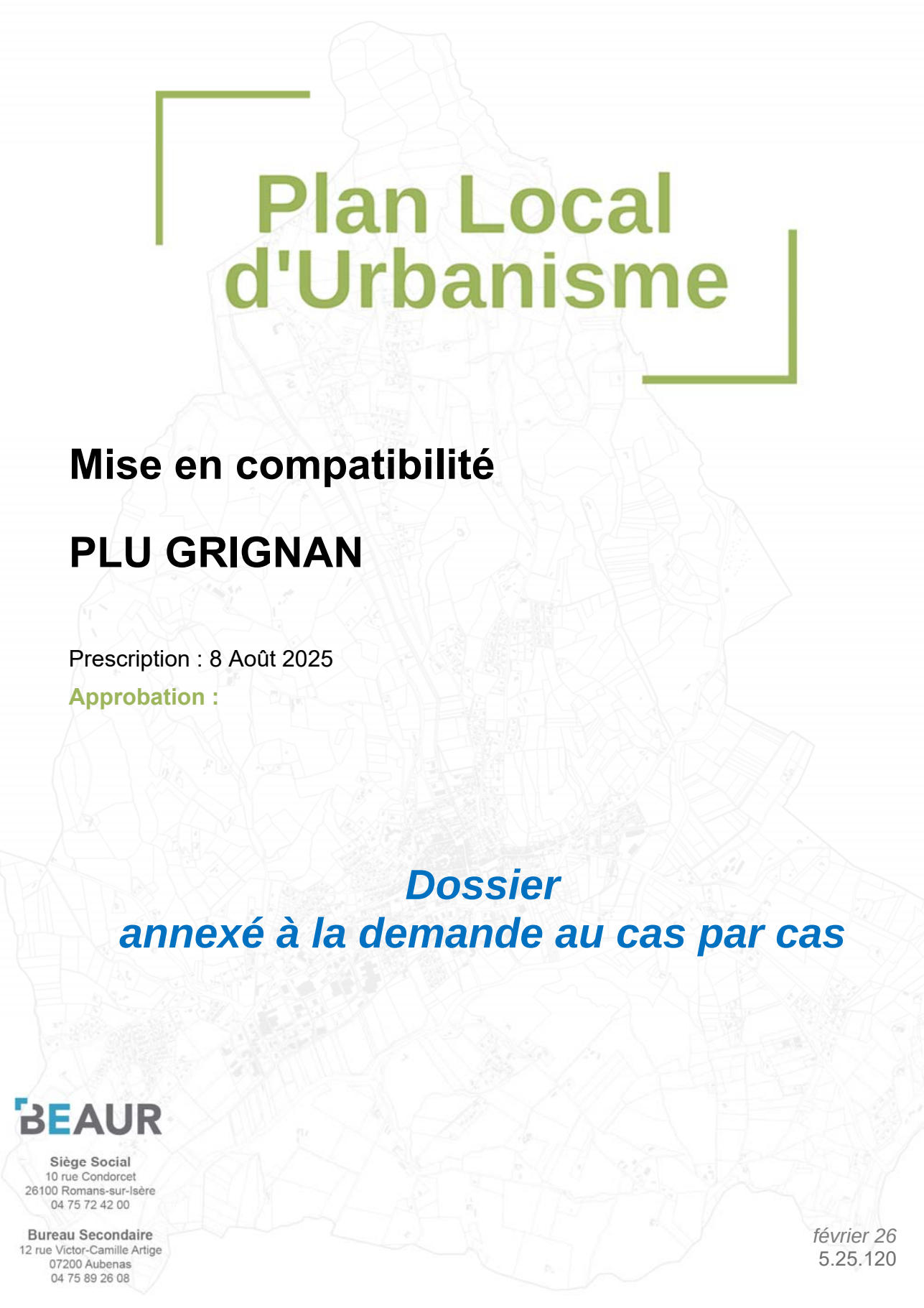




Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité

PLU GRIGNAN

Prescription : 8 Août 2025

Approbation :

***Dossier
annexé à la demande au cas par cas***

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

février 26
5.25.120

SOMMAIRE

I. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	4
1. Le document d'urbanisme en vigueur :	4
2. La collectivité compétente en matière de PLU :	4
3. La procédure de mise en compatibilité mise en œuvre :	4
II. PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE PORTEUSE DU PROJET D'INTERET GENERAL	5
1. Présentation des structures existantes	5
2. L'hôtel-restaurant « La Ferme Chapouton »	7
3. Le Jardin Méditerranéen	8
III. CONTEXTE LOCAL	9
1. La commune de Grignan	9
2. Emploi	9
3. Economie	9
4. Tourisme	10
5. Une offre hôtelière locale insuffisante	11
6. Offre bien être – SPA	11
7. Offre hôtelière départements voisins	12
8. Pérennité et ouverture à l'année	12
9. Limites de l'offre actuelle et nécessité d'évolution	12
IV. PRÉSENTATION DES PROJETS D'EXTENSION	15
1. Les composantes du projet	15
1.1. Le projet de l'hôtel-restaurant « La Ferme Chapouton »	15
1.2. Le projet d'aménagement du Jardin Méditerranéen	19

2. Le PLU en vigueur	20
3. L'AVAP	21
V. INTERET GENERAL DU PROJET	22
1. Contribution à l'économie locale	22
2. Contribution à l'attractivité locale	23
VI. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	25
1. Objet de la mise en compatibilité	25
2. Évolution des pièces opposables du PLU	27
VII. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	29
1. Les impacts positifs du projet	29
2. Sur la consommation foncière	31
3. Sur l'agriculture	32
4. Sur les milieux naturels	32
Définition des zones d'études	34
Zone d'étude immédiate	34
Zone d'étude rapprochée	34
Zone d'étude éloignée	34
I Périmètres de protection et d'inventaires pour le patrimoine naturel	37
I.1 Les périmètres de protection	37
I.1.1 Protection réglementaire	37
I.1.2 Protection contractuelle	39
I.1.3 Protection par la maîtrise foncière	42
I.1.4 Protection au titre de conventions	44
I.2 Les périmètres d'inventaires	44
I.3 Plans Nationaux d'Actions	48
I.4 Autres zonages du patrimoine naturel	50
I.5 Les zones humides officielles	52
II Diagnostic illustré de la visite de terrain Préambule	55
5. Sur les eaux superficielles et souterraines	57
6. Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	59
7. Sur le patrimoine paysager et bâti	60
8. Sur l'air, le climat et l'énergie	60
9. Sur les sols et sous-sols	60

VIII. LES PIECES MODIFIEES DU PLU	61
1. Pièce écrite modifiée	61
2. Pièce graphique modifiée	61

I. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

1. Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de GRIGNAN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06/05/2019, modifié par une révision allégée approuvée le 09/12/2021.

2. La collectivité compétente en matière de PLU :

La **commune de GRIGNAN** a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La commune appartient à la Communauté de Communes **Enclave des Papes - Pays de Grignan**.

3. La procédure de mise en compatibilité mise en œuvre :

La présente procédure vise à permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Il s'agit de **l'extension de l'Hôtel-Restaurant « La Ferme Chapouton »**.

Les dispositions du PLU de GRIGNAN ne sont pas compatibles avec ce projet **d'extension**, il est donc nécessaire de le faire évoluer.

La présente procédure est mise en œuvre par la **Commune de GRIGNAN**, afin de **déclarer l'intérêt général** du projet **d'extension de l'Hôtel-Restaurant « La Ferme Chapouton »** et **mettre en compatibilité le PLU de GRIGNAN** avec ce projet.

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet par une collectivité compétente en matière de PLU, est régie par les articles L.153-54 à L.153-59, et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

II. PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE PORTEUSE DU PROJET D'INTERET GENERAL

1. Présentation des structures existantes

Le porteur de projet gère plusieurs structures liées à l'hébergement touristique et la restauration regroupées sous le nom de « Les Maisons du Clair de la Plume » :

- 2 établissements hôteliers de catégorie 4* : La Ferme Chapouton et le Clair de la Plume (29 chambres au total),
- 3 restaurants :
 - le restaurant gastronomique Le Clair de la Plume, distingué par une étoile MICHELIN et une Étoile Verte pour son engagement en faveur d'une gastronomie durable,
 - le bistro de La Ferme Chapouton
 - Le Café des Vignerons, représentation officielle de l'AOC GRIGNAN LES ADHEMAR (partenariat long terme sur 12 ans).
- des jardins ouverts au public (le Jardin Méditerranéen, espace de détente).

Implantés à Grignan depuis plus de 25 ans « Les Maisons du Clair de la Plume » constituent aujourd'hui un acteur économique, touristique et culturel important de la commune.

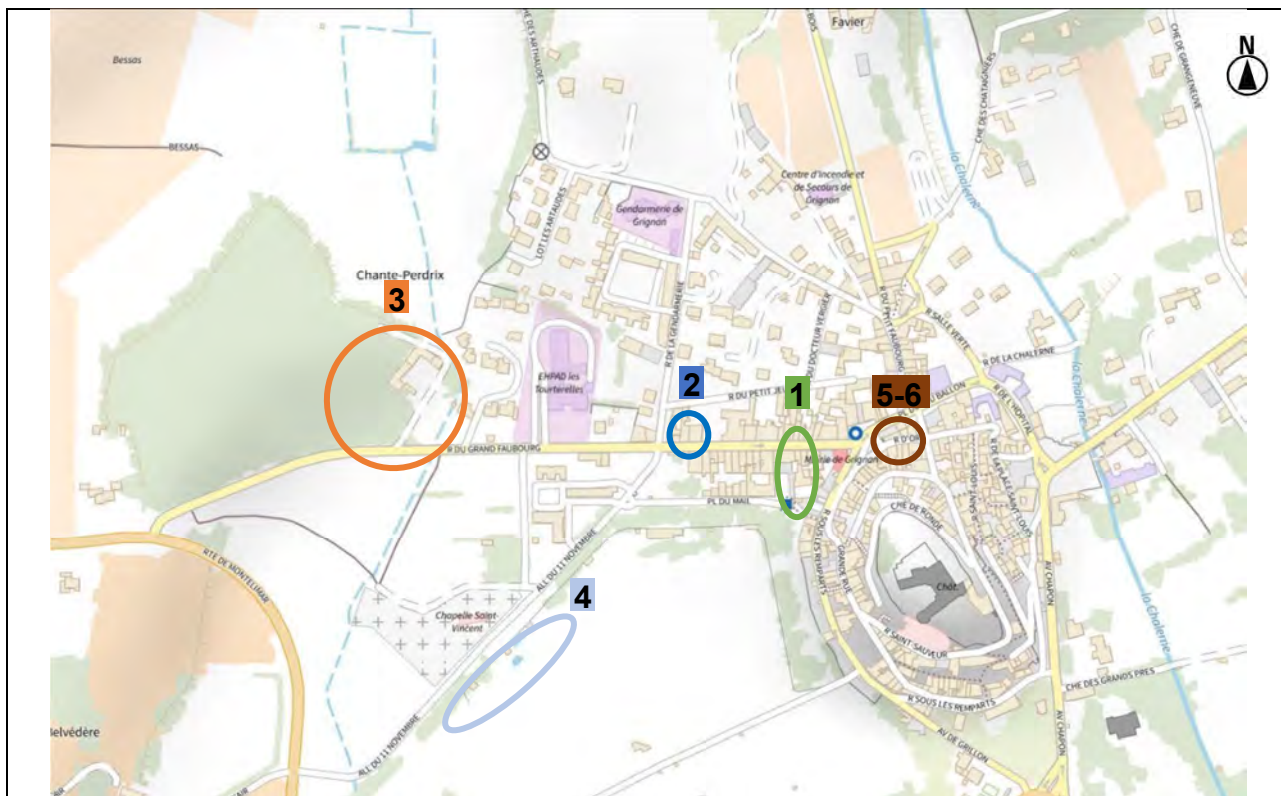
Elle emploie en moyenne 80 collaborateurs à l'année, jusqu'à 145 en saison, et travaille étroitement avec les producteurs, vignerons et artisans locaux.

Les Maisons du Clair de la Plume participent activement à l'image de Grignan comme destination de charme et de qualité, reconnue bien au-delà du territoire communal.

Les Maisons du Clair de la Plume situées au village de Grignan se répartissent en 6 lieux :



1. L'historique hôtel restaurant Le Clair de la Plume : le restaurant gastronomique (1* Michelin) et 9 chambres meublées XIXème se partagent les étages.
2. Toute proche, la Maison Privée, dont l'escalier monumental conduit à 6 suites et chambres.
3. A quelques pas, l'hôtel **** et Bistro La Ferme Chapouton abrite 13 chambres contemporaines, une piscine chauffée et des salles pour séminaires, mariages, cousinades... de 10 à 200 personnes.
4. Le Jardin Méditerranéen : collection de plantes, baignade naturelle et le lieu secret « Pavillon des amoureux » comprenant 1 chambre.
5. Enfin, sur la place du village, le Café des Vignerons (bar à vins & cuisine) et le Caveau des Vignerons et Produits du Terroir.

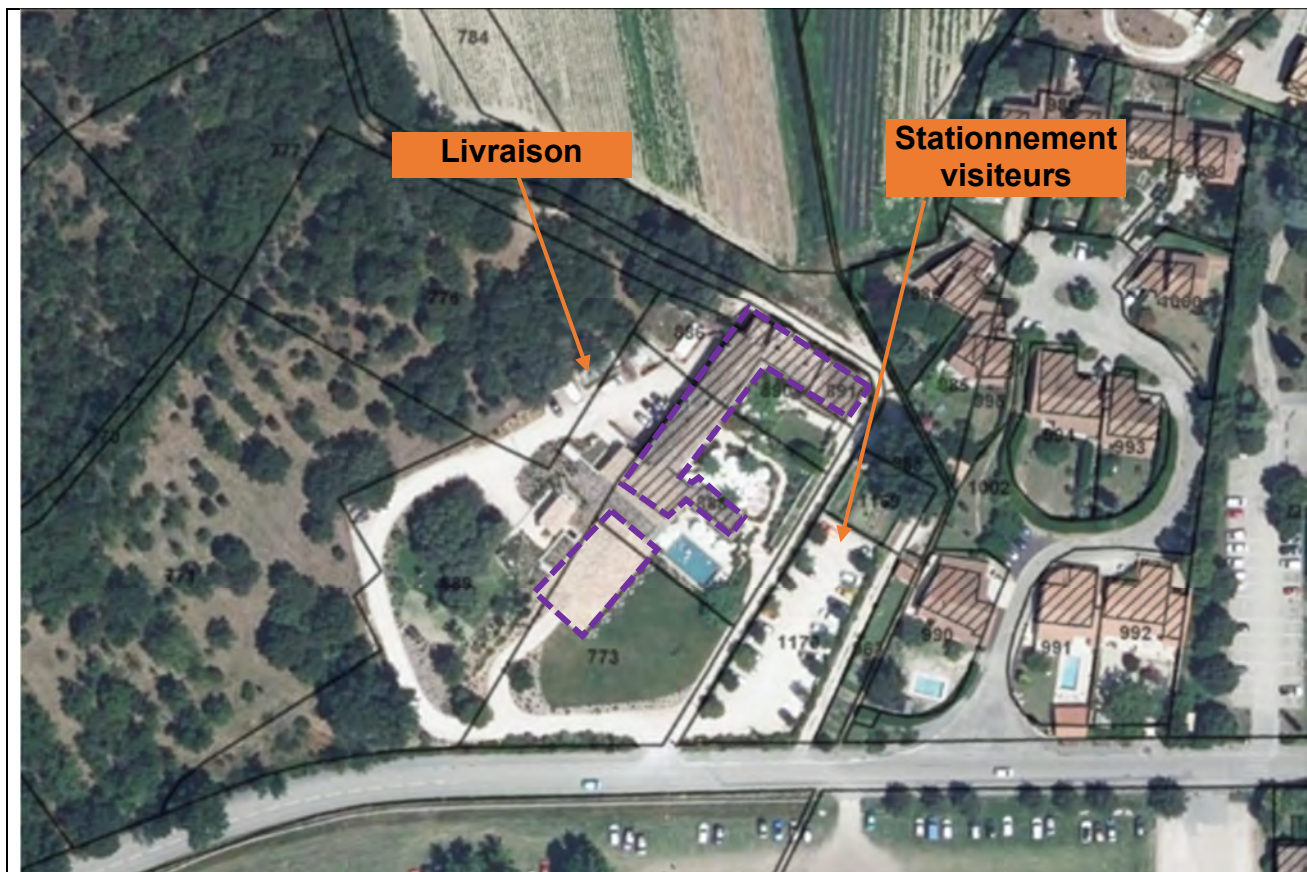


Plan de situation des sites– IGN – source Géoportail



2. L'hôtel-restaurant « La Ferme Chapouton »

Le site de la Ferme Chapouton offre une capacité d'accueil en restauration de 150 couverts, mais l'offre hôtelière est limitée à 13 chambres (classées 4*).



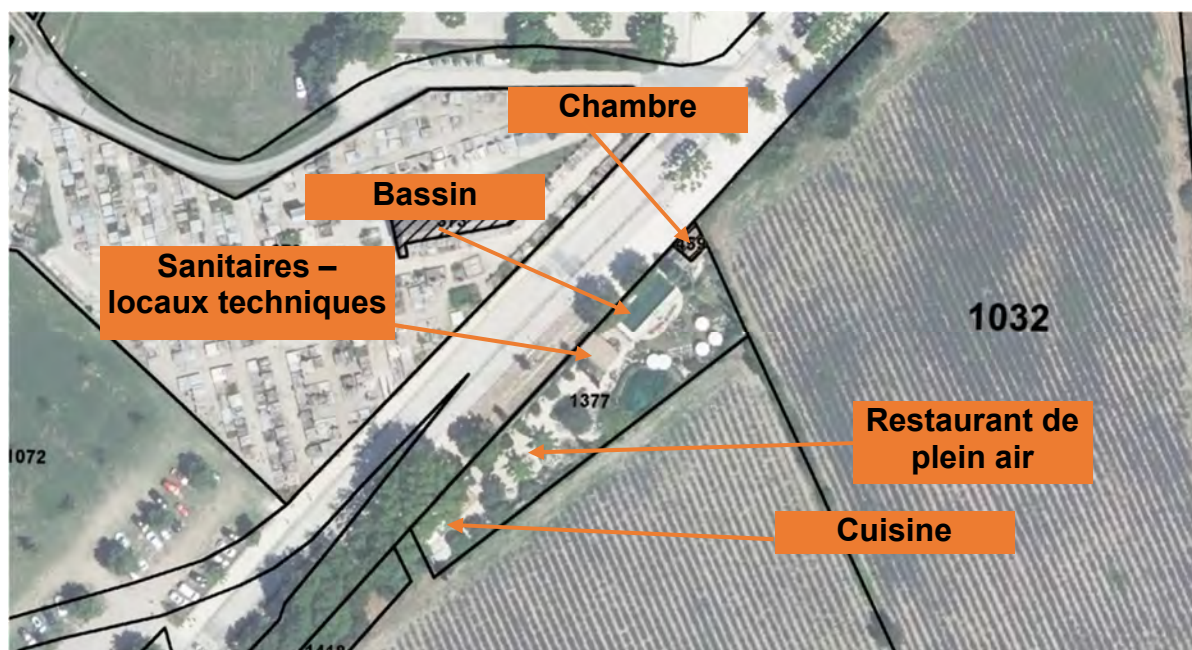
Localisation du site sur photo aérienne– source Géoportail



Street view – Google Maps – juin 2025

3. Le Jardin Méditerranéen

Exploité depuis 2009, le jardin méditerranéen est situé à l'entrée sud-ouest du village. Il se compose de 3 espaces : une baignade naturelle (piscine sans traitement chimique) comprenant un pavillon pour les sanitaires et les locaux techniques, une petite chambre d'hôtel « insolite » (pavillon des amoureux), un restaurant de plein air incluant un pavillon pour la cuisine.



Localisation du site sur photo aérienne– source Géoportail



Street view – Mappilary

III.

CONTEXTE LOCAL

1. La commune de Grignan

L'hôtel-Restaurant « La Ferme Chapouton » appartient aux **Maisons du Clair de la Plume**, un ensemble d'établissements d'hôtellerie/restauration qui s'insère dans le centre-ville de Grignan, « village » situé 30 kilomètres à l'Est de Montélimar, dans la Vallée du Rhône.

=> le projet d'extension de l'Hôtel-Restaurant « la Ferme Chapouton » permettra de créer une augmentation des emplois salariés résidents à l'année et participe ainsi au rajeunissement de la population.

2. Emploi

La communauté de communes Enclave des Papes - Pays de Grignan comptait près de 7 400 emplois au lieu de travail en 2022 (moins de 1 000 à Grignan), avec pour principales filières le commerce (16%), l'agriculture (11%), les services administratifs (9%), l'hébergement médico-social/action sociale (9%), le BTP (7%) et l'enseignement (7%). La zone d'emploi affiche un taux de chômage supérieur aux moyennes nationale et régionale : 7,7% fin 2024 contre respectivement 7,2% et 6,4%.

=> le projet participe à l'emploi avec la création d'une vingtaine de postes à l'année.

3. Economie

Le territoire est notamment reconnu pour :

- la production de truffes ,
- la production de plantes aromatiques et médicinales, y compris la lavande,
- la culture de la vigne, avec plusieurs appellations d'origine contrôlée : Côtes-du-Rhône, Côtes-du-Rhône villages et Grignan-les-Adhémar,
- l'oléiculture (AOP Olives noires de Nyons),
- la confiserie (Nougat de Montélimar),
- l'élevage d'agneaux, de chèvres (fromage Picodon), la culture du blé, les productions, fruitières (abricot, melon, cerise) et légumières, etc.

3% des emplois sont générés par le secteur primaire, contre 1% pour le reste du territoire, illustrant la dimension importante des différentes productions locales. Les emplois non-salariés concentrent une part élevée des emplois, supérieure aux moyennes départementale, régionale et nationale.

=> le projet participe à la valorisation des productions locales, et renforce les partenariats actuels avec les Maisons du Clair de la Plume, incluant l'Hôtel-Restaurant « la Ferme Chapouton » (plus de 50% des produits proposés dans les restaurants sont issus de productions locales).

4. Tourisme

Fréquentation

En 2024, 14,1 millions de nuitées ont été enregistrées dans la Drôme, volume supérieur de 5% à 2023, et de 15% par rapport à 2019. La durée moyenne d'un séjour dans la Drôme est de 2,4 nuits en 2024, ce qui reste relativement faible et démontre que la Drôme est plus un endroit de passage qu'une destination finale. Aussi, on observe une fréquentation plus importante l'été dans la Drôme (36% des nuitées). Les taux d'occupation moyens sont de 44% en décembre 2023 contre 75% pour juillet, pour une moyenne de 60% sur l'année.

