

DECLARATION D'INTENTION DU PROJET DE REHABILITATION, DE MISE EN VALEUR ET DE RECONVERSION DE LA CHARTREUSE DE LA VALBONNE

(Article L. 121-18 du code de l'environnement)

Préambule :

La société CLEVERSTONE a pour projet de mener un projet de réhabilitation, de mise en valeur et de reconversion de la Chartreuse de la Valbonne.

Pour mener à bien ce projet, une concertation préalable va être prochainement organisée afin de permettre au public de débattre notamment de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales de celui-ci ainsi que des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

C'est dans ce cadre que la présente déclaration d'intention est réalisée.

Elle a pour but de permettre au public de proposer au représentant de l'Etat la mise en place d'une concertation préalable selon les modalités prévues aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du code de l'environnement, en remplacement de toutes les modalités de concertation citées ci-dessous que prévoit de mettre en place la société CLEVERSTONE (ou toute autre société qu'elle constituerait pour mener à bien le projet).

Conformément à l'article L. 121-18 du code de l'environnement, la présente déclaration expose les éléments suivants :

1° Les motivations et raisons d'être du projet :

La Chartreuse de Valbonne est un ancien monastère daté du 13^{em} siècle aujourd'hui désaffecté, véritable joyau du patrimoine gardois.

Certains bâtiments sont particulièrement dégradés et d'importants et coûteux travaux sont nécessaires et indispensables pour permettre sa conservation.

L'Association ASVMT, propriétaire de la Chartreuse, a signé avec la société CLEVERSTONE une promesse de vente ; cette société a pour projet de réhabiliter, mettre en valeur et reconverter la Chartreuse de Valbonne en un lieu de ressourcement et de méditation d'exception.

Ce projet conjugue hébergement, salles de yogas, d'activités et de méditation, espaces de restauration, centre de soins et spa. La création d'un chai est également prévue ainsi que des espaces de logements du personnel. Cet ensemble programmatique entre en résonance avec la vocation initiale de la Chartreuse, et l'esprit du projet est guidé par une démarche respectueuse du Monument historique.

Plusieurs éléments motivent le projet.

- L'intérêt patrimonial historique et paysager de la Chartreuse de Valbonne.

Les bâtiments font en effet l'objet d'une protection au titre des monuments historiques : classement total des façades et toitures et d'une partie des intérieurs, inscription du reste. Outre ces protections, le site autour du bâti a été protégé au titre de la loi de 1930 sur les Sites.

Les travaux (qui seront réalisés en concertation étroite avec les services de l'Etat compétents) mettront en valeur le site et participeront ainsi à la sauvegarde de ce patrimoine historique aujourd'hui en péril.

- La valorisation du patrimoine viticole de la chartreuse (un chai sera créé). L'ensemble des abords bénéficiera également d'un projet paysager de restauration et de remise en valeur.
- Le développement d'un tourisme de détente et de bien-être (retraites de yoga, de méditation...), d'affaires et événementiel (séminaires, conférences...), sportif (remise en forme notamment), culturel (découverte du patrimoine, de l'œnologie et de la viticulture) ...

Le projet présentera une offre touristique diversifiée, authentique et respectueuse.

- Le développement économique du territoire.

D'importantes retombées pour le secteur seront induites, que ce soit en termes d'attractivité touristique que de création d'emplois (la création de 150 emplois est attendue).

2° Le plan ou le programme dont le projet découle éventuellement :

Le projet d'initiative privée de réhabilitation, de mise en valeur et de reconversion de la Chartreuse de la Valbonne ne découle d'aucun plan ou programme ;

3° La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet :

Le terrain d'assiette du projet est compris sur le territoire de trois Communes différentes.

Il s'agit de :

- ✓ La Commune de Saint-Laurent-De-Carnols ;

- ✓ La Commune de Saint-Paulet-De-Caisson ;
- ✓ Ainsi que de la Commune de Saint-Michel-D'euzet.

