



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la mise en compatibilité, par déclaration de
projet, du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de
Grignan (26)**

Avis n° 2026-ARA-AC-4200-N11191

Avis conforme délibéré le 16 avril 2026

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 16 avril 2026 sous la coordination de Yves Majchrzak, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Yves Majchrzak attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 3 décembre 2024, 10 avril 2025, 7 juillet 2025, du 7 octobre 2025, 08 décembre 2025, 28 janvier 2026 et 16 mars 2026 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2026-ARA-AC-4200-N11191, présentée le 18 février 2026 par la commune de Grignan, relative à la mise en compatibilité, par déclaration de projet, de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 2 mars 2026 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de la Drôme en date du 23 mars 2026 ;

Considérant que la commune de Grignan (26) compte 1 589 habitats en 2022 (Insee) sur une superficie de 43,4 km², fait partie de la communauté de communes Enclave des Papes – Pays de Grignan (CCEPPG) qui

compte 19 communes¹ et est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Drôme – Sud Est Ardèche – Haut Vaucluse ;

Considérant que la mise en compatibilité, par déclaration de projet, du PLU² a pour objet :

- de créer un sous secteur UBh dans lequel les hauteurs autorisées des bâtiments sont rehaussées de 9 à 15 mètres et d'étendre, sur 1,1 ha de zone agricole, la zone UB aux abords de l'hôtel-restaurant « La Ferme Chapouton » pour permettre son développement en prévoyant notamment : la création de 40 chambres supplémentaires ; la création d'un spa dimensionné pour accueillir jusqu'à 50 personnes simultanément ; le transfert du restaurant gastronomique Le Clair de la Plume sur le site afin d'atteindre le seuil de 50 couverts ; la création de 6 à 8 logements pour le personnel et de 95 places de stationnement supplémentaires ;
- de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal) « At4 » sur une superficie de 0,16 ha sur le site du jardin méditerranéen existant pour la création de pavillons supplémentaires, en plus de celui de 25 m² existant, permettant de créer des espaces de soins et de bien être ;

Considérant que le territoire communal est concerné par :

- plusieurs zones humides, un espace boisé classé (EBC)³, plusieurs Znieff de type I⁴, Znieff de type II⁵ ainsi qu'un site Natura 2000⁶ situés à proximité ;
- le plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI) du bassin versant du Lez⁷ et la cartographie des territoires exposés à un incendie de forêt⁸ ;
- un site patrimonial remarquable (SPR) de Grignan et le périmètre de protection des abords d'un monument historique classé : Château de Grignan⁹ ;

Considérant qu'en matière :

- de consommation d'espace :
 - la partie classée en zone UB représente 1,1 ha dont 0,95 ha sont non artificialisés ; l'emprise totale du projet d'hôtel de la Ferme de Chapouton est d'environ 3 120 m² dont 2 320 pour l'hôtel, 800 m² pour les logements des salariés et 1 200 m² pour le stationnement ;
 - le devenir du restaurant actuel Le Clair de la Plume n'est pas évoqué dans le dossier ;
 - le règlement du Stecal At4, tel qu'il a été rédigé, permet :
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de restaurant ou d'hôtel dans la limite de 400 m² d'emprise au sol supplémentaire comptés à partir de la date d'approbation du PLU ;

1 La communauté de communes se situe sur deux départements la Drôme et le Vaucluse et sur deux régions Provence Alpes Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes.

2 Le PLU de Grignan a été approuvé le 6 mai 2019.

3 Le PLU a protégé les ripisylves des ruisseaux et notamment celles du Lez et de la Berre par un classement en EBC.

4 Znieff de type I n°820030137 « Grange Neuve et la Glacière » à 3 905 m ; Znieff de type I n°820030187 « Plateau du Rouvergue et plateau de Clansayes » à 3 230 m ; Znieff de type I n°820030190 « Ripisylve et lit du Lez » à 990 m ; Znieff de type I n°820030191 « Prairie humide des Aubagnes » à 246 m ; et Znieff de type I n°820030192 « Grand Grange » à 1 700 m.

5 Znieff de type II n°930020320 « Plaine de Valréas/Visan » et Znieff de type II n°930020330 « Le Lez » à 1 685 m.

6 Natura 2000 ZSC n°FR8201676 « Sables du Tricastin »

7 Le PPRI a été approuvé le 18 décembre 2006.

8 La cartographie de l'aléa incendie de forêt pour le département de la Drôme a été menée conjointement à l'élaboration du plan départemental de protection des forêts contre les incidences. Elle a été mise à jour en octobre 2017.