=> le projet participe à l'augmentation de la durée moyenne de séjour, et à l'augmentation de l'activité en basse saison (ouverture à l'année).

Attractivité & tourisme d'agrément

La Drôme compte de nombreux sites/patrimoines touristiques structurants :

- **Des châteaux, dont Grignan faisant partie des sites les plus visités en Drôme (4^{ème} site en 2023, pour environ 130.000 visiteurs).**
- Six villages classés « Plus beaux villages de France » dont **Grignan** et deux villes classées « Plus beaux détours de France ».
- Des sites naturels dont deux parcs naturels régionaux (Vercors et Baronnies provençales).
- Des activités de nature : randonnées, cyclotourisme avec le passage de la VéloDrôme, VTT, escalade, golf, ski, etc.
- Des domaines d'excellence : truffe, huile d'olive, gastronomie, vin, lavande, etc.
- Plusieurs évènements culturels et artistiques de qualité comme les Fêtes Nocturnes de Grignan (31 000 entrées vendues en 2023), le Festival de la Correspondance, etc.

=> le projet participe à l'attractivité du territoire en ajoutant une offre de service et une capacité d'accueil professionnelle nécessaire, ouverte à l'année.

Tourisme d'affaire

Les principales zones d'activités économiques implantées sont :

- La Zone d'Activités de Grignan : 15 hectares et 42 entreprises ; zone à vocation mixte (industrie, artisanat, etc.) qui abrite notamment le siège social des Ateliers Durance (parfumerie / cosmétiques).
- La Cité du Végétal à Valréas : 6 hectares et 15 entreprises ; site labellisé EcoParc et accueillant une pépinière d'entreprises et un hôtel d'entreprises dédiées à la valorisation du végétal, ainsi qu'une plateforme d'éco extraction PEEV.
- La Zone d'Activités de La Grèze à Valréas : 18 hectares et 74 entreprises ; zone à vocation mixte (industriel, artisanat, etc.).
- La Zone d'Activités Clavon (Valaurie) : 14 hectares, 67 entreprises ; zone à vocation mixte (industriel, artisanat, commerce, etc.).
- Le pôle d'activités de Meyrol (Montélimar) : 108 hectares et 481 entreprises ; majorité de TPE et PME dans les secteurs de la construction, du commerce et de l'immobilier.
- Le pôle d'activités de Léonard (Montélimar) : 27 hectares et 107 entreprises ; majorité de TPE et PME dans les secteurs de l'immobilier, du transport et de la construction.
- La Zone Industrielle du Gournier (Montélimar) : 106 hectares et 442 entreprises ; majorité de TPE et PME dans les secteurs du commerce, du transport de la logistique.
- La Cité industrielle des Portes de Provence (Montélimar) : 73 hectares et 129 entreprises ; majorité de TPE et PME dont Autajon CS (industrie manufacturière), Amazon (logistique) et Nougat Chabert et Guillot (industrie agroalimentaire).
- Les centrales nucléaires du Tricastin et de Cruas-Meysses (environ 1 500 et 1 300 salariés en 2023), ainsi que les sites d'Orano et du CEA (2.200 salariés) font partie des plus gros employeurs du département, et attestent du poids de l'industrie dans l'économie locale.

Pour mémoire, Grignan, situé à mi-chemin entre Lyon et Marseille, est un secteur demandé par les grandes entreprises du couloir rhodanien, en recherche de lieux évènementiels. De plus, le village est doté de deux infrastructures en capacité d'accueillir du tourisme d'affaires :

- La Salle des fêtes de Grignan, actuellement en travaux de rénovation et d'agrandissement d'une nouvelle salle polyvalente de 300 m² avec gradins rétractables de 250 places livrée à l'été 2026.
- Le Château de Grignan (salle du Tinel et Galerie)

=> le projet participe à répondre à la demande d'hébergement manquante pour les réunions, séminaires, conférences, etc.

5. Une offre hôtelière locale insuffisante

La ville de Grignan compte 4 hôtels pour 68 chambres en 2025. Le parc d'hôtels est composé d'un hôtel à prix économique (L'Instant Seigné), d'un hôtel Milieu de Gamme (La Bastide de Grignan) et de deux hôtels Haut de Gamme (La Ferme Chapouton et Le Clair de la Plume). Au cours des cinq dernières années, le parc hôtelier de la zone d'étude a connu une baisse de capacité d'environ 58 chambres avec la fermeture de trois établissements de petite capacité dans le secteur, dont :

- le Manoir de La Roseraie à Grignan même (hôtel 4 étoiles fermé en 2020), 25 chambres et des appartements, ainsi qu'une salle de séminaire, un restaurant et un salon de réception.
- le Moulin de Valaurie (hôtel 4* fermé en 2021, à 8 minutes de Grignan), 19 chambres, 1 salle de séminaires, espaces de réception et restaurant.
- le Mas de Valaurie hôtel 3 étoiles (à Valaurie) composée de 14 chambres.

Aucune mise en marché, ni projet hôtelier n'ont été identifiés dans le secteur proche.

Cinq établissements considérés comme concurrents aux établissements de Grignan sont : le Château Les Olivettes de Salettes (5*), le Domaine du Colombier (5*) à Malataverne, la Villa Augusta (4*) à St Paul trois Châteaux, La Cache (4*) à Dieulefit et le Manoir Roure (4*) à Chateauneuf de Galaure. Tous sont trop éloignés (plus de 30 minutes) pour pouvoir mutualiser un accueil de groupe et répondre aux demandes actuelles. L'offre d'espace banqueting / affaire est très limitée sur ces établissements (capacité d'accueil).

=> le projet d'extension de l'Hôtel-Restaurant « La Ferme Chapouton » répond à une partie de la demande d'hébergement professionnelle manquante (au moins 58 chambres) et rétablit la capacité d'accueil professionnelle disponible jusqu'en 2020 sur la commune de Grignan.

6. Offre bien être – SPA

Les 5 hôtels précités proposent à minima une piscine, équipement indispensable dans une destination agrément dans le Sud de la France, et d'espaces paysagers qualitatifs. Tous disposent d'un SPA, de taille plutôt réduite. L'équipement SPA contribue au positionnement Haut de gamme des établissements et répond à une forte demande aussi bien de la clientèle résidentielle que non résidentielle. Il augmente la durée moyenne de séjour des clients résidents à l'hôtel d'une nuit supplémentaire en moyenne.

=> le projet répond à la demande de SPA absente dans le secteur de Grignan, et, par sa taille prévisionnelle, permet l'accueil d'une clientèle extérieure, augmentant la durée moyenne de séjour et l'attractivité sur la basse saison, en proposant des soins à base de plantes régionales.

7. Offre hôtelière départements voisins

Aux 5 établissements listés, nous pouvons ajouter les établissements hôteliers pouvant être considérés comme concurrents ou comparables dans les départements voisins (Hérault, Ardèche, Vaucluse), ainsi et par exemple : Château Massillan (4*), Domaine des Chavêches (4*), Villa Walbaum (4*), Hôtel du Couvent (4*). L'analyse des hôtels considérés comme concurrents / comparables dans les départements voisins permet de constater les caractéristiques suivantes :

- le Château de Massilian est ouvert à l'année,
- Les hôtels présentent des surfaces chambres importantes (25 m² minimum)
- L'offre de restauration est bien développée (restaurant gastronomique complété par un restaurant bistrannique)
- Une piscine est présente systématiquement, complétée la plupart du temps par un SPA/espace bien être,
- Equipements affaires : des espaces à destination d'événements affaires ou privés.

=> le projet adapte l'existant pour arriver au niveau de l'offre hôtelière régionale.

8. Pérennité et ouverture à l'année

L'offre actuelle rencontre une réelle difficulté pour maintenir l'équilibre économique. En particulier depuis la période Covid, avec la flambée des coûts. Le seuil de rentabilité en hôtellerie professionnelle rurale s'établit désormais autour de 50 chambres. Ce dimensionnement permet d'envisager le maintien d'une ouverture à l'année et non plus seulement saisonnière. Et génère pour le village de Grignan et la destination un flux supplémentaire d'activité en basse saison, tant pour les offres touristiques que pour les sous-traitants / producteurs locaux.

=> le dimensionnement du projet correspond à ces impératifs.

9. Limites de l'offre actuelle et nécessité d'évolution

• *Commune de Grignan*

Grignan est rattachée à la Communauté de communes Enclave des Papes Pays de Grignan, dans le département de la Drôme, en région Auvergne Rhône Alpes.

La population de Grignan a peu évolué sur la dernière décennie (environ 1 600 habitants selon les derniers recensements de 2021 et 2023, semblable à la population de 2010). Comme dans de nombreux villages français, Grignan a perdu en moyenne annuelle 0,2% de sa population entre 2011 et 2021 et sa population est vieillissante. Les personnes âgées de 60 ans et plus sont majoritaires sur le territoire : elles constituent 40% de la population de Grignan, et 36% dans la communauté de communes, contre 27% en moyenne en France.

Grignan est prisée pour son cadre de vie et compte ainsi près de 22% de résidences secondaires (10% en moyenne en France).

En plus de participer au rajeunissement de la population, le projet participe également à la stabilisation des résidences principales.

• *Accessibilité de la commune*

Desserte routière

Grignan se trouve à environ 20 minutes en voiture de l'autoroute A7 (Lyon- Marseille) et de la nationale N7 (Paris-Menton), qui sont deux axes structurants de la Vallée du Rhône, très empruntés en période estivale lors des grands départs en vacances.

Desserte ferroviaire

La gare la plus proche est la gare de Montélimar, à 30 minutes en voiture. Elle a enregistré un peu plus de 960 000 voyageurs en 2023, un trafic en hausse de 7% par rapport à 2022. Située sur la ligne Paris-Marseille, elle permet d'accéder à Valence en 30 minutes, Lyon en 1h45 et Paris en 3h. La gare de Valence TGV Rhône-Alpes Sud (une heure en voiture par l'A7) a accueilli plus de 3 550 000 voyageurs en 2023.

Transports en bus

Il existe une ligne de bus qui alimente Grignan et les communes voisines depuis Montélimar. Il s'agit de la ligne X71 / D36, opérée par le réseau de bus de la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui relie Montélimar à Nyons, en passant par Grignan. Elle offre un peu moins de dix passages par jour, alignés pour la plupart sur les heures d'arrivées des trains à la gare SNCF de Montélimar.

=> le projet, à mi-chemin entre Lyon et Marseille, est accessible facilement et répond à une fréquentation en hausse sur le secteur.

- ***Une commune attractive mais fragilisée***

Grignan est une commune à forte attractivité touristique et résidentielle, caractérisée par :

- une population stable mais vieillissante,
- une part importante de résidences secondaires (22%),
- une tension sur le logement à l'année,
- une économie locale fortement dépendante du tourisme.

Dans ce contexte, le maintien d'emplois permanents et l'extension des activités hôtelières hors saison constituent des enjeux majeurs pour l'équilibre communal.

- ***Une perte récente de capacité hôtelière***

Ces dernières années, Grignan et son environnement proche ont subi la fermeture de trois établissements hôteliers structurants dont deux en catégorie 4 étoiles :

- Le Manoir de la Roseraie (Grignan) Hôtel 4 étoiles, 25 chambres, logements et espaces annexes – fermeture définitive en 2020.
- Le Moulin de Valaurie (commune voisine) Hôtel 4 étoiles, 19 chambres – fermeture définitive en 2021.
- Le Mas de Valaurie hôtel 3 étoiles (à Valaurie) composée de 14 chambres.

Ces fermetures représentent une perte d'au moins 44 chambres en 4 étoiles et 14 chambres en 3 étoiles, sans solution de remplacement à ce jour, affaiblissant la capacité d'accueil de la destination.

- ***Une capacité insuffisante pour une activité à l'année***

L'hôtel « La Ferme Chapouton » dispose actuellement de 13 chambres.

Cette capacité :

- ne permet pas d'atteindre un équilibre économique durable,
- limite l'ouverture en basse saison,
- empêche l'accueil de groupes, séminaires ou événements.

Or, les clientèles de groupes et de tourisme d'affaires sont particulièrement présentes hors saison, période essentielle pour l'équilibre des activités des commerces et services locaux. Mais cette clientèle nécessite une capacité supérieure en terme de lits.

- ***Une offre aujourd'hui dispersée***

L'offre des Maisons du Clair de la Plume est aujourd'hui répartie sur 6 différents sites dans le village :

- hébergement et bistro à la Ferme Chapouton,
- restaurant gastronomique et hébergement à environ 400 mètres, au Clair de la Plume
- hébergement à la Maison Privée à environ 300 mètres
- Hébergement et piscine naturelle au Jardin Méditerranéen à environ 300 mètres
- absence de SPA ou d'équipement bien-être structurant.

Cette dispersion complique l'exploitation, limite les synergies et fragilise la viabilité économique globale de l'entreprise.

IV. PRÉSENTATION DES PROJETS D'EXTENSION

1. Les composantes du projet

Les objectifs du projet sont les suivants :

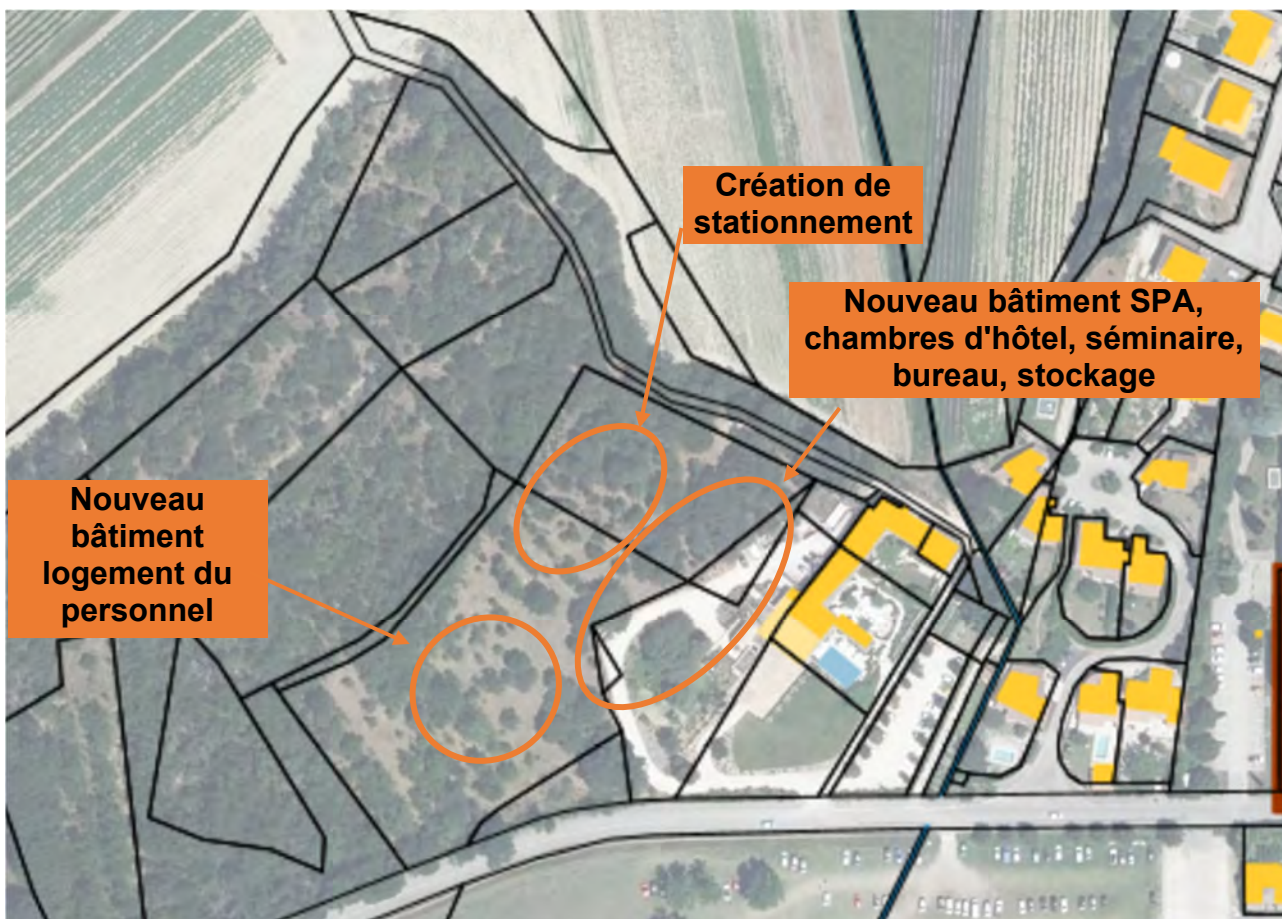
- augmenter la capacité hôtelière de la Ferme Chapouton de 40 chambres,
- créer un SPA ouvert à la clientèle de l'hôtel et à une clientèle extérieure,
- transférer le restaurant gastronomique Le Clair de la Plume sur le site Chapouton,
- regrouper sur un même site l'ensemble des activités : hébergement, restauration, SPA, réunions et événements.
- développer l'offre bien être au sein du Jardin Méditerranéen.

1.1. Le projet de l'hôtel-restaurant « La Ferme Chapouton »

Le projet prévoit la réunion sur un même site de l'ensemble des composantes de l'offre : hébergement, restauration bistronomique et restaurant gastronomique, bien-être, séminaires et événements :

- Création de 40 chambres supplémentaires catégorie 4 étoiles, avec les services associés (petit déjeuner, locaux de stockage etc.).
- Création d'un SPA de destination, dimensionné pour accueillir jusqu'à 50 personnes simultanément, ouvert à la clientèle hôtelière et à une clientèle extérieure, proposant des soins à base de plantes régionales.
- Transfert du restaurant gastronomique Le Clair de la Plume (1 étoile Michelin, Étoile Verte Michelin) sur le site de la Ferme Chapouton, afin d'atteindre le seuil de rentabilité (50 couverts),
- Création de 6 à 8 logements pour le personnel.

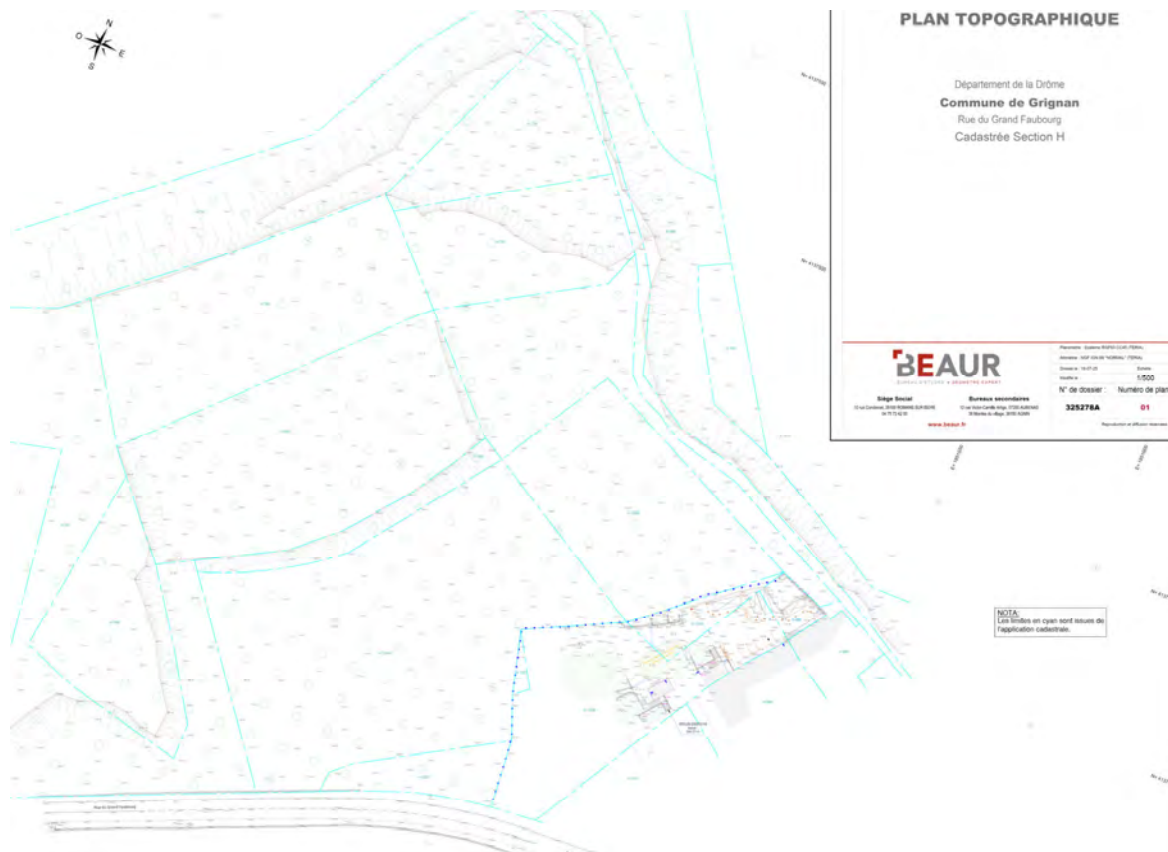
Ce regroupement vise à assurer la viabilité économique d'une activité ouverte à l'année, aujourd'hui fragilisée par une capacité insuffisante et une dispersion des offres qui ne convient plus à la clientèle d'aujourd'hui.



