

COMMUNE DE CHATEAUNEUF DU PAPE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

**D'UN BIEN IMMOBILIER
ET MODALITE DE PRESENTATION DES OFFRES**

**Maison MESTRE
Rue Porte Rouge
84230 CHATEAUNEUF DU PAPE**

Identification du vendeur

La commune de Châteauneuf du Pape Rue Joseph Ducos 84230 CHATEAUNEUF DU PAPE, représentée par son Maire, Monsieur Claude AVRIL, a décidé de mettre en vente la maison Mestre située rue Porte Rouge à Châteauneuf du Pape par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2016

Le cahier des charges est consultable sur le site de la commune, ou sur demande auprès des services municipaux..

Un dossier d'information est joint au présent cahier des charges.

Appel à candidature

La commune organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable du bien sis Porte Rouge dit Maison Mestre.

Il est rappelé que les ventes immobilières des collectivités territoriales échappent aux dispositions sur les délégations de services publics et sur les marchés publics. Ainsi, la commune a le libre choix tant de la procédure de vente que de l'acquéreur.

Le présent document constitue le cahier des charges de l'appel à candidatures. Ce cahier des charges est ouvert à toutes personnes physiques ou morales.

Candidature et offre

La candidature est réalisée au moyen d'une lettre de candidature qui doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique ou pour une personne morale par la personne physique habilitée à l'engager juridiquement et financièrement.

La candidature doit comprendre les éléments suivants :

Déclaration sur l'honneur, un modèle est fourni en annexe du présent cahier des charges.

Un relevé d'identité bancaire (nécessaire pour le remboursement du dépôt de garantie)

Un justificatif bancaire de sa capacité financière

Si le candidat est une personne physique :

Ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance)

Ses coordonnées complètes

Un extrait d'acte de naissance

Si le candidat est une personne morale :

Attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement tant pour l'acquisition du terrain que pour les frais

Attestation sur l'honneur que la société est à jour de ces cotisations sociales et fiscales et que son ou ses représentants légaux n'ont pas fait l'objet au cours des cinq dernières années d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux articles du code pénal et du code général des impôts.

Un extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés pour les sociétés qui y sont soumises.

Le dépôt de garantie

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent fournir un dépôt de garantie de 5% au plus tard au moment du dépôt de l'offre au moyen d'un chèque de banque émis par une banque ayant son siège social en France ou en premier établissement en France, établi à l'ordre du Trésor Public.

Le montant du dépôt de garantie du candidat choisi sera conservé par la Ville et imputé sur le prix de vente. Dans tous les cas, les frais engendrés par le versement de montant restent à la charge exclusive du candidat qui l'a effectué. Les candidats décidant de déposer une offre acceptent sans réserve ni contrepartie les conditions

Contenu de l'offre financière

L'offre doit contenir les éléments suivants :

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité. L'offre de contracter est ferme, non modifiable.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit et taxe à l'exclusion de tout autre type de proposition. au dépôt de garantie

Visites

Des visites du bien pourront avoir lieu sur prise de rendez-vous à l'accueil de la mairie

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété.

Date Limite de réception des offres

L'ensemble des pièces, ce qui comprend la lettre de candidature, le dossier des données juridiques et le dépôt de garantie, ainsi que l'offre financière et le projet, devra être reçu avant le :

La commune se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une publicité et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

Les candidats devront transmettre leur candidature et leur offre, rédigées en français et signées en joignant les documents justificatifs nécessaires sous pli cacheté portant la mention

NE PAS OUVRIR

Dossier de candidature - remise des offres

Offre d'achat pour l'acquisition de la maison Mestre rue Porte Rouge

Ce plis sera transmis par voie postale avec AR ou déposé en Mairie contre

récépissé

Mairie de Châteauneuf du Pape

Rue Joseph Ducos

84230 CHATEAUNEUF DU PAPE

Une lettre en recommandée avec accusé de réception sera adressée au candidat retenu, le Conseil Municipal désignera ensuite le titulaire de l'acte de vente. Les candidats non retenus seront également avisés par lettre recommandée avec avis de réception.

Le paiement devra être effectué comptant et en totalité le jour de la signature de la réalisation de l'acte authentique par le biais de la comptabilité du notaire au moyen d'un virement bancaire.

Le montant du dépôt de garantie sera imputé sur le prix de vente.

Condition

L'acte de vente prévoira l'inscription des éléments suivants :

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et définitive de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte de transfert de propriété

L'acquéreur règlera au vendeur le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition. Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre.

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de toutes les taxes, tous les frais et droits se rapportant à la vente. Le candidat fera son affaire personnelle des émoluments des notaires et honoraires de ses conseils.

Défaut d'exécution

A défaut d'exécution des charges et condition de la vente, la commune a la faculté de faire prononcer la déchéance de la vente conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

En cas de refus de régulariser la vente, la commune aura la faculté soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire constater après mise en demeure par exploit d'huissier la défaillance de l'acquéreur. Dans cette hypothèse, la commune retrouvera sa liberté après établissement d'un procès-verbal de carence et le dépôt de garantie lui sera définitivement acquis sans préjudice de tout dommage et intérêts que la Ville pourrait obtenir par décision judiciaire.

Description de l'immeuble

La maison est en 2 parties, sise Rue Porte Rouge à CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE et cadastrée I 305 à 307, située dans le cœur de ville et appartient au domaine privé communal.

Le bâtiment présente une toiture qui semble à reprendre en totalité, des portes et volets bois à reprendre et ne dispose d'aucune fenêtre.

1ère partie :

Sous-sol : belle cave au murs en pierre mais sujette aux inondations. Entrée : sol en terre cuite, une cuisine avec cheminée.

1er étage : cuisine, cave viticole et cuve à vin derrière, pressoir. Plafonds à revoir (infiltration)

.1/2 étage : chambre avec un étau sous poutre et plafond à refaire

2ème étage : chambre avec un réduite au plafond à reprendre

3èm" étage pièce sous toit

La maison dispose d'un garage permettant un accès à la cuisine par le biais d'une échelle, avec 1 pièce en hauteur et 1 réduit avec salle de bains.

2ème partie:

Sous-sol : cave voûtée avec murs en pierre, mais problème d'inondations également

rez-de-chaussée : cuisine avec poêle à mazout, plafond à reprendre, salon (carreaux ciment), escalier béton menant à l'étage.

1e étage : 1 pièce (sol en carreaux ciment), salle d'eaux et WC, escalier pierres menant à une

petite terrasse offrant une très belle vue sur Châteauneuf et sa région, 2 pièces (sol carreaux ciment), salle d'eaux et WC avec ballon, grenier (escalier en tomettes et nez de marche en bois).

La maison dispose également d'un garage avec cave de vinification ancienne en sous-sol, 1 grenier et 1 chemin de forge, ainsi qu'un puits.

