PA2. Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu.

1. Situation actuelle du Domaine de la Chevrue – EARL Leblé

Le Domaine de la Chevrue (EARL Yannick Leblé) est une exploitation viticole familiale de 20 ha. Depuis 2006 où je me suis installé avec mon père sur le Domaine, nous cherchons à accueillir au mieux nos clients dans le but de développer la vente directe et ainsi pérenniser le Domaine.

Nous sommes passé de 5% de vente directe (en Chiffre d’affaires) à 72 % aujourd’hui.

Notre objectif est toujours de développer cette partie de nos ventes avec des valeurs d’œnotourisme au sein de notre domaine accréditer du niveau HVE (Haute Valeur Environnementale) Le projet d’aire de stationnement suivant s’inscrit dans cette démarche

1. Projet d’aire de stationnement pour les camping-cars.

L’objectif est donc de développer un camping de Tourisme et proposer aux camping-caristes la possibilité de séjourner au sein de notre domaine, de les installer auprès des vignes, de leur partager notre savoir-faire et de leur faire profiter des vins et jus de raisins du Domaine de la Chevrue.

A ceci s’ajoute un regain pour le « consommer local », et leur présence apporte un potentiel pour les autres entreprises locales que ce soit agricoles, commerces, artisanales ou même des entreprises du secteur tertiaire (garagistes, réparateurs de camping-car). Le cas s’est déjà présenté plusieurs fois.

Il y a aussi un objectif financier pour notre exploitation viticole adjacente en nous offrant une possibilité de pérenniser le Domaine de la Chevrue par le développement de la vente directe.

Le Domaine dispose déjà de sanitaires (toilettes et douche), de parking, d’emplacements disponibles pour les personnes à mobilités réduites, d’aménagements électriques pour les campings car et étant relié au tout à l’égout les vidanges des camping-cars peuvent également être réalisées sans aménagements supplémentaires.

Le jardin et les terrains dont disposent l’EARL serait donc aménagés pour l’accueil et l’aménagement d’emplacements. Aucun arbre et fruitier ne serait abattu.

Seuls des travaux pour améliorer la circulation sont nécessaires ainsi que des travaux paysagers (délimitation par des arbustes voire de la vigne pour garder l’idée de la viticulture) pour améliorer le cadre de verdure proposé aux camping-caristes.

Tous les bâtiments de l’EARL seront inchangés. Aucune modification n’est à prévoir pour le bon fonctionnement de l’EARL.

1. Description de l’aire d’Accueil du Domaine de la Chevrue

* L’aire d’accueil comprendra 37 emplacements dont 6 disponibles pour les Personnes à mobilité réduite (PMR)
* Il y a actuellement deux sanitaires et douches dont 1 sanitaire et 1 douche sont adapté aux normes PMR (les deuxièmes sanitaires sont au sein du bien en cours d’achat)
* 11 branchements électriques avec des blocs de 4 prises seront à disposition des camping-cars.
* 6 points d’eau potable permettront le remplissage des cuves des campings car.
* 2 points vidanges sont reliés à un assainissement collectif (de type « tout à l’égout »)
* Au sein de la cour (où sont situés les emplacements possibles pour les PRM), il y a un point « Tri sélectif » avec un bac pour le « verre », un bac « emballages » jaune et un bac « ordures ménagères » bleu. Un compost est aussi disponible au nord-est de l’air d’accueil (excentré pour les odeurs et nuisibles possibles)
* Les emplacements de 35 à 90 m² de 5 m de large et 7 de long minimum seront donc répartis tel quels :
  + 6 dans la cour, possibles pour les PRM – 650m²,
  + 4 « Chez Orieux » au Nord - 450m²,
  + 4 « En bord de route » au Sud – 500m²
  + 23 dans le jardin 2700m².

Les surfaces incluent les arbres/arbustes et espaces enherbés.