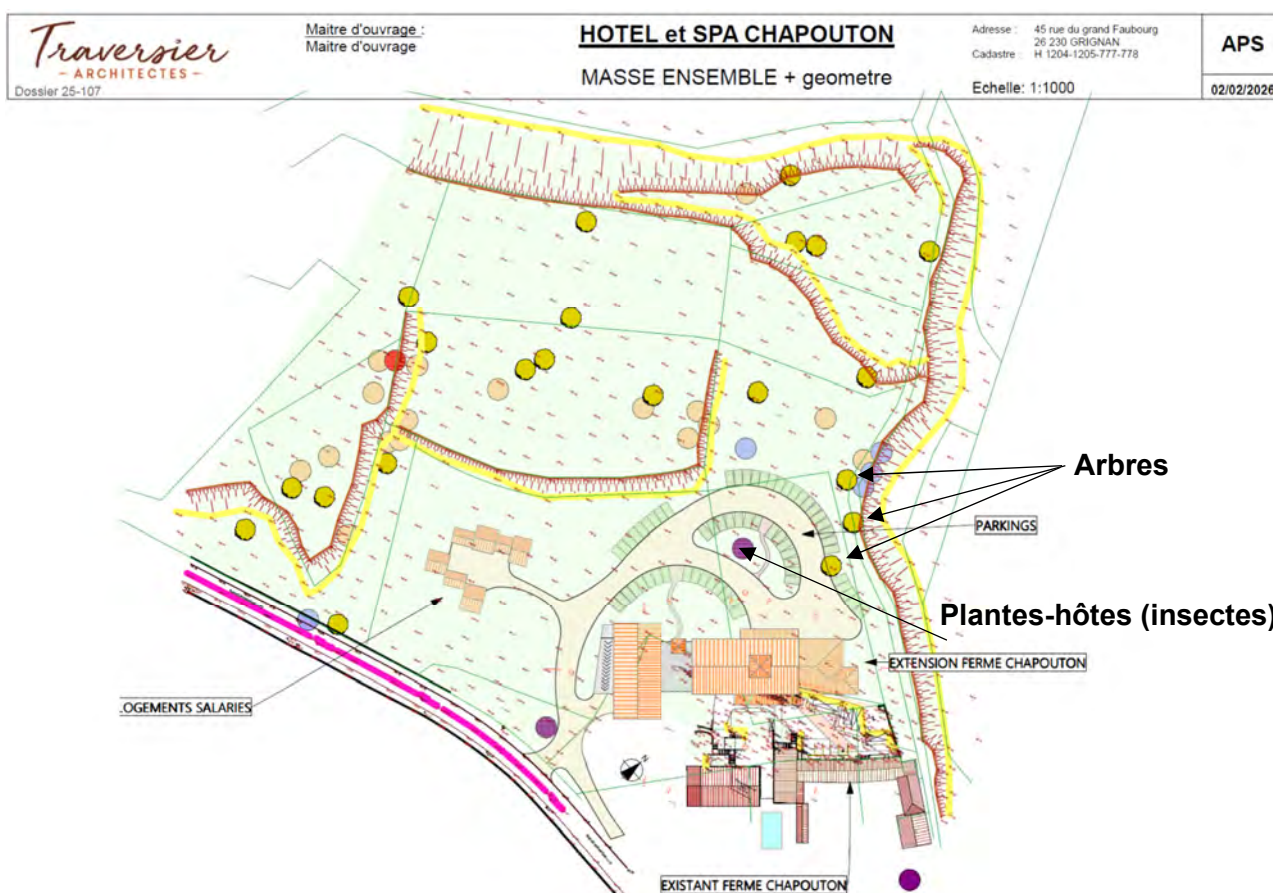
Localisation du site sur photo aérienne— source Géoportail



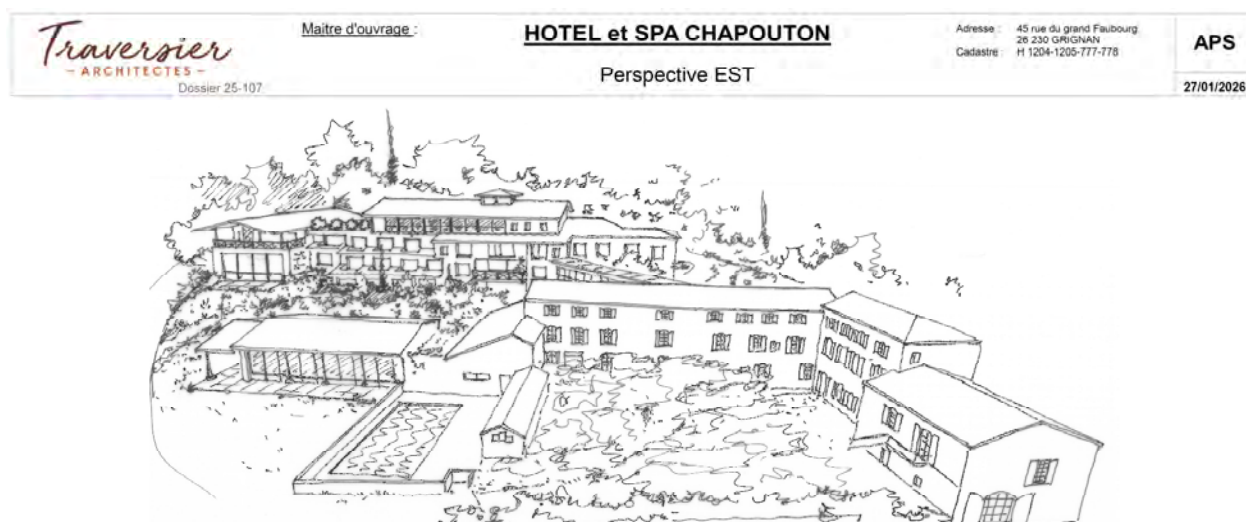
Vue drone – relevé topographique - BEAUR



Relevé topographique – BEAUR



Projet architectural et sensibilités environnementales



Le projet privilégie une implantation à l'arrière du bâti existant (à l'ouest) et à proximité immédiate, afin de faciliter son intégration dans le site. Ce choix traduit une volonté de limiter l'impact paysager et l'artificialisation, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

Le projet concerne environ 7200 m² de surface de plancher et occupera une emprise au sol d'environ 2 320 m² pour le nouveau bâtiment SPA, chambres d'hôtel, restaurant, stockages, bureaux, et logement du personnel. Afin de tenir compte du dénivelé à l'arrière de la Ferme, deux niveaux sont enterrés.

- *Détail surfaces de plancher Nouveau bâtiment :*
 - N-2 : 1 496 m²
 - N-1 : 1 402 m²
 - N-0 : 1 565 m²
 - N+1 : 1 272 m²
 - N+2 : 450 m²

Total Nouveau bâtiment : 6 185 m² dont environ 2000m² enterrés
 Extension Chapouton : 320 m²
 Logements Salariés : 700 m²
- *La surface de plancher totale du projet ventilée approximativement selon les différentes entités :*

○ Hôtel : 2 367 m² ○ Restaurant gastro : 450 m² ○ SPA : 650 m² ○ Séminaires : 252 m² ○ Bureaux – locaux sociaux : 436 m²	○ Stockage N-2 : 1 495 m² ○ Stockage N-1 : 535 m² ○ Extension Chapouton (cuisine – salle restaurant) : 320 m² ○ Logements des salariés : 700 m²
---	--
- *L'emprise au sol totale du projet ventilée entre :*
 - « Logements salariés » : 800m²
 - « Extension Ferme Chapouton » : 1970 m² + 350 m²

La hauteur maximum par rapport au terrain naturel actuel sera de 15 mètres.

Les zones de stationnement réalisées lors de l'extension seront dimensionnées pour environ 95 places (clients pour toutes les activités hôtels, restaurants bistro et gastronomique, spa, personnel et visiteurs) et occuperont environ 2.400 m² d'emprise au sol, répartis en plusieurs poches arborées et paysagées.

Aujourd'hui, l'arrière de la Ferme Chapouton (côté ouest) dispose d'environ 12 places pour le personnel, les clients et les livraisons. Ces places sont vouées à disparaître car situées sous l'emprise du projet d'extension. En revanche, le parking existant à l'est (côté entrée principal) est conservé. Il offre 30 places de stationnement VL dont 2 bornes offrant 4 points de charge qui seront conservées. Après extension, le site disposera de 125 places (30 existantes à l'Est et 95 nouvelles à l'ouest).

1.2. Le projet d'aménagement du Jardin Méditerranéen

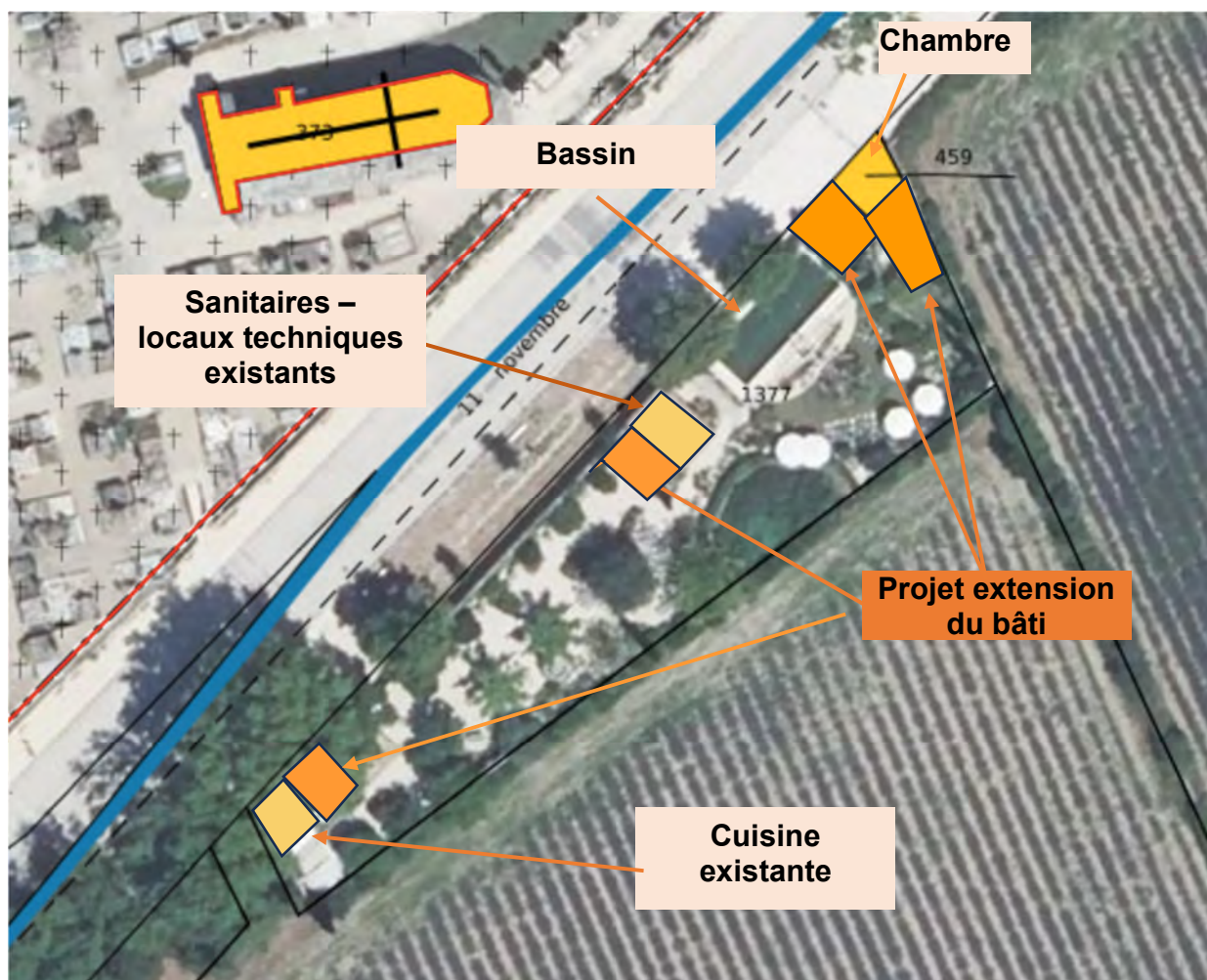
- **Partie hébergement : des locaux exigus**

Le pavillon à usage d'hébergement a une surface de 25m², soit le minimum pour un classement 4 étoiles. Compte tenu de sa taille, il est difficilement commercialisable sur la basse saison. Nos clients sont à la recherche de confort et, si le jardin est exceptionnel l'été, les arguments s'épuisent l'hiver venu.

Le projet comprend donc la création, contigüe ou non, d'un ou plusieurs autres pavillons de surface équivalente afin de créer des espaces de soins et de bien-être. Dans le cadre d'un projet plus global et notamment avec l'adjonction du SPA à la Ferme Chapouton, ces pavillons répondent, entre autre, à une demande de soins bien être d'exception en plein air, avec une solution de repli en cas de météo défavorable.

- **Partie restauration : un établissement saisonnier fermé faute de moyens**

Depuis 2009 et pendant 14 ans, la partie restaurant de plein air a ouvert chaque été pour proposer une offre autour de grillades et de salade. Depuis 2023 faute de rentabilité et de conditions de travail adaptées, le restaurant n'ouvre plus que ponctuellement pour des évènements privés. La création des pavillons supplémentaires permettra, outre de répondre à l'offre de soin bien être, d'améliorer les conditions de travail des équipes.



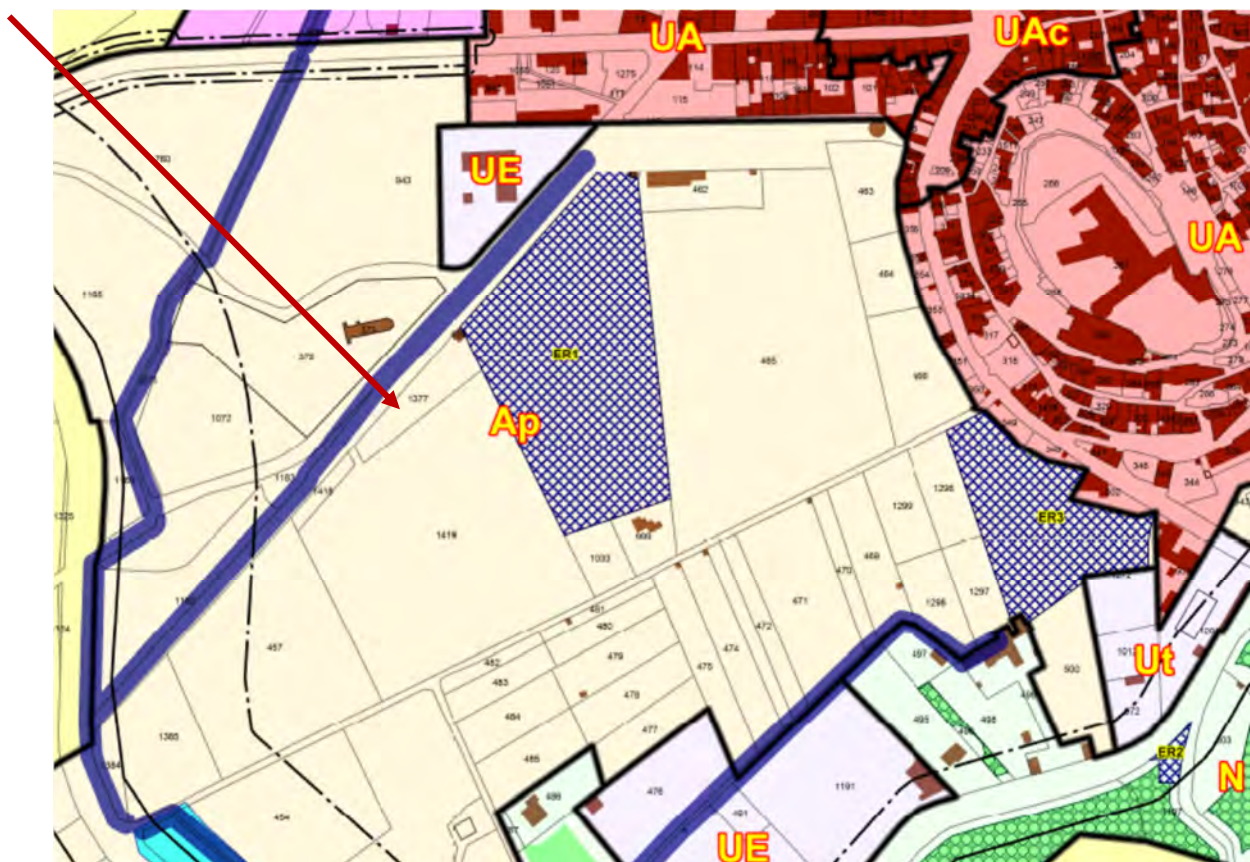
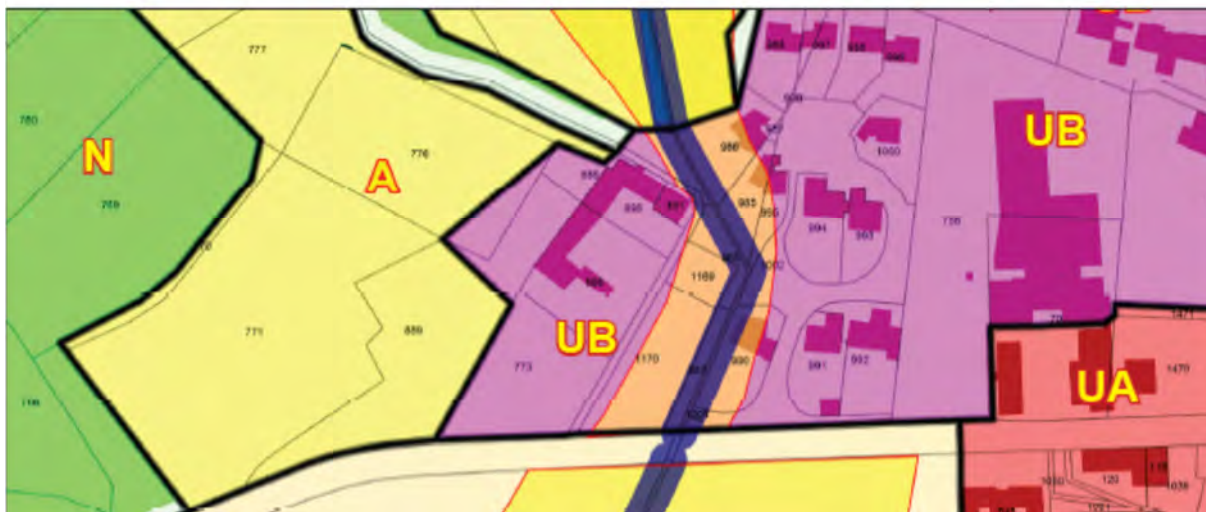
Localisation du site sur photo aérienne– source Géoportail

2. Le PLU en vigueur

Le site du projet aux abords de l'hôtel « La Ferme Chapouton » est classé en zone **A** par le PLU de Grignan : zone agricole.

Le site du jardin méditerranéen est situé en zone **Ap** : secteur particulier de la zone agricole

Extraits du zonage du PLU actuellement en vigueur : Nouveau règlement graphique



Les projets d'extension de l'hôtel « La Ferme Chapouton » et du bâti au jardin méditerranéen sont incompatibles avec le PLU de GRIGNAN.

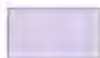
3. L'AVAP

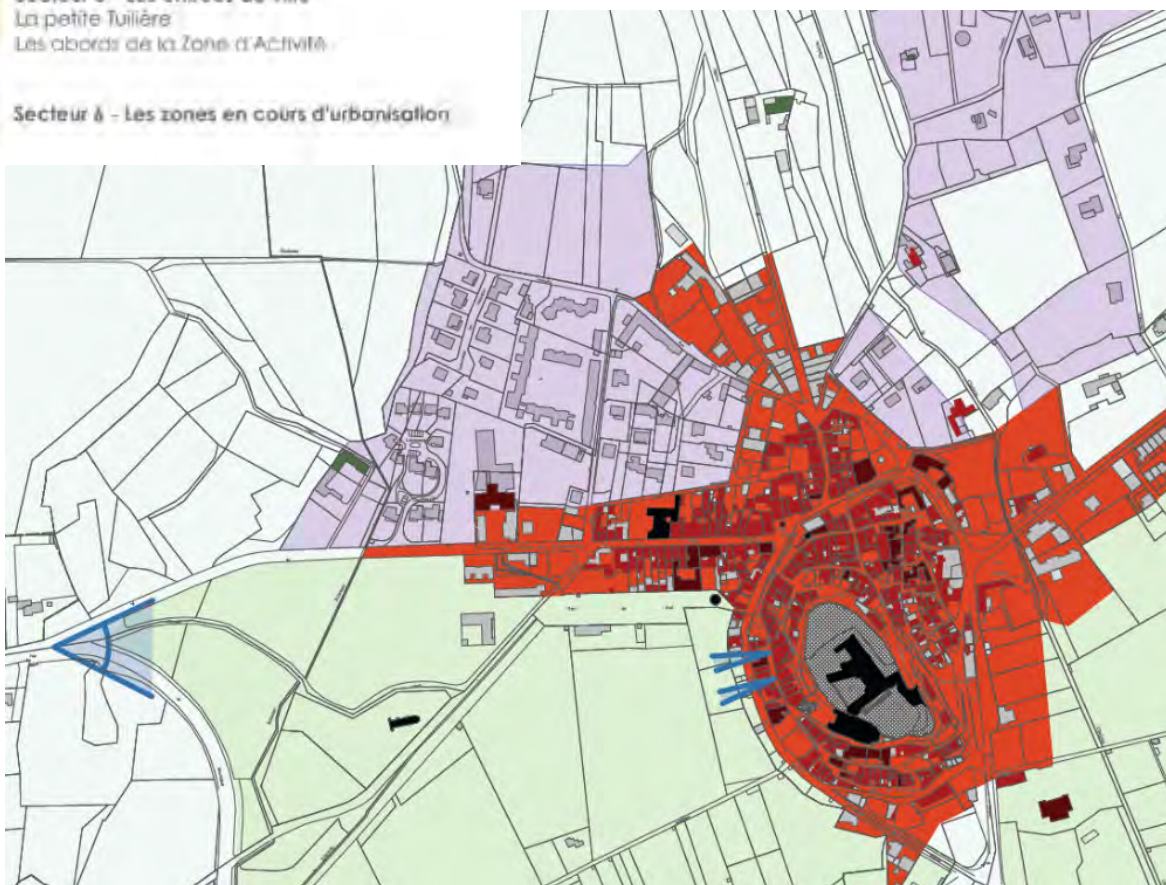
Les projets sont situés dans le périmètre de protection lié aux monuments historique (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

- Les bâtiments actuels de la Ferme Chapouton sont situés en secteur 6 : **Zones en cours d'urbanisation.**
- Le site du projet d'extension est situé en secteur 4 : **L'écrin rural.**
- Le Jardin Méditerranéen est situé en secteur 3 : **Les espaces jardinés du bourg.**

LÉGENDE

PÉRIMÈTRES ET SECTEURS

-  Secteurs 1 et 2 - Les noyaux urbains historiques
Le centre ancien et les faubourgs
Les hameaux de Bayonne et la Grande Tuilière
-  Secteur 3 - Les espaces jardinés du bourg
Les Grands Prés et les Eautôgnes
-  Secteur 4 - L'écrin rural
-  Sous secteur : Les cellules agricoles humides
(Bayonne, la Rochecourbière, les Marsenches)
-  Secteur 5 - Les entrées de ville
La petite Tuilière
Les abords de la Zone d'Activité
-  Secteur 6 - Les zones en cours d'urbanisation



V.

