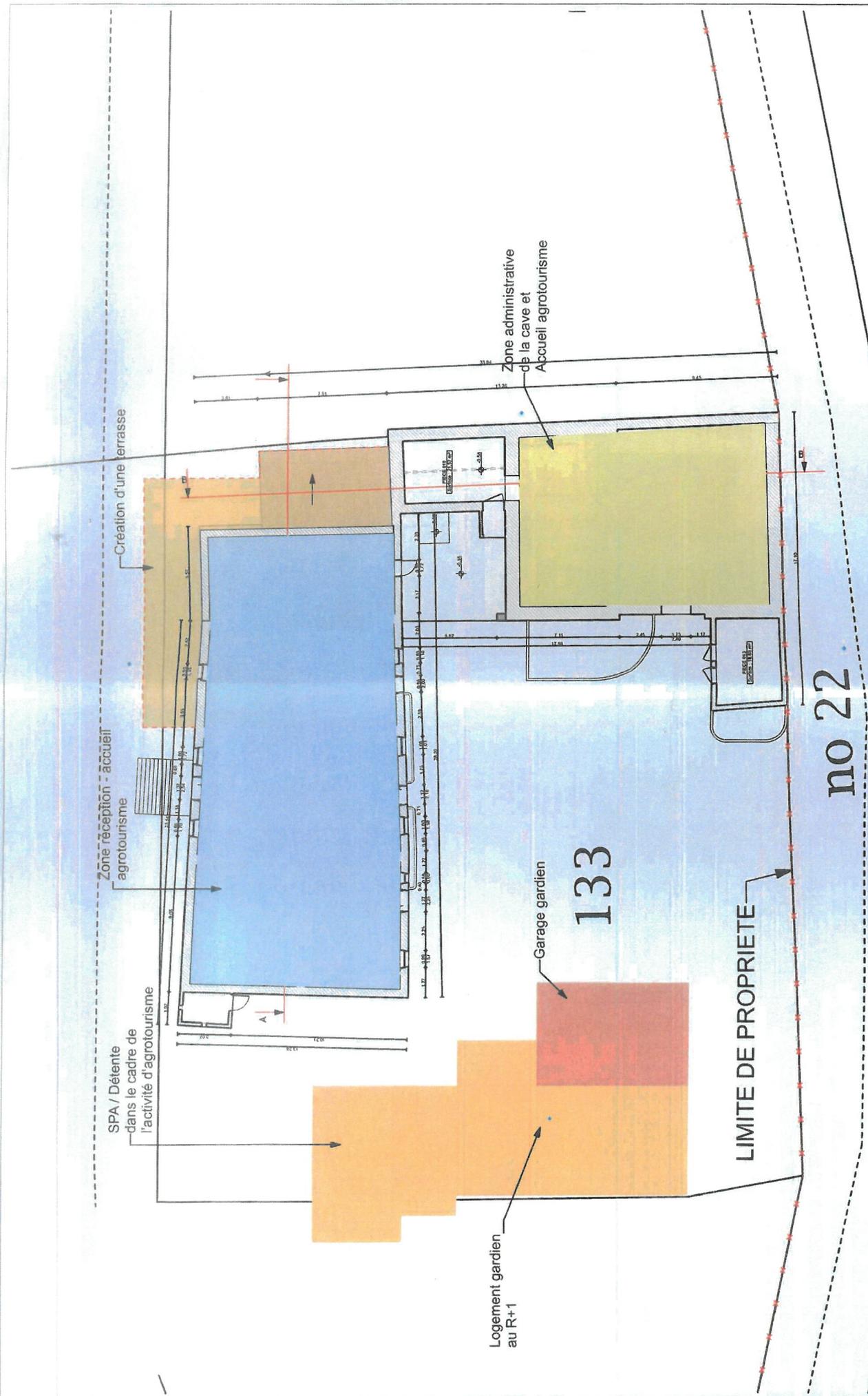


Les documents sont en phase permis de construire, ils ne peuvent pas être utilisés en phase réalisation

AFD ARCHITECTURE
 5 Rue Vémón
 07 800 La Vouille
 tel : 09 50 80 30 10
 aid.archi@free.fr
 www.AFDarchitecture.com

Projet : **DOMAINE LOMBARD 26 250 LIVRON SUR DROME**
 Phase du projet : **CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**

Mise en page : **PLAN GARAGE CAVE**
 Echelle(s) : **1:100**
 PAGE : **05**
 Date : **04/12/2020**



Les documents sont en phase permis de construire, ils ne peuvent pas être utilisés en phase réalisation

AFD ARCHITECTURE
 5 Rue Vernon
 07 800 La Vouille
 tel : 09 50 80 30 10
 aid.archi@free.fr
 www.AFDarchitecture.com

Maîtrise d'ouvrage : **SARL LOMBARD DISTRIBUTION**
 420 CHEMIN DE MANUTE
 26 250 LIVRON

Phase du projet : **CERTIFICAT D'URBANISME**
 OPERATIONNEL

Mise en page : **PLAN RDC 1/200**
 Echelle(s) : **1:200**

Date : **04/12/2020**

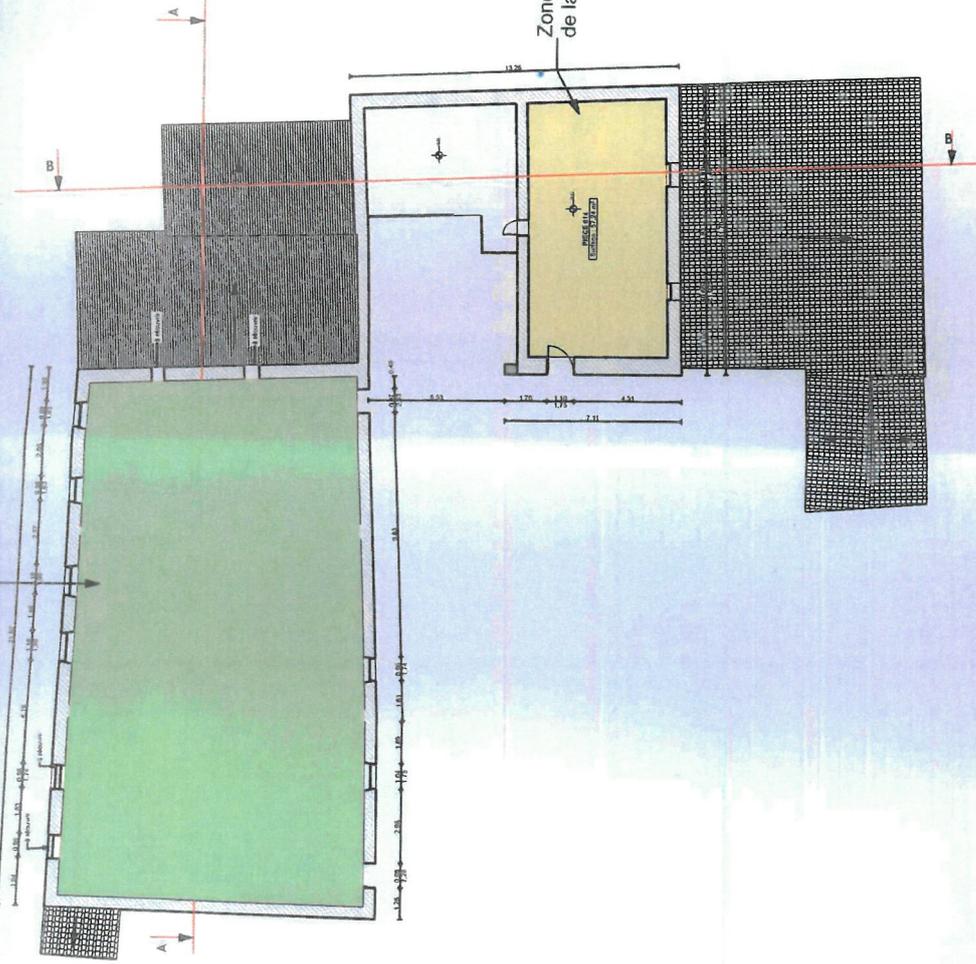
PAGE : **06**

LIMITE DE PROPRIETE

133

no 22

Création de 5/8 gites
pour l'activité d'agrotourisme



Les documents sont en phase permis de construire, ils ne peuvent pas être utilisés en phase réalisation

AFD ARCHITECTURE
5 Rue Vermon
07 800 La Vouille
tel : 09 50 80 30 10
afd.archi@free.fr
www.AFDarchitecture.com

Maitrise d'ouvrage : **SARL LOMBARD DISTRIBUTION**
420 CHEMIN DE MANUTE
26 250 LIVRON