* Pour le jardin et la cour, l’entrée et la sortie se feront en bord de route de la Chevrue entre les piliers de l’entrée du Domaine. Avec une boucle de circulation dans le jardin. Pour les deux autres « Chez Orieux » et « En bord de route » une entrée et sortie simple sur la rue de la Chevrue menant à chacun de leurs 4 emplacements.
* Les emplacements seront soit sur bitume (« La Cour ») pour les PMR, soit sur des emplacement avec du remblai mais enherbés (Chez Orieux », « En bord de route » ou « Le Jardin ») soit sur de la pelouse (« Le Jardin »). Le remblai installé pour les emplacements sera du concassage de murs, de destructions de maisons, broyé en Diamètre 0.40/0.60. Ce type de remblai est perméable pour garder l’intérêt infiltration de l’eau et non ruissellement. Mais il a aussi un intérêt non poussiéreux. L’enherbement reprend sa place naturellement sur ce type de sol en assurant une solidité pour éviter tout enlisement des campings cars.
* Pour les eaux pluviales, les terrains de l’EARL et donc de l’aire de stationnement camping-car resteraient perméable. Seul auprès du hangar et la partie « cour » (pour les emplacements PMR, afin de faciliter la circulation d’éventuel fauteuil roulant) sont bitumées de puis 2019 et ont été soumis à déclaration (nombres d’arbres / surface bitumée – espaces enherbés, évacuation des eaux de pluies, dimensions des évacuations). Les autres parties disposent de drainages qui s’écoulent dans le fossé contournant le terrain de l’Earl. Le remblai utilisé n’occasionnera pas de tassements liés aux passages des campings car plus que le font actuellement les tracteurs de l’EARL sur le remblai déjà présent. Voir Photos 1 et 2 Remblai

La partie « Chez Orieux » ne nécessite pas de modifications de voirie tout comme la partie « En bord de route ». Les eaux de pluie sont absorbées par les sols enherbés et remblayés et lors de fortes pluies le surplus est absorbé par les fossés avoisinants privés et métropolitains.

* Le Domaine dispose d’arbres, d’arbustes et de fruitiers rafraîchissant le paysage, nul besoin d’arrachage pour l’aménagement. Pour délimiter certains emplacements, des « mini » rangs de vignes seront installés pour intégrer les campings caristes dans notre paysage quotidien.

Certains secteurs « en bord de route » et « dans le jardin » sont déjà remblayés ainsi pour la circulation de nos tracteurs.

Aucun arbre ne seraient arrachés et plusieurs haies, arbres et petits rangs de vignes seraient plantés pour imprégner de l’esprit vigne, les camping caristes.

* Les emplacements sont inclus au cœur du Domaine et ce dans le but de pouvoir présenter aux camping caristes notre travail ainsi que notre matériel pendant les visites.
* La zone de circulation sera avec ce même remblai sauf pour la partie déjà bitumée dont dispose le Domaine
* Les campings car s’installeraient sur les emplacements et sont libres de balades dans les vignes. Les personnes sont conviées à la dégustation en fin de journée afin de leur faire découvrir nos produits (et occasionnés d’éventuelles ventes et ainsi développés notre vente directe et notre fichier client). Celle-ci ce fait dans le caveau de dégustation de l’EARL déjà réservé à cet effet. Pas de salle commune de réception. Les locaux de vinification ne sont pas ouverts au public Les installations ne seront donc pas ouvertes au public hormis le caveau de dégustation et les sanitaires. Tout le reste est accessible en extérieur (eau, électricité, vidange, poubelles et déchets alimentaires/compost). Pas d’IOP.
* Pour les secours l’accès peut se faire soit par la route en rentrant dans la cour principale (où il y a les emplacements PMR), par le chemin d’accès indiqués « Sortie supplémentaire (urgences sur le PA4 p4 Circulation sur l’aire d’accueil. Et pour les emplacements « Orieux » et « En bord de route », l’accès est directement sur la route. Pour le poteau incendie le plus proche de l’EARL, il se situe à 173m de l’emplacement le plus loin soit 200 m par la route.
* Pour l’accueil PMR, il y a donc 6 emplacements disponibles au sein de la cour de l’EARL. Ce sont les emplacements les plus proches des sanitaires qui ont été soumis à déclaration PMR lors de la construction de ces sanitaires en 2019. Ils sont adaptés aux PMR que ce soit les toilettes et la douche. Les autres sanitaires sur le bien en cours d’achat ne nécessitent pas de modifications et sont fonctionnels dès l’achat studio Ils comprennent toilettes, douche avec une kitchenette. Tout opérationnel sans travaux.