INTERET GENERAL DU PROJET

1. Contribution à l'économie locale

- **Répondre à un déficit structurel d'hébergement hôtelier à Grignan et ses alentours immédiats**

Une capacité insuffisante et en recul. En 2025, Grignan ne dispose que de 68 chambres hôtelières, réparties sur 4 établissements, dont :

- 29 chambres 4 étoiles (Ferme Chapouton et Clair de la Plume),
- 39 chambres 3 étoiles (Bastide de Grignan et L'Instant Sévigné)

Depuis 2019, trois hôtels ont fermé, dont deux établissements 4 étoiles, représentant plus de 55 chambres perdues, sans projet de remplacement identifié.

Cette situation empêche : l'accueil de groupes, le développement du tourisme d'affaires, la mutualisation avec les équipements culturels (Château, salle des fêtes rénovée et agrandie) et la pérennité économique des établissements ouverts à l'année.

- **Renforcer la viabilité économique des structures existantes**

Dans l'hôtellerie rurale haut de gamme, le seuil minimal de viabilité économique est aujourd'hui estimé à environ 50 chambres, notamment depuis la hausse structurelle des coûts post-Covid.

Avec seulement 13 chambres actuellement, la Ferme Chapouton ne peut assurer ni un modèle économique durable, ni le maintien d'emplois qualifiés à l'année, ni une offre ouverte en basse saison.

Le projet d'extension répond directement à cette nécessité économique.

- **Pérenniser et créer des emplois**

Le projet permettrait :

- le maintien d'environ 80 emplois permanents sur l'ensemble des Maisons du Clair de la Plume,
- la création d'une vingtaine d'emplois supplémentaires à l'année, jusqu'à 40 emplois supplémentaires en période estivale.

Ces emplois concernent : l'hôtellerie, la restauration gastronomique et bistrannique, le bien-être, l'événementiel, les fonctions support.

Amélioration des conditions de travail : des circulations fonctionnelles plus adaptées, la centralisation des espaces logistiques et administratifs, des équipements facilitant le travail des équipes (ascenseur, ergonomie des locaux).

Logement du personnel : Face à la rareté et au coût du logement à l'année à Grignan, le projet inclut la création de 6 à 8 logements pour salariés favorisant : le recrutement, la stabilité des équipes, l'ancrage local des emplois.

Ceci en plus des 22 logements déjà mis à disposition, à date, par les Maisons du Clair de la Plume pour les équipes (salariés, saisonniers, apprentis).

- **Valoriser les filières locales**

Le projet renforce et sécurise les partenariats existants avec :

- les vigneron de Grignan-les-Adhémar,
- les producteurs de truffe,
- les oléiculteurs (AOP Nyons),
- les producteurs de lavande et de plantes aromatiques,
- les éleveurs et maraîchers locaux.

Il s'agit comme outil de valorisation économique des filières agricoles locales, en offrant des débouchés pérennes.

2. Contribution à l'attractivité locale

- **Synergies avec les équipements publics et culturels**

Avec plus de 130 000 visiteurs annuels, le Château de Grignan est un moteur touristique majeur. Le projet renforce : la capacité d'accueil des visiteurs, l'offre haut de gamme associée aux événements culturels (Fêtes Nocturnes, Correspondance, soirées de gala, etc.).

L'extension de la salle polyvalente proposant 250 places nécessite une offre hôtelière adaptée pour des conférences, séminaires, événements culturels et institutionnels.

Le projet de la Ferme Chapouton constitue le maillon indispensable à la réussite de cet équipement public.

- **Un projet structurant pour la destination « Grignan »**

En réunissant :

- hébergement haut de gamme,
- bistronomie de qualité
- gastronomie étoilée durable,
- bien-être (SPA à la Ferme, développement de l'offre bien être au Jardin méditerranéen)
- tourisme d'affaires,

le projet permet à Grignan de :

- changer d'échelle touristique,
- allonger la durée moyenne de séjour,
- dynamiser la basse saison,
- renforcer son image de destination d'excellence responsable.

Le projet répond à un intérêt général manifeste, en cohérence avec :

- **Les enjeux économiques locaux,**
- **La politique touristique du territoire,**
- **La transition écologique,**
- **La création d'emplois durables,**
- **L'attractivité de Grignan à l'échelle régionale et nationale.**

Ce projet constitue une opportunité stratégique majeure pour Grignan et la Drôme Provençale.

Ces éléments justifient de faire évoluer le PLU.

VI. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. Objet de la mise en compatibilité

Le projet d'extension de l'hôtel-restaurant de « la Ferme Chapouton » est incompatible avec le PLU de GRIGNAN car il se situe en zone Agricole.

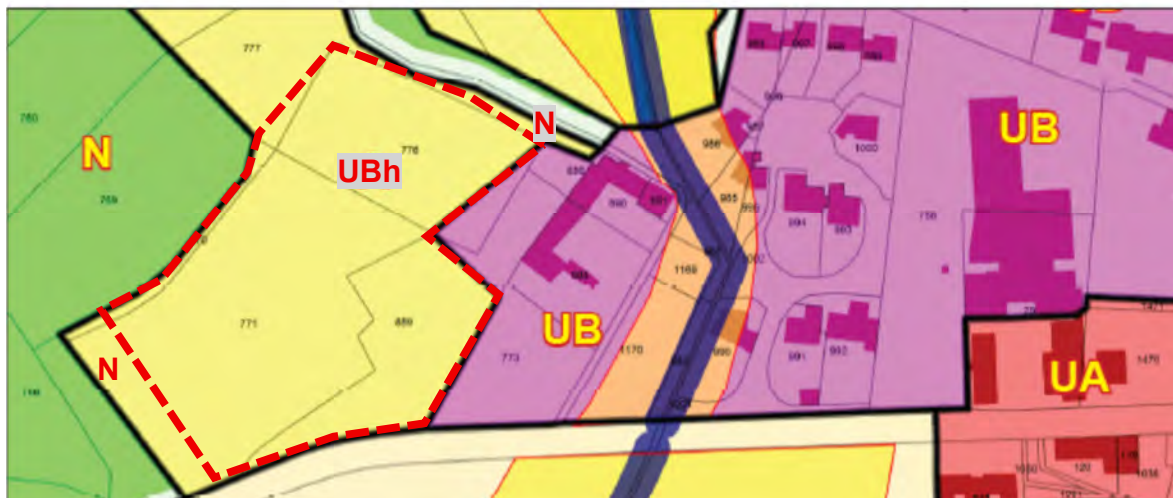
Le projet d'aménagement du Jardin méditerranée est incompatible avec le PLU de GRIGNAN car il se situe en zone Ap.

Pour être compatible avec ces projets, le PLU de GRIGNAN nécessite d'être adapté sur les points suivants :

- pour l'hôtel-restaurant de « la Ferme Chapouton » :

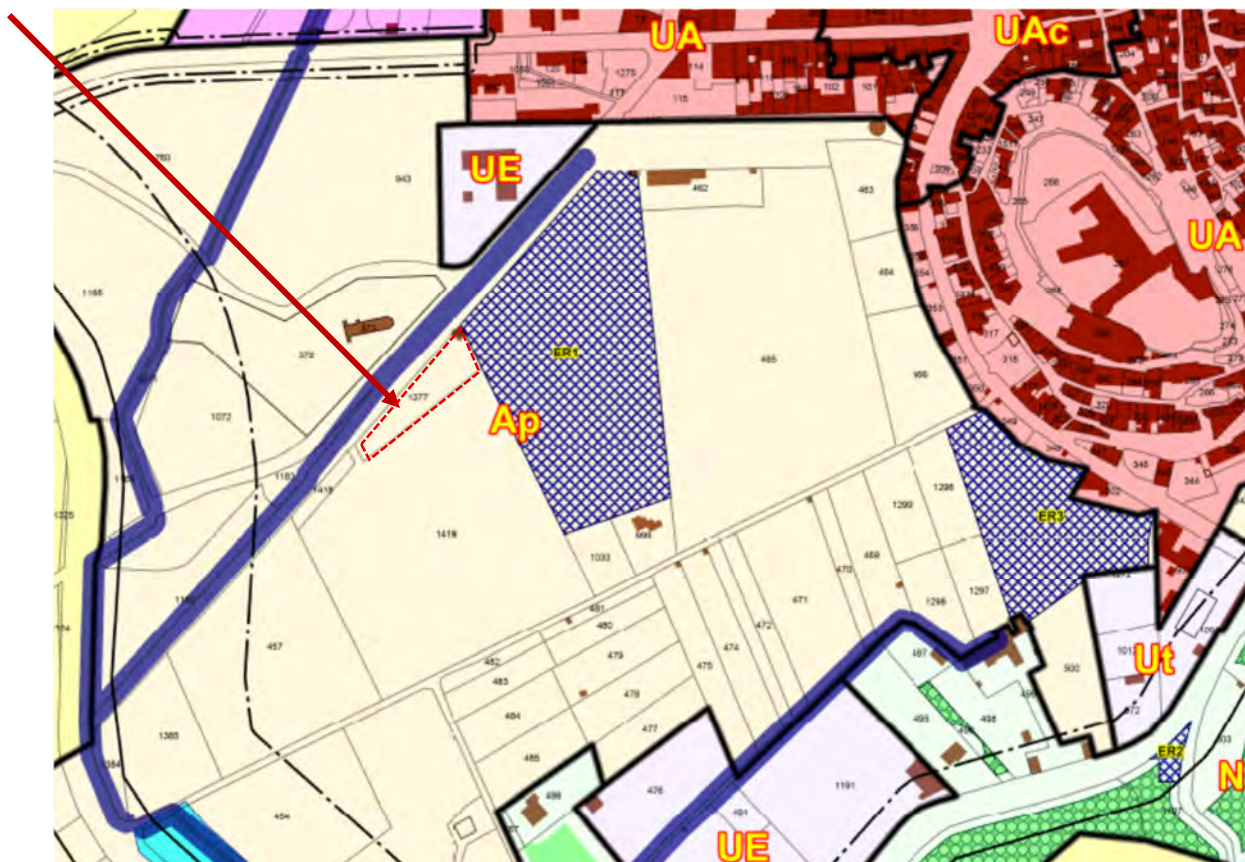
- > extension de la zone UB, correspondant au site du projet (emprise d'1,1 ha) et intégration des abords en zone Naturelle,
- > créer un sous-secteur à la zone UB pour augmenter la hauteur fixée à 9 mètres à 15 mètres.

Nouveau règlement graphique



- pour le jardin méditerranéen : création d'un secteur (STECAL) de type At

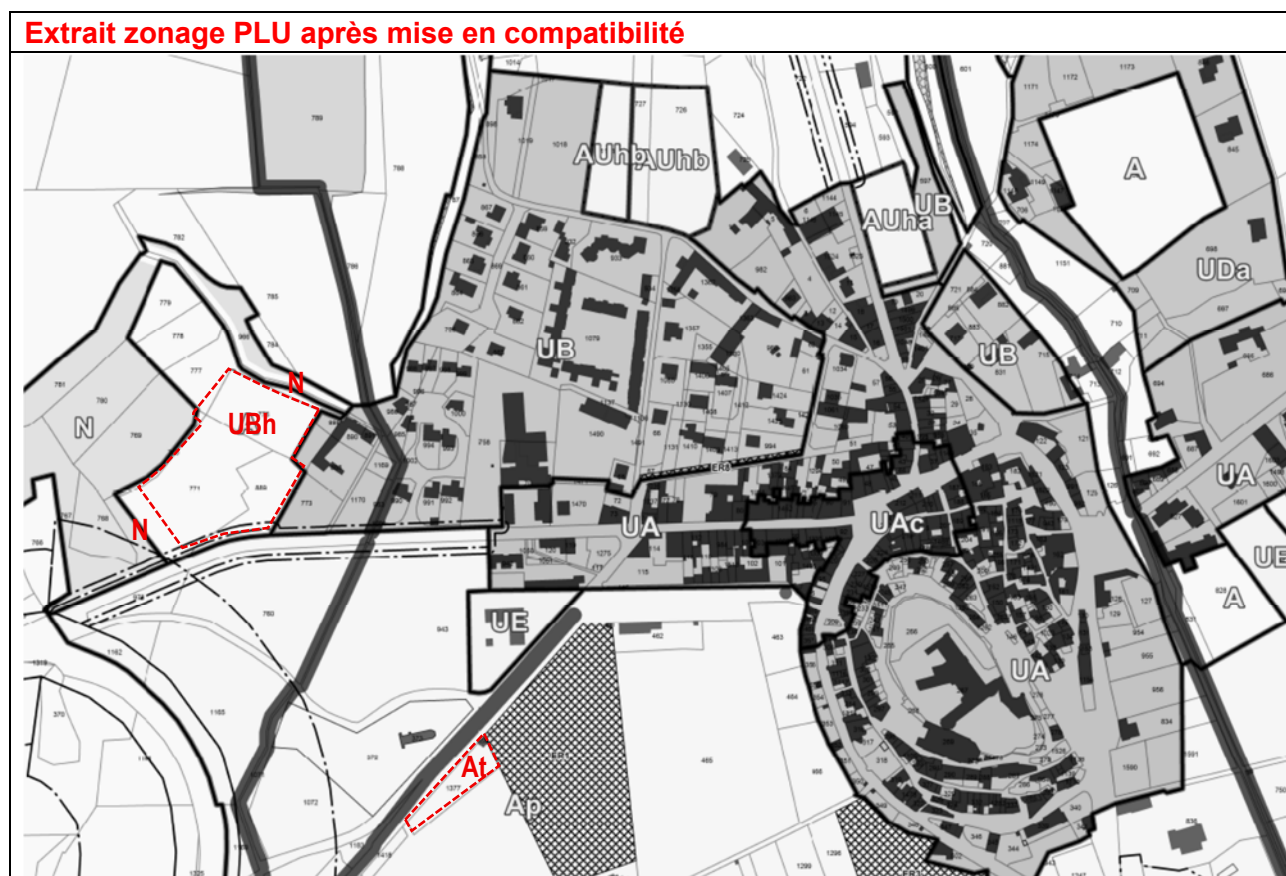
Il existe déjà plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) At dans le PLU de Grignan ; Celui qui sera créé autour du jardin méditerranéen proposera sensiblement le même règlement que les autres ;



2. Évolution des pièces opposables du PLU

2.1 Adaptation du règlement graphique (plans de zonage 1/9000 et 1/3000)

- > Extension de la zone UB de 1,1 ha aux dépens de la zone A.
- > Création d'un secteur At de 0,16 ha aux dépens de la zone Ap.



2.2 Adaptation du règlement écrit

Le règlement est complété afin de :

- > créer un secteur UBh : où la hauteur autorisée est limitée à 15 m.
- > créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitées nommé At4 pour le jardin méditerranéen.

Rappel règlement At au PLU en vigueur

Sont interdits les constructions à usage :

- ☐ d'exploitation forestière ou agricole,
- ☐ d'habitation, sauf exceptions autorisées à l'article A2 pour les secteurs At1, At2 et At3,
- ☐ d'artisanat et commerce de détail, sauf exceptions autorisées à l'article A2 pour les secteurs At1, At2 et At3,
- ☐ de restauration, sauf exceptions autorisées à l'article A2 pour les secteurs At1, At2 et At3,
- ☐ de commerce de gros,
- ☐ d'hébergement hôtelier et touristique, sauf exceptions autorisées à l'article A2 pour les secteurs At1, At2 et At3,
- ☐ de cinéma,
- ☐ de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- ☐ d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

- ☐ de salles d'art et de spectacles, sauf exceptions autorisées à l'article A2 pour les secteurs At1, At2 et At3,
- ☐ d'équipements sportifs,
- ☐ d'autres équipements recevant du public,
- ☐ industriel,
- ☐ d'entrepôt,
- ☐ de bureau, sauf exceptions autorisées à l'article A2 pour les secteurs At1, At2 et At3,
- ☐ de centre de congrès et d'exposition.

Sont également autorisés en zone A, secteurs Ap, At1, At2 et At3,

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- ☐ L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- ☐ L'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface totale* supérieure à 50 m² et dans la limite de 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU.
- ☐ Les annexes - non accolées - aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² de surface totale (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin des piscines est limitée à 75 m².

**Surface totale : surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

Dans le secteur At1 :

- ☐ La transformation en restaurant et/ou en hébergement touristique d'un bâtiment agricole et, dans le cadre de cette transformation, l'extension dans la limite de 20% de son emprise au sol à la date d'approbation du PLU. La démolition partielle du bâtiment est également autorisée dans ce cadre.
- ☐ Le bâtiment pourra aussi comporter une partie à usage commercial. La surface de plancher à usage commercial est limitée à 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment.
- ☐ Les piscines et leurs annexes, dans la limite de 75 m² de surface de bassin et sous réserve que la piscine soit située à moins de 25 m du bâtiment destiné à l'hébergement touristique et à la restauration.

Dans le secteur At2 :

- ☐ La transformation en salle de réception (activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et l'aménagement sans extension pour l'hébergement touristique des bâtiments existants.
- ☐ Les piscines et leurs annexes, dans la limite de 75 m² de surface de bassin et sous réserve que la piscine soit située à moins de 25 m du bâtiment destiné à l'hébergement touristique et à la restauration.

Dans le secteur At3 :

- ☐ L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de restaurant ou d'hôtel, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
- ☐ Les destinations des extensions pourront être : restauration, hébergement hôtelier ou touristique, bureaux nécessaires à la restauration ou à l'hébergement hôtelier ou touristique.
- ☐ Les piscines et leurs annexes, dans la limite de 75 m² de surface de bassin et sous réserve que la piscine soit située à moins de 25 m du bâtiment destiné à l'hébergement touristique et à la restauration.

Dans le secteur At4 : (à créer pour le jardin méditerranéen)

- 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.
- 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.
- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions existantes ;

VII. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Les impacts positifs du projet

- **Renforcement de la capacité hôtelière à Grignan**

En 2020, le Manoir de la Roseraie, établissement 4 étoiles situé sur la commune de Grignan a fermé définitivement. Il offrait alors 25 chambres (ainsi que des logements supplémentaires). En 2021, le Moulin de Valaurie (10 minutes de Grignan), a définitivement fermé. Il offrait pour sa part 19 chambres (4 étoiles). Une troisième fermeture (hôtel 2 étoiles) a eu lieu sur Valréas précédemment. Une quatrième fermeture annoncée en 2026 à Valréas. Ces fermetures impactent durablement les possibilités d'accueil sur la destination

Ne restent aujourd'hui sur Grignan que 4 hôtels : la Ferme Chapouton et le Clair de la Plume, totalisant 29 chambres 4 étoiles, le Sévigné, établissement 3 étoiles de 17 chambres, et la Bastide de Grignan, établissement 3 étoiles également de 22 chambres.

Soit un total de 68 chambres classées en hôtellerie professionnelle.

La capacité d'accueil professionnelle sur Grignan reste donc très restreinte et n'est pas en adéquation avec la demande actuelle, en particulier pour les groupes, que nous ne pouvons pas honorer faute d'hébergement suffisant.

On notera que la clientèle groupe voyage majoritairement sur les ailes de saison et la basse saison (de l'automne au printemps), particulièrement précieux pour le maintien d'une activité à l'année.

Cette incapacité à répondre à la demande met en péril la rentabilité et la pérennité de la société. En effet, si l'établissement veut maintenir son ouverture à l'année, très coûteuse en hiver, il est essentiel d'avoir une capacité d'accueil plus conséquente afin d'accepter la clientèle groupes et séminaires professionnels.

Par ailleurs, la livraison prochaine de l'extension de la salle des fêtes de Grignan est également un enjeu. En effet, si la programmation se veut dense pour un public plus ou moins local, il est nécessaire que l'offre d'hébergement soit en conséquence.

- **Contribution à la destination touristique**

Si le rayonnement du Château de Grignan et plus largement de la Drôme Provençale repousse chaque année ses limites, il est primordial de proposer, dans l'intérêt du territoire, des attraits à la destination.

Cela se traduit par une capacité d'accueil importante sur de la restauration de qualité, ouverte tout l'année, de même qu'une capacité d'hébergement conséquentes.

Mais ce n'est pas suffisant et d'autres infrastructures comme des salles de yoga, des activités de bien-être et/ou un spa sont nécessaires. Elles permettent d'accroître l'attractivité du territoire et la mise en valeur des productions locales (plantes aromatiques, tilleul, etc.) et ce tout au long de l'année. Par conséquent, ce projet inclut la création d'un SPA, accessible à la fois aux clients de l'hôtel mais aussi ouvert à la journée à une clientèle extérieure.

• **Maintien et création d'emplois**

Outre le maintien d'environ 80 emplois à l'année pour l'ensemble des Maisons, et jusqu'à 40 emplois supplémentaires l'été, cette extension permettrait la création d'une vingtaine nouveaux emplois à l'année. Elle permettrait également de meilleures conditions de travail pour chacune des équipes :

- un ascenseur pour les équipes d'étages évitant ainsi de porter le linge,
- des zones de travail sans marche ou passage de tête trop bas, charme des bâtiments anciens mais cauchemars du quotidien pour les salariés,
- centralisation des zones de stockage pour une meilleure efficacité et éviter la démultiplication des points de consommation,
- centralisation aussi des zones de bureaux, pour améliorer la communication.

En complément de l'amélioration des conditions de travail, le projet comprend aussi la création de logements à destination du personnel. En effet, l'immobilier à prix abordable et à l'année sur Grignan est rare. Compte tenu de notre position géographique, le logement est souvent un facteur décisif pour un candidat dans l'acceptation d'un poste. Il est donc envisagé la création d'un pavillon pour 6 à 8 logements pour le personnel (avec espaces communs).

• **Préservation de l'activité économique et de l'attractivité de Grignan**

Pérennisation d'une activité économique assurant une centaine d'emplois directs sur la commune de Grignan.

• **Un projet environnementalement responsable**

Les Maisons du Clair de la Plume sont engagées depuis plus de 25 ans dans une démarche environnementale reconnue, intégrée au projet :

- choix de végétaux méditerranéens peu consommateurs en eau, pas de traitement chimique des jardins
- piscine naturelle (sans traitement chimique)
- désinfection des espaces de préparation à l'eau ozonée (sans chimie) et nettoyage des chambres et espaces communs à la vapeur sèche (sans chimie).
- l'ensemble des sites est équipé en éclairage LED basse consommation,
- architecture respectueuse du bâti existant,
- approvisionnement local et de saison (plus de 50 % des produits sur l'ensemble des Maisons)

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable et de sobriété énergétique. Il inclut de nouvelles approches telles que la récupération de chaleur fatale de certains moteurs et des eaux grises.