Projet : **DOMAINE LOMBARD 26 250 LIVRON SUR DROME**

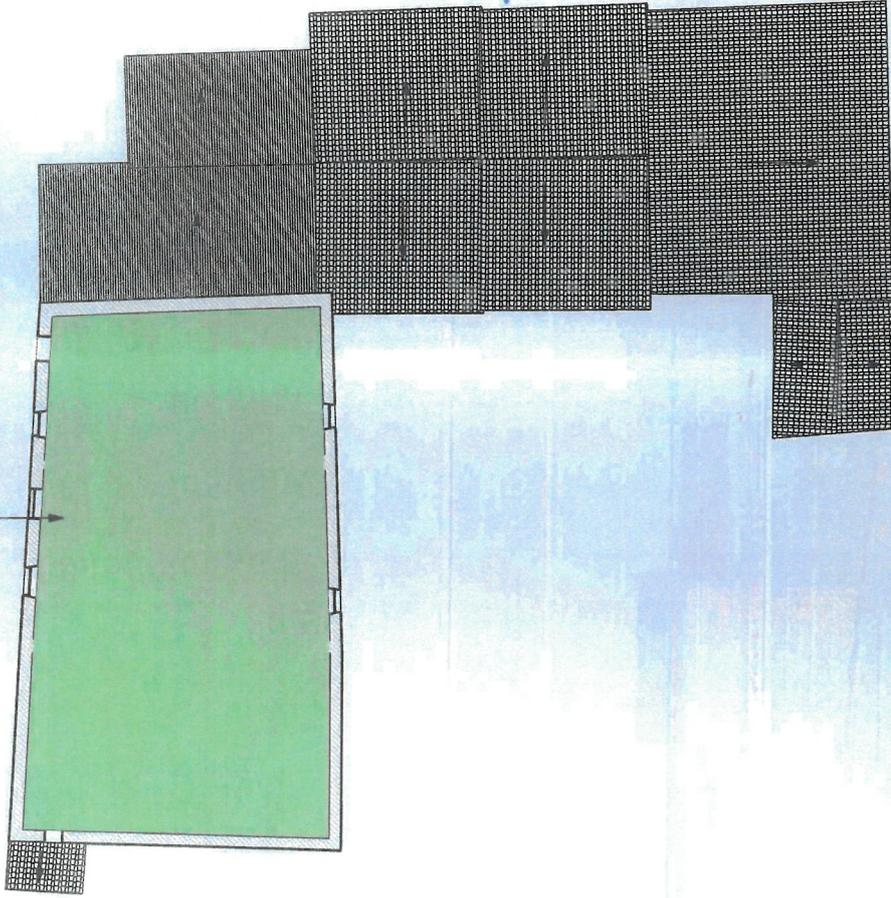
Phase du projet : **CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL**

Mise en page : **PLAN R+1**

PAGE : **07**

Date : **04/12/2020**

Création de 6/8 gites
pour l'activité d'agrotourisme



Les documents sont en phase permis de construire, ils ne peuvent pas être utilisés en phase réalisation

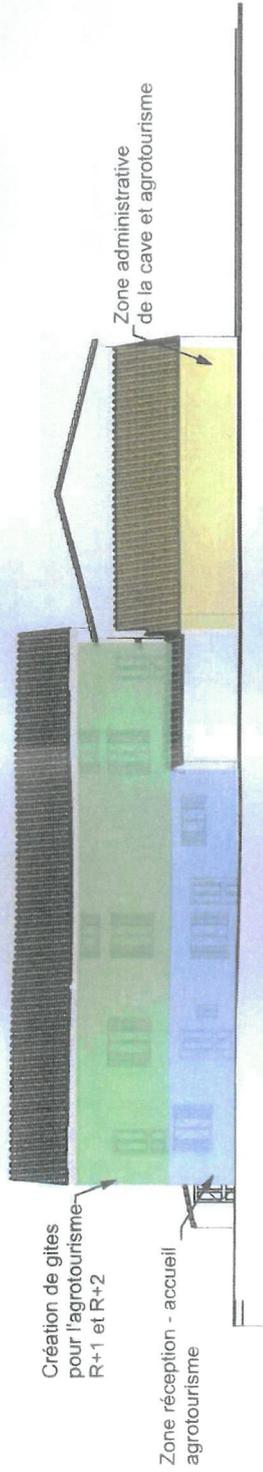
AFD ARCHITECTURE
5 Rue Vernon
07 800 La Vouille
tel : 09 50 80 30 10
afd.archi@fec.fr
www.AFDarchitecture.com

Maitrise d'ouvrage : **SARL LOMBARD DISTRIBUTION**
420 CHEMIN DE MANUTE
26 250 LIVRON

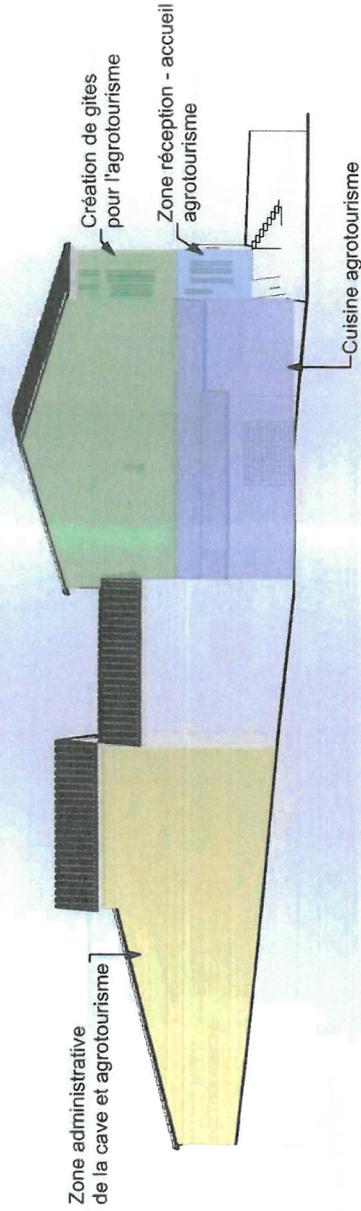
Projet : **DOMAINE LOMBARD 26 250 LIVRON SUR DROME**
Phase du projet : **CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL**

Mise en page : **PLAN R+2**
Échelle(s) : **1:200**
PAGE : **08**
Date : **04/12/2020**

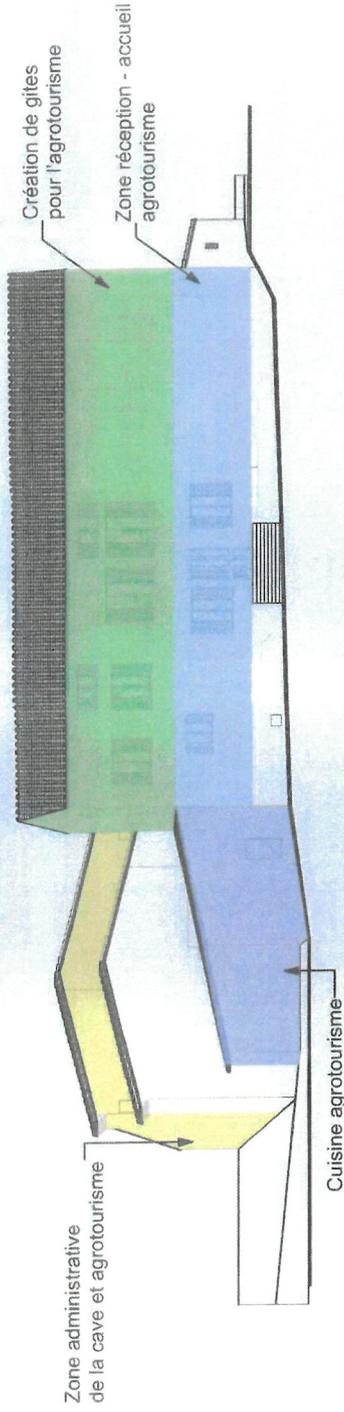
FACADE EST



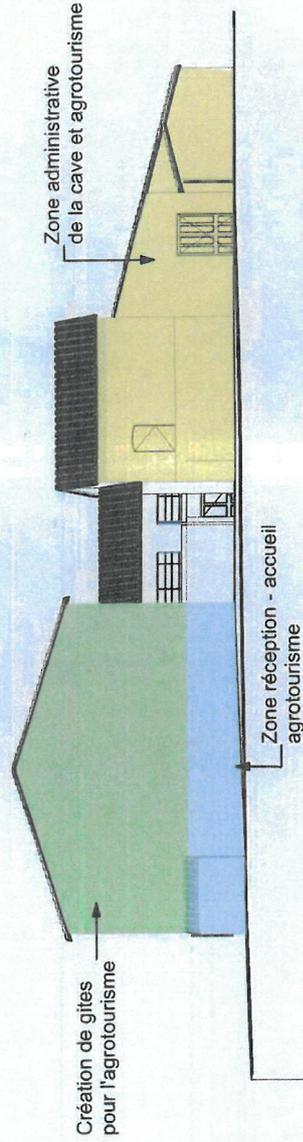
FACADE NORD



FACADE OUEST



FACADE SUD



Les documents sont en phase permis de construire, ils ne peuvent pas être utilisés en phase réalisation.

AFD ARCHITECTURE
 5 Rue Vernon
 07 800 La Voulte
 tel : 09 50 80 30 10
 afd.archi@free.fr
 www.AFDarchitecture.com

Maîtrise d'ouvrage : **SARL LOMBARD DISTRIBUTION**
 420 CHEMIN DE MANUTE
 26 250 LIVRON

Projet : **DOMAINE LOMBARD 26 250 LIVRON SUR DROME**

Phase du projet : **CERTIFICAT D'URBANISME
 OPERATIONNEL**

Mise en page : **FAÇADES**

Échelle(s) : **1:200**

PAGE : **10**

Date : **04/12/2020**

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de LIVRON SUR DROME

Références à rappeler dans toute correspondance
Dossier n° CU 026 165 20 LC196

2



Déposé le : 10/12/2020

Demandeur : SARL LOMBARD DISTRIBUTION
représentée par Denis GUILLOT

Pour : rénovation d'un ancien bâtiment d'une
exploitation viticole pour en faire un site d'activité
d'agrotourisme et construction d'un hangar agricole

Adresse terrain : 420 chemin de Manute

26250 LIVRON SUR DROME

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le Maire de LIVRON SUR DROME,

Vu la demande présentée le 10/12/2020 par SARL LOMBARD DISTRIBUTION représentée par Monsieur Denis GUILLOT dont le siège sociale est situé 420 chemin de Manute à LIVRON SUR DROME (26250), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Situé : 420 chemin de Manute 26250 LIVRON SUR DROME
- Cadastéré section 165 ZL 131 (2156 m²), 165 ZL 132 (1900 m²), 165 ZL 133 (1647 m²), 165 ZL 179 (8680 m²)