La surface déclarée de la maison, dans son ensemble, est de 246m², l'ensemble de l'immeuble est en très mauvais état et nécessite d'importants travaux de rénovation

Le dossier est composé des éléments suivants :

- Plan cadastral,
- POS,
- Plan détaillé de l'immeuble
- Dossier technique immobilier
- Avis du service des domaines

Conditions particulières de la vente

Le futur acquéreur devra prendre à sa charge la démolition du contrefort sud implanté sur une partie de la Rue du Réservoir et s'engager à remonter le mur de façade avec les pierres d'origine issues de la démolition de ce pan de façade

Interruption de la vente

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Formalisation de l'acte de vente

Il ne sera pas rédigé d'avant contrat, l'acte de vente devra être régularisé au plus tard 3 mois suivant la délibération en Conseil Municipal validant la vente.

Estimation

Les services de France Domaine ont estimé la valeur vénale de ce bien à 250 000,00 €

Compte tenu du très mauvais état général de l'immeuble, des travaux qui sont nécessaire pour sa réhabilitation, de la démolition du contrefort sud implanté sur une partie de la Rue du Réservoir afin de redonner la libre circulation à cette voie , de la reconstruction de ce mur de façade avec les pierres d'origine issues de la démolition ; un prix inférieur pourra être proposé par l'éventuel acquéreur.

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Pour les personnes physiques

JE / NOUS SOUSSIGNE (S)	
Nom	
Prénoms	
Date de Naissance	
Lieu	
Profession	
Nationalité	
Adresse	
Tel Fixe ou/et Portable	
Adresse Electronique	

Pour les personnes morales :

JE SOUSSIGNE	
Nom, Prénom du représentant légal	
Raison Sociale	
Siège Social	
Capital social	
Tel fixe ou/et portable	
Adresse Electronique	

Déclare(ons) me (nous) porter candidat (s), de façon ferme et définitive, en vue d'acquérir

dans sa totalité les biens suivants :

Identification du bien faisant l'objet de la candidature	Maison Mestre Rue Porte Rouge 84230 CHATEAUNEUF DU PAPE
Moyennant le prix ferme, hors frais et droits,	EUROS
Mention du prix proposé EN LETTRES (écrire lisiblement le montant en euros)	
	EUROS

Je déclare (nous déclarons) :

Accepter pleinement les termes du cahier des charges de la cession du bien concerné établi par la commune de Châteauneuf du Pape

Atteste avoir pris connaissance de toutes les dispositions réglementaires touchant les biens ci-avant désignés : règlement d'urbanisme, taxes et participations diverses...

M'obliger (nous obliger) à signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le cahier des charges de cession du bien concerne établi par la commune de Châteauneuf du Pape.

S'agissant du financement de cette acquisition. je déclare / nous déclarons :

(Rayer la mention inutile)

Option 1 : Ne pas avoir recours à un prêt bancaire pour financer cette acquisition

Option 2 : Avoir recours, pour financer cette acquisition, a un prêt bancaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant du prêt : _____
- Identification de l'établissement prêteur : _____

(Produire tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire)

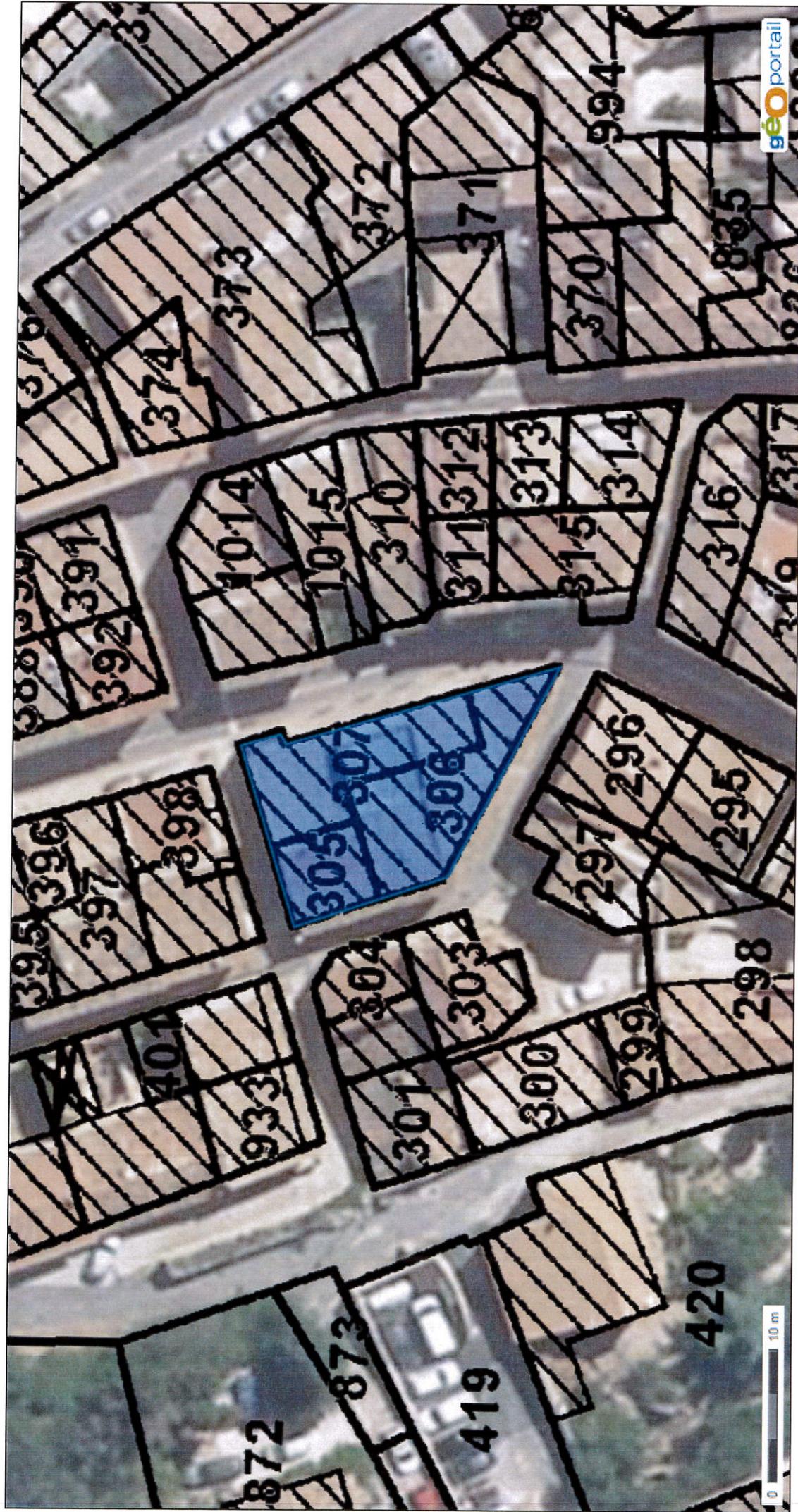
Fait à:

Le:

signature (s) :

Signer également en bas de **chaque** page de cette déclaration.





CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitat ancien et d'activités où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Les projets d'aménagement seront abordés avec beaucoup d'attention et l'accent sera mis sur la recherche du caractère et de l'authenticité des moyens dans un grand souci de simplicité en évitant l'écueil du trop recherché, du trop joli.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Peuvent notamment être autorisés :

- les constructions à usage :
 - . d'habitat
 - . hôtelier
 - . d'équipement collectif
 - . de commerce si leur surface de vente est inférieure à 200 m2
 - . de bureaux et de service
 - . d'artisanat
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- la création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions permanents,
- les champs de tir, les stands de tir, les pistes de karting,
- les affouillements et les exhaussements de sol,
- les dépôts de véhicules, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme
- les commerces de plus de 200 m2 de surface de vente.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, livraisons, enlèvement des ordures ménagères...).