• **Préservation des ressources**

Depuis leur création en 1999, les Maisons du Clair de la Plume se sont attachées à la préservation des ressources, par des jardins aux plantes méditerranéennes peu gourmandes en eau, une piscine naturelle sans traitement chimique, l'utilisation d'eau ozonée ou de vapeur sèche pour le nettoyage des cuisines et des chambres, le sourcing de produits locaux et de saison, la rénovation des établissements dans le respect de l'architecture locale, etc.

Ce projet s'inscrit bien entendu dans la même dynamique avec des ambitions claires.

Concernant la gestion des ressources en eau tout d'abord, nous ajoutons au programme du projet un double circuit afin de récupérer les eaux grises (douche par exemple) pour alimenter les chasses d'eau.

Côté aménagements paysagers, nous insistons également sur des espèces de végétaux indigènes, peu gourmandes en eau.

La gestion de l'énergie est aussi cruciale. Les chambres froides positives et négatives produisent beaucoup de chaleur et le SPA est un gros consommateur de chaleur. Aussi, nous avons indiqué dans le cahier des charges la nécessité d'un système de récupération de chaleur dite « fatale » (liés aux moteurs), sur tout ou partie des équipements en produisant, à destination de tous ceux en nécessitant.

2. Sur la consommation foncière

Le projet de mise en compatibilité du PLU concerne

- pour le projet de l'hôtel de la Ferme Chapouton : un espace situé en continuité de la zone urbanisée (zone UB du PLU)
- pour le jardin : un espace déjà aménagé le long d'une voie longeant le cimetière. Cet espace n'est ni une zone naturelle, ni un espace agricole.

Ces emplacements ont été retenus pour l'extension de l'hôtel et l'aménagement du jardin en raison de leur positionnement en continuité de équipements existants.

La partie classée en zone UB représente 1,1 ha. Une partie est déjà artificialisée sur environ 0,18ha (voirie, stationnement, jardin pour les réceptions). L'artificialisation concerne :

-  environ 0,95 ha (l'emprise au sol totale est d'environ 3120 m² dont 2320 m² pour l'hôtel, 800 m² pour les logements salariés , 1200 m² pour le stationnement) situé en continuité de l'hôtel existant



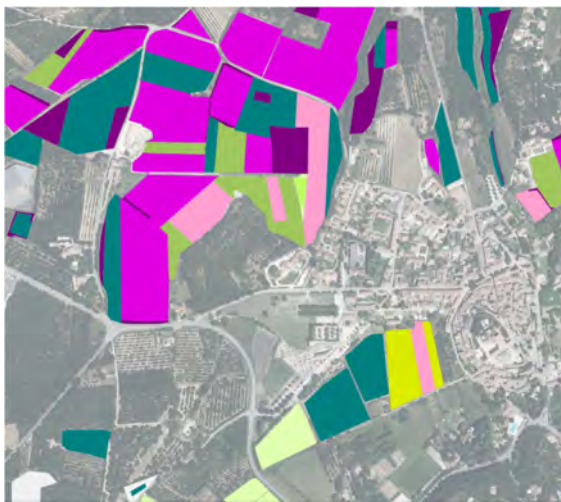
Pour le jardin l'extension du bâti concerne 400 m² sur une parcelle déjà artificialisée.

Le projet aura donc une incidence limitée sur la consommation d'espace.

3. Sur l'agriculture

Le projet d'extension de l'hôtel concerne des parcelles non exploitées depuis 1980.

Le jardin correspond à un site entièrement clos de murs non exploité par l'agriculture depuis 1980 et utilisé comme lieu de restauration et de détente (piscine naturelle, solarium, etc.) par les Maisons du Clair de la Plume depuis 2009.



extrait RPG 2025

Le projet n'aura donc aucune incidence sur l'agriculture.

4. Sur les milieux naturels

Secteurs à enjeu écologique les plus proches :

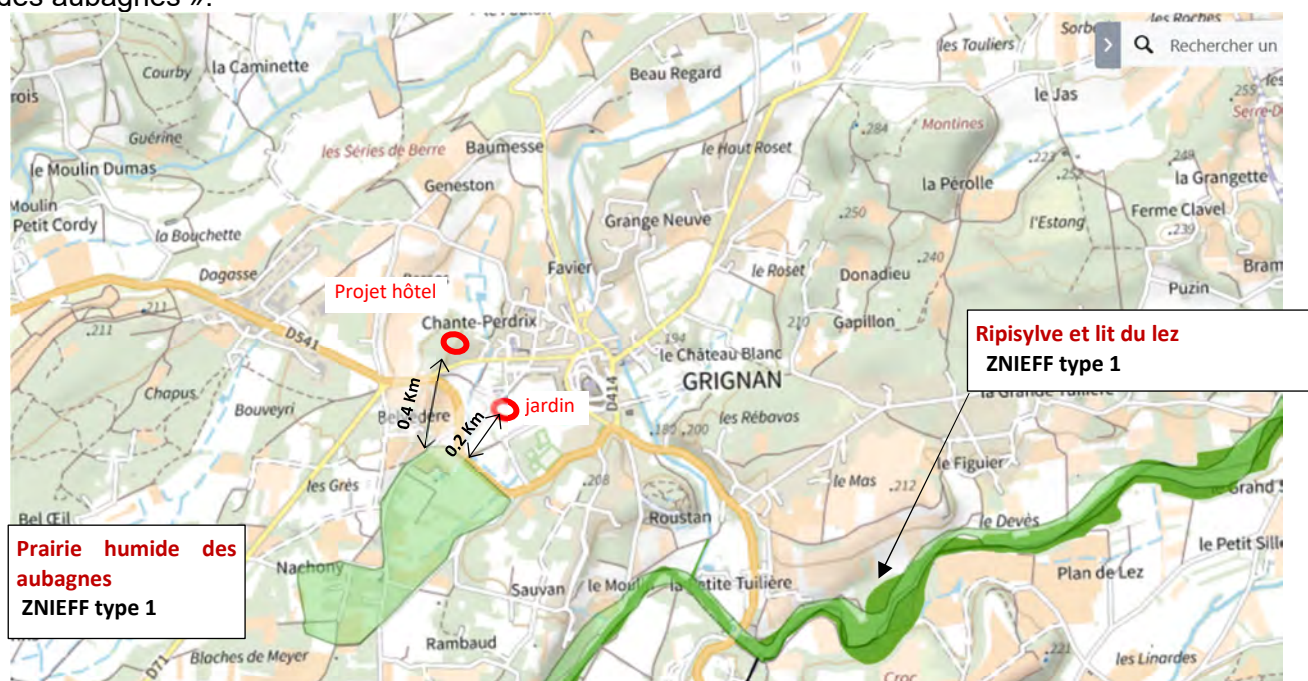
Le projet est situé à **plus de 3,6 kilomètres** du site Natura 2000 le plus proche qui est le site d'importance communautaire « SABLES DU TRICASTIN ».



Cartographie Nature et Biodiversité (NATURA 2000) et localisation du projet

Source : DREAL AURA

Les projets sont à 0,2 et 0,4 Km de la ZNIEFF de type 1 la plus proche qui est le « Prairie humide des aubagnes ».



Cartographie Nature et Biodiversité (ZNIEFF) et localisation du projet

Source : DREAL AURA

Une étude faune-flore a été réalisée afin d'étudier les sensibilités du site. Cette étude préalable a permis au maître d'ouvrage de concevoir son projet en tenant compte des sensibilités environnementales du site.



DEFINITION DES ZONES D'ETUDES

Zone d'étude immédiate

La **zone d'étude immédiate** a été établie en fonction des données transmises par le maître d'ouvrage, afin d'avoir la capacité d'analyser les impacts directs et indirects sur la zone de projet et aux abords. Ce zonage a fait l'objet d'échanges et d'une validation avec le maître d'ouvrage afin de s'assurer que l'ensemble des opérations liées à l'aménagement soient bien intégrées à ladite zone d'étude. Elle représente **une superficie d'environ 4 ha**.

Zone d'étude rapprochée

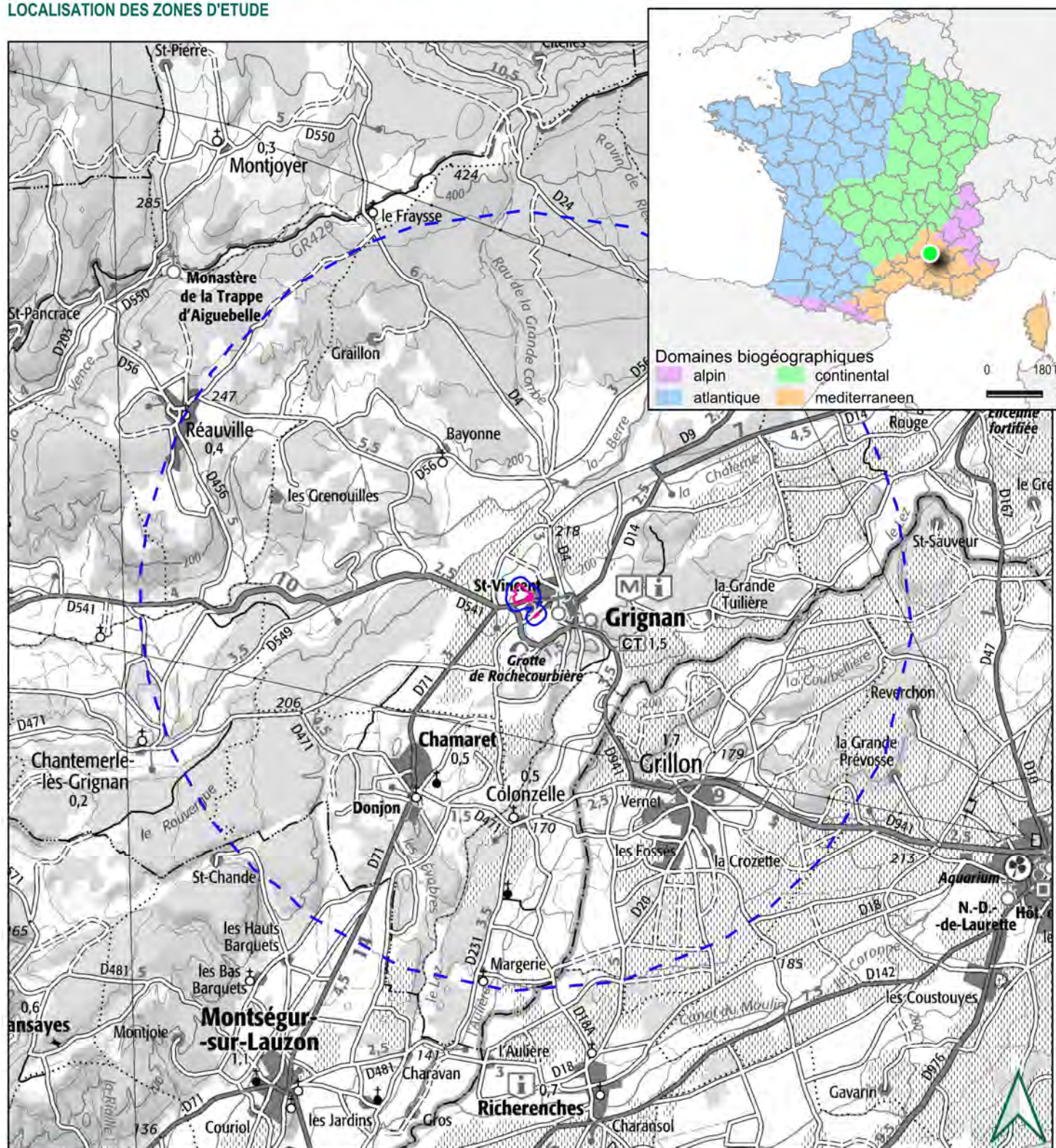
Dans le cadre de cette étude, la **zone d'étude rapprochée** correspond à un périmètre de **100 mètres autour de la zone d'étude immédiate**. Elle répond à l'objectif de délimiter un espace supplémentaire au sein duquel des **expertises complémentaires** peuvent être effectuées en cas de besoin : recherches complémentaires d'espèces protégées/patrimoniales observées au sein de la zone d'étude immédiate afin de relativiser les observations effectuées sur la zone d'étude immédiate, etc.

Zone d'étude éloignée

Dans le cadre de cette étude, la **zone d'étude éloignée** correspond à un périmètre de **5 kilomètres autour de la zone d'étude immédiate**. Il correspond essentiellement à l'échelle d'analyse sur carte des **enjeux fonctionnels** et éventuellement à quelques échantillonnages possibles en fonction des enjeux naturalistes identifiés par l'étude de la bibliographie et la consultation de personnes ressources (cas d'une colonie de chiroptères par exemple). Les interventions de terrain dans ce périmètre se font sur avis d'expert d'ECOTER, encore une fois afin de mieux cerner le contexte du projet et d'en relativiser les observations.

Les zones d'étude sont cartographiées ci-après.

LOCALISATION DES ZONES D'ETUDE



Légende

Zones d'étude

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)
- Zone d'étude éloignée (tampon 5 000 m)

Echelle : 1/5 000

0 75 150 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-12-2025
Réalisation : ML Chambard - ECOTER
Fond et licence : IGN BDORTHO

PRESENTATION DES ZONES D'ETUDES



Légende

Zones d'étude

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée

Echelle : 1/5 000

0 50 100 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-09-2025
Réalisation : ML Chambard - ECOTER
Fond et licence : IGN BDORTHO

I PERIMETRES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRES POUR LE PATRIMOINE NATUREL

Le législateur a élaboré plusieurs outils de connaissance et de protection de l'environnement dont les périmètres réglementaires et d'inventaires qui sont exposés dans le Code de l'Environnement ou dans le Code de l'Urbanisme. La désignation de ces périmètres s'appuie généralement sur la présence d'espèces ou d'habitats remarquables voire de certaines fonctions écologiques sensibles.

Parmi ces inventaires et classements, on identifie sur et à proximité du projet :

I.1 LES PERIMETRES DE PROTECTION

I.1.1 Protection réglementaire

Les périmètres de protection réglementaire recensés sur et aux environs du projet sont les suivants :

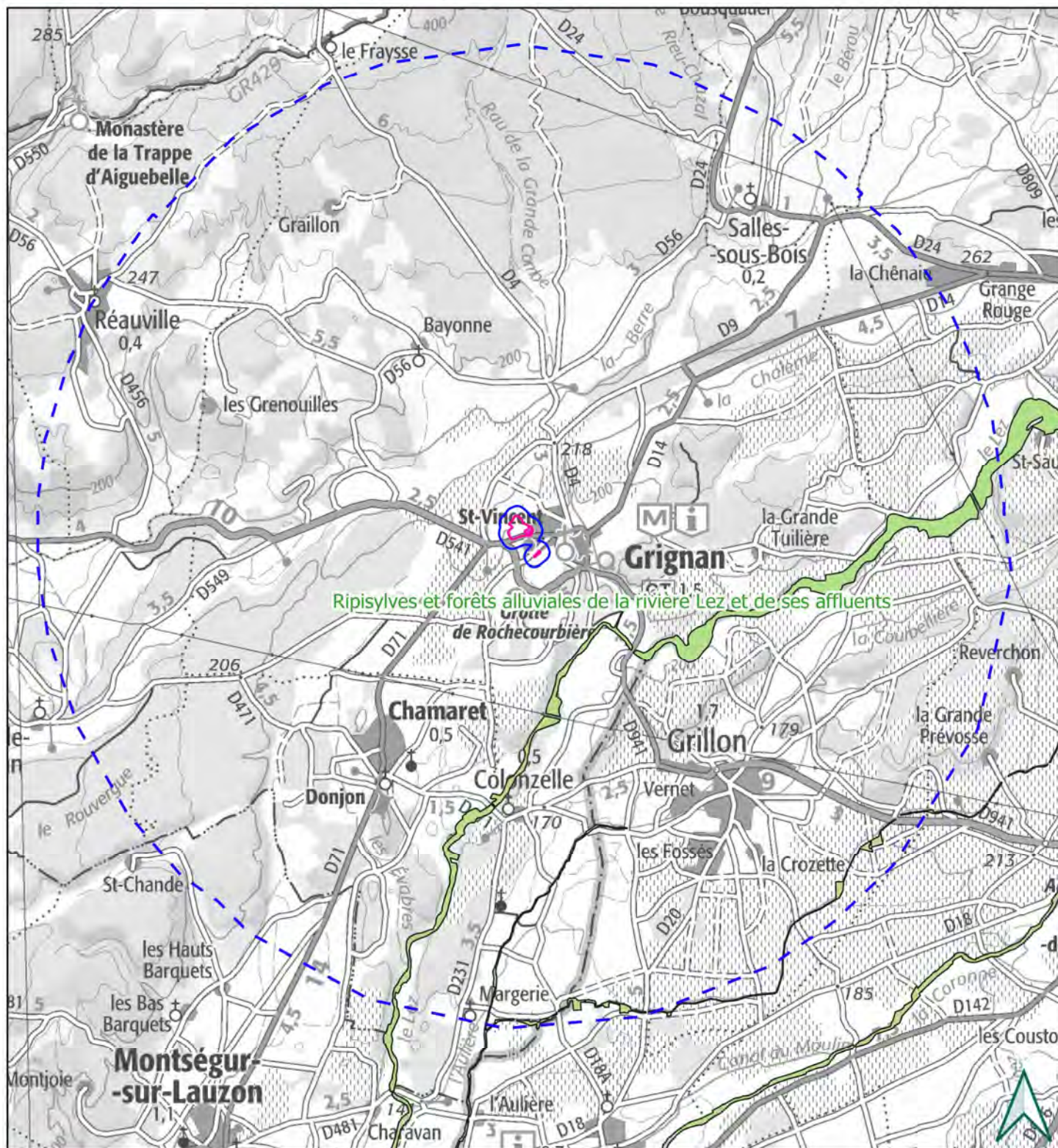
- **Arrêté de protection des habitats naturels (APHN) :** C'est un outil de protection réglementaire protégeant spécifiquement des habitats naturels en tant que tels, alors que les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB) ciblent les espèces protégées. Calqué sur le modèle des APB, il permet de fixer des interdictions permanentes ou temporaires afin d'assurer une protection efficace de certains milieux rares ou menacés qui jusqu'à présent ne bénéficiaient pas d'un outil législatif adapté.

Le tableau ci-après présente ces périmètres situés sur et/ou à proximité de la zone d'étude immédiate :

PERIMETRES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
APHN	N° FR4300011 Ripisylves et forêts alluviales de la rivière Lez et de ses affluents	Les ripisylves du bassin du Lez sont reconnues pour leur richesse et leur patrimonialité. A ce titre ces cours d'eau et leurs ripisylves ont été inventoriés en tant que ZNIEFF (type 1 et 2) et ont été désignés au titre de la directive Habitats (Sables du Tricastin). Ces secteurs sont aussi des zones inventoriées dans le cadre des zones humides du département de la Drôme et de Vaucluse. Actuellement le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Lez développe un travail dans le cadre du SAGE d'élaboration d'un Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides qui cible notamment les ripisylves du Lez et de ses affluents. L'analyse actuelle des zones humides sur le bassin versant du Lez fait apparaître que la très grande majorité des zones humides, plus de 90%, se concentrent autour des cours d'eau et ripisylves. Ainsi, ses forêts alluviales des bords de rivières du Lez et de ses affluents concentrent les plus forts enjeux écologiques et hydrologiques sur le territoire, mais sont ceux également identifiés comme les plus dégradés et menacés	1 008 m au sud	722,4 ha - 0 ha

La carte suivante localise ces périmètres.