9 Parties classées du monument : château parc et terrasses, entrée, façades, toitures, terrasse avec mur de soutènement, 6 pièces à l'intérieur, lavoir public situé Place du Mail, Maison Flachère de Roustan.

- les destinations des extensions pourront être : restauration, hébergement hôtelier ou touristique, bureaux nécessaires à la restauration ou à l'hébergement hôtelier ou touristique, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - les piscines et leurs annexes, dans la limite de 75 m² de surface de bassin ;
 - les possibilités de constructions au sein du Stecal ne sont pas suffisamment encadrées ;
- de biodiversité et de milieux naturels :
 - une étude faune-flore a été réalisée afin d'étudier les sensibilités du site et plusieurs visites ont été effectuées en octobre et décembre 2025 :
 - pour autant, ni les conditions de réalisation ni les méthodes déployées n'ont été précisées et ces passages ont été effectués en dehors des périodes sensibles pour de nombreuses espèces (printemps / été) et ne peuvent donc constituer un retour représentatif de l'utilisation réelle des milieux ;
 - le projet est situé à 246 mètres de la Znieff de type I « Prairie humide des Aubagnes » qui se trouve à proximité de l'espace du jardin méditerranéen ; les espèces protégées qui y sont connues ne sont pas prises en compte dans le reste de l'étude, et ce en dépit d'habitats pouvant être partagés (Pic épeichette, etc.) ; la zone d'étude est également située au sein du domaine vital du vautour moine et la présence du lézard ocellé, connu sur le territoire de la zone d'étude, ne peut être formellement exclue ;
 - les enjeux relatifs aux espèces protégées sont insuffisamment étudiés, compte tenu des sensibilités potentielles du milieu ; des inventaires complémentaires doivent être réalisés pour l'ensemble des taxons potentiels, aux périodes favorables, afin de confirmer l'intérêt écologique du site ;
 - le dossier ne présente pas d'analyse des impacts bruts et résiduels :
 - plusieurs arbres ont été repérés comme gîtes potentiels pour les Chiroptères ; le dossier précise « qu'ils seront conservés dans la mesure du possible et si la destruction est inévitable, cela sera fait en prenant toutes les précautions pour préserver et reloger les chiroptères » ; cependant, aucun engagement ferme n'est pris en ce sens ; en particulier, aucune quantification de la surface ou du nombre d'arbres-gîtes évités n'est apportée ;
 - le dossier doit être complété par une évaluation des impacts (surfaces d'habitats impactées, nombre d'arbres potentiellement détruits, effets sur les habitats de reproduction, de repos, d'alimentation et de transir, destruction éventuelle de nichées, et perturbations durant les phases de travaux et d'exploitation) ;
 - en l'état actuel, le dossier ne permet pas de statuer sur la nécessité d'une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ou d'habitats d'espèces protégées ;
 - le dossier doit présenter plus clairement les mesures d'évitement et de réduction prévues ; et le cas échéant, après évaluation qualitative et quantitative des impacts résiduels associés, les mesures de compensation associées ;
 - la notice explicative mentionne également une mesure de compensation sur la commune sans en préciser la localisation, il n'est donc pas possible de vérifier si celle-ci est située sur la zone d'extension du projet ;
- de ressource en eau potable :
 - la commune de Grignan se situe dans un secteur en tension ; elle est concernée par la zone de répartition des eaux (ZRE) du Lez¹⁰ ;

10 Arrêté préfectoral n°26-20 16-12-20-005 : classement en Zone de Répartition du bassin versant du Lez provençal et d'une partie du système aquifère des alluvions des plaines du Comtat-Lez. Le classement en ZRE entraîne un abaissement des seuils d'autorisation et de déclaration pour tout nouveau prélèvement d'eau non domestique (> à 1 000 m³/an) ainsi qu'une augmentation des rendements de réseau d'eau potable demandé aux collectivités.