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation d'un ancien bâtiment d'une exploitation viticole pour en faire un site d'activité d'agrotourisme et construction d'un hangar agricole ;

Vu le code de l'urbanisme ; notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/09/2012, modifié le 28 mai 2019 et dont la révision a été prescrite le 26 octobre 2015;

Vu la délibération N°3/26-06-18/C du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2018 prescrivant l'ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'avis DEFAVORABLE de Madame la Directrice de la Direction Départementale des Territoires en date du 22 janvier 2021 ;

Vu l'avis du Maire en date du 8 février 2021 portant renseignement sur la desserte du terrain en voirie et en réseaux publics ;

Considérant que le projet consiste en la rénovation d'un ancien bâtiment d'une exploitation viticole pour en faire un site d'activité d'agrotourisme et construction d'un hangar agricole ;

Considérant que les terrains d'assiette du projet sont situés en zone A et en sous-secteur AB du PLU ;

Considérant l'article A1 du règlement du PLU qui dispose notamment que « dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles mentionnées à l'article 2. » ;

Considérant l'article A2 du règlement du PLU qui dispose notamment que sont autorisées sous conditions « les constructions et installations nécessaires y compris classées à l'exploitation agricole » ;

Considérant que ce même article dispose également que « dans les secteurs AB, sont notamment autorisés : l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées (...) ; le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-3-1 est autorisé, il est toutefois limité à 250 m² de Surface de plancher pour l'habitation (existant + changement de destination) » ;

Considérant que le projet de construction d'un hangar agricole pour le stockage des engins et matériels agricoles est situé en zone A du PLU et qu'en l'absence de fiche agricole, il est impossible de répondre sur la nécessité agricole du projet ;

Considérant que l'ancien bâtiment agricole à rénover est situé en secteur AB du PLU et que les travaux portant sur un ancien bâtiment agricole pour en faire un site d'activité d'agrotourisme ne sont pas considérés comme nécessaire à l'exploitation agricole ;

Considérant de plus que le bâtiment agricole objet de la rénovation n'est pas repéré sur le plan graphique comme pouvant changer de destination ;

Considérant, par conséquent, que le projet ne peut être réalisable en application des articles A1 et A2 du règlement du PLU ;

CERTIFIE

Article 1 Possibilité de réaliser une opération déterminée.

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 Dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publiques applicables au terrain.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé en zone : **A et secteur AB (voir extrait de plan et de règlement ci-joint ou consultable en mairie)**

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Articles R111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé :

- en **zone de sismicité 3 modérée** où s'appliquent les dispositions constructives contenues dans le D.T.U. (Document Technique Unifié) règles parasismiques PS MI 89/92 (pour les maisons individuelles) et PS 69/82 (pour les autres bâtiments). Elle peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques définies dans la norme NF EN 1998. Plus d'informations sur le site www.planseisme.fr

- en **zone d'aléa moyen de retrait gonflement des argiles** où s'appliquent les dispositions constructives (Informations sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/contexte>

- en zone d'aléa faible à très faible de feu de forêt du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies, approuvé le 20 mars 2018 ; sur le site IDE de la Drôme) [http://www.drome.gouv.fr/rubrique « observatoire »](http://www.drome.gouv.fr/rubrique%20«%20observatoire%20»)

- en zone de saisine relative à l'archéologique préventive : zone 2, le relief et la terrasse

Article 3 Limitations administratives au droit de propriété.

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption au bénéfice de la SAFER.

Article 4 Les équipements publics existants ou prévus.

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	Commune	
Électricité (1)	Oui	Oui (une extension du réseau sera éventuellement nécessaire)	ENEDIS	
Assainissement	Oui	Oui (poste de relevage à redimensionner en fonction du volume des eaux usées produites par les gîtes)	Commune	
Voirie	Oui	Oui	Commune	

(1) Une étude électrique sera réalisée plus précisément lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

La construction sera raccordée à tous les réseaux publics existants.

Article 5 Les taxes et participations exigibles.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5,00 %
TA Départementale	Taux = 1,80 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Néant

Article 6 Dispositions complémentaires.

Compte tenu des études en cours ayant pour objet la REVISION du Plan Local d'Urbanisme communal (Délibération du 26/10/2015) et/ou l'ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (Délibération du 26/06/2018) qui ne permettent pas de définir actuellement les conditions d'utilisation du terrain, en application des mesures de sauvegarde prévues par l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, toute demande d'utilisation du sol (permis de construire etc...) pourrait faire l'objet d'une décision de SURSIS A STATUER.

Préalablement à la réalisation de TOUT projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes* ou autre déclaration préalable
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes* ou autre permis

*En fonction de la surface créée.

TOUT projet devra recueillir l'accord préalable des services de l'Etat suivants :

- Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne Rhône Alpes
- Direction Départementale des Territoires de la Drôme
- Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Fait à LIVRON SUR DROME, le

Le Maire,

Philippe CHAVE
Adjoint délégué à la protection
des populations, à la cohésion des
territoires et au développement urbain

8 FEV. 2021

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. (Tribunal Administratif de GRENOBLE, 2 place de Verdun, BP 1135 38022 GRENOBLE CEDEX 1). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION :

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS : Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à la mairie de LIVRON SUR DROME :

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser



Demande de Certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 26 Livron 2021 14383
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 29 juin 2021 Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : LOMBARD DISTRIBUTION

Raison sociale :

N° SIRET : 79049359700013 Type de société (SA, SCI,...) : SARL

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : ALMERAS

Prénom : JONATHAN

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 420 Voie : CHEMIN DE MANUTE

Lieu-dit : Localité : LIVRON

Code postal : 26250 BP : Cedex :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à

l'adresse suivante : afd.archi @ free.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 420 Voie : CHEMIN DE MANUTE

Lieu-dit : Localité : LIVRON

Code postal : 26250 BP : Cedex :

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : 000 Section : ZL Numéro :

Superficie totale du terrain (en m²) : 14383

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1 JUL. 2021
Le Maire

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À LIVRON

Le : 26 avril 2021

[Signature]
Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : Z L Numéro : 1 3 2
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) : .1900.....

Préfixe : Section : Z L Numéro : 1 3 1
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) : .2156.....

Préfixe : Section : Z L Numéro : 1 7 9
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) : .8680.....

Préfixe : Section : Z L Numéro : 1 3 3
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) : .1647.....

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1 JUL. 2021
Le Maire



Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

VOIR NOTICE EXPLICATIVE DETAILLEE

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

- Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :



Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Profession principale : viticulteur

Profession secondaire :

Affiliation à la MSA : OUI NON

Si oui à quel titre : Principal Secondaire Cotisant solidaire

N° MSA : / _____ /

Date d'installation en qualité d'agriculteur : / ____ / ____ / ____ /

Si vous avez un numéro **PACAGE**, veuillez l'indiquer : **026** _____ /

Aides à l'installation (DJA et /ou autres....) : Oui / Non

Autres aides (PVE, PPE...): Oui / Non

Lesquelles :

Statut juridique de l'exploitation

Individuel

EARL

Autre forme sociétaire (préciser)

GAEC

SCEA

Chef d'exploitation : Nom : AUTERAS

Prénom : Jonathan

Associés

Nom : SAPET

Prénom : Pauline



Capacités professionnelles du demandeur

Diplôme(s) : CAP Charpentier bois / Certificat de viticulture et d'œnologie / Certiphyto

Expérience professionnelle (durée) : 12 ans

Autorisation d'exploiter OUI / NON

date de délivrance : / Inconnue /

Demande de permis de construire ou autorisation (s) antérieure (s) déposée (s) au nom des associés ou de la structure exploitante (au cours des dix années précédant la demande)		
Date :	Date :	Date :
Nature :	Nature :	Nature :
PC n° :	PC n° :	PC n° :
Décision : <input type="checkbox"/> favorable	Décision : <input type="checkbox"/> favorable	Décision : <input type="checkbox"/> favorable
<input type="checkbox"/> défavorable	<input type="checkbox"/> défavorable	<input type="checkbox"/> défavorable
<input type="checkbox"/> sans suite	<input type="checkbox"/> sans suite	<input type="checkbox"/> sans suite
Signataire de la décision	Signataire de la décision	Signataire de la décision

2 - L'EXPLOITATION AGRICOLE

Caractéristiques techniques de l'exploitation

Superficie totale : / 23 ha /

SAU : / 20 ha /

Répartition des surfaces par communes d'implantation :

- LIVRON SUR DRÔTE 23 ha

-
-
-
-

Faire valoir :

Propriétaire exploitant / 11 / ha

Fermier / 5 / ha

Métayer / _____ / ha

Autres contrats de location ou de mise à disposition / 7 / ha

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du -1 JUL 2021
Le Maire

Productions végétales

Désignation	Superficie	Commentaires (AOC, produits bio, etc...)
Maraîchage dont sous abri		
Grandes cultures (préciser)		
Arboriculture		
Viticulture (cuve et table)	<u>23</u>	<u>AOC, Bio et biodynamie</u> <u>IGP, Bio et biodynamie</u>
Autres (préciser)		

Productions animales

Type d'élevage	Effectif adulte	Renouvellement	Engraissement
Ovin Viande Lait			
Caprin			
Bovin Viande Lait			
Porcin -- naisseur - engraisseur			
Equin			
Volaille Chair Ponte Reproducteur			
Autres (à préciser)			

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1 JUL. 2021
Le Maire

Personnel de l'exploitation

Statut	Permanent (nombre)	Occasionnel (nombre)
Exploitant (et co-exploitants)	1	
Associés non exploitants	1	
Aide familiale, depuis quand ?		
Salarié	4	10

Constructions existantes, en propriété, en location ou en prêt gratuit, utilisées par l'exploitation agricole (à remplir obligatoirement et de façon exhaustive)

Fonction (logement de l'exploitant, hangar, bâtiment spécialisé, serres, gîtes, etc...)	Superficie	Commune d'implantation et référence cadastrale du terrain	Propriétaire de la construction et /ou type de contrat (location, occupation à titre gratuit, etc...)	Année de construction

Vu pour être annexé à mon arrêté
 Du - 1 JUIN 2021
 Le Maire

⇒ Ce descriptif sera impérativement accompagné d'un plan de situation (voir pièces à joindre à la demande) comportant l'implantation précise de tous les bâtiments existants, ainsi que l'implantation précise du bâtiment faisant l'objet de la demande. Ce plan comportera, en outre, l'indication de la nature de chacun des bâtiments identifiés (logement, hangar, etc...) et les distances entre bâtiments.