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE À PROXIMITÉ DE LA ZONE D'ÉTUDE



Légende

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)
- Zone d'étude éloignée (tampon 5 000 m)

- PÉRIMÈTRES DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE
- Arrêté de Protection des Habitats Naturels

Echelle : 1/60 000

0 60 120 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-12-2025
Réalisation : M. PHILIBERT - ECOTER
Fond et licence : SCAN 100

1.1.2 Protection contractuelle

Les périmètres de protection contractuelle recensés sur et aux environs du projet sont les suivants :

- **NATURA 2000 // Zone Spéciale de Conservation (ZSC) :** Créé en application de la directive européenne « Habitats-Faune-Flore » de 1992. Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'une ZSC intégré au réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

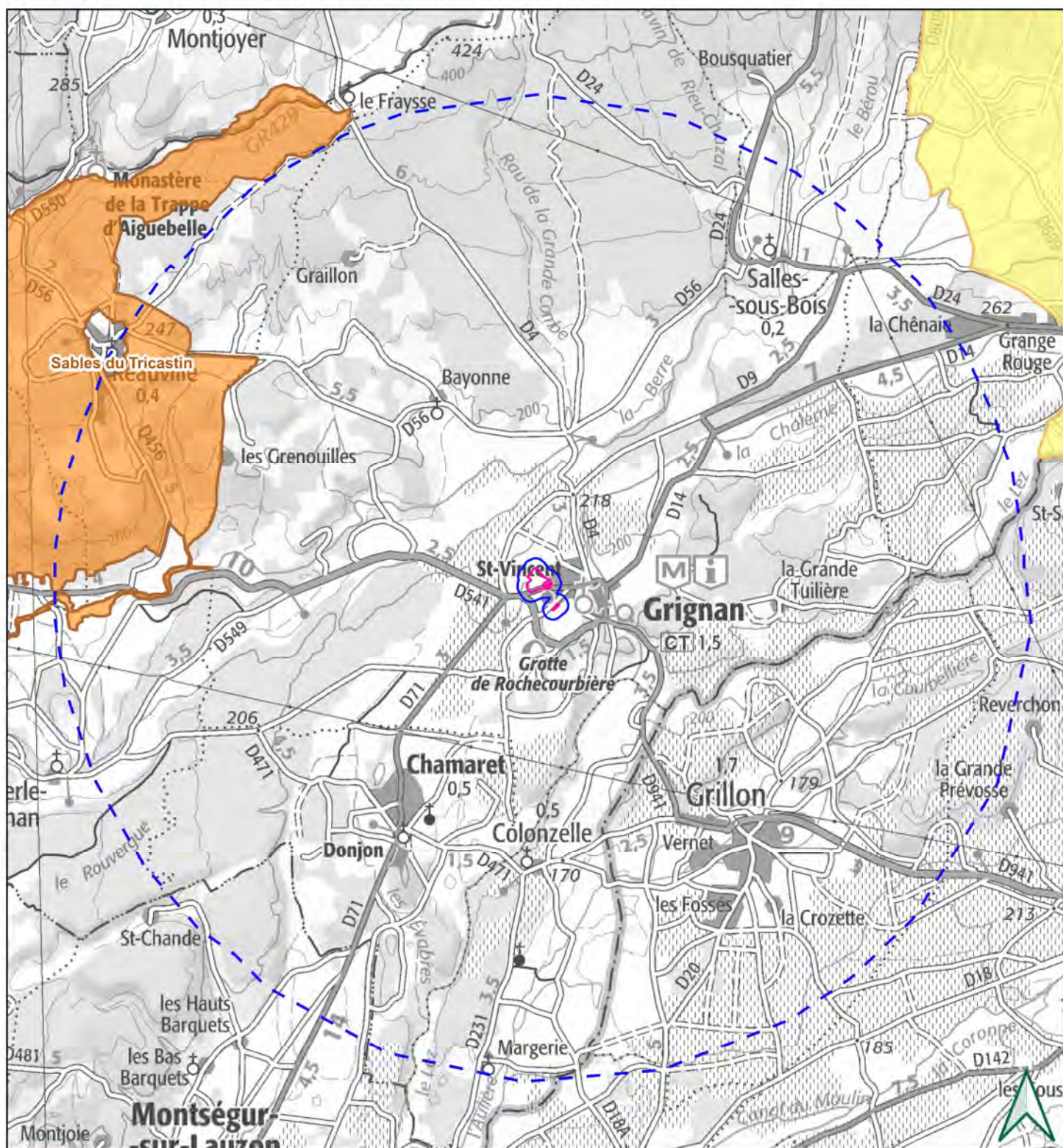
Le tableau ci-après présente ces périmètres :

PERIMETRES DE PROTECTION CONTRACTUELLE				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
ZSC	N° FR8201676 Sables du Tricastin	Le site « Sables du Tricastin » a été désigné pour la présence des habitats naturels singuliers des zones sableuses, l'originalité de la zone humide de l'étang Saint-Louis et la présence d'importantes colonies de chauves-souris qui s'y alimentent et se reproduisent dans plusieurs gîtes. Il comprend trois milieux principaux : les milieux sableux xérophiles qui accueillent une végétation méditerranéenne remarquable, les milieux humides tels que la zone humide de l'étang Saint-Louis en cours d'atterrissement ou les prairies humides (plan de la Gaffe) et enfin les milieux forestiers (chênaies vertes, ripisylves). Les forêts sont largement dominantes au sein du site, suivies par les milieux cultivés. Au nord, dominent les forêts de feuillus alors qu'au sud, ce sont les forêts de résineux qui sont les plus étendues. Au nord, les enjeux habitats se concentrent autour de Réauville (la Sablière, la Glacière et les vieux boisements de Chênes), le plan de la Gaffe, et les secteurs de prairies humides (Ravin du Temple, Serre Rouge, Plan Long). Au Sud, l'étang Saint Louis, les secteurs du pelouses sableuses de Saint Restitut, les milieux souterrains artificiels (tunnel du Château de la Borie, ancienne mine de Saint Restitut) et les zones alluviales du Lez rassemblent les principaux enjeux en termes d'habitats. L'étang Saint-Louis est un site exceptionnel constituant l'un des rares étangs naturels de plaine qui préexistait avant l'arrivée de l'Homme sur ce territoire. Autre caractéristique importante de ce secteur, ce sont les pelouses xériques sur sables du coniacien qui entourent l'étang et tapissent le fond au-delà de la couche de tourbe. Ces pelouses hébergent des espèces végétales parfois rarissimes au nord de la Méditerranée, telle que la Loeflingie d'Espagne (<i>Loeflingia hispanica</i>). Le site héberge en outre vingt espèces patrimoniales de flore, dont 11 très rares concentrées principalement sur l'étang St-Louis, les zones de sable ou la mare de Réauville. Par ailleurs, les abords de cet étang abritent une population de Pélobate cultripède et la gestion menée sur cet étang par le CEN (Conservatoire des espaces naturels) Rhône-Alpes dans les années 90 a permis la concentration de nombreuses espèces d'Odonates patrimoniales. Les zones de Pié-Cros et de la Chapelle Saint Sépulcre concernent les rebords Sud et Nord du plateau de Saint-Restitut. La flore présente à Saint-Restitut associe deux facteurs très localisés dans la Drôme : la présence de sables et l'aspect méditerranéen. En conséquence de quoi se développent sur le site des végétations singulières, rares en Drôme et uniques dans la région Rhône-Alpes. Les pentes du plateau présentent ici, de part et d'autre des virages de la route, des reliefs gréseux remarquables, sculptés par le vent et la pluie. Les petites falaises ainsi constituées se dégradent en sables. On distingue sur ce secteur des habitats forestiers (forêt de chênes verts et de pins d'Alep) et des secteurs plus ouverts et singuliers en Drôme constitués de végétations à annuelles sur sols compacts (lithosols de l'Alyso Sedion) et de pelouses annuelles sur arènes siliceuses (Thero-Airion). Sur les sables, se spécialisent des végétations et des espèces moins communes. C'est ainsi que l'on peut observer des espèces très rares, bien implantées ici, l'Anarrhine à feuilles de pâquerettes (<i>Anarrhinum bellidifolium</i>) ou l'Orcanette des teinturiers (<i>Alkanna matthioli</i>). Cette belle plante fait partie d'un cortège accomplissant son cycle très tôt (mars-avril), parmi lequel on peut citer : le Pavot douteux (<i>Papaver dubium</i>), petit coquelicot rouge pâle, rare dans le sud du département, mais aussi des plantes des sables comme le Psilure courbé (<i>Psilurus incurvus</i>), les Silènes à petites feuilles et conique (<i>Silene otites</i>, <i>S. conica</i>), etc. Là où le sol fait défaut, enfin, c'est un autre cortège très précoce qui s'épanouit discrètement, celui des annuelles, parmi lesquelles la Clypéole (<i>Clypeola jonthlaspi</i>), différents Céraistes (<i>Cerastium sp.</i>), l'Hutchinsie des pierres (<i>Hornungia petraea</i>), etc. Ces milieux chauds, secs, arides même, surtout en été, sont bien appréciées par tout un ensemble d'espèces méditerranéennes. Une petite population de Psammodrome d'Espagne est connue sur ces pentes. Le Psammodrome d'Espagne est un petit lézard méditerranéen à longue queue, qui trouve ici sa limite nord d'aire de distribution. Des espèces particulières, comme le Silène conique, le Silène à petites fleurs et le Ciste à feuille de sauge, colonisent les pelouses sableuses. Des boisements de Chênes verts viennent compléter le paysage. Les ripisylves présentes sur le site, et notamment celle du Lez, constituent un ensemble remarquable d'habitats alluviaux reconnus d'intérêt communautaire. Ces forêts riveraines forment par ailleurs des habitats d'espèces de première importance qui	3 410 m à l'ouest	1963,8 ha - 0 ha

PERIMETRES DE PROTECTION CONTRACTUELLE				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
		assurent une continuité écologique au cœur des secteurs occupés par les grandes cultures. Le site « Sables du Tricastin » est très important pour les chauves-souris en raison de la présence en son sein de quatre gîtes majeurs de reproduction en bâti : une ferme du hameau de Saint-Torquat, le pont sur le Lez PC 115, le tunnel de drainage du Château de La Borie et l'ancienne mine de Saint Restitut. Un autre gîte important se trouve dans l'Abbaye d'Aiguebelle, située au nord du site, hors périmètre actuel. Parmi la vingtaine d'espèces de chiroptères recensées, huit espèces d'intérêt communautaire fréquentent la zone d'étude. Certaines espèces présentent des effectifs d'importance régionale voire nationale. Le Minioptère de Schreibers se concentre de manière exceptionnelle dans le tunnel de la Borie (colonie majeure pour la région Auvergne Rhône-Alpes et pour la France en général) avec des effectifs ayant atteint plus de 8 000 individus en 2018. Cette même colonie accueille environ un millier de Grands et Petits Murins. Le Murin à oreilles échancrées est présent en effectif important dans l'Abbaye d'Aiguebelle et à Saint-Torquat (plus de 1500 individus). Les gîtes paraissent peu menacés. Ces espèces de chauves-souris sont toutes liées à la présence de boisements mûres, de corridors de déplacement (haies, ripisylves) et à la mosaïque de milieux qui leur assurent alimentation et gîtes. Leur état de conservation est bon à satisfaisant pour le Murin de Beichstein, le Murin à oreilles échancrées, le Grand Rhinolophe et le Minioptère de Schreibers et inconnu pour les autres. Le ruisseau de la Gaffe sur Réauville et le cours du Lez (Bouchet, Suze-la-Rousse, La Baume de Transit) accueillent une population d'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale). La rivière de la Vence abrite une population remarquable d'écrevisses à pattes blanches.		

La carte suivante localise ces périmètres.

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION CONTRACTUELLE À PROXIMITÉ DE LA ZONE D'ÉTUDE



Légende

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)
- Zone d'étude éloignée (tampon 5 000 m)

- PÉRIMÈTRES DE PROTECTION CONTRACTUELLE
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

Echelle : 1/60 000

0 60 120 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-12-2025
Réalisation : M. PHILIBERT - ECOTER
Fond et licence : SCAN 100

I.1.3 Protection par la maîtrise foncière

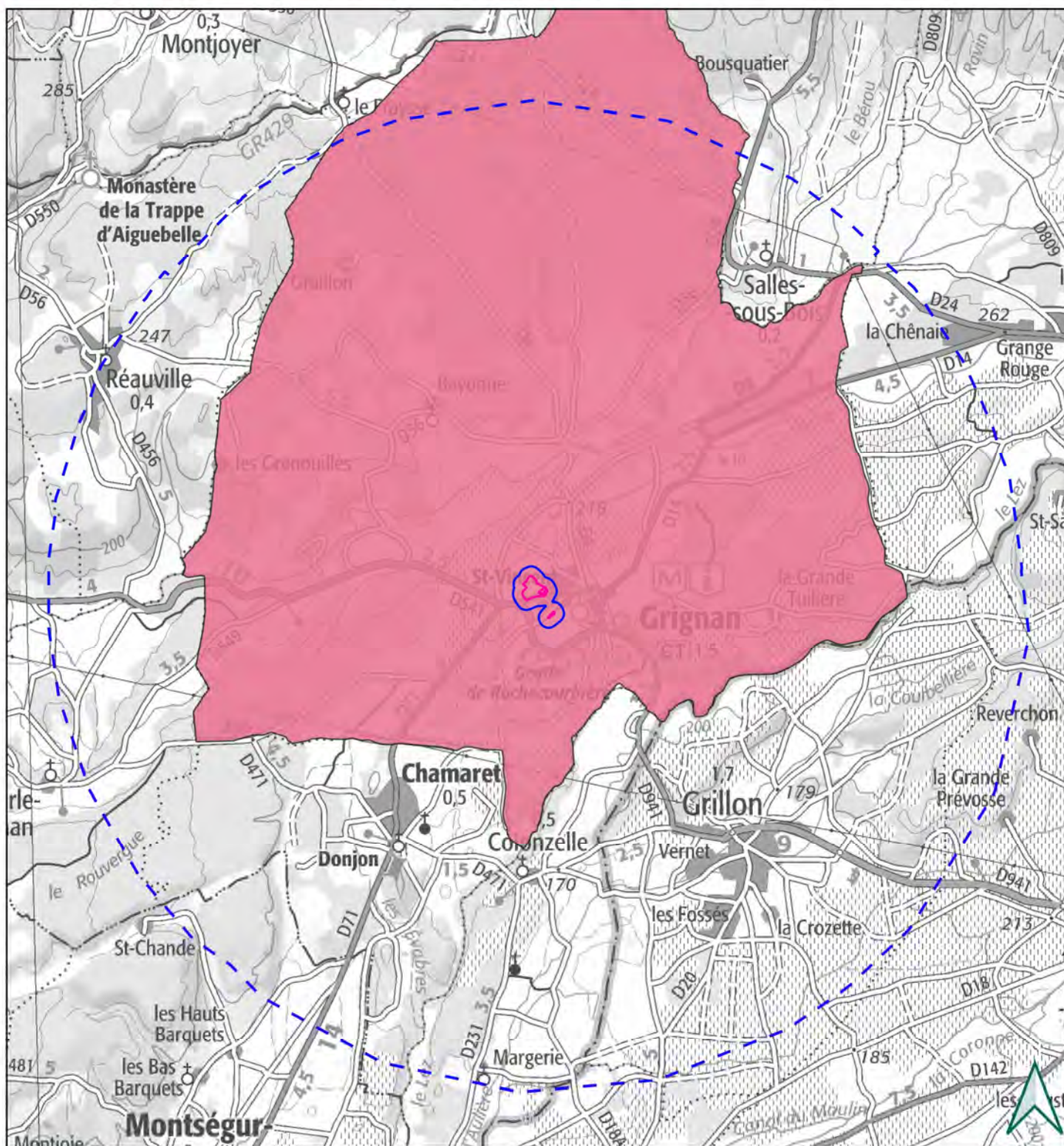
Les périmètres de protection par la maîtrise foncière recensés sur et aux environs du projet sont les suivants :

- **Mesures compensatoires prescrites des atteintes à la biodiversité** : Une mesure compensatoire d'atteinte à la biodiversité n'intervient que sur l'impact résiduel d'un projet d'aménagement, lorsque toutes les mesures envisageables ont été mises en œuvre pour éviter puis réduire les impacts négatifs sur la biodiversité. Elle vise à offrir une contrepartie positive à un impact dommageable non réductible provoqué par un projet, de façon à maintenir la biodiversité dans un état équivalent ou meilleur à celui observé avant sa réalisation. A savoir : seules les mesures compensatoires à visée environnementale (au sens du L.122-1 -III du code de l'environnement) sont représentées (par exemple, la compensation agricole collective ou la compensation forestière ne sont pas concernées). Les mesures cartographiées sont celles prescrites dans un acte administratif, comme prévu par l'article L.163-5 du code de l'environnement et relatif à des projets. La surface des mesures qui fait foi est celle décrite dans l'acte administratif. Cette cartographie est non exhaustive.

PERIMETRES DE PROTECTION PAR LA MAITRISE FONCIERE				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
Mesures compensatoires prescrites des atteintes de biodiversité	N°17448	Mesure compensatoire communale Parc photovoltaïque, Grignan (26), Neoen Classe : compensation Type : restauration / réhabilitation Catégorie : action concernant tous types de milieux	Non localisée (donnée communale)	Non localisée (donnée communale)

La carte suivante localise ces périmètres.

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION PAR LA MAÎTRISE FONCIÈRE À PROXIMITÉ DE LA ZONE D'ÉTUDE



Légende

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)
- Zone d'étude éloignée (tampon 5 000 m)

- Mesures compensatoires
- Mesure compensatoire communale

Echelle : 1/60 000

0 600 1 200 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-12-2025
Réalisation : M. PHILIBERT - ECOTER
Fond et licence : SCAN 100

I.1.4 Protection au titre de conventions

Aucun périmètre de protection au titre de conventions n'est situé dans ou à proximité de la zone d'étude.

I.2 LES PERIMETRES D'INVENTAIRES

Le projet se situe sur ou aux environs des périmètres d'inventaires suivants, détaillés dans le tableau ci-après et localisés sur la carte page suivante :

- **Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)** : Il s'agit d'un inventaire du patrimoine naturel, n'impliquant pas de statut de protection. Les ZNIEFF permettent cependant d'attester de la valeur écologique d'un territoire, et portent un objectif de connaissance scientifique. Elles sont de deux types :
 - Les **ZNIEFF de type II** couvrent de grandes surfaces au fonctionnement écologique préservé ;
 - Les **ZNIEFF de type I** présentent des surfaces plus limitées mais sont caractérisées par la présence d'espèces ou d'habitats remarquables.
- **Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)** : Il s'agit d'inventaire scientifique qui recense les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire. Cet inventaire a été réalisé préalablement à la mise en place de Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive européenne Oiseaux. Toutes les ZICO n'ont pas été systématiquement ou dans leur intégralité, désignées en ZPS. Cet inventaire un peu ancien (publié en 1994) demeure un élément de connaissance du patrimoine naturel.

La carte « Périmètres d'inventaire du patrimoine naturel » donnée aux pages suivantes, localise ces différents périmètres par rapport à la zone d'étude immédiate. Le tableau ci-après présente uniquement les **périmètres d'inventaire du patrimoine naturel situés à proximité de la zone d'étude immédiate**.

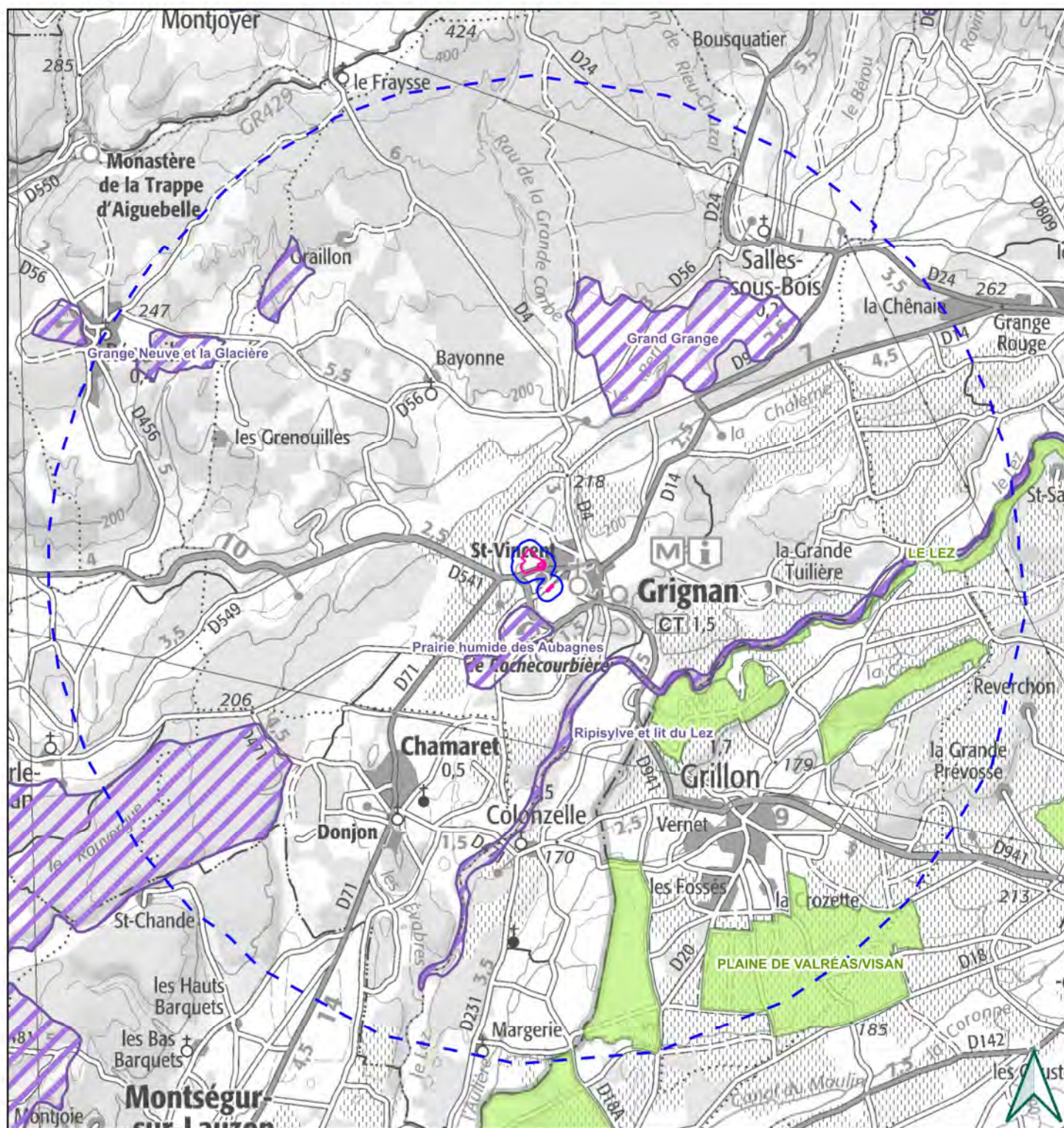
PERIMETRES D'INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
ZNIEFF I	N°820030137 Grange Neuve et la Glacière	Ce petit secteur du Tricastin, juste à l'est du village de Réauville, comprend des boisements de Chêne pubescent , des cultures , (lavande surtout) et des milieux arides (pelouses sèches, rocailles) . Il est remarquable par la présence, sur un périmètre restreint, de trois espèces rares, protégées et inscrites au "livre rouge" de la flore menacée en France : L'Androsace de Breistroffer , l'Omphalodes à feuilles de lin et le Tabouret précoce . L'Androsace de Breistroffer est une espèce particulièrement discrète et difficile à détecter : elle ne mesure que quelques centimètres de haut, et porte de minuscules fleurs blanches-rosées sur de fins pédicelles. Cette plante pousse sur les sols caillouteux des cultures et lisières de chênaie. Elle n'est connue en France que de trois ou quatre stations très localisées, dont une située dans le département de la Drôme . L'Omphalodes à feuilles de lin est également une rarissime espèce française , redécouverte il y a quelques années dans sa seule station française du sud de la Drôme, et signalée également sur cette zone de bois et cultures. Le Tabouret précoce est une crucifère aux fleurs blanches assez grandes, présent sur les bords de chemins et milieux boisés. Ce tabouret n'est connu en France que d'un secteur bien délimité dans le nord du Tricastin. Signalons quelques autres espèces végétales particulières à ce secteur : le Silène otites , l'Orchis à longues bractées , le Micropus dressé ou l'Orlaya à grandes fleurs .	3 905 m au nord-ouest	72,6 ha - 0 ha
	N°820030187 Plateau du Rouvergue et plateau de Clansayes	Ce plateau à vocation agricole s'étend derrière Clansayes (Les Guarrigues), au-dessus de Chantemerle-les-Grignan, et se prolonge vers Grignan par le plateau du Rouvergue. Bordé de milieux rocheux et de petites falaises, le plateau est couvert d'une végétation méditerranéenne de Chêne vert , et de garrigues à Genévrier oxycèdre (ou Cade) et Genêt scorpion , Thym vulgaire , Lavande vraie et Ciste à feuilles de sauge . Sur les secteurs secs, se développe une pelouse rase de petites plantes annuelles . Si l'on remarque bien des fleurs comme l'Immortelle jaune ou l'Hélianthème des Apennins aux fleurs blanches bien ouvertes au soleil, de nombreuses autres espèces (Micropus dressé , Minuartie visqueuse , Sabline à gros fruits , luzernes naines ...) sont cependant très discrètes. L'Orchis à longues bractées est une grande orchidée aux fleurs teintées de rouge, qui fleurit dès la fin du mois de mars dans la garrigue. Un ensemble remarquable d'oiseaux niche sur ce plateau, et renforce sa particularité. Le Busard cendré est un rapace migrateur qui revient au mois de mai. Très localisé dans la Drôme, cet élégant oiseau niche à même le sol dans les zones ouvertes de cultures ou de landes sur le plateau. Dans les milieux buissonnants et chauds du plateau, se rencontrent également Bruant proyer et Bruant ortolan , l'Alouette lulu , la Pie-grièche écorcheur , le Pipit rousseline ou la Fauvette passerinette . La présence de la Huppe fasciée , de la Caille des blés ou du Cochevis huppé tend à indiquer que l'agriculture pratiquée sur le plateau reste traditionnelle et non intensive. Proche parent des alouettes, le Cochevis huppé est une espèce en régression en France. Dans la Drôme, ses seules populations connues sont celles du Tricastin.	3 230 m au sud-ouest	1313,9 ha - 0 ha