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitations tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimenté en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation d'une station d'épuration, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents), préalablement à tout rejet à l'égout.

Dans le cas où d'une part, il n'existe pas de réseau public proche de la construction, et d'autre part, le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Article UA 5 - Surface et forme des terrains

En cas d'impossibilité technique de raccordement à l'égout, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application du règlement sanitaire départemental.

Article UA - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure de voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

2. Des implantations autres que celles prévues au § I seront possibles, sous réserve des dispositions de l'article UA-7 :

a) lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 m de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

b) lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.

3. Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

Article UA - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant. Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage. Si, par application de l'article UA-6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 m recule d'autant dans la mesure où les prospectifs en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a) des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

La surface des cours visés pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

b) des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 m.

2. DES adaptations aux dispositions du § 1 ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles, ou une parcelle de grande longueur de front sur rue (dans ce cas il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales).

Article UA - 8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction vis à vis qui ne comportant pas de pièces habitables.

2. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UA - 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA - 10 - Hauteur des constructions

1. La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

2. Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone. Des photos-montages peuvent être exigées.

1. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

2. Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers..).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plate-bandes, les arcs, etc... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est interdit pour bâtir les chaînes d'angles des piedroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours ton sable de pays, sans jamais être blanches.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique; un léger fruit s'achevant en solin est

admissible; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teinte claire ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les constructions annexes en fonds de parcelles n'excédant pas la hauteur de 3,50 m. pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elle ne soit pas visible de la rue.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois seront de préférence réalisés selon le mode traditionnel à lames verticales sans écharpe. Ils seront peints, les couleurs vives et blanches étant proscrites. Les portes de garage seront pleines (sans oculus).

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux d'évacuation ne devront pas être apparents, à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Enduits :

Ils sont généralement constitués de mortier de chaux, sable de pays, finement talochés et regrattés à la truelle.

D'une façon générale, sont à proscrire : les pierres apparentes, le décroûtage lorsque leur appareillage est de nature à être enduit, les enduits, grossièrement projetés à la "branche de cyprès" ou autre tyrolienne.

Toitures :

D'une façon générale, il serait bon que les tuiles de couvert soient en tuiles anciennes de récupération dans toute la mesure du possible, et tout particulièrement dans le village.

Menuiseries :

Il serait souhaitable qu'elles soient en bois dans le village, en évitant tout ce qui est aluminium doré, ou de teinte agressive. Si celles-ci sont envisagées, elles seront anodisées de teinte sombre.

Les menuiseries bois doivent être peintes et non vernies.

Percements en rez-de-chaussée (portes de garages, vitrines, équipements des espaces privatifs sur fonds public) :

La création de porte de garage devra tenir compte de la structure de l'immeuble. Afin d'obtenir une meilleure intégration, des ouvrages d'accompagnement doivent être envisagés :

- intégration des linteaux aux éléments de modénature
- marquage des pieds droits et des assises en soubassement.

En ce qui concerne les vitrines, on peut constater effectivement que les arguments exprimés par les commerçants afin d'obtenir des surface de présentation maximum pour le bon fonctionnement de leur commerce ont eu pour principal effet de déstructurer l'homogénéité des façades et parfois de supprimer les accès aux étages. Ce type d'action est à proscrire : nous devons prendre en considération l'expérience menée dans un certain nombre de villages et de villes qui réduisent les surfaces de présentation mais n'induisent pas nécessairement la réduction de l'activité commerciale.

Pour tous les percements importants de rez-de-chaussée, de portes de garages et de vitrines, les pétitionnaires devront solliciter avant le dépôt de la demande l'avis de l'Architecte Conseil de la commune.

Vides créés par les démolitions :

Afin de permettre aux élus, aux services chargés de délivrer des permis de démolir, de visualiser l'image concrète du résultat de telles actions, toute demande de démolition sera établie par un concepteur, qui joindra à cette demande les éléments graphiques, plans ou façades, axonométrie ou perspectives éventuellement et les descriptives des nouveaux paysages que cette démolition fera paraître.

Ce dossier sera exigé pour toutes les démolitions perçues en toute ou partie des espaces publics.

Tout vide créé, public ou privé, fera l'objet d'un projet d'aménagement concernant les traitement de façades et des volumes du bâti dégagé conservé, les traitement de sols, mobilier urbain et plantations.

Ces projets devront obtenir avant réalisation l'avis du Conseiller Architectural de la commune et de l'Architecte des Bâtiments de France, s'il y a lieu.

Composition et proportions des percements :

La composition des percements doit intégrer les percements au rez-de-chaussée. Ces derniers doivent marquer les éléments porteurs verticaux de préférence aux porteurs horizontaux. Les percements des étages courants sont généralement créés entre les éléments porteurs du rez-de-chaussée. Ils sont plus hauts que larges. Les clairements des derniers niveaux et combles sont de proportions réduites. De façon générale, les pleins du bâti prédominent largement sur les vides des percements à chaque niveau.

3. Clôtures

12.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive ne dépassant pas 1,50 m. de hauteur. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, places, etc..

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les barreaudages en tubes horizontaux étant interdits.

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il sera imposé une place de stationnement par chambre pour les hôtels et une place de stationnement pour quatre couverts pour les restaurants. Il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur sera autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls biens de l'opération.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Il sera exigé un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

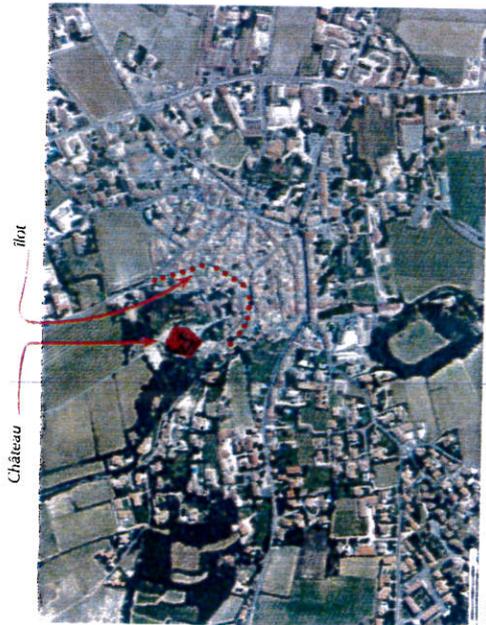
Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