4° Un aperçu des incidences potentielles du projet sur l'environnement :

De nombreuses études sont en cours afin de caractériser précisément les impacts du projet de définir des mesures visant à éviter, réduire et compenser ses incidences : étude faune flore quatre saisons, études hydrauliques (gestion des eaux pluviales, des eaux usées et étude inondabilité), étude hydrogéologique, étude du risque feu de forêt. Ces études alimenteront l'étude d'impact du projet qui définira précisément ses impacts environnementaux ainsi que les mesures visant à les éviter, les réduire et les compenser.

Dans cette logique d'intégration environnementale du projet, le maître d'ouvrage a d'ores et déjà rencontré de nombreuses parties prenantes afin d'échanger le plus en amont possible sur la façon de limiter les impacts de son projet (SDIS, ARS...).

En l'état des études en cours, les incidences potentielles du projet sur l'environnement seraient les suivantes :

- Incidences potentielles du projet sur le paysage et le cadre bâti :

Le projet consiste principalement en la restauration du monument existant de la Chartreuse de Valbonne, actuellement en péril, limitant de fait les impacts notamment visuels sur l'environnement.

L'incidence principale résultera d'abord de la restauration de ce monument notamment classé et inscrit.

Les impacts visuels seront essentiellement circonscrits aux aménagements réalisés en dehors de l'emprise de la Chartreuse de Valbonne (le chai, les bâtiments hébergeant les employés et l'aire naturelle de stationnement) ; ils seront d'autant plus limités que leur insertion dans le site sera particulièrement soignée et qualitative.

Les véhicules automobiles seront tenus à l'écart de la Chartreuse, de sorte à limiter l'impact des stationnements sur le paysage bâti.

- Incidences potentielles du projet sur la faune et la flore :

Les études sont en cours (*notamment faune-flore quatre saisons*) afin de caractériser précisément les impacts du projet sur la faune et la flore de définir des mesures visant à éviter, réduire et compenser ses incidences dès lors notamment que le terrain d'assiette est situé dans une zone Natura 2000.

Les impacts pressentis à ce stade des études concernent principalement la présence de chiroptères, classés espèces protégées, dans les salles voûtées du bâti existant de la Chartreuse. C'est la raison pour laquelle le projet est en constante évolution et que le maître d'ouvrage a pris le parti de préserver la majeure partie des salles voûtées hébergeant actuellement des chauves-souris protégées.

Le phasage des travaux sera défini en fonction du calendrier écologique des espèces et un accompagnement environnemental par un écologue sera réalisé. La zone de base vie et les engins seront placés sur une zone imperméabilisée afin d'éviter tout risque de pollution accidentelle. Un assainissement de chantier sera également mis en place.

- Incidences potentielles du projet en termes de déplacements :

Le projet impliquera une augmentation des déplacements aux alentours de la Chartreuse de Valbonne.

Cet impact demeurera toutefois limité dans la mesure où les personnels seront logés sur place, au droit d'anciennes structures qui seront démolies, ce qui contribue à réduire le nombre de véhicules se rendant sur site quotidiennement.

De plus, en prévoyant la création d'un chai (*pour la production de vin local et l'exploitation des vignes existantes sur site*) et une micro ferme (*pour alimenter les restaurants de produits frais, d'agriculture biologique et locaux*), le projet est donc réfléchi dans une logique d'économie circulaire et de moindre impact environnemental.

- Incidences potentielles du projet sur les terres agricoles et espaces forestiers :

Le projet aura un impact limité sur les terres agricoles et les espaces forestiers.

Il résultera principalement de l'artificialisation liées aux nouveaux bâtiments (chai et bâtiments hébergeant les employés) ; cet impact sera contrebalancé par la revitalisation des vignes et de l'exploitation viticole.

En outre, le projet étant situé dans le périmètre d'un porter à connaissance du risque « *feu de forêt* », une étude est également en cours afin de limiter/d'exclure les incidences du projet par rapport à ce risque.

- Incidences potentielles du projet en termes de gestion de l'eau, des énergies et de l'assainissement :

De nombreuses études sont en cours de réalisation afin de caractériser les incidences potentielles du projet sur ces points (*études hydrauliques [gestion des eaux pluviales, des eaux usées et étude inondabilité], et étude hydrogéologique notamment*) et prévoir les mesures devant être prises.