Existence d'un cahier des charges SAFER sur la ou les parcelles où est implanté le projet (si oui, date) :

3 - LE PROJET AGRICOLE

Commune d'implantation du projet (adresse de la construction) :

420 chemin de Marote 26250 LIVRON SUR DRÔME

Nature du projet :

création d'une extension pour la cave et le matériel + chambres d'hôte

Quelles sont les perspectives d'évolution de l'exploitation en lien avec le projet ?

-SAU: Agrandir le domaine à 30 ha.

-Productions :

-Main d'oeuvre :

-Autres :

S'il s'agit d'un changement de destination d'un bâtiment existant

- date de construction du bâtiment : / 13 / 1800 :
- utilisation actuelle : *ferme agricole sans activité*
- nouvelle destination projetée : *chambres d'hôtes*
- motifs (économiques, ...) du changement : *permettre au domaine de se développer.*

S'il s'agit d'un bâtiment technique lié à l'exploitation

- destination du bâtiment et surface (hangar, bâtiment d'élevage,...) :

- distance géographique du projet par rapport au bâtiment le plus proche de l'exploitation :

S'il s'agit d'un logement, pourquoi avez-vous besoin de le construire ? :



Distance géographique du logement actuel par rapport aux principaux bâtiments d'exploitation :

Construction liée à une activité agri-touristique

- nature du projet : *chambres d'hôtes pour agro-tourisme.*
- objectifs : *permettre à l'exploitation d'attirer des clients au niveau national et leur faire découvrir nos terroirs.*

Préciser s'il existe une étude soutenant le projet, label, démarche d'adhésion à un réseau... :

Le présent projet a-t-il déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire : OUI / NON

si oui, n° de PC de l'ancien dossier : / _____ /

Quel pourcentage de revenu attendez-vous de cette activité par rapport au revenu total de l'exploitation ?

Justification du lien et de la nécessité du projet pour le fonctionnement de l'exploitation

(rubriques à remplir obligatoirement et de façon la plus explicite possible)

1) détailler le projet agricole justifiant le ou les bâtiments projetés

(besoins nouveaux, changement de situation, modernisation, diversification agricole, etc...)

Nous voulons restaurer le patrimoine architectural des bâtiments pour développer le domaine Lombard et lui permettre de rayonner dans la France entière. Les bâtiments actuels sont très fragilisés et nous souhaitons créer tout un projet autour du vin (visite des vignes, de la cave, vinothérapie...) afin de pouvoir également dynamiser nos ventes.

2) description de la ou des constructions projetées

(préciser en quoi elle(s) répond(ent) bien au projet)

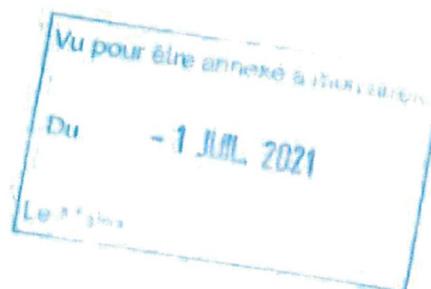
Aujourd'hui le domaine produit 400 hl de vin. Dans 2 ans, nous produisons 800 hl, nous avons donc un besoin urgent d'agrandir notre cuverie, notre hangar à matériel ainsi que notre zone de stockage.

Le bâtiment actuel est dangereux du fait de son état. Nous devons forcément refaire au minimum l'armature du bâtiment ainsi que la toiture mais les coûts sont excessifs et nous avons besoin de le rentabiliser.

3) Justifier de la nécessité de la localisation du projet pour le fonctionnement de l'exploitation agricole

La cave est collée aux bâtiments qui menacent de s'effondrer et que nous voulons réhabiliter en chambres d'hôtes. Ainsi des clients pourraient venir déguster puis dormir sur place tout en appréciant le cadre et les vignes qui se trouvent autour du domaine.

(Nota : Dans le cas où l'espace prédéterminé serait insuffisant pour l'une ou l'autre de ces rubriques, annexer une page papier libre).



**4 - PIECES A PRODUIRE EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE FICHE
si elles ne sont pas déjà fournies dans le dossier de demande de permis :**

- Attestation d'affiliation délivrée par la caisse de mutualité sociale
- Relevés parcellaires d'exploitation MSA
- Plan général de situation de la parcelle d'implantation du projet par rapport à tous les bâtiments de l'exploitation et aux parcelles cultivées ; situer obligatoirement sur le plan les principaux bâtiments d'exploitation par rapport au projet
- Plan spécifique avec l'implantation précise du bâtiment faisant l'objet de la demande, ainsi que l'implantation précise de tous les autres bâtiments existants, avec toutes les indications utiles sur la nature exacte de ces bâtiments et leur affectation (logement, hangar, etc...)
- Pour le logement des salariés, attestation (s) d'emploi de salariés au cours des dernières années (antériorité de 5 ans pour les saisonniers, contrat en CDI pour les permanents)
- Autre (toute autre pièce pouvant appuyer le projet) :

Nombre total de pièces jointes : / _____ /

5 - DECLARATION SUR L'HONNEUR	6 - VISA DU MAIRE, OBSERVATION EVENTUELLE (cadre réservé à la mairie)
Je soussigné, auteur de la demande de PC, certifie exacts les renseignements contenus dans la présente fiche	Date de dépôt : / ___ / ___ / ___ /
Date / ___ / ___ / ___ / Signature 	Observations : 

AUDIT CONSEIL

8 AVENUE JEAN MONNET

26000 VALENCE
04 75 83 11 11

AUDITCONSEIL@AUDITCONSEIL.FR

DOSSIER PREVISIONNEL

SUR 3 EXERCICES DE 01/2022 A 12/2024

DOMAINE LOMBARD

Caveau - Agrotourisme - Œnotourisme
Monsieur ALMERAS Jonathan
420 Chemin de Manute

26250 LIVRON SUR DROME

Tél : 06 60 66 68 48

E-mail : jonathan-almeras@domaine-lombard.com

AUDIT CONSEIL
8 avenue Jean Monnet

26000 VALENCE
04 75 83 11 11

auditconseil@auditconseil.fr

➤ **SOMMAIRE**

- INTRODUCTION 3

1|NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE

2|PRESENTATION DU PROJET

3|STRUCTURE JURIDIQUE

- DESCRIPTION DU PROJET 5

- MON MARCHE 6

- MON MARKETING 6

- INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS 7

- CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL 7

- SALAIRES ET CHARGES SOCIALES 7

- FRAIS GENERAUX PREVISIONNELS 8

- COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 9

- SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION 10

- CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 10

- BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT 11

- PLAN DE FINANCEMENT 11

- ETAT DE TRESORERIE 11

- BILAN PREVISIONNEL 12

- ANNEXE 12

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1 JUL. 2021
Le Maire

➤ INTRODUCTION**1) NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE**

Conformément à la lettre de mission dont l'objet est le suivant : Développement de l'activité de l'entreprise **DOMAINE LOMBARD / LOMBARD DISTRIBUTION**, nous avons examiné les prévisions budgétaires portant sur 3 exercices pour la période de 01/2022 à 12/2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces prévisions et les hypothèses présentées, relèvent de la responsabilité de la direction. Il nous appartient, sur la base de notre examen, d'exprimer notre conclusion sur ces prévisions.

Nous avons effectué cet examen selon les dispositions de la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission d'examen d'informations financières prévisionnelles. Il n'entre pas dans notre mission de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la traduction chiffrée de ces hypothèses, sur le respect des principes d'établissement et de présentation applicables à ces prévisions et sur la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes annuels *(ou consolidés)*.

Enfin, nous rappelons que s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative des informations prévisionnelles présentées.

A VALENCE, le 25/03/2021
Signature du professionnel de l'expertise comptable
AUDIT CONSEIL



2| PRESENTATION DU PROJET

Le projet

La SARL LOMBARD DISTRIBUTION existe depuis plus de 8 ans. Son siège social est situé 420 Chemin de Manute, LIVRON SUR DROME.

Son activité historique est de commercialiser le vin produit par la SCEA DOMAINE LOMBARD, mais également d'acheter et de mettre en bouteille d'autres vins.

Structurellement déficitaire depuis plusieurs années, un changement est plus que nécessaire pour d'une part maintenir l'activité du Domaine Lombard, créé il y a plus de 30 ans et d'autre part pour développer l'activité commerciale afin de retrouver rapidement une rentabilité d'exploitation.

Dans cette optique, la direction de la société a été reprise récemment par Pauline SAPET et Jonathan ALMERAS.

Ces derniers envisagent un projet d'envergure afin de dynamiser le Domaine et la ville de Livron en attirant une nouvelle clientèle.