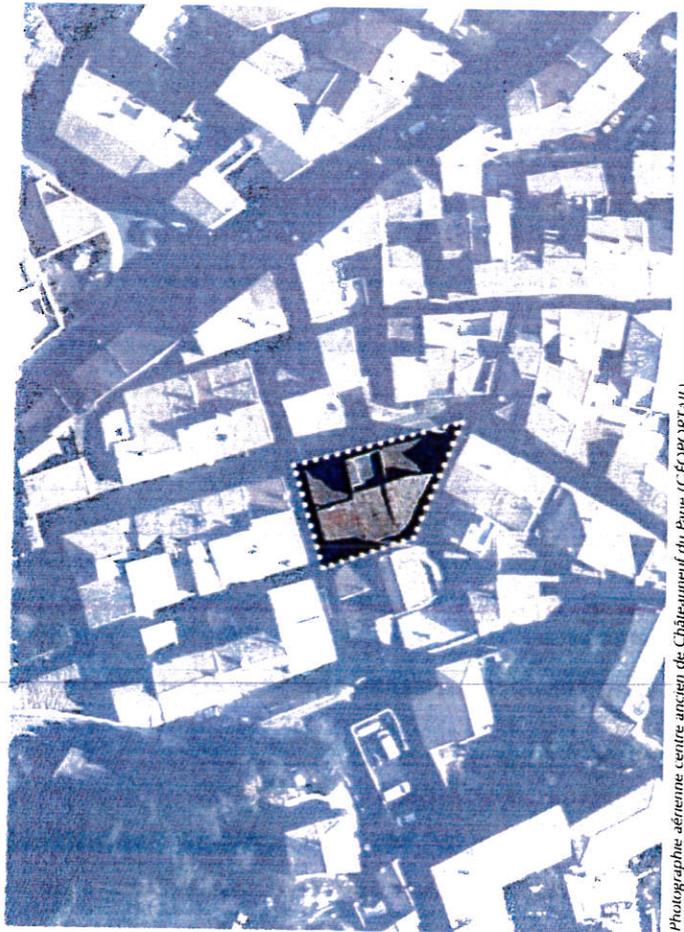
Non règlementé.

Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

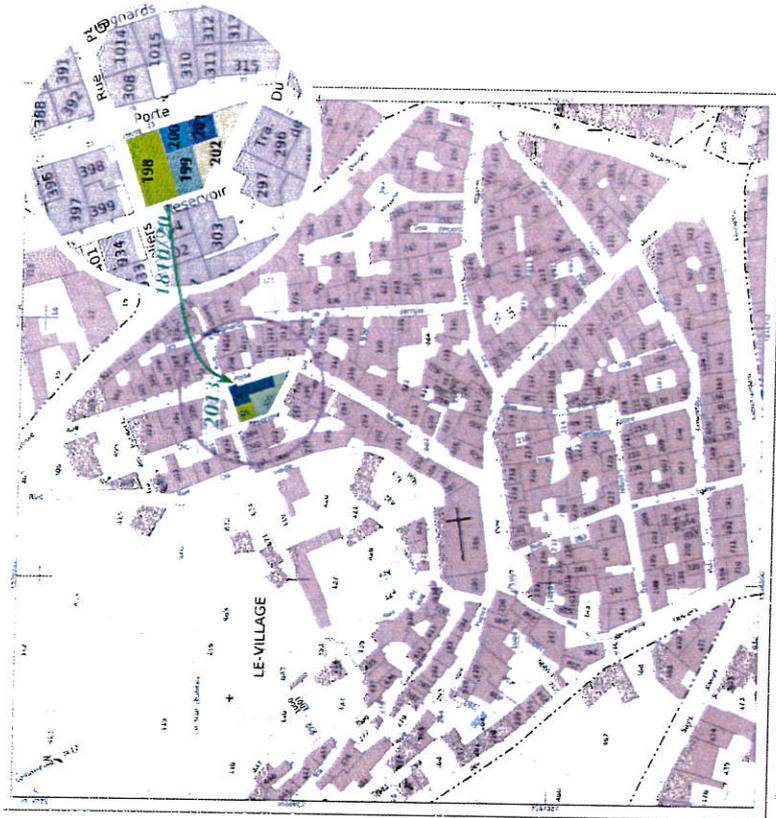
Néant



Châteauneuf du Pape : photographie aérienne 2013 (Céoportal)



Photographie aérienne centre ancien de Châteauneuf du Pape (CÉOPORTAL)



Extrait cadastral, 2013 - îlot composé de 3 parcelles : 1ⁿ 305 (42 m²), 306 (106 m²), 307 (98 m²)

Extrait du cadastre napoléonien, années 1810 : 5 parcelles

Nota : nous avons constaté des erreurs de n^o de parcelles sur le cadastre napoléonien

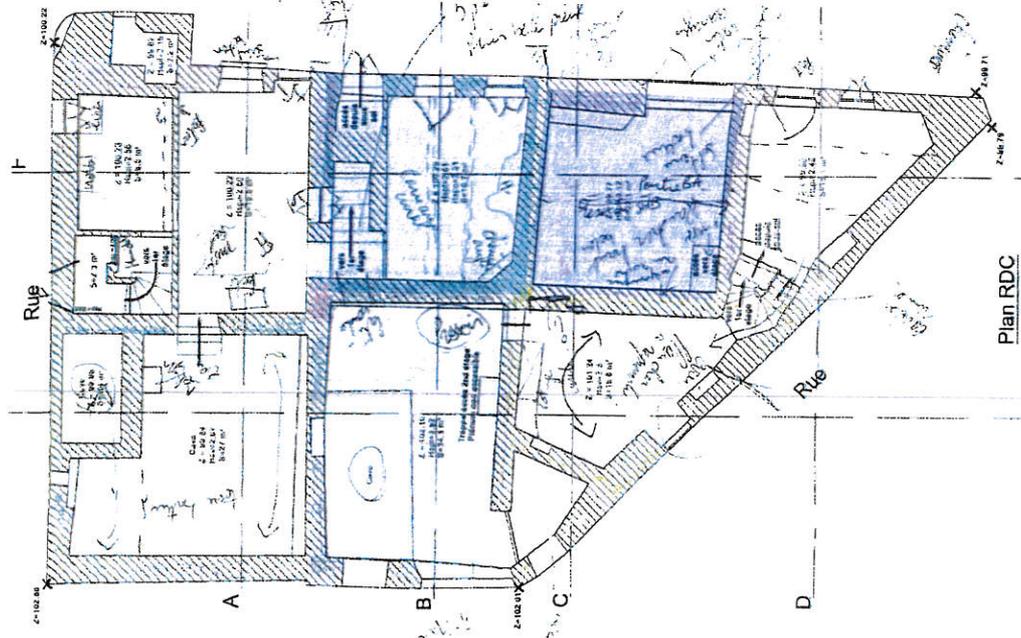
Les n^o correspondant à la matrice sont ceux de l'atlas portatif : 1 ou 1ⁿ 198, 199, 200, 201, 202

1. SITUATION DE L'ÎLOT DE LA MAISON MESTRE

L'îlot est situé dans le centre ancien de Châteauneuf, rue Porte Rouge, à l'Est du Château qui domine le village, avec lequel il est en covisibilité (périètre Monument Historique).

Le « pan coupé » au Sud forme un angle aigu, qui confère à cet îlot une présence urbaine particulière.

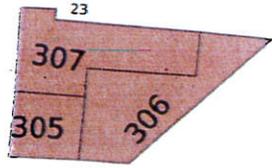
Comme la plupart des îlots du centre ancien, il se développe à flanc de colline, et s'adapte à la topographie. Les caves sont creusées dans le substrat rocheux, sur lequel sont bâtis voûtes et murs de refend.