- le dossier établit la consommation d'eau potable pour la mise en œuvre du projet à 180 litres par résident par jour avec 1,6 résident par chambre en moyenne et 70 % de taux d'occupation : soit pour 40 chambres nouvelles = $180 \times 1,6 \times 40 \times 0,7 = 8\,064$ soit 8 m³/jour, ce qui représente 1,23 % de la consommation communale annuelle ;
- l'estimation du besoin en eau potable ne tient pas compte des volumes d'eau nécessaire aux spa et espaces de bien-être, aux piscines dont l'aménagement est rendu possible par le règlement du Stecal ;
- d'eaux usées :
 - la station de traitement de Grignan a été construite en 2013, sa capacité est de 2 450 équivalents-habitants (EH) prenant en compte la pointe estivale et la période de vendange sur trois semaines ;
 - le dossier précise que le projet représente environ 45 EH en moyenne sur l'année ; cette estimation ne tient pas compte de l'ensemble des besoins en eaux usées liés aux spa et espaces de bien-être, et au fonctionnement de l'hôtel et du jardin ;
 - le dossier indique que la station est conforme en 2024, pour autant, depuis 10 ans, le système d'assainissement de Grignan fait l'objet de rapports de manquements administratifs ; la non-conformité est liée à une très forte surcharge hydraulique due notamment aux apports d'eaux météoriques ainsi qu'aux eaux claires de temps sec drainées par le réseau ; le déversoir d'orage en entrée de station déverse régulièrement dans le milieu naturel (de 20 à plus de 60 fois/an selon la pluviométrie) ;
 - fin 2020, la commune de Grignan est venue compléter la liste des collectivités drômoises objets d'un pré-contentieux européen ; il n'y a actuellement aucun projet porté par la commune pour améliorer la situation ; dans ce contexte, la création de 40 chambres supplémentaires et du spa sera de nature à aggraver encore davantage la situation ;
- de risques naturels :
 - les secteurs de la ferme de Chaputon et du jardin Méditerranéen sont respectivement concernés par un aléa feux de forêt très fort et une zone de prescription du PPRI ;
 - le dossier n'évoque pas le sujet des risques naturels et ne prévoient pas de mesure visant à les éviter ou les réduire ;
 - en l'état, le dossier ne démontre pas que la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU, ne conduit pas à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- de mobilité :
 - le dossier précise que le projet est bien desservi par des voies de circulation adaptées et qu'il s'agit de l'extension d'un site déjà existant et déjà desservi ;
 - un deuxième accès sera créé à proximité de l'accès existant, sur la rue du Grand Faubourg, afin de faciliter la desserte de l'extension de la Ferme Chapouton ;
 - le projet prévoit la création de 95 nouvelles places de stationnement (pour un total de 125 places) sur 1 200 m² d'emprise selon la page 32 et sur 2 400 m² selon la page 19, une mise en cohérence est nécessaire ;
 - les hypothèses de calcul pour dimensionner les stationnements ne sont pas fournies ;
- de paysage :
 - le projet s'inscrit dans une démarche d'insertion au sein d'un site à forte valeur patrimoniale, situé dans le périmètre de protection lié aux monuments historiques ; il est précisé que le bâtiment est positionné de manière à préserver les axes visuels structurants vers le château et à limiter toute interaction visuelle directe susceptible d'altérer sa perception ;

- pour autant, les incidences paysagères et architecturales des constructions rendues possibles par le règlement du Stecal paraissent insuffisamment analysées dans le dossier ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de mise en compatibilité, par déclaration de projet, du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grignan (26) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité, par déclaration de projet, du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grignan (26) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment :

- d'encadrer les possibilités de construction au sein du Stecal At4 et d'indiquer le devenir du site actuel du restaurant Le Clair de Plume ;
- sur la base d'un état initial à compléter, de préciser les impacts bruts de la mise en œuvre du projet sur la biodiversité et les milieux naturels (surfaces d'habitats impactées ; nombre d'arbres potentiellement détruits ; effets sur les habitats de reproduction, de repos, d'alimentation et de transit ; destruction éventuelle de nichées ; perturbations durant les phases de travaux et d'exploitation) afin de pouvoir définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;
- de garantir l'absence d'incidences sur les espèces protégées et leur habitat ; à défaut, une demande de dérogation à leur destruction s'impose ;
- d'évaluer les besoins en eau potable liés au projet, tout usage confondu et justifier de l'adéquation avec la ressource disponible dans un contexte de raréfaction lié au changement climatique ;
- de prendre des mesures visant à rétablir la conformité de la station de traitement des eaux usées et de conditionner, dans l'intervalle, la mise en œuvre du projet au rétablissement de cette conformité ;
- de démontrer l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques naturels ;
- de justifier le dimensionnement retenu pour l'espace de stationnement ;
- de mesurer les incidences paysagères et architecturales des constructions rendues possibles par le règlement du Stecal et de prendre toutes mesures nécessaires pour éviter ou réduire ces incidences ;

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de mise en compatibilité, par déclaration de projet, du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Majchrzak', is written over a large, thin, diagonal line that crosses the signature from the bottom right to the top left.

Yves Majchrzak