La partie immobilière du projet serait portée par le GFA actuellement propriétaire d'un bâtiment qui serait entièrement rénové afin d'y installer un nouveau caveau et d'y développer une activité d'Agrotourisme et Oenotourisme.

3| STRUCTURE JURIDIQUE

La structure juridique est déjà existante, il s'agit de la SARL LOMBARD DISTRIBUTION



➤ DESCRIPTION DU PROJET**Description**

Cette idée est née du fait que mon beau père est propriétaire d'un domaine viticole avec des bâtiments au centre de l'activité qui sont en ruines et datent des années 1800. L'idée est donc de réhabiliter ces bâtiments pour créer une synergie autour du domaine.

L'objectif est de faire rayonner le Domaine LOMBARD au sein de la FRANCE entière et de permettre à une certaine clientèle de venir apprécier le monde viticole en famille.

La genèse du projet :

Le Vignoble français est un véritable facteur clé de développement pour le tourisme, avec notamment plus de 10 000 caves touristiques partout en France fréquentées par plus de 12 millions de visiteurs par an.

L'œnotourisme ne cesse de se développer en France et près de la moitié des œnotouristes sont étrangers.

L'œnotourisme est « centré principalement sur la rencontre d'exploitants viticoles (caves, châteaux, domaines) avec des touristes ou des excursionnistes venus déguster, acheter et comprendre le vin » (définition « Tourisme et Vin », Atout France, 2010). Il est une plus-value pour les producteurs et les professionnels du tourisme.

L'œnotourisme recouvre de nombreux produits et activités tels que :

- les visites de caves, châteaux et maisons de vins
- l'accueil au caveau chez le vigneron
- l'itinérance de type « route des vins »
- les balades et randonnées douces à travers les vignobles et leurs paysages
- les prestations agrotouristiques chez le vigneron ou au château,....

L'offre française peut se décomposer en 9 catégories de prestations :

- les routes des vins
- les sentiers et chemins de randonnée viticole
- les circuits ou séjours organisés dans le vignoble
- les stages d'initiation au vin
- les visites d'exploitations viticoles, avec :
 - la dégustation (100 %), payante dans 17 % des cas
 - la visite de cave (81 %), payante dans 14 % des cas
 - d'autres activités (51 %), telles que la visite des vignes (21 %), un hébergement (15 %), une initiation œnologique (10 %), un repas (6 %)
- les musées et écomusées du vin
- les maisons du vin
- les fêtes et festivals
- les foires, salons et ventes aux enchères



DOMAINE LOMBARD

Caveau - Agrotourisme - Œnotourisme

3 exercices
De 01/2022 à 12/2024

➤ MON MARCHÉ

Produits / Services

Au niveau du domaine, nous souhaitons proposer les prestations suivantes :

Vente de vins
Visite de la cave
Visite des vignes
Salle de réception pour séminaire
Magasin
Agro-tourisme avec chambres d'hôtes
Soirée à thème ou after work

Etude de marché

Sur le secteur géographique du Domaine, il n'y a pas de chambre d'hôtes et pas de domaine viticole qui pratique l'œnotourisme.

Un hôtel avec restaurant gastronomique est en projet dans la zone géographique du Domaine. L'arrivée de cet hôtel pourrait nous permettre de nouer des partenariats, notamment dans le cadre d'un parcours touristique avec un accompagnement des mets avec le vin issu du Domaine.

Idéalement situé, à quelques kilomètres de la Drôme Provençale et des Gorges de l'Ardèche, le lieu est également propice à un moment de détente garanti.

➤ MON MARKETING

Politique de prix

La politique de prix envisagée se caractérise par :
un prix moyen estimé à 120 € TTC la nuit avec accès libre à la piscine, au spa, à la ferme pédagogique et incluant une visite des vignes.

Circuit de distribution

L'entreprise envisage d'utiliser les types de circuits de distribution suivants :

- Un circuit direct (directement au client final)
- Un circuit court (avec un seul intermédiaire)
- Un circuit long (plusieurs intermédiaires)

Les circuits de distribution seront constitués par :

- Le caveau

Les forces commerciales sont les suivantes :

- Moi-même
- Des agents commerciaux
- Un site Internet d'e-commerce



DOMAINE LOMBARD

Caveau - Agrotourisme - Œnotourisme

3 exercices
De 01/2022 à 12/2024

➤ INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS

Les investissements prévus sur la période :

Dans la mesure où la partie immobilière serait portée par le GFA propriétaire du foncier, aucun investissement, autre que ceux déjà existants au niveau de la SARL, n'est à prévoir au démarrage de l'activité.

➤ CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL

Le chiffre d'affaires prévu :

Chiffre d'affaires	Secteur	2022	%	2023	%	2024	Marge	Stocks	TVA Ventes	TVA Achats
Chiffre d'affaires	Négoce	410 000	10%	451 000	20%	541 200	33%	45 jours	20%	20%
NUITEES Oeno Tourisme Hyp 60%	Services	286 000	5%	300 300	5%	315 315	90%	0 jour	20%	20%
Séminaires, soirées, ...	Services	25 000		25 000		25 000	90%	0 jour	20%	20%
Total		721 000	7,67%	776 300	13,55%	881 515				

Le Chiffre d'affaires a été estimé sur la base de l'activité actuelle de la SARL LOMBARD DISTRIBUTION, en y intégrant l'activité nouvelle d'œnotourisme.

Par prudence, le prévisionnel est bâti sur **un taux de remplissage de 60%** des chambres et sur la base d'un prix moyen de **120 € TTC**.

Exemple : au titre de l'année 2022, cela représente 2 621 nuitées vendues à 109 € HT = 285 689 €.

➤ SALAIRES ET CHARGES SOCIALES

Les rémunérations annuelles du personnel :

Salaires bruts	2022	2023	2024
Salariés	106 000	106 000	106 000
Salariés existants	30 000	30 000	30 000
Employé administratif	25 000	25 000	25 000
Femme de ménage	25 000	25 000	25 000
Gardien / entretien	26 000	26 000	26 000

Charges sociales	2022	2023	2024
Salariés	37 093	37 093	37 093
Salariés existants	10 500	10 500	10 500
Employé administratif	8 749	8 749	8 749
Femme de ménage	8 749	8 749	8 749
Gardien / entretien	9 095	9 095	9 095

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1^{er} JUL. 2021
Le Maire

➤ **FRAIS GENERAUX PREVISIONNELS**

Les charges externes prévues :

Charges externes	2022	2023	2024
Fournitures consommables	3 600	3 600	3 600
<i>Petit équipement</i>	1 500	1 500	1 500
<i>Fournitures administratives</i>	2 100	2 100	2 100
Services extérieurs	267 263	267 263	267 263
<i>Sous-traitance SCEA</i>	25 800	25 800	25 800
<i>Crédit Bail</i>	1 253	1 253	1 253
<i>Loyers nouveaux locaux</i>	150 000	150 000	150 000
<i>Location TPE</i>	410	410	410
<i>Location copieur</i>	860	860	860
<i>Location info HP</i>	3 600	3 600	3 600
<i>Location TPVIN</i>	1 320	1 320	1 320
<i>Entretien / réparations</i>	3 500	3 500	3 500
<i>Maintenance informatique</i>	2 000	2 000	2 000
<i>Assurances</i>	2 500	2 500	2 500
<i>Commissions</i>	27 000	27 000	27 000
<i>Honoraires</i>	5 600	5 600	5 600
<i>Publicité</i>	2 500	2 500	2 500
<i>Foire / expositions / salons</i>	6 000	6 000	6 000
<i>Divers dons</i>	820	820	820
<i>Frais de déplacements</i>	13 000	13 000	13 000
<i>Réceptions</i>	4 500	4 500	4 500
<i>Dégustations</i>	9 000	9 000	9 000
<i>Frais postaux</i>	2 400	2 400	2 400
<i>Frais télécommunication</i>	2 600	2 600	2 600
<i>Services bancaires</i>	2 000	2 000	2 000
<i>Cotisations</i>	600	600	600
Total	270 863	270 863	270 863

Vu pour
Du 270 863
Le Maire
- 1 JUL. 2021

Les impôts et taxes de la période :

Impôts et taxes	2022	2023	2024
CFE	7 500	7 600	7 700
Taxe d'apprentissage	721	721	721
Formation professionnelle	583	583	583
Total	8 804	8 904	9 004

➤ **COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2022	%	2023	%	2024	%
Ventes de marchandises	410 000	57%	451 000	58%	541 200	61%
Prestations vendues	311 000	43%	325 300	42%	340 315	39%
<i>Chiffre d'affaires</i>	<i>721 000</i>	<i>100%</i>	<i>776 300</i>	<i>100%</i>	<i>881 515</i>	<i>100%</i>
Total des produits d'exploitation	721 000	100%	776 300	100%	881 515	100%
Achats effectués de marchandises	309 038	43%	305 603	39%	370 159	42%
Variation de stock de marchandises	-34 338	-5%	-3 433	0%	-7 555	-1%
Achats effectués de matières	31 100	4%	32 530	4%	34 031	4%
Fournitures consommables	3 600	1%	3 600	0%	3 600	0%
Services extérieurs	267 263	37%	267 263	34%	267 263	30%
<i>Charges externes</i>	<i>270 863</i>	<i>38%</i>	<i>270 863</i>	<i>35%</i>	<i>270 863</i>	<i>31%</i>
Impôts et taxes	8 804	1%	8 904	1%	9 004	1%
Salaires bruts (Salariés)	106 000	15%	106 000	14%	106 000	12%
Charges sociales (Salariés)	37 093	5%	37 093	5%	37 093	4%
<i>Charges de personnel</i>	<i>143 093</i>	<i>20%</i>	<i>143 093</i>	<i>18%</i>	<i>143 093</i>	<i>16%</i>
Total des charges d'exploitation	728 560	101%	757 560	98%	819 595	93%
Résultat d'exploitation	-7 560	-1%	18 740	2%	61 920	7%
Résultat courant	-7 560	-1%	18 740	2%	61 920	7%
Impôt sur les bénéfices			1 677	0%	11 668	1%
Résultat de l'exercice	-7 560	-1%	17 063	2%	50 252	6%