Plan RDC



Extrait du cadastre napoléonien, années 1810 : 5
parcelles



Extrait cadastral, 2013

2. HISTORIQUE : ÉBAUCHE

Châteauneuf du Pape, promontoire dans la vallée du Rhône, est aujourd'hui « universellement » associé à son terroir et son vin. Le village, situé à 17 km au Nord d'Avignon était appelé *Château neuf calcernier*, en raison de la présence de nombreux fours à chaux. Le titre le plus ancien est la charte de 1157. L'empereur Frédéric Barberousse remet à l'évêque et ses successeurs le fief impérial de Châteauneuf et ses dépendances. Plus tard, Châteauneuf, Bédarrides et Citeronien, ont eu un statut particulier dans

Le rempart du XIVe s., d'une hauteur supérieure à 10 mètres, est achevé en 1318. Il a au moins 2 portes et ses angles sont pourvus d'échauguettes. Le château dont l'origine est mal connue, fut reconstruit au XIVe siècle. Son état actuel résulte des destructions de la seconde guerre mondiale.

3. L'ÎLOT MAISON MESTRE

De prime abord, l'analyse archéologique du bâti laisse présager des origines médiévales. La configuration du tissu urbain, les vestiges d'arcs s'isolant en laçade (est), l'appareil en arêtes de poisson, nous a conduit à émettre l'hypothèse que l'îlot se situait sur le tracé de l'ancien rempart (antérieur au XIVe s.).

Nous avons échangé à ce sujet avec François Guyonnet, archéologue, spécialiste des enceintes médiévales du Vaucluse, qui a infirmé cette hypothèse. Il s'agirait vraisemblablement d'une maison médiévale largement remaniée. Le réseau viatique annulaire, qui évoque le tracé d'un rempart antérieur à celui du XIVe s., est déterminé par les courbes de niveau.

Sur le cadastre napoléonien, il faut noter la présence de l'Hôpital à proximité de l'îlot, desservi par la rue actuelle du Réservoir (ancienne rue de l'Hôpital) et par la rue des Sommeliers qui était alors désignée rue Traversière, qui longe l'îlot au Nord (passage en sous-tout au Sud).

La rue du Réservoir a vraisemblablement été modifiée (soustout ou arc boutant supprimé), niveau de sol et topographie modifiées ?

La composition interne de l'îlot

Divisé en 5 parcelles autour de 1820, l'îlot n'est plus composé aujourd'hui que de 3 parcelles.

La parcelle Nord I n° 198 était divisée verticalement en 1820 : un contribuable par niveau.

La parcelle I n° 201 était une ecume, appartenant au propriétaire du RDC de la parcelle I n° 198.

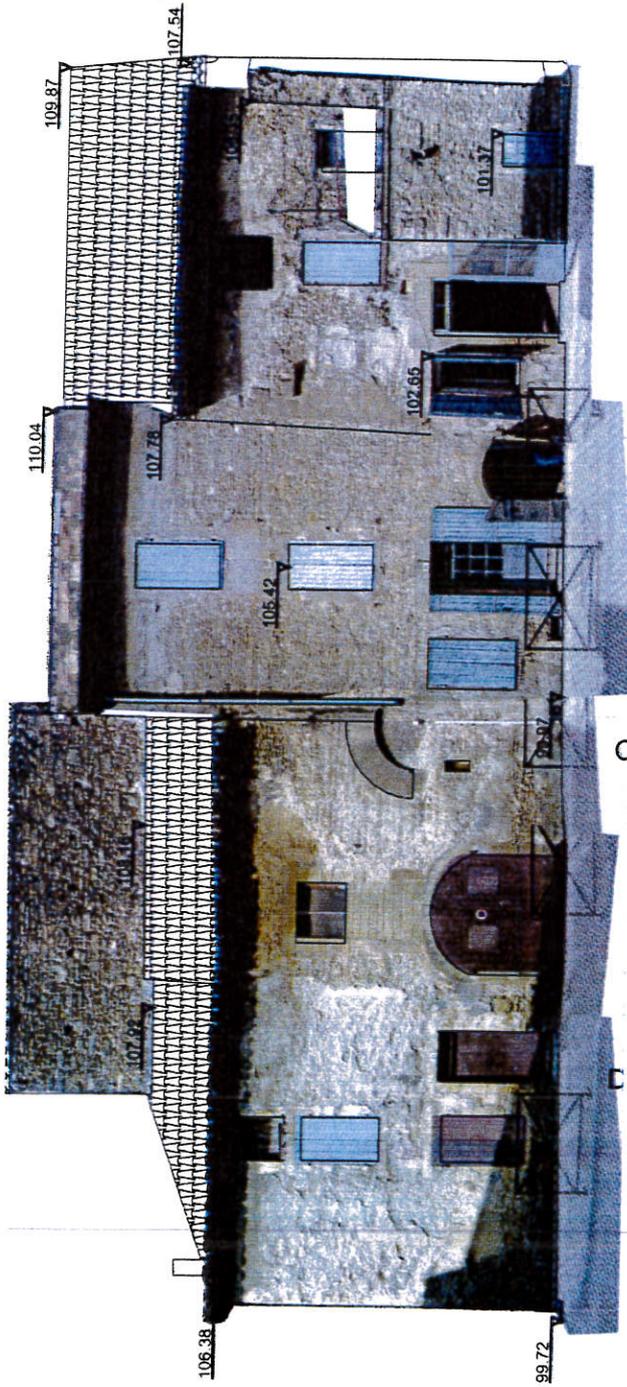
Les propriétaires des parcelles n° 198, 200, 201 sont mentionnées « cultivateurs ». Le bâti se développe sur une trame carrée, à l'exception de la partie Sud dont le plan est rendu complexe par le pan coupé.

Les transformations du bâti depuis 1820 concernent d'une part l'aménagement de caves au Nord Ouest (cave, pressoir...), et d'autre part l'aménagement d'une habitation au Nord Est.

Il faut noter qu'à l'exception de cette habitation, pour laquelle l'ancienne parcelle n° 200 a reçu une couverture terrasse, la parcelle n° 198 une adjonction avec une terrasse bâtie à l'angle Nord Est ; une distribution verticale au Nord est créée (ou modifiée) au Nord, et le bâtiment rehaussé au Nord Est. L'essentiel des transformations « récentes » concernent l'aménagement de caves, et la recomposition de façades (bouchements et créations d'ouvertures qui en découlent).