PERIMETRES D'INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
	N°820030190 Ripisylve et lit du Lez	Le Lez est un affluent du Rhône. Il prend sa source dans les montagnes au sud-est de Dieulefit, sur la commune de Montjoux, et se jette dans le Rhône à Bollène après avoir longé l'enclave de Valréas. Cette petite rivière qui s'étire comme un ruban, coule dans un lit légèrement encaissé, laissant apparaître sur certaines zones des plages de graviers où peut parfois s'installer le Petit Gravelot . Le plumage blanc et marron clair de ce petit limicole le rend parfaitement mimétique sur le fond des cailloux de même teinte. Il établit d'ailleurs son nid à même les cailloux, et ses œufs ressemblent à s'y méprendre à de simples pierres. Les chiens qui se baladent dans le lit de la rivière constituent l'une des principales menaces à la réussite de sa nichée. Des boisements variés bordent les berges du Lez, associant des espèces de forêts alluviales et de coteaux plus secs (peupliers, saules, chênes...) . On rencontre dans ces milieux tout un ensemble d'oiseaux , parmi lesquels le Pic épeichette , dans les grands arbres, la Bouscarle de Cetti , dans les fourrés, ou le Martin-pêcheur , qui creuse son nid dans la berge. Mentionnons également deux batraciens un peu particuliers présents sur cette zone : la Rainette méridionale et le Pélodyte ponctué . Le Vespertilion à oreilles échancrées a été observé en chasse sur la rivière. Le Toxostome peuple la rivière. Ce poisson vit dans les cours d'eau rapides à fond graveleux et pierreux. Présent uniquement dans le sud de la France, ses populations ont tendance à régresser.	990 m au sud-est	90,9 ha - 0 ha
	N°820030191 Prairie humide des Aubagnes	Cette prairie humide est située à l'entrée ouest de Grignan, sur les bords de la route qui contourne le village. La construction de cette déviation a nécessité des opérations de drainage du marais, ce qui a conduit à un appauvrissement du milieu . Les orchidées palustres , comme l' Orchis à fleurs lâches , n'ont, semble-t-il, pas été revues . La prairie conserve toutefois un peu d'humidité favorable à certaines espèces , comme le Pélodyte ponctué , le Crapaud calamite ou le Campagnol amphibie . La Bouscarle de Cetti s'installe dans des fourrés épais, et fait brusquement retentir un chant sonore et éclatant. La Cisticole des joncs , plus discrète, se repère à ses petites notes lancées, dans un vol léger, au-dessus des herbes qui l'abritent. Le Pic épeichette est également présent ; c'est un pic miniature qui apprécie les bois tendres, peupliers ou saules le plus souvent.	246 m au sud	35,3 ha - 0 ha
	N°820030192 Grand Grange	Cette zone est située au nord-est du village de Grignan. Au-dessus de la rivière la Berre, des plateaux, plus ou moins boisés, couverts de terres cultivées, lavandins, vignes, pâtures, et de garrigues, en constituent le cadre. L'un des intérêts de cet ensemble varié provient de la diversité en oiseaux , dont certaines espèces sont très localisées dans le département, voire quasi absentes du reste de la Drôme . Les milieux plus secs favorisent ici un ensemble d'espèces : les bruant (Buant proyer et Bruant ortolan), l' Alouette lulu , le Pipit rousseline , et trois espèces de pies-grièches , dont la rare Pie-grièche à tête rousse , connue seulement de deux localités dans la Drôme. Le Rollier est un très bel oiseau au plumage bleu vif, localisé en France aux vieux boisements des départements proches de la Camargue. Des témoignages locaux ont permis de confirmer la nidification de cet oiseau spectaculaire sur cette zone. Les bords de la Berre permettent l'observation d'autres espèces, comme le Martin-pêcheur ou le Pic épeichette . La première recherche des berges sableuses pour creuser son nid, le second des peuplements de peupliers ou de saules.	1 700 m au nord	200ha - 0 ha
ZNIEFF II	N°930020320 Plaine de Valréas/Visan	La zone comprend à la fois des secteurs agricoles , des secteurs boisés et des zones humides . L'existence de ces différents types de milieux sur l'ensemble de cette ZNIEFF permet d'y rencontrer un cortège d'espèces assez diversifié . Cette plaine agricole est relativement intéressante sur le plan faunistique puisqu'on y trouve 22 espèces animales patrimoniales au total (dont six espèces déterminantes). Parmi les amphibiens , l' espèce patrimoniale la plus prestigieuse du site est sans nul doute le Pélobate cultripède , Amphibien fouisseur , actuellement en régression en France et en Provence, pour lequel le département du Vaucluse compte encore de belles populations. Les autres Amphibiens comprennent notamment le Triton palmé , localisé et relativement peu fréquent en Provence, et le Pélodyte ponctué . Chez les Mammifères citons le Castor d'Europe , présent notamment à proximité du Lez et le grand retour de la Loutre d'Europe , observée sur le Lez depuis 2011. L'avifaune nicheuse locale comporte le cortège suivant Bondrée apivore (nicheur certain), Busard cendré (dont la population nicheuse locale est estimée à 5 couples), Autour des palombes , Circaète Jean-le-Blanc , Caille des blés , Edicnème criard , Chevêche d'Athéna ou Chouette Chevêche , Petit duc scops , Pic épeichette , Guépier d'Europe , Huppe fasciée , Alouette calandrelle , Cochevis huppé , Bruant proyer et l'installation du Rollier depuis 2010, en forte progression. L' Outarde canepetière était présente sur l'aérodrome de Visan jusqu'en 2004, sa présence reste potentielle. L'unique représentant de la faune entomologique est l' Agriion de Mercure (Coenagrion mercuriale), espèce remarquable d'odonates (libellules et demoiselles), protégée en France, qui affectionne les écoulements modestes à eaux courantes claires, ensoleillées et peuplées d'hydrophytes.	1 655 m au sud-est	904,6 ha - 0 ha
	N°930020330 Le Lez	En raison de sa localisation, les formations riveraines méditerranéennes du Lez (Populeum albae , etc.) sont souvent enrichies sur son cours amont par des espèces à affinités montagnardes ou médio-européennes . Les formations à hydrophytes et à héliophytes sont moins développées que sur d'autres cours d'eau de même nature car les habitats favorables y sont toujours rares. Les lits de graviers du Glaucium flavum , occupent des surfaces réduites mais sont souvent colonisés par un fort contingent d'espèces naturalisées. Sur les secteurs restés sauvages, on peut rencontrer, mais de façon fragmentaire, les formations méditerranéennes des limons riverains du	1 685 m au sud-est	163,5 ha - 0 ha

PERIMETRES D'INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
		PaspaloAgrostidion, limons profonds et humides, riches en matières azotées. En revanche, la très forte artificialisation du cours aval n'a pas permis le maintien des espèces (<i>Scirpus pungens</i>, scirpe piquant par exemple) observées à la fin du XIXe siècle par de SaulcesLarivière, à une époque où le cours du Lez devait méandrer et où il n'était pas encore chenalisé. Le Lez est un cours d'eau d'un intérêt faunistique plutôt élevé. On y a recensé 19 espèces animales patrimoniales (dont 5 déterminantes). Les mammifères locaux sont représentés par le Castor d'Eurasie, la Loutre d'Europe (depuis 2011), et le Vespertilion à oreilles échancrées, les amphibiens par le Pélodyte ponctué. Les oiseaux nicheurs comprennent des espèces liées aux ripisylves (Faucon hobereau, Huppe fasciée, Torcol fourmilier, Pic épeichette), des espèces liées aux berges nues du cours d'eau (Martin pêcheur d'Europe, Guêpier d'Europe), des espèces inféodées au lit même du cours d'eau (Petit Gravelot, Cincla plongeur). Le cortège ichtyologique est tout à fait remarquable avec des espèces très rares en Provence comme la Lamproie de Planeret l'Apron, sans parler des espèces un peu plus répandues telles que le Blageon, le Toxostome, le Barbeau méridional et la Bouvière. Les arthropodes sont représentés par la Cordulie à corps fin (<i>Oxygastra curtisii</i>), espèce remarquable d'odonates (libellules et demoiselles), protégée en Europe, d'affinité ouest-méditerranéenne, dont la larve aquatique se développe au niveau du chevelu racinaire des arbres rivulaires des cours d'eau de plaine ou certains lacs bordés par la ripisylve, et l'Ecrevisse à pieds blancs(<i>Austropotamobius pallipes</i>), espèce remarquable de Crustacés Décapodes, en régression et devenue rare et localisée en région Provence Alpes Côte d'Azur		

La carte suivante localise ces périmètres d'inventaires du patrimoine naturel.

PÉRIMÈTRES D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL À PROXIMITÉ DE LA ZONE D'ÉTUDE



Légende

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)
- Zone d'étude éloignée (tampon 5 000 m)

PÉRIMÈTRES D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL

- ZNIEFF terrestre de type I
- ZNIEFF terrestre de type II

Echelle : 1/60 000

0 600 1 200 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-12-2025
Réalisation : M. PHILIBERT - ECOTER
Fond et licence : SCAN 100

I.3 PLANS NATIONAUX D'ACTIONS

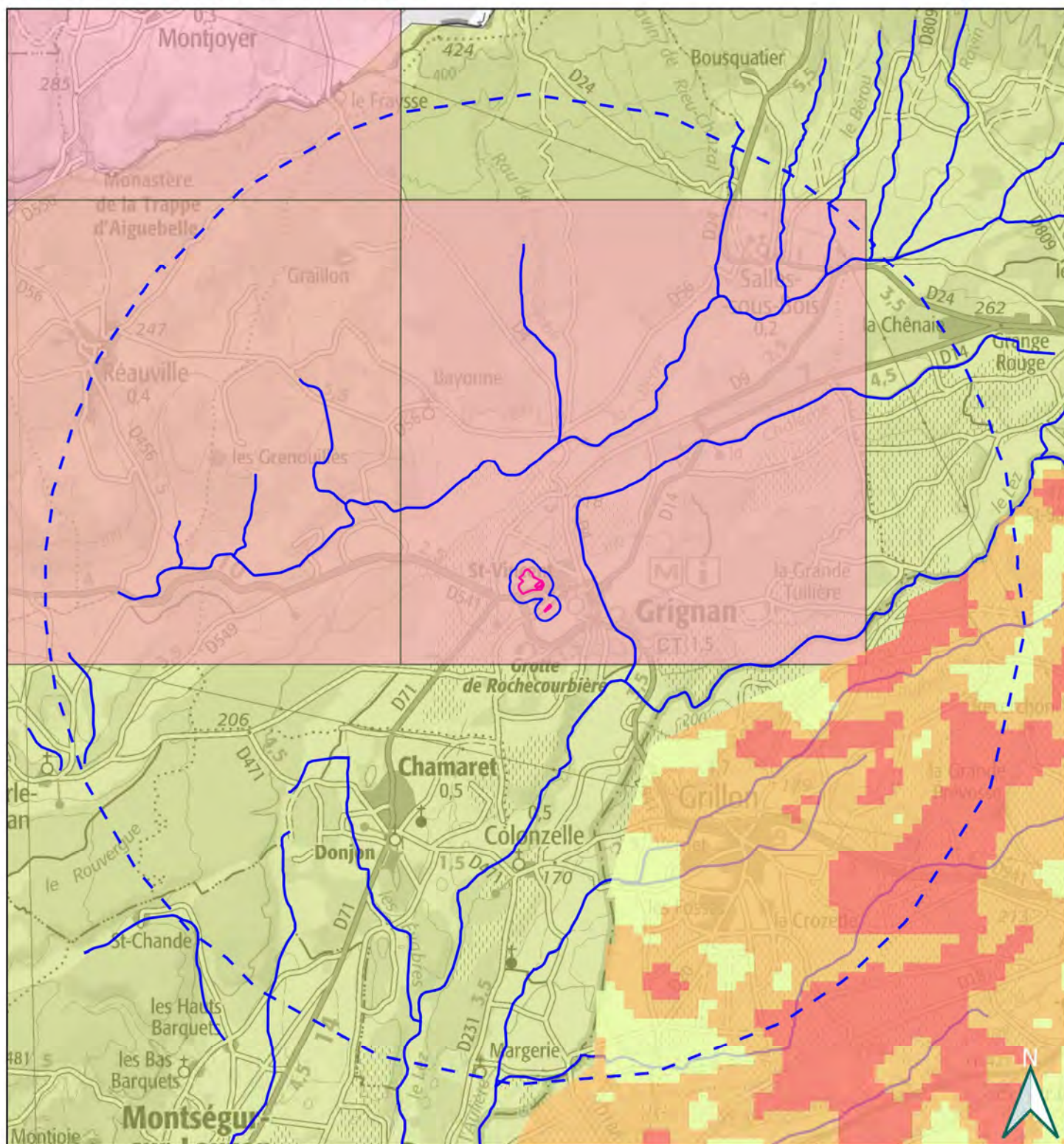
Les Plans nationaux d'action en faveur des espèces menacées et leur déclinaison régionale (PNA/PRA) : sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Les PNA pouvant concerner la zone d'étude sont listées ci-après :

PLANS NATIONAUX D'ACTIONS			
Compartiment	Espèce(s)	Etat d'avancement	Situation par rapport à la zone d'étude immédiate
Reptiles	Lézard ocellé (<i>Timon lepidus</i>)	2020-2029	L'espèce est connue sur ce territoire , au sein de la zone d'étude éloignée
	Vipères de France hexagonale (<i>Vipera aspis</i> , <i>Vipera berus</i> , <i>Vipera seoanei</i>)	2025-2030	Non cartographiée Le secteur est favorable à la présence de ce cortège d'espèces
Oiseaux	Vautour moine (<i>Aegypius monachus</i>)	2021-2030	La zone d'étude est située au sein du domaine vital de l'espèce
Mammifères	Chiroptères - 19 espèces : <i>Rhinolophus hipposideros</i> , <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> , <i>Rhinolophus euryale</i> , <i>Rhinolophus mehelyi</i> , <i>Miniopterus schreibersii</i> , <i>Myotis dasycneme</i> , <i>Myotis punicus</i> , <i>Myotis capaccinii</i> , <i>Myotis blythii</i> , <i>Myotis escaleraei</i> , <i>Myotis bechsteinii</i> , <i>Nyctalus lasiopterus</i> , <i>Nyctalus leisleri</i> , <i>Nyctalus noctula</i> , <i>Pipistrellus pipistrellus</i> , <i>Pipistrellus nathusii</i> , <i>Plecotus macrobullaris</i> , <i>Eptesicus nilssonii</i> , <i>Eptesicus serotinus</i>	2016-2025	Une maille du PNA au sein de la zone d'étude
	Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>)	2019-2028	Linéaire du PNA passant au sein de la zone d'étude éloignée
Insectes	Papillons diurnes patrimoniaux , [avant 2018, <i>Maculinea</i>] <i>Maculinea alcon</i> , <i>M. arion</i> , <i>M. nausithous</i> , <i>M. teleius</i> / depuis 2018 : <i>Argynnis elisa</i> , <i>Aricia morronensis</i> , <i>Boloria aquilonaris</i> , <i>Boloria eunomia</i> , <i>Carcharodus baeticus</i> , <i>Chazara briseis</i> , <i>Coenonympha hero</i> , <i>Coenonympha oedippus</i> , <i>Coenonympha tullia</i> , <i>Colias palaeno</i> , <i>Erebia sudetica</i> , <i>Euphydryas aurinia</i> , <i>Euphydryas desfontainii</i> , <i>Euphydryas intermedia</i> , <i>Euphydryas maturna</i> , <i>Gegenes pumilio</i> , <i>Lopinga achine</i> , <i>Lycaena dispar</i> , <i>Lycaena helle</i> , <i>Phengaris alcon</i> , <i>Phengaris arion</i> , <i>Phengaris nausithous</i> , <i>Phengaris teleius</i> , <i>Melitaea aurelia</i> , <i>Papilio alexanor</i> , <i>Papilio hospiton</i> , <i>Parnassius apollo</i> , <i>Parnassius mnemosyne</i> , <i>Parnassius phoebus</i> , <i>Pieris ergane</i> , <i>Polygona egea</i> , <i>Pyrgus cirsii</i> , <i>Pyrgus warrenensis</i> , <i>Tomares ballus</i> , <i>Zerynthia polyxena</i> , <i>Zerynthia rumina</i> , <i>Zygaena brizae</i> , <i>Zygaena rhadamanthus</i>	2018-2028	Non cartographiée Le secteur est favorable à la présence de ce cortège d'espèces
	Libellules : <i>Lestes macrostigma</i> , <i>Lestes sponsa</i> , <i>Sympecma paedisca</i> , <i>Coenagrion caerulescens</i> , <i>Coenagrion hastulatum</i> , <i>Coenagrion lunulatum</i> , <i>Coenagrion mercuriale</i> , <i>Coenagrion omatum</i> , <i>Coenagrion pulchellum</i> , <i>Nehalennia speciosa</i> , <i>Aeshna caerulea</i> , <i>Aeshna juncea</i> , <i>Aeshna subarctica</i> , <i>Gomphus graslinii</i> , <i>Lindenia tetraphylla</i> , <i>Ophiogomphus cecilia</i> , <i>Paragomphus genei</i> , <i>Stylurus flavipes</i> , <i>Oxygastra curtisii</i> , <i>Macromia splendens</i> , <i>Somatochlora alpestris</i> , <i>Somatochlora arctica</i> , <i>Somatochlora meridionalis</i> , <i>Leucorrhinia albifrons</i> , <i>Leucorrhinia caudalis</i> , <i>Leucorrhinia dubia</i> , <i>Leucorrhinia pectoralis</i> , <i>Leucorrhinia rubicunda</i> , <i>Sympetrum danae</i> , <i>Sympetrum depressiusculum</i> , <i>Sympetrum flaveolum</i> , <i>Sympetrum pedemontanum</i> , <i>Sympetrum vulgatum</i>	2020-2029	Non cartographiée Le secteur est favorable à la présence de ce cortège d'espèces
	Insectes pollinisateurs et pollinisation [avant 2021, "France, terre de pollinisateurs"]	2021-2026	Non cartographiée Le secteur est favorable à la présence de ce cortège d'espèces

La carte suivante localise ces Plans Nationaux d'Actions (lorsque des données cartographiques sont disponibles).

PLANS NATIONAUX D'ACTIONS À PROXIMITÉ DE LA ZONE D'ÉTUDE



Légende

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)
- Zone d'étude éloignée (tampon 5 000 m)

Plan Nationaux d'Actions

- PNA Loutre d'Europe (répartition de l'espèce)
- PNA Chiroptère
- PNA Vautour moine (Domaines vitaux)

PNA Lézard ocellé

- Présence hautement probable ($p \geq 0,5$)
- Présence probable ($0,25 \leq p < 0,5$)

Echelle : 1/60 000

0 600 1 200 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-12-2025
Réalisation : M. PHILIBERT - ECOTER
Fond et licence : SCAN 100

I.4 AUTRES ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL

La zone d'étude est concernée par un autre zonage soulignant la richesse écologique du secteur :

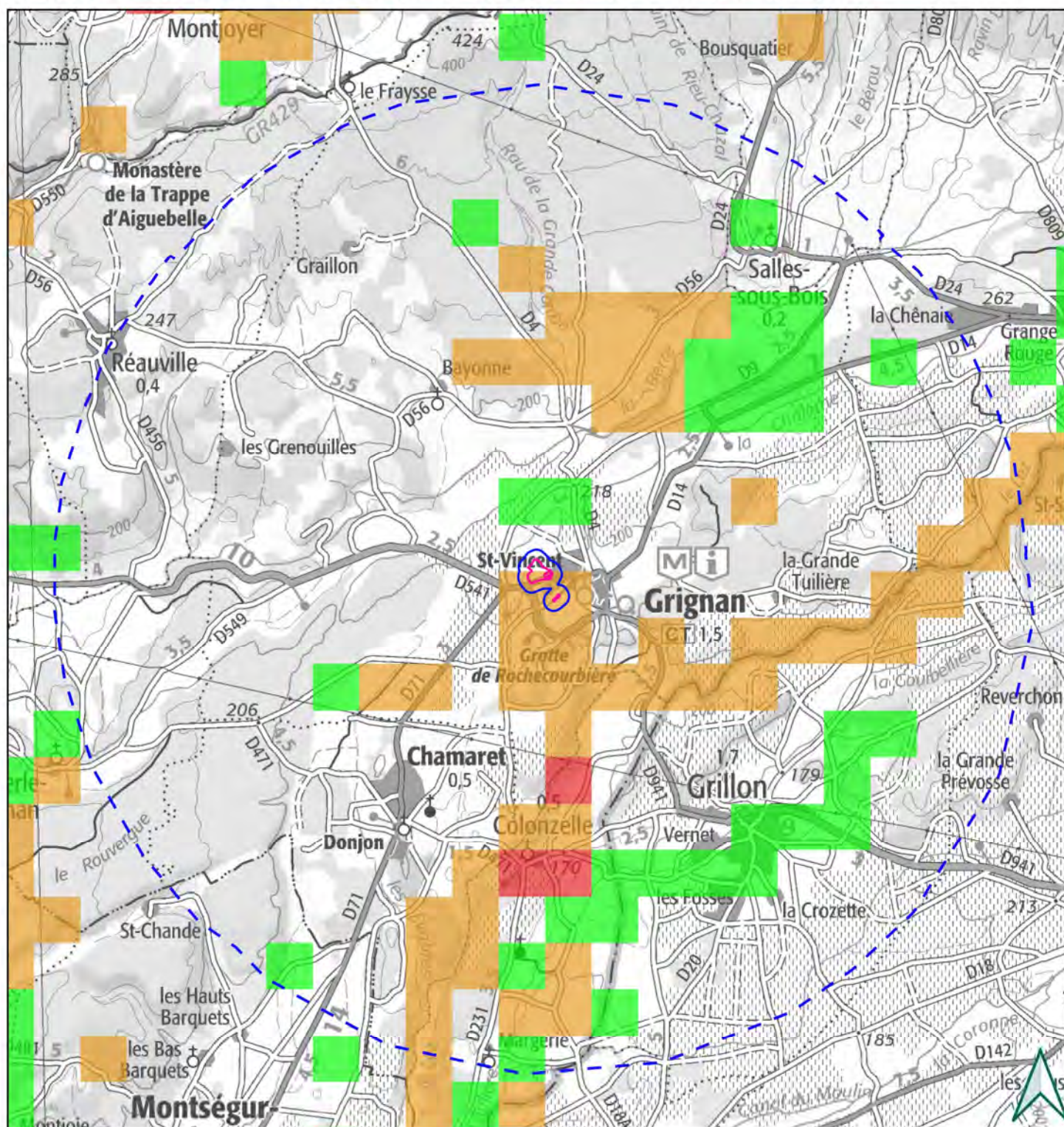
- **Stratégie de Création des Aires Protégées de Rhône-Alpes (SCAP)** : Son objectif est d'afficher les zones traduisant les meilleurs cumuls d'enjeu pour la biodiversité et la géodiversité indépendamment des protections existantes. Elle attribue une note à chaque maille de 500*500 m. La note la plus haute (10) traduit la plus forte accumulation d'espèces et/ou de géotope et/ou d'habitats dans la maille concernée.