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1 JUIL. 2021
Le Maire

➤ **SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

L'évolution des soldes intermédiaires de gestion :

Soldes intermédiaires de gestion	2022	%	2023	%	2024	%
Chiffre d'affaires	721 000	100%	776 300	100%	881 515	100%
Ventes + Production réelle	721 000	100%	776 300	100%	881 515	100%
Achats consommés	305 800	42%	334 700	43%	396 635	45%
Marge globale	415 200	58%	441 600	57%	484 880	55%
Charges externes	270 863	38%	270 863	35%	270 863	31%
Valeur ajoutée	144 337	20%	170 737	22%	214 017	24%
Impôts et taxes	8 804	1%	8 904	1%	9 004	1%
Charges de personnel	143 093	20%	143 093	18%	143 093	16%
Excédent brut d'exploitation	-7 560	-1%	18 740	2%	61 920	7%
Résultat d'exploitation	-7 560	-1%	18 740	2%	61 920	7%
Résultat courant	-7 560	-1%	18 740	2%	61 920	7%
Impôt sur les bénéfices			1 677	0%	11 668	1%
Résultat de l'exercice	-7 560	-1%	17 063	2%	50 252	6%
Capacité d'autofinancement	-7 560	-1%	17 063	2%	50 252	6%

➤ **CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT**

La capacité d'autofinancement sur la période :

Capacité d'autofinancement	2022	2023	2024
Résultat de l'exercice	-7 560	17 063	50 252
Capacité d'autofinancement	-7 560	17 063	50 252
Autofinancement net	-7 560	17 063	50 252

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1 JUIL. 2021
Le Maire

➤ **BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT**

Évolution du besoin en fonds de roulement :

Besoin en fonds de roulement	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Stocks de marchandises	34 338	37 771	45 326
Créances clients	2 734	3 007	3 608
Besoins d'exploitation (Total)	37 072	40 778	48 934
Total des besoins	37 072	40 778	48 934
Dettes fiscales et sociales	8 172	10 806	21 449
Ressources d'exploitation (Total)	8 172	10 806	21 449
Total des ressources	8 172	10 806	21 449
Variation du B.F.R.	28 900	1 072	-2 487
Besoin en fonds de roulement	28 900	29 972	27 485

➤ **PLAN DE FINANCEMENT**

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2022	2023	2024
Variation du B.F.R.		28 900	1 072	-2 487
Total des besoins		28 900	1 072	-2 487
Capacité d'autofinancement		-7 560	17 063	50 252
Total des ressources		-7 560	17 063	50 252
Variation de trésorerie		-36 460	15 991	52 739
Solde de trésorerie		-36 460	-20 469	32 270

➤ **ETAT DE TRESORERIE**

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2022	2023	2024
Fonds de roulement		-7 560	9 503	59 755
Besoin en fonds de roulement		28 900	29 972	27 485
Solde de trésorerie		-36 460	-20 469	32 270

Vu pour être annexé à mon délibéré
Du - 1 JUL. 2021
Le Maire

➤ **BILAN PREVISIONNEL****Le bilan prévisionnel de la période :**

Bilan	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Stocks, Encours de production	34 338	37 771	45 326
Créances clients	2 734	3 007	3 608
Disponibilités			32 270
Actif circulant	37 072	40 778	81 204
Total de l'actif	37 072	40 778	81 204
Réserves, Report à nouveau		-7 560	9 503
Résultat de l'exercice	-7 560	17 063	50 252
Capitaux propres	-7 560	9 503	59 755
Emprunts et dettes assimilés	36 460	20 469	
Dettes fiscales et sociales	8 172	10 806	21 449
Total des dettes	44 632	31 275	21 449
Total du passif	37 072	40 778	81 204

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1 JUL. 2021
Le Maire

DOMAINE LOMBARD

Caveau - Agrotourisme - Œnotourisme

3 exercices
De 01/2022 à 12/2024

Analyse de l'évolution du solde de trésorerie sur la période :

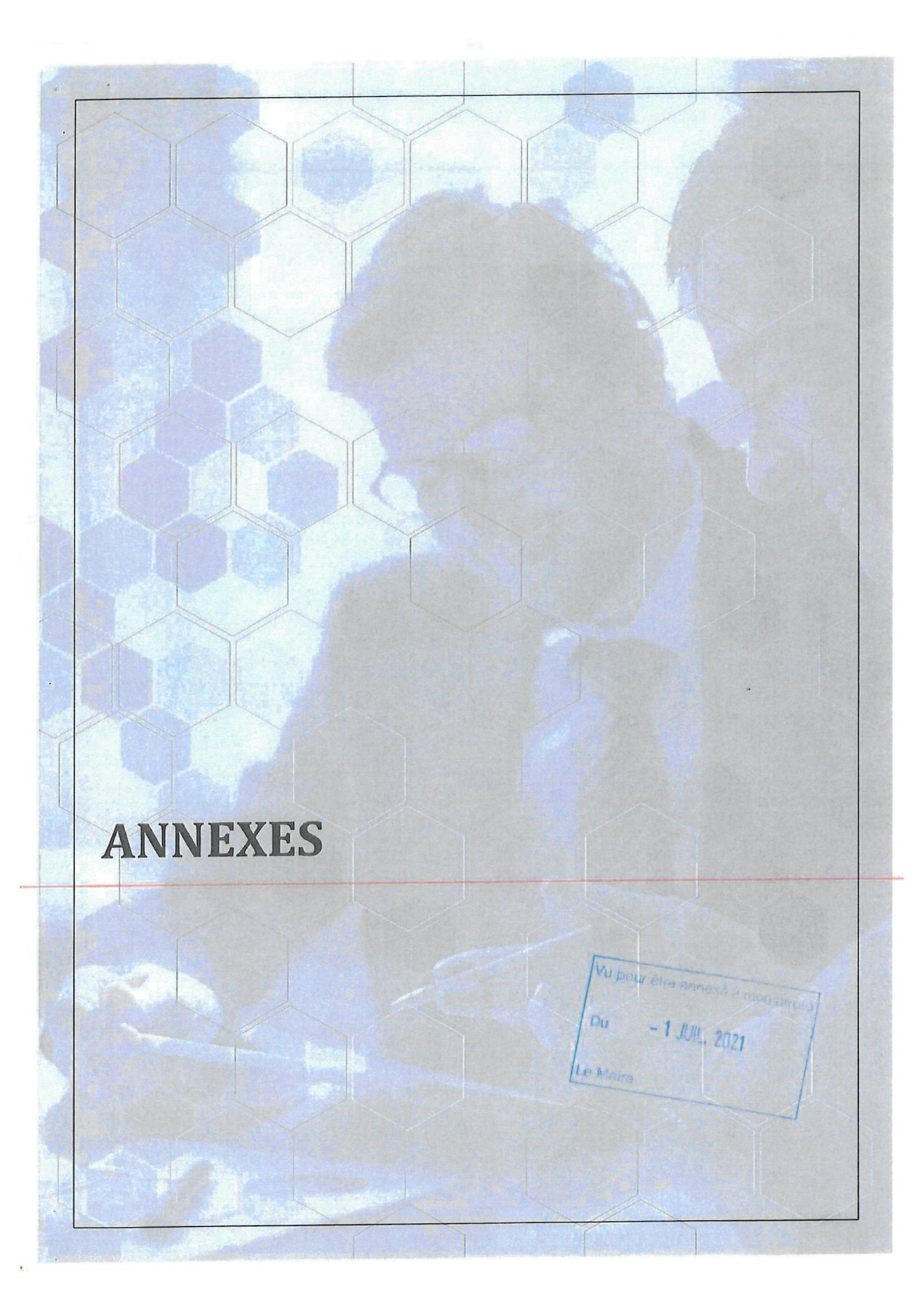
Trésorerie (N)	Jan 2022	Fév 2022	Mar 2022	Avr 2022	Mai 2022	Jun 2022	Jul 2022	Août 2022	Sep 2022	Oct 2022	Nov 2022	Déc 2022	Total
Encaissements	69 367	72 101	72 101	72 101	72 101	72 101	72 101	72 101	72 101	72 101	72 101	72 101	862 481
Décaissements	67 990	74 858	74 858	74 858	74 858	74 858	74 858	74 858	74 858	74 858	74 858	82 361	898 931
Solde précédent		1 377	-1 380	-4 137	-6 894	-9 651	-12 408	-15 165	-17 922	-20 679	-23 436	-26 193	
Variation de la trésorerie	1 377	-2 757	-2 757	-2 757	-2 757	-2 757	-2 757	-2 757	-2 757	-2 757	-2 757	-10 257	
Solde de trésorerie	1 377	-1 380	-4 137	-6 894	-9 651	-12 408	-15 165	-17 922	-20 679	-23 436	-26 193	-36 450	
Encours clients	2 734	2 734	2 734	2 734	2 734	2 734	2 734	2 734	2 734	2 734	2 734	2 734	