Les problématiques de cette reconversion

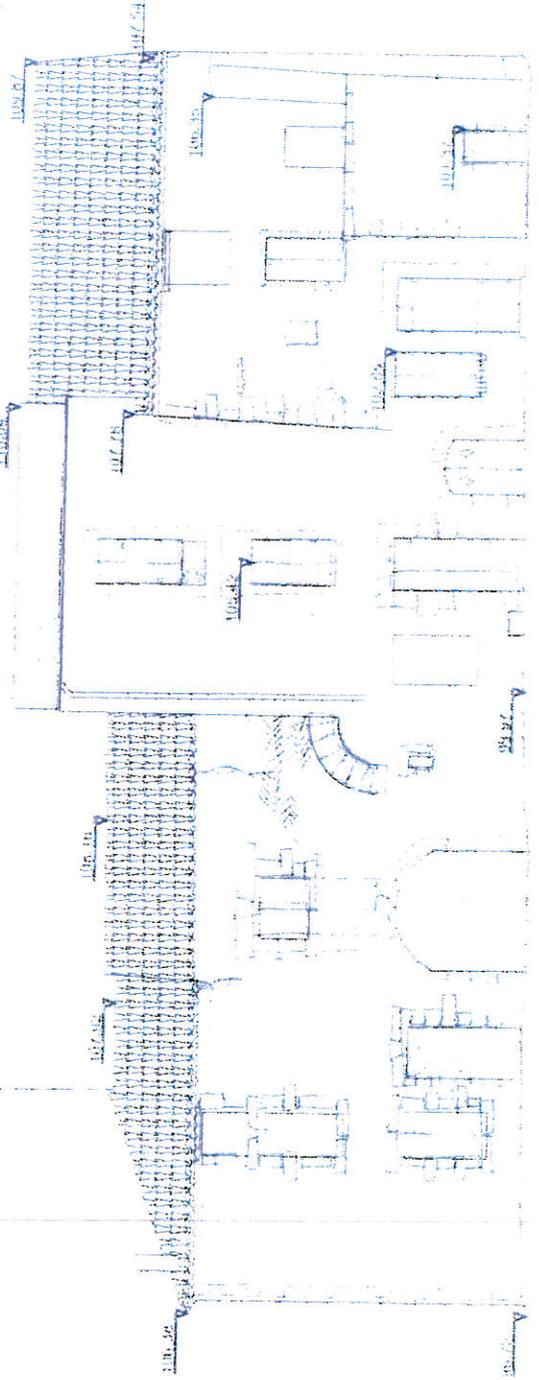
A ce jour la lecture du bâti et l'analyse historique sont incomplètes, il est nécessaire de procéder aux purges et sondages pour :



Base médiévale (appareil en arête de poisson, arc fragmentaire) ;
recomposition moderne (angle et génoise), et XXe s.

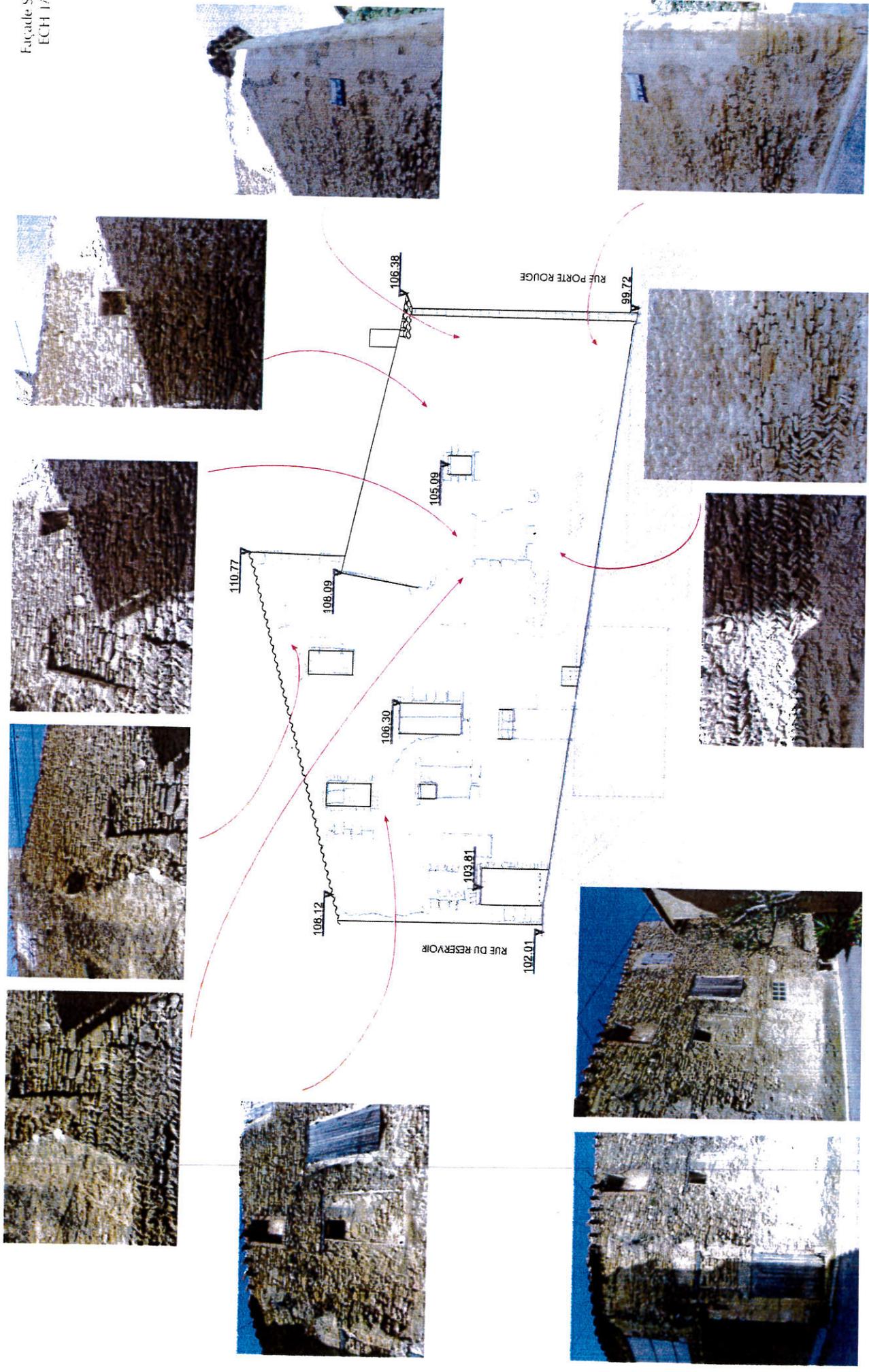
Recomposition XVII^e : époque moderne
(escalier pierre à volées droites),
transformation XX^e avec surélévation

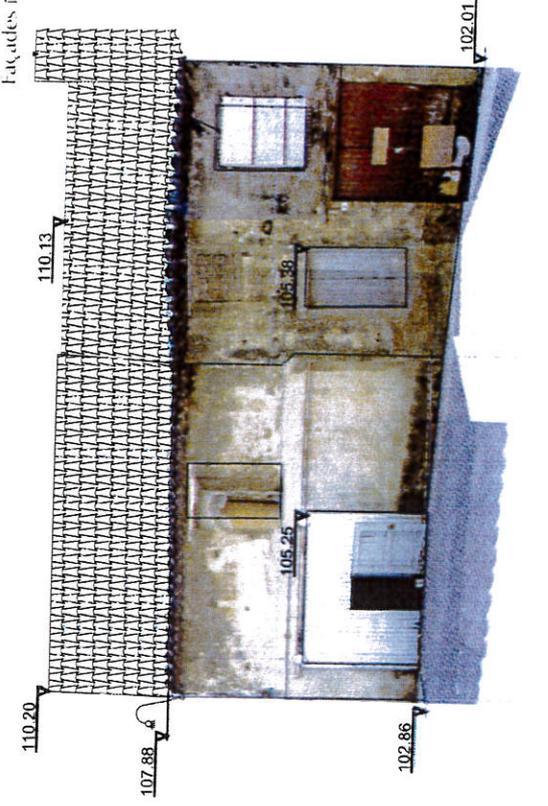
Chânage et arc fragmentaire ; transformations
XIXe et XXe s., adjonction appentis surmonté
d'une terrasse ; surélévation