Le tableau ci-après présente les autres zonages du patrimoine naturel présents dans un rayon proche du projet :

AUTRES ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL			
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate
SCAP	Stratégie de Création des Aires Protégées de Rhône-Alpes	La zone d'étude recoupe des mailles qui présentent une note intermédiaire (≥ 4 et < 10) traduisant un cumul d'enjeu modéré pour la biodiversité et la géodiversité à l'échelle régionale.	Maille incluse dans la zone d'étude

La carte suivante localise ces autres périmètres de protection du patrimoine naturel.

STRATÉGIE DE CRÉATION DES AIRES PROTÉGÉES EN RHÔNE-ALPES ET SITUATION PAR RAPPORT À LA ZONE D'ÉTUDE



Légende

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)
- Zone d'étude éloignée (tampon 5 000 m)

SCAP Rhône-Alpes

- ≥ 10
- ≥ 4 et < 10
- ≥ 1 et < 4
- < 0

Echelle : 1/60 000

0 600 1 200 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-12-2025
Réalisation : M. PHILIBERT - ECOTER
Fond et licence : SCAN 100

I.5 LES ZONES HUMIDES OFFICIELLES

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (codifiée à l'article L211-1 du Code de l'environnement) définit les **zones humides** comme : "terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". **L'objectif de cette loi est la gestion équilibrée de la ressource en eau.**

En réponse à cette loi, le SDAGE Rhône-Méditerranée propose plusieurs solutions : la reconnaissance réglementaire des zones humides, leur restauration, leur gestion, leur surveillance, etc. Dans la pratique, leur détermination (aussi appelée "cartographie" en termes de rendu) est effectuée localement à l'échelle du bassin, de la Région, voire du Département sous maîtrise d'ouvrage de l'Agence, de la DREAL ou d'une collectivité départementale, etc. Leurs fournisseurs et leurs descriptions peuvent donc être diverses.

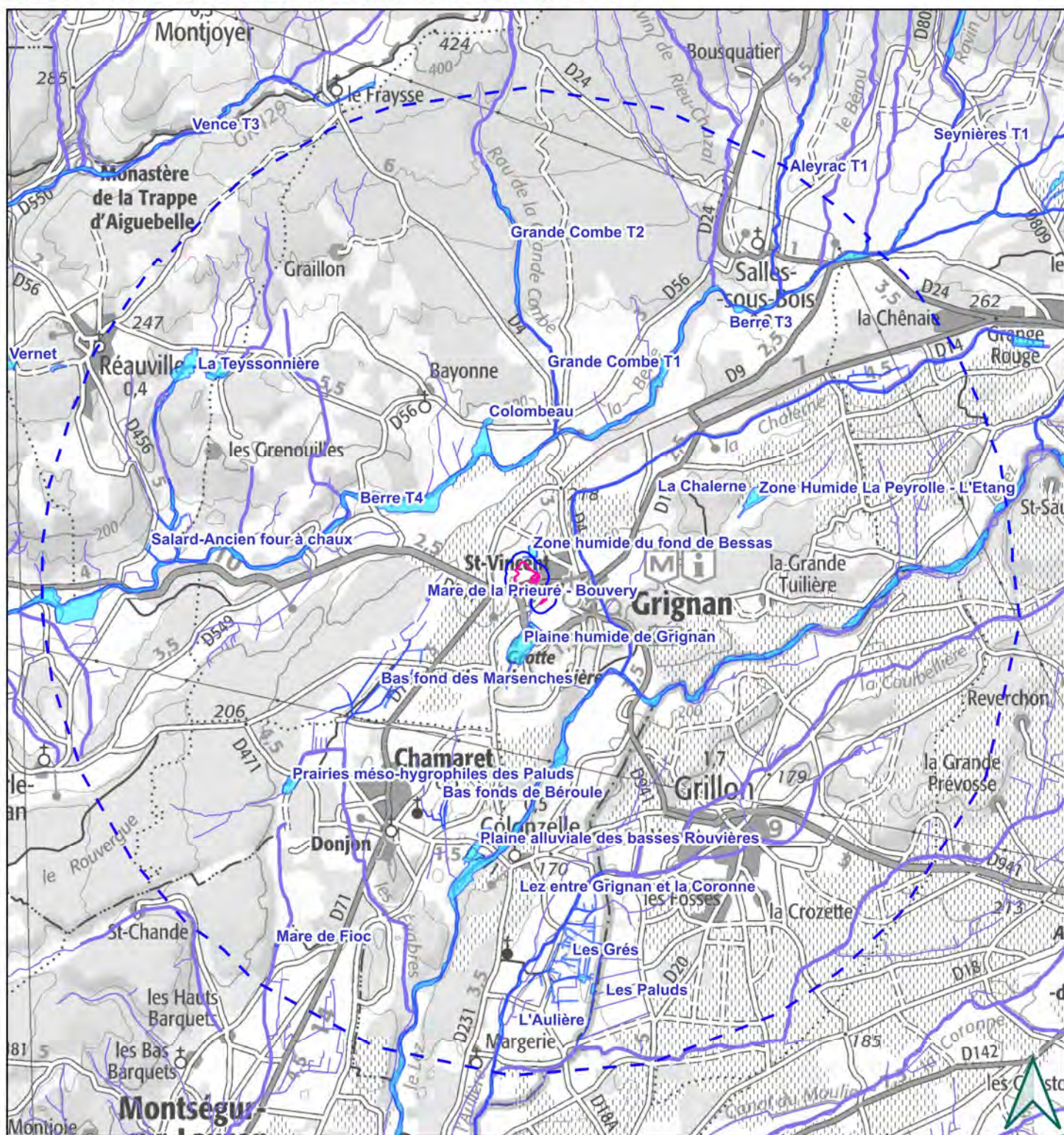
Plusieurs zones humides officielles définies par le Conservatoire des espaces Naturels d'Auvergne-Rhône-Alpes (CEN AURA) sont présentes à proximité de la zone d'étude (zone d'étude éloignée).

ZONES HUMIDES OFFICIELLES				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
Zones humides	N° 26CRENcl0132 La Teyssonnière	Prairie humide	3 650 m au nord-ouest	11,2 ha - 0 ha
	N°26CRENcl0135 Colombeau	Zone humide	1 520 m au nord	0,864 ha - 0 ha
	N°26CRENcl0136 Salard-Ancien four à chaux	Informations non disponibles	3 824 m à l'ouest	0,652 ha - 0 ha
	N°26CRENcl0139 Berre T3	Cours d'eau	1 421 m au nord	21,7 ha - 0 ha
	N°26CRENcl0140 Berre T4	Cours d'eau	985 m au nord	40,9ha - 0 ha
	N°26CRENcl0141 Berre T5	Informations non disponibles	4 355 m à l'ouest	45,5 ha - 0 ha
	N°26CRENcl0146 Grande Combe T1	Cours d'eau	1 411 m au nord	1,82 ha - 0 ha
	N°26CRENcl0147 Grande Combe T2	Cours d'eau	2 641 m au nord	5,48 ha - 0 ha
	N°26CRENcl0148 Aleyrac T1	Cours d'eau	3 952 m au nord-est	3,99 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0022 Plaine humide de Grignan	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	215 m au sud	9,59 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0023 Zone humide du fond de Bessas	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	2 m au nord	1,28 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0024 Zone Humide La Peyrolle - L'Etang	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	2 238 m à l'est	4,4 ha - 0 ha

ZONES HUMIDES OFFICIELLES				
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Distance minimale et situation par rapport à la zone d'étude immédiate	Surface totale / Surface concernée par la zone d'étude immédiate
	N°26FRAPNA0034 Les Grés	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	3 046 m au sud	5,18 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0035 Les Paluds	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	3 757 m au sud	3,55 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0036 L'Aulière	Informations non disponibles	2 952 m au sud	8,43 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0037 Plaine alluviale des basses Rouvières	Plaines alluviales	2 480 m au sud	4,4 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0038 Bas-fonds de Béroule	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	2 015 m au sud-ouest	0,861 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0039 Mare de Fioc	Informations non disponibles	4 633 m au sud-ouest	0,0871 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0040 Bas fond des Marsenches	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	1 220 m au sud-ouest	3,26 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0041 Prairies méso-hygrophiles des Paluds	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	3 051 m au sud-ouest	2,79 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0042 Mare de la Prieuré - Bouvery	Petits plans d'eau et bordure de plans d'eau	941 m à l'ouest	0,0696 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0044 Lez entre Grignan et la Coronne	Bordures de cours d'eau	1 006 m au sud	54,3 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0045 Lez entre Montbrison et Grignan	Informations non disponibles	2 402 m à l'est	62,6 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0048 La Chalerne	Informations non disponibles	438 m à l'est	5,29 ha - 0 ha
	N°26FRAPNA0047 Les Sausses - L'Etang	Zones humides de bas-fond en tête de bassin versant	3 769 m au nord-ouest	5,68 ha - 0 ha

La carte suivante localise la zone d'étude au sein des zones humides officielles.

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET ZONES HUMIDES À PROXIMITÉ DE LA ZONE D'ÉTUDE



Légende

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)
- Zone d'étude éloignée (tampon 5 000 m)

Zones humides officielles

- Zones humides

Réseaux hydrographiques principaux

- Cours d'eau principaux
- Cours d'eau secondaires

Echelle : 1/60 000

0 600 1 200 m

Source : ECOTER, SCI CHAPOUTON
Date de réalisation : 15-12-2025
Réalisation : M. PHILIBERT - ECOTER
Fond et licence : SCAN 100

II DIAGNOSTIC ILLUSTRÉ DE LA VISITE DE TERRAIN

PREAMBULE

Les visites de la zone d'étude ont été effectuées le **07/10/2025**, le **18/10/2025** et le **16/12/2025**. Le **reportage photographique** ci-dessous retranscrit les observations de terrain. Les enjeux potentiels du point de vue des habitats naturels, de la flore et de la faune sont évoqués au travers de la description des grands types de milieux rencontrés.

Quatre grands ensembles forment la zone d'étude et sa périphérie il s'agit de :

- Boisements ;
- Pelouses et ourlets ;
- Milieux rocheux ;
- Milieux anthropisés

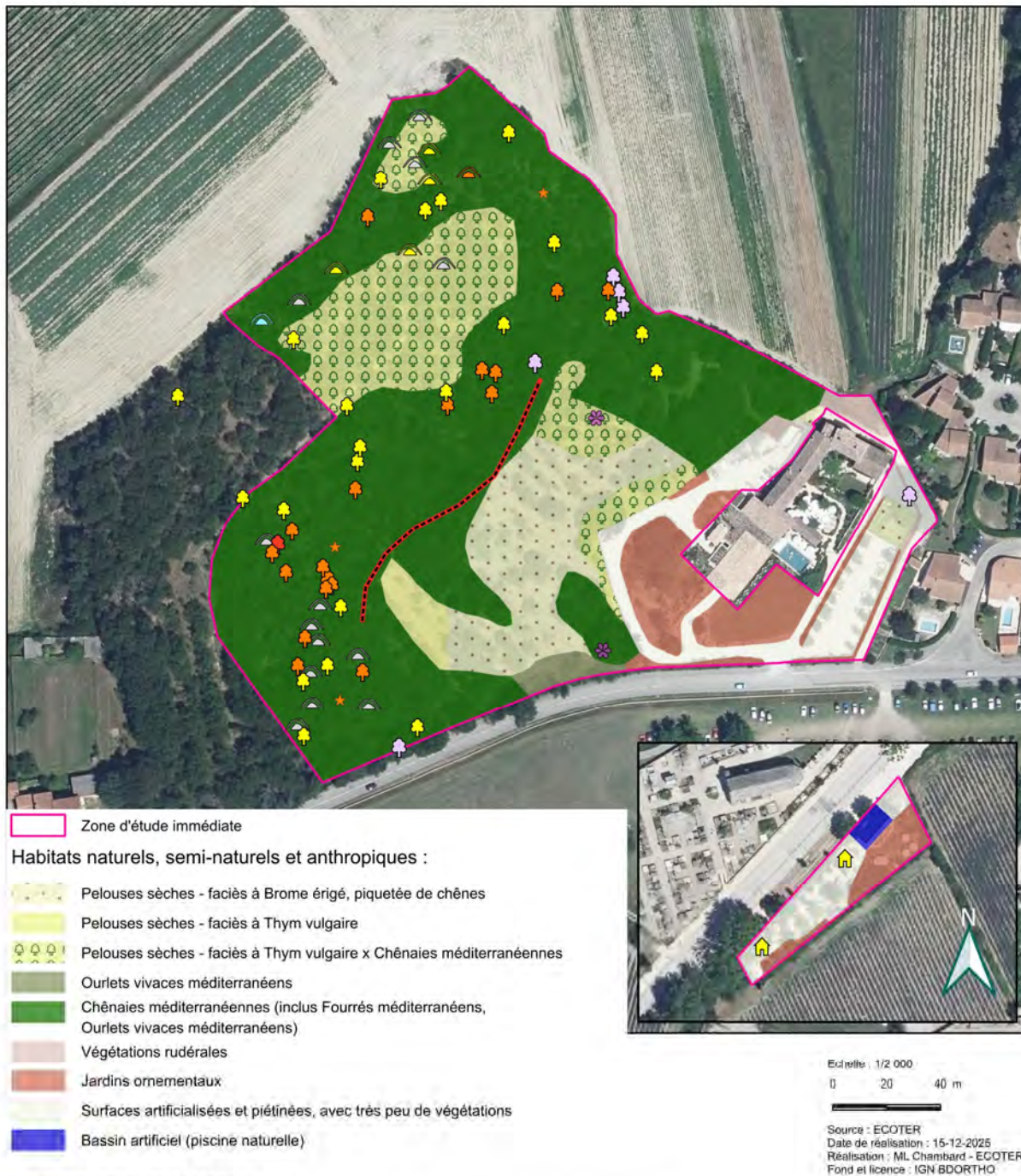
Plusieurs éléments d'intérêt écologique ont également été relevés : arbres remarquables, plantes-hôtes (entomofaune), microtopographie et zones refuges potentielles.

Ces grands ensembles et observations sont détaillés ci-après. La cartographie ci-après permet de localiser les différents éléments décrits.



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SIMPLIFIEE DU PROJET D'EXTENSION DE LA FERME CHAPOUTON A GRIGNAN (26)
SCI CHAPOUTON
DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

PHYSIONOMIE SIMPLIFIEE DES HABITATS NATURELS ET SEMI-NATURELS ET ELEMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE



Le projet a été défini en fonction des sensibilités. Concernant les arbres repérés comme gîtes potentiels pour les chiroptères ils seront conservés dans la mesure du possible. Si la destruction est inévitable, cela sera fait en prenant toutes les précautions pour préserver et reloger les chiroptères.



Illustration du projet et des éléments d'intérêt écologique

Le projet n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

5. Sur les eaux superficielles et souterraines

Le projet est :

- à l'écart de tout périmètre de protection de captage d'eau potable.
- les eaux usées seront collectées par le réseau d'assainissement collectif, station conforme en 2024.
- la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le site par infiltration dans la mesure des capacités d'infiltration du sol.

- **Capacité de la ressource en eau potable**

Source PLU – EAU POTABLE

Le réseau d'alimentation en eau potable de Grignan est constitué de deux réservoirs principaux de capacité de 960 m³ ainsi que d'une bâche de 12 m³ (réservoir de reprise) qui sont alimentés par :

- une source des Seignières, située sur la commune de Taulignan, qui produit en continue toute l'année.
- un forage situé en bordure du lit du Lez qui complète la source en cas de besoins
- un nouveau forage en cours d'autorisation d'exploitation (qui sera un forage de substitution pour éviter de pomper dans le LEZ).

Exemple de fourniture d'eau au plus fort de la fréquentation au mois d'aout :

- Source un minimum de 400 m³/j (très aléatoire selon les années)
- LEZ un maximum de 600 m³/j
- Nouveau forage : 15m³ x 24h = maximum 360 m³/j

Source PLU

Grignan est concernée par la Zone de Répartition des Eaux (ZRE*) du Lez (arrête 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). La ZRE concerne l'ensemble des cours d'eau du Lez et de ses affluents et la nappe d'accompagnement (bande de 25 m de part et d'autre des cours d'eau) sur une profondeur de 30 m. Le classement en ZRE entraîne un abaissement des seuils d'autorisation et de déclaration pour tout nouveau prélèvement d'eau non domestique (> à 1000 m³/an) ainsi qu'une augmentation des rendements de réseau d'eau potable demandé aux collectivités.

Une notification préfectorale des résultats des Etudes Volumes Prélevables indique que les prélèvements d'eau en période d'étiage (début juillet à fin septembre) doivent être réduit de 20%.

Un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) validé le 12 décembre 2017 fixe des actions permettant d'atteindre les volumes prélevables fixés par la notification préfectorale. Le PGRE concerne autant les usages agricoles, industriels que domestique.

La fermeture du Manoir de la Roseraie en 2020 avait réduit la consommation d'eau sur la commune.

La consommation d'eau potable prévue pour l'extension Chapouton

- 180 litres par résident par jour, 1,6 résident par chambre en moyenne, 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 ou 242 m³ par mois.
- Ce qui représente 1,23% de la consommation communale annuelle et moins de 1% de la consommation estivale (juillet-aout).

Cf détail du calcul ci-dessous.

				Consommation extension chapouton			
				180 litres par résident par jour			
				1,6 résident par chambre en moyenne			
				70% de taux d'occupation			
				40 chambres nouvelles			
				8064 soit 8 m3 par jour			
				8,06 242 242 m3 par mois			
Consomation communale actuelle				Part de l'extension Chapouton dans la conso communale mensuelle			
Janvier	18 359,50			1,318%			
Février	16 258,20			1,488%			
Mars	15 442,90			1,567%			
Avril	20 790,00			1,164%			
Mai	16 883,90			1,433%			
Juin	19 226,70			1,258%			
Juillet	29 438,20			0,822%			
Août	26 391,30			0,917%			
Septembre	18 176,50			1,331%			
Octobre	17 704,90			1,366%			
Novembre	14 159,40			1,709%			
Décembre	19 974,80			1,211%			
	232 806,30	Sur l'année		1,247%			

• Capacité de la station d'épuration

Au regard des taux d'occupation attendus, le projet d'extension représente environ 45 équivalents/habitant en moyenne sur l'année.

La capacité de la station d'épuration étant de 2.450 Equivalent Habitants (eqH) pour 1.600 eqh raccordés, le projet reste conforme à la capacité du système de traitement des eaux usées de la commune.

D'autre part, le projet n'aura aucune incidence sur la non-conformité du réseau EU.

Cette non-conformité étant liée aux eaux pluviales parasites qui sont rejetées dans le réseaux EU au niveau du village dont le réseau est unitaire.

Le projet n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines.

6. Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Le projet est bien desservi par des voies de circulation adaptées. 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 aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances.

7. Sur le patrimoine paysager et bâti

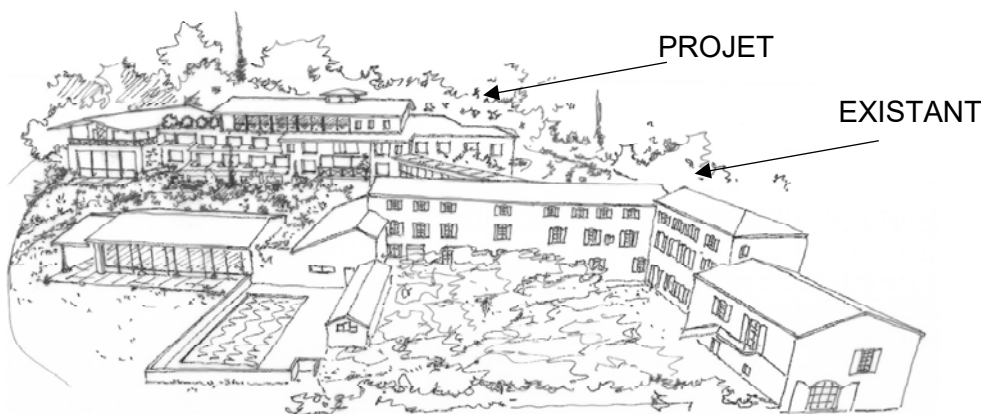
Le projet s'inscrit dans une démarche d'insertion au sein d'un site à forte valeur patrimoniale, situé dans le périmètre de protection lié aux monuments historique (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

L'implantation du projet résulte d'une analyse des covisibilités avec le monument. 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.

Le gabarit et la volumétrie ont été réfléchis. La hauteur des constructions respecte les échelles bâties du bâti environnant.



Le projet a été conçu en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, dans une logique de préservation et de valorisation du patrimoine et de développement touristique raisonné.



Le projet aura donc une incidence maîtrisée sur le patrimoine paysager et bâti.

8. Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet n'aura pas d'incidence négative significative sur l'air, le climat et l'énergie.

9. Sur les sols et sous-sols

Le projet n'aura pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

VIII. LES PIECES MODIFIEES DU PLU

1. Pièce écrite modifiée

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et justifier la procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet de réseau de chaleur et chaufferie bois : il sera constitué de la présente notice.

Règlement

- pour ajouter secteur UBh pour autoriser une hauteur adaptée au projet
- pour ajouter secteur At4 afin de réglementer et autoriser les destinations prévues

2. Pièce graphique modifiée

Le plan de zonage modifié compose la pièce n°3 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.