Trésorerie (N+1)	Jan 2023	Fév 2023	Mar 2023	Avr 2023	Mai 2023	Jun 2023	Jul 2023	Août 2023	Sep 2023	Oct 2023	Nov 2023	Déc 2023	Total
Encaissements	77 356	77 629	77 629	77 629	77 629	77 629	77 629	77 629	77 629	77 629	77 629	77 638	931 284
Décaissements	74 656	76 915	75 611	75 611	75 611	75 611	75 611	75 611	75 611	75 611	75 611	83 214	915 284
Solde précédent	-36 450	-33 750	-33 036	-31 018	-29 000	-26 982	-24 964	-22 946	-20 928	-18 910	-16 892	-14 874	
Variation de la trésorerie	2 700	714	2 018	2 018	2 018	2 018	2 018	2 018	2 018	2 018	2 018	-5 576	
Solde de trésorerie	-33 750	-33 036	-31 018	-29 000	-26 982	-24 964	-22 946	-20 928	-18 910	-16 892	-14 874	-20 450	
Encours clients	3 007	3 007	3 007	3 007	3 007	3 007	3 007	3 007	3 007	3 007	3 007	3 007	

Trésorerie (N+2)	Jan 2024	Fév 2024	Mar 2024	Avr 2024	Mai 2024	Jun 2024	Jul 2024	Août 2024	Sep 2024	Oct 2024	Nov 2024	Déc 2024	Total
Encaissements	87 550	88 151	88 151	88 151	88 151	88 151	88 151	88 151	88 151	88 151	88 151	88 159	1 057 219
Décaissements	82 221	84 175	82 871	84 548	82 871	82 871	82 871	82 871	82 871	82 871	82 871	90 574	1 004 486
Solde précédent	-20 450	-15 121	-11 145	-5 865	-2 262	3 018	8 298	13 578	18 858	24 138	29 418	34 698	
Variation de la trésorerie	5 329	3 976	5 280	3 603	5 280	5 280	5 280	5 280	5 280	5 280	5 280	-2 415	
Solde de trésorerie	-15 121	-11 145	-5 865	-2 262	3 018	8 298	13 578	18 858	24 138	29 418	34 698	32 283	
Encours clients	3 608	3 608	3 608	3 608	3 608	3 608	3 608	3 608	3 608	3 608	3 608	3 608	

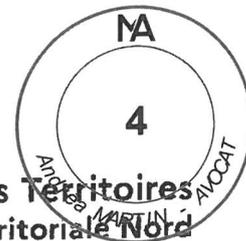
Vu pour être annexé à l'arrêté
Du -1 JUIN 2024
Le Maire

1 JUIN 2021



ANNEXES

Vu pour être annexé à mon arrêté
Du - 1 JUIL. 2021
Le Maire



La Directrice Départementale des Territoires

Valence, le 25 juin 2021

à

CC du Val de Drôme
Service Urbanisme Mutualisé
Ecosite du Val de Drôme
96, ronde des Alisiers – CS 331
26400 EURRE

OBJET : avis sur demande d'autorisation d'urbanisme
REFER : CU 165 21 L0083 – SARL LOMBARD DISTRIBUTION

La SARL commercialise le vin produit par la SCEA DOMAINE LOMBARD et d'autres producteurs.

Le projet porte sur la rénovation d'un ancien bâtiment agricole pour faire un site d'activité d'agrotourisme.

Il n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole.

Il est émis un avis défavorable

Nota: Dans les visas des arrêtés produits, je vous rappelle que vous devez indiquer :
"vu l'avis de la DDT en date du..." mais en aucun cas des formulations du type : "vu l'avis de la DDT (service agriculture)" ou "vu l'avis du service agriculture de la DDT".

Pour la Directrice Départementale des Territoires
Le Responsable de l'Unité Territoriale Nord

signé Tanguy QUEINEC

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de LIVRON SUR DROME

Références à rappeler dans toute correspondance
Dossier n° CU 026 165 21 L0083

Déposé le : 29/04/2021

Demandeur : SARL LOMBARD DISTRIBUTION
représentée par Denis GUILLOT

Pour : rénovation d'un ancien bâtiment d'une
exploitation viticole pour en faire un site d'activité
d'agrotourisme et construction d'un hangar agricole

Adresse terrain : 420 chemin de Manute

26250 LIVRON SUR DROME

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

Le Maire de LIVRON SUR DROME,

Vu la demande présentée le 29/04/2021 par SARL LOMBARD DISTRIBUTION représentée par Monsieur Denis GUILLOT dont le siège sociale est situé 420 chemin de Manute à LIVRON SUR DROME (26250), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Situé : 420 chemin de Manute 26250 LIVRON SUR DROME
- Cadastéré section 165 ZL 131 (2156 m²), 165 ZL 132 (1900 m²), 165 ZL 133 (1647 m²), 165 ZL 179 (8680 m²)

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la **rénovation d'un ancien bâtiment d'une exploitation viticole pour en faire un site d'activité d'agrotourisme et construction d'un hangar agricole** ;

Vu le code de l'urbanisme ; notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/09/2012, modifié le 28 mai 2019 et dont la révision a été prescrite le 26 octobre 2015;

Vu la délibération N°3/26-06-18/C du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2018 prescrivant l'ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'avis DEFAVORABLE de Madame la Directrice de la Direction Départementale des Territoires en date du 25 juin 2021 ;

Vu l'avis d'ENEDIS du 03/02/2021 émis pour la précédente demande de certificat d'urbanisme portant sur le même projet ;

Vu l'avis du Maire en date du 4 juin 2021 portant renseignement sur la desserte du terrain en voirie et en réseaux publics ;

Considérant que le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 29/06/2021 ;

Considérant que le projet consiste en la rénovation d'un ancien bâtiment d'une exploitation viticole pour en faire un site d'activité d'agrotourisme et la construction d'un hangar agricole ;

Considérant que les terrains d'assiette du projet sont situés en zone A et en sous-secteur AB du PLU ;

Considérant l'article A1 du règlement du PLU qui dispose notamment que « dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles mentionnées à l'article 2. » ;

Considérant l'article A2 du règlement du PLU qui dispose notamment que sont autorisées sous conditions « les constructions et installations nécessaires y compris classées à l'exploitation agricole » ;

Considérant que ce même article dispose également que « dans les secteurs AB, sont notamment autorisés : l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées (...) ; le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-3-1 est autorisé, il est toutefois limité à 250 m² de Surface de plancher pour l'habitation (existant + changement de destination) » ;

Considérant que le projet portant sur la rénovation d'un ancien bâtiment agricole pour en faire un site d'activité d'agrotourisme n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole ;

Considérant de plus que le bâtiment agricole, objet de la rénovation, n'est pas repéré sur le plan graphique comme pouvant changer de destination ;

Considérant, par conséquent, que le projet ne peut être réalisable en application des articles A1 et A2 du règlement du PLU ;

CERTIFIE

Article 1 Possibilité de réaliser une opération déterminée.

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 29/06/2021, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 Dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publiques applicables au terrain.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé en zone : **A et secteur AB (voir extrait de plan et de règlement ci-joint ou consultable en mairie)**

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Articles R111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé :

- en **zone de sismicité 3 modérée** où s'appliquent les dispositions constructives contenues dans le D.T.U. (Document Technique Unifié) règles parasismiques PS MI 89/92 (pour les maisons individuelles) et PS 69/82 (pour les autres bâtiments). Elle peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques définies dans la norme NF EN 1998. Plus d'informations sur le site www.planseisme.fr

- en **zone d'aléa moyen de retrait gonflement des argiles** où s'appliquent les dispositions constructives (Informations sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/contexte>)

- en zone d'aléa faible à très faible de feu de forêt du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies, approuvé le 20 mars 2018 ; sur le site IDE de la Drôme) [http://www.drome.gouv.fr/rubrique « observatoire »](http://www.drome.gouv.fr/rubrique%20«%20observatoire%20»)

- en zone de saisine relative à l'archéologique préventive : zone 2, le relief et la terrasse

Article 3 Limitations administratives au droit de propriété.

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption au bénéfice de la SAFER.

Article 4 Les équipements publics existants ou prévus.

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	Commune	
Électricité (1)	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement (2)	Oui	Oui	Commune	
Voirie (3)	Oui	Oui	Commune	

(1) Une étude électrique sera réalisée plus précisément lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. (une extension du réseau sera éventuellement nécessaire)

(2) poste de relevage et tuyau de refoulement à redimensionner en fonction du volume des eaux usées produites par les gîtes

(3) Le parking sera aménagé avec une seule voie d'accès sur le chemin de Manute et ce pour éviter les manœuvres en marche arrière sur la voirie publique. Par conséquent, le mur de clôture devra être démolit sur une largeur d'au moins 6 mètres de large pour permettre le croisement des véhicules et une sortie en marche avant.

La construction sera raccordée à tous les réseaux publics existants.

Article 5 Les taxes et participations exigibles.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5,00 %
TA Départementale	Taux = 1,80 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Néant

Article 6 Dispositions complémentaires.

Compte tenu des études en cours ayant pour objet la REVISION du Plan Local d'Urbanisme communal (Délibération du 26/10/2015) et/ou l'ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (Délibération du 26/06/2018) qui ne permettent pas de définir actuellement les conditions d'utilisation du terrain, en application des mesures de sauvegarde prévues par l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, toute demande d'utilisation du sol (permis de construire etc...) pourrait faire l'objet d'une décision de SURSIS A STATUER.

Préalablement à la réalisation de TOUT projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes* ou autre déclaration préalable
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes* ou autre permis

*En fonction de la surface créée.

TOUT projet devra recueillir l'accord préalable des services de l'Etat suivants :

- Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne Rhône Alpes
- Direction Départementale des Territoires de la Drôme
- Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Fait à LIVRON SUR DROME, le 1^{er} JUL. 2021

Le Maire,



Philippe CHAVE
Adjoint délégué à la protection
des populations, à la cohésion des
territoires et au développement urbain

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE
ATTENTIVEMENT**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. (Tribunal Administratif de GRENOBLE, 2 place de Verdun, BP 1135 38022 GRENOBLE CEDEX 1). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION :

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS : Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à la mairie de LIVRON SUR DROME :

Objet **Enquête publique pour la modification n°3 du PLU de Livron sur Drôme - Observation complémentaire**

De Joseph PION <joseph.pion@orange.fr>

À modification3.plu.livron <modification3.plu.livron@mairie-livron.fr>

Date 05-07-2021 16:42

Priorité Normale



- Virage à droite très serré en montée IMG_20210705_120405.jpg (~2,6 Mo)
- Montée étroite IMG_20210705_120511.jpg (~2,8 Mo)
- Sommet de la montée sans visibilité IMG_20210705_120104.jpg (~2,8 Mo)
- Rue très étroite IMG_20210705_120905.jpg (~2,8 Mo)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En complément aux observations que nous vous avons transmises par mail du 28 juin (voir mail attaché ci-dessous), nous vous prions de bien vouloir prendre en compte l'observation complémentaire suivante :

La rue **Van Gogh**, par laquelle doit se faire l'accès au complexe agro-touristique et hôtelier, se situe dans la zone UC du Plan de Zonage du PLU de Livron sur Drôme.

Or l'article UC3 "Accès et voirie" du Règlement du PLU stipule que "**Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent**".

Il est évident que cette condition n'est pas satisfaite. La rue Van Gogh n'est pas adaptée aux besoins de l'opération qu'elle va desservir.

Cette rue est étroite et sinueuse, avec une montée raide dans sa première partie. Elle est à voie unique à partir du carrefour avec la rue Paul Cézanne. Elle n'est pas équipée de trottoirs ni de bas-côtés aménagés pour permettre aux nombreux piétons qui l'empruntent de se déplacer avec un minimum de sécurité (ci joint des photos de points singuliers de cette rue).

Le surcroît important de véhicules (dont des véhicules utilitaires) que va entraîner l'exploitation de ce complexe agro-touristique et hôtelier va aggraver une situation déjà suffisamment dangereuse pour les enfants, qui vont quotidiennement à pied à l'école ou prendre le car scolaire, pour les habitants du quartier qui vont faire leurs courses à pieds ou en vélo, pour les familles qui se promènent dans cette rue, avec poussettes et jeunes enfants.

L'autorisation de création du STECAL et du complexe agro-touristique et hôtelier auquel il est destiné, doit donc être conditionnée, entre autre, par l'aménagement de la rue Van Gogh, permettant la circulation des piétons et cyclistes en toute sécurité.

Nous vous remercions par avance, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en compte cette observation complémentaire.

Joseph-Emmanuel et Marie-Odile PION

160 Rue Paul Cézanne

26250 LIVRON SUR DROME

envoyé : 28 juin 2021 à 09:29

de : Joseph PION <joseph.pion@orange.fr>

à : modification3.PLU.livron@mairie-livron.fr

objet : Enquête publique pour la modification n°3 du PLU de Livron sur Drôme - Observations

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification N° 3 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Livron sur Drôme, concernant la création d'un « Secteur de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL) en zone A, autour d'une ancienne bâtisse, nous vous prions de bien vouloir prendre en compte les observations suivantes :

Après lecture de la « *Notice explicative* » référence 5.21.103 de mars 2021, nous constatons que :

- « **La réhabilitation de la bâtisse et sa dépendance nord pour la réalisation d'un hébergement touristique (gîte de 12 chambres, dont une permettant l'accueil de personnes à mobilité réduite), d'une salle de séminaire/spectacle pour 40 ou 80 personnes, d'une salle de restauration pour 50 personnes, d'un caveau de vinification et dégustation-vente** » ainsi que « **L'aménagement et l'extension de l'annexe existante (stockage, cuisine extérieure)** » ont été commencés en 2019 et en sont actuellement aux dernières finitions (cf photos 1 et 2 ci jointes).

La phrase suivante située au paragraphe 3.7 est d'ailleurs révélatrice à ce sujet : « **La réhabilitation du bâtiment a été entamée avec une démarche de performance énergétique et d'éco construction : panneaux photovoltaïque en toiture, isolation à base de chanvre, ...** »

En tant qu'habitants du quartier, nous avons constaté l'affichage d'un permis de construire, alors que les travaux étaient déjà commencés, mais celui-ci ne mentionnait que la **réhabilitation** d'un bâtiment existant, la création d'un complexe agro-touristique et hôtelier n'étant nullement mentionnée. Etant donc dans l'ignorance de la véritable finalité de ce projet nous n'avons pas utilisé notre faculté de recours contre ce permis de construire. Nous avons donc été spoliés dans nos droits par l'affichage erroné du demandeur.

De plus ce permis de construire pour un complexe agro-touristique et hôtelier n'aurait jamais dû être délivré, puisque'il nécessitait au préalable la présente modification du PLU.

Nous comprenons donc que cette modification n°3 du PLU est une régularisation de travaux déjà réalisés, ce qui est bien évidemment illégal. Par conséquent en cas de recours de notre part ou de la part d'un propriétaire du voisinage devant la juridiction compétente cette modification du PLU sera invalidée.

- Concernant le paragraphe 3.4 : « **Sur les eaux superficielles et souterraines** »

Ce paragraphe stipule : « **La modification induira une imperméabilisation supplémentaire, mais très limitée, dans le secteur, dont les eaux pluviales seront traitées directement sur le tènement** » et « **Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles** »

De plus le paragraphe 2.1 stipule : « **La gestion des eaux pluviales sera entièrement assurée sur le site** »

Or il s'avère que **les eaux pluviales ne restent pas sur le tènement. Elles se déversent sur la voie publique.** En effet en 2020 et déjà par deux fois depuis le début de l'année 2021 la rue Van Gogh a été impraticable du fait du déversement d'une rivière de boue et de galets provenant du tènement du demandeur, suite à ses travaux. Cela n'était jamais arrivé auparavant.

Par temps de pluie, l'eau de ruissellement passe par-dessus le talus, créé par le demandeur à la place du mur de soutènement en pierres qu'il a abattu, emportant au passage ce talus et se déverse dans la rue Van Gogh (cf photos 3 et 4 ci jointes). L'intervention d'un engin de déblaiement a été nécessaire pour pousser la boue sur le bord. Malgré tout la rue reste dangereuse car il y a encore de la boue séchée et des cailloux. On peut glisser. Par ailleurs qui s'est chargé de l'intervention ? Nous espérons que ceci n'a pas été à la charge de la Mairie.

Il y a un gué, dans un vallon non loin de l'entrée du futur complexe, gué qui coule fort lors d'intempéries mais qui n'empêche pas le passage pour autant. Ce gué signifie bien qu'on est en présence d'un bassin versant et que cela est connu de longue date.

Donc depuis 1 an le demandeur ne respecte pas ses engagements et les riverains en supportent malheureusement les conséquences. Les pouvoirs publics ne peuvent pas l'ignorer. Que comptent-ils faire ?

- Concernant le paragraphe 3.5 « **Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances** »:

1. Ce paragraphe stipule que ce projet « **n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants** ».

Ceci n'est étayé par aucune étude ni quantification des flux. Or il est évident que la création d'un « **gîte de 12 chambres, d'une salle de séminaire/spectacle pour 40 ou 80 personnes, d'une salle de restauration pour 50 personnes, d'un caveau de vinification et de dégustation vente** » plus les véhicules du personnel et des fournisseurs, amèneront forcément une augmentation très importante de la circulation dans la rue Van Gogh. Or cette rue n'est pas adaptée pour une telle circulation. Elle est étroite à partir du carrefour avec la rue Paul Cézanne et même à voie unique (cf photos 5 et 6) et ce dernier tronçon n'est pas équipé d'éclairage public. De nombreux piétons parcourent cette rue quotidiennement : habitants du quartier qui vont en classe ou prendre le bus, faire leurs courses. On y voit également beaucoup de Livronnais en promenade, à pieds ou en vélo, avec poussettes et jeunes enfants.

Pour que ce complexe agro-touristique et hôtelier puisse être ouvert au public et **pour la sécurité de tous**, il est nécessaire d'élargir au préalable la rue Van Gogh et de créer des bas-côtés sécurisés pour les piétons depuis la rue Beau de Sialle jusqu'au futur complexe. L'éclairage public doit aussi être prolongé jusque là.

1. Ce paragraphe stipule aussi que « **Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances** ».

Comment un complexe agro-touristique et hôtelier qui va recevoir de nombreux visiteurs pour des festivités, des réceptions, des mariages, etc... peut-il être jugé « neutre » ? Il y aura forcément des nuisances notamment sonores dues à la circulation supplémentaire, à la diffusion de musique par sonorisation, aux pétards voire feux d'artifice. L'été les réceptions se dérouleront en extérieur et ces nuisances se diffuseront d'autant plus largement.

Nous demandons donc que la modification n° 3 du PLU détaille les mesures imposées au demandeur, et les dispositions que celui-ci va prendre pour respecter les règles en matière de nuisances sonores afin que celles-ci ne portent pas atteinte à la quiétude des habitants du quartier.

Vous remerciant d'avance pour une lecture attentive, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

Joseph-Emmanuel et Marie-Odile PION

160 rue Paul Cézanne – 26250 LIVRON sur Drôme

Virage à droite très serré en montée IMG_20210705_120405.jpg
~2,6 Mo



Montée étroite IMG_20210705_120511.jpg
~2,8 Mo



Sommet de la montée sans visibilité IMG_20210705_120104.jpg
~2,8 Mo

Rue très étroite IMG_20210705_120905.jpg
~2,8 Mo