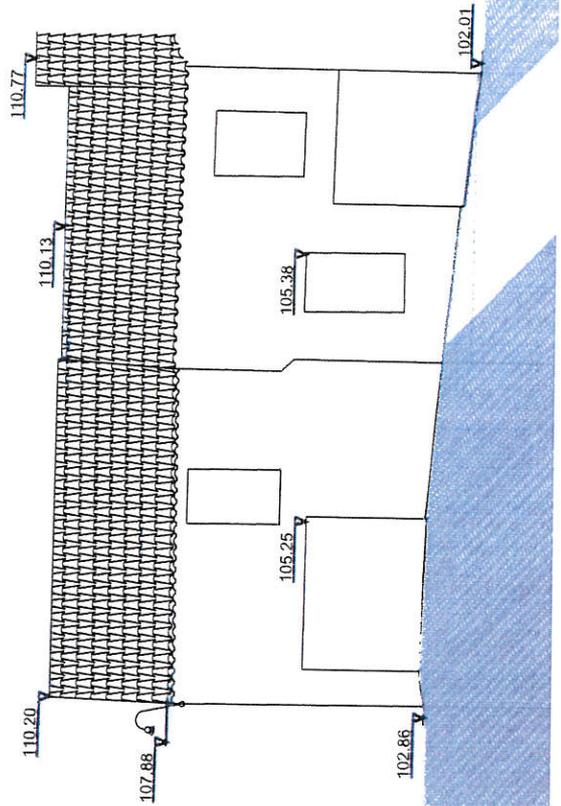
La situation rue porte Rouge, la topographie, la composition en maisons de village (sur une trame carrée), l'angle aigu, et la présence de caves voûtées creusées dans le rocher caractérisent l'îlot.

Les problématiques majeures de la reconversion en logements sont la topographie, les différences de niveaux de planchers qui en découlent, l'angle aigu, et la difficulté de valoriser les caves.

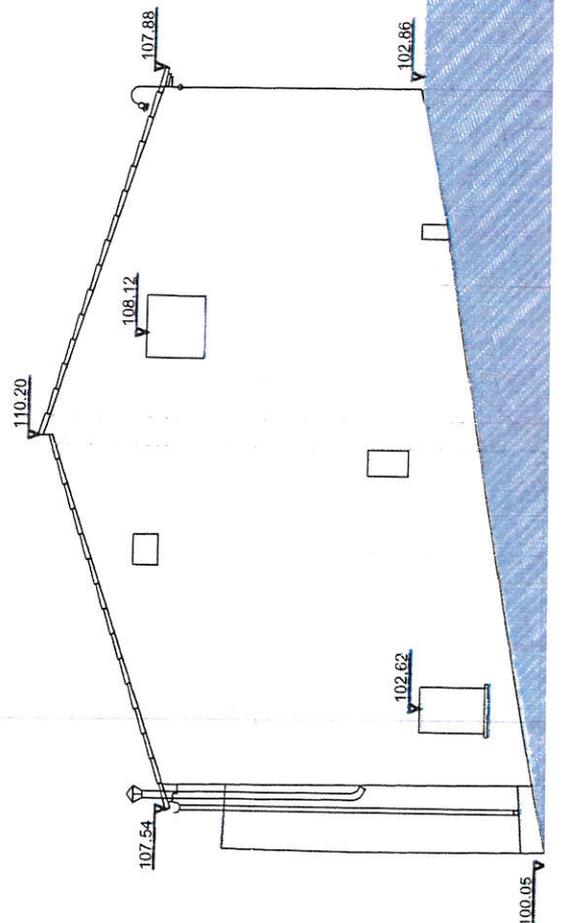


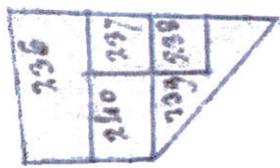
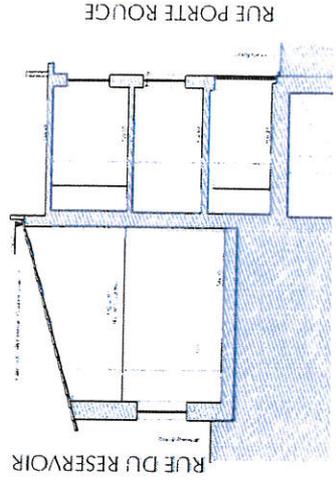
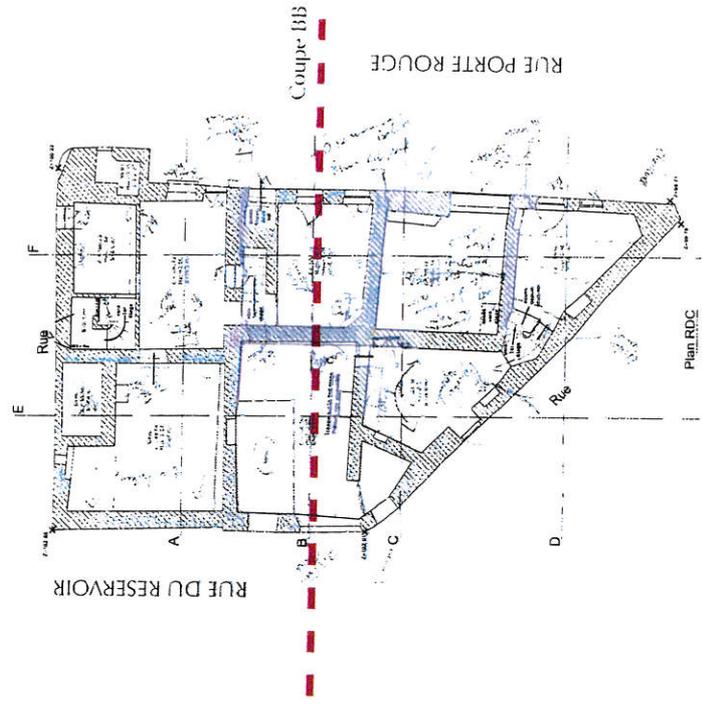


Façade Ouest
Rue du Réservoir

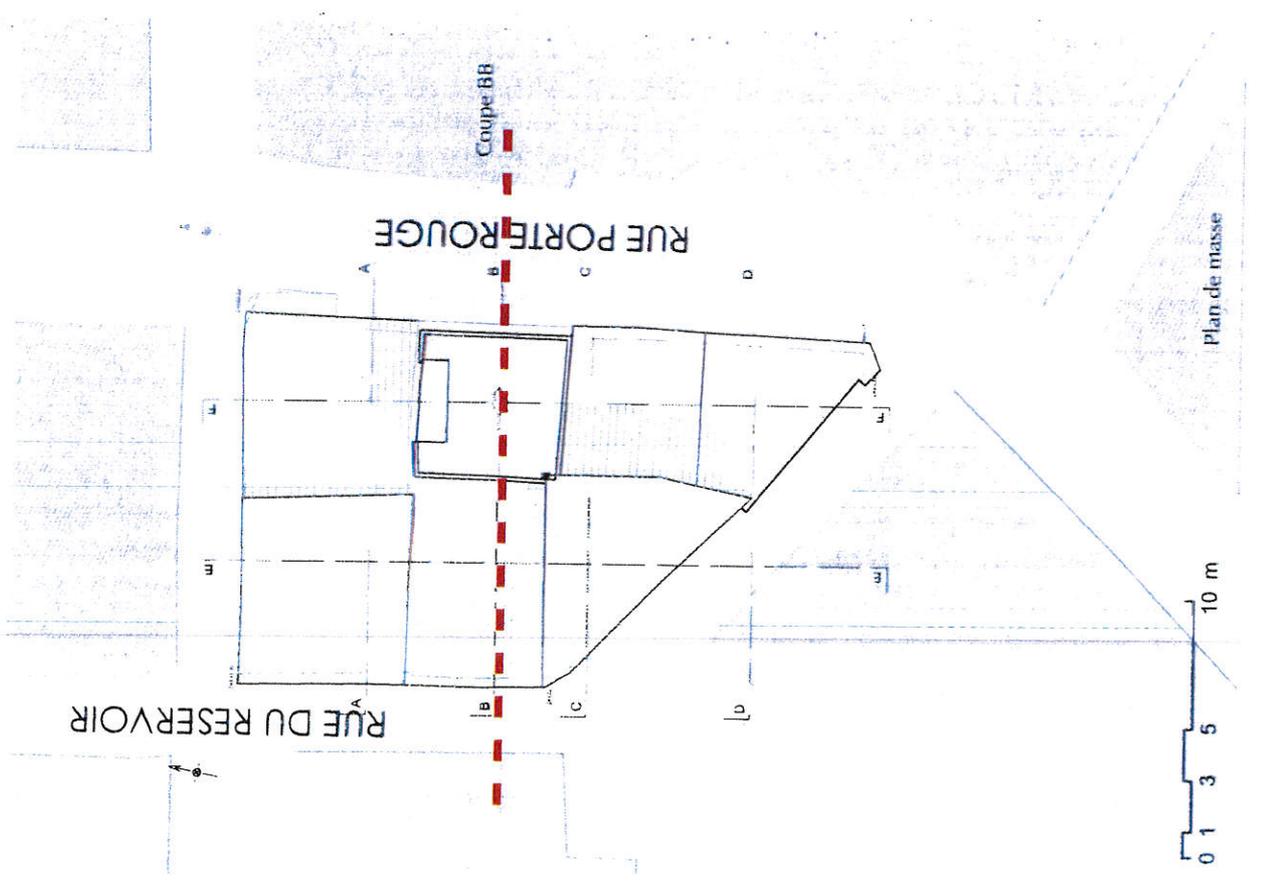


Façade Nord
Rue du Sommier



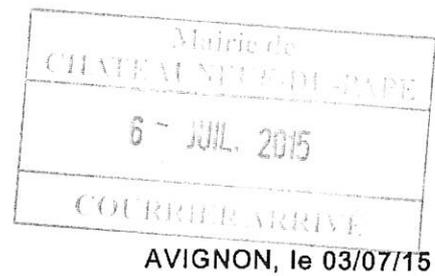


lot : Cadastre Napoléonien, années 1810



0 1 3 5 10 m

Plan de masse



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
Cité administrative - Avenue du 7^{ème} Génie
CS 90043
84 098 AVIGNON CEDEX 9

RENDEZ-VOUS SUR DEMANDE

N/Réf. : 2015-037V0185-01

84232

M. LE MAIRE
HÔTEL DE VILLE
B.P. 56
CHATEAUNEUF DU PAPE CEDEX

Objet : Avis du service du Domaine

V/Réf. : mail du 16/06/2015

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Mme Christel MORAND
☎ : 04.90.80.41.36
📠 : 06.33.29.80.10
✉ : christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr

CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SUR LA VALEUR VÉNALE - AVIS DU DOMAINE

(Décret n°86-455 du 14 mars 1986 modifié) articles L.1211-1 et L.112-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

1. **Service consultant :** Mairie de CHATEAUNEUF-DU-PAPE
2. **Date de réception de la demande d'avis :** 18/06/2015
Visite des lieux 24/01/2015
3. **Opération soumise à la consultation :** Cession
4. **Propriétaire(s) présumé(s) :** Commune de CHATEAUNEUF-DU-PAPE
- 4bis. **Origine de propriété :** Acquisition du 09/01/2012 (2012P0623)
5. **Description sommaire des biens :**
La maison en 2 parties, sise Rue Porte Rouge à CHATEAUNEUF-DU-PAPE et cadastrée I 305 à 307, est située dans le cœur de ville de CHATEAUNEUF.
Le bâtiment présente une toiture qui semble à reprendre en totalité, des portes et volets bois à reprendre et ne dispose d'aucune fenêtre.
1ère partie :
Sous-sol : belle cave au murs en pierre mais sujette aux inondations.
Entrée : sol en terre cuite, une cuisine avec cheminée.
1^{er} étage : cuisine, cave viticole et cuve à vin derrière, pressoir. Plafonds à revoir (infiltration)
½ étage : chambre avec un étau sous poutre et plafond à refaire
2^{ème} étage : chambre avec un réduite au plafond à reprendre
3^{ème} étage : pièce sous toit
La maison dispose d'un garage permettant un accès à la cuisine par le biais d'une échelle, avec 1 pièce en hauteur et 1 réduit avec salle de bains.
2ème partie :
Sous-sol : cave voûtée avec murs en pierre, mais problème d'inondations également
rez-de-chaussée : cuisine avec poêle à mazout, plafond à reprendre, salon (carreaux ciment), escalier béton menant à l'étage.
1^{er} étage : 1 pièce (sol en carreaux ciment), salle d'eaux et WC, escalier pierres menant à une petite terrasse offrant une très belle vue sur Châteauneuf et sa région, 2 pièces (sol carreaux ciment), salle d'eaux et WC avec ballon, grenier (escalier en tomettes et nez de marche en bois).
La maison dispose également d'un garage avec cave de vinification ancienne en sous-sol, 1 grenier et 1 chemin de forge, ainsi qu'un puits.
La surface déclarée de la maison, dans son ensemble, est de **246m²**
6. **Situation locative :** Libre
7. **indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme :** Aucune indication
8. **Réglementation d'urbanisme :** Zone UA du POS
9. **Evaluation :** L'évaluation est établie à **250.000€ (1.016€/m²)**

10. Durée de validité de l'avis :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai de **dix-huit mois** ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

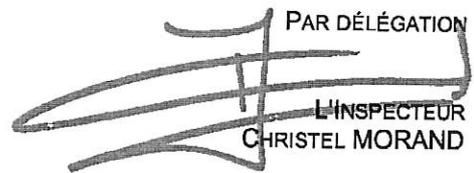
La présente évaluation a été effectuée en fonction des données du marché sans tenir compte des coûts éventuels d'enlèvement de l'amiante ou du plomb ainsi que de la destruction de termites ou autres insectes xylophages.

11. Clauses particulières :

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques de Vaucluse.