Plus particulièrement, l'alimentation en chauffage et la climatisation du projet par la géothermie ont été retenues.

En phase fonctionnement, des bassins de rétention permettront de collecter les eaux pluviales, les eaux usées seront quant à elles traitées par une station de traitement des eaux usées sur site avant rejet au ruisseau de Valbonne après passage des eaux traitées par une zone de rejet intermédiaire végétalisée.

Ce procédé permettra de réduire l'impact du traitement des eaux usées et eaux pluviales sur l'environnement.

5° Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées :

NEANT

6° Les modalités déjà envisagées de concertation préalable du public :

La concertation préalable à venir portera sur le projet de réhabilitation, de mise en valeur et de reconversion de la Chartreuse de la Valbonne, dans la perspective, après (notamment) la réalisation d'une évaluation environnementale et la mise en place d'une enquête publique :

- De mettre en compatibilité le SCoT du Gard Rhodanien et des PLUs de la Commune de Saint-Laurent-de-Carnols, de Saint-Paulet-de-Caisson et de Saint-Michel-d'Euzet PLUs et SCOT par la voie de la déclaration de projet afin que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet ;

Une délibération n°61/2022 du Conseil Communautaire du Gard Rhodanien a d'ores et déjà été prise le 11 avril 2022 afin de prescrire cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

A cette occasion, les modalités propres à la partie de la concertation préalable concernant ces procédures de mise en compatibilité ont été fixées.

- De bénéficier d'une autorisation environnementale unique,
- Et d'obtenir la délivrance d'un permis de construire conjoint par les Communes concernées.
- Ainsi qu'une Autorisation de travaux sur Monument Historique classé.

La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, par ses statuts et les enjeux concernés, est la plus à même de diriger cette concertation préalable à la mise en place de ces différentes procédures.

Il est donc prévu que la Communauté d'Agglomération dirige cette concertation, selon les modalités suivantes :

- ✓ La concertation préalable sera d'une durée de 2 mois.
- ✓ Un avis d'ouverture de la concertation préalable sera publié par voie dématérialisée et par voie d'affichage au moins 15 jours avant le début de la concertation sur les panneaux d'affichage de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien et dans les Mairies de Saint-Laurent-de-Carnols, de Saint-Paulet-de-Caisson et de Saint-Michel-d'Euzet, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération et dans deux journaux locaux.

Cet avis comportera les informations suivantes :

- L'objet de la concertation ;

- Le fait que la concertation préalable est organisée à l'initiative de la Société CLEVERSTONE et de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien ;
 - La durée et les modalités de la concertation ;
 - L'adresse du site internet sur lequel est publié le dossier soumis à concertation préalable ainsi que les lieux dans lesquels le public pourra venir consulter le dossier papier de la concertation
- ✓ Pendant toute la durée de la concertation :
- Le public pourra consulter le dossier de concertation via le site internet de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien ainsi qu'en version papier au siège de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien et dans les communes concernées par le projet aux heures d'ouverture au public ;
 - Un registre de recueil des observations du public par voie dématérialisée sera mis à la disposition du Public ; un registre papier de recueil des observations du public sera également mis à la disposition du public au siège de communauté d'agglomérations du Gard rhodanien et dans les mairies de Saint-Laurent-de-Carnols, de Saint-Paulet-de-Caisson et de Saint-Michel-d'Euzet et accessible aux jours et heures d'ouverture au public ;
- ✓ Dans le délai de trois mois à l'issue de la concertation, son bilan et les mesures qu'il serait jugé nécessaire d'apporter au projet pour tenir compte des enseignements de la concertation seront établis par la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien.

Ce bilan résumera notamment la façon dont la concertation préalable s'est déroulée. Il comportera également une synthèse des observations et propositions présentées et, le cas échéant, mentionnera les évolutions à apporter au projet.

Le bilan sera publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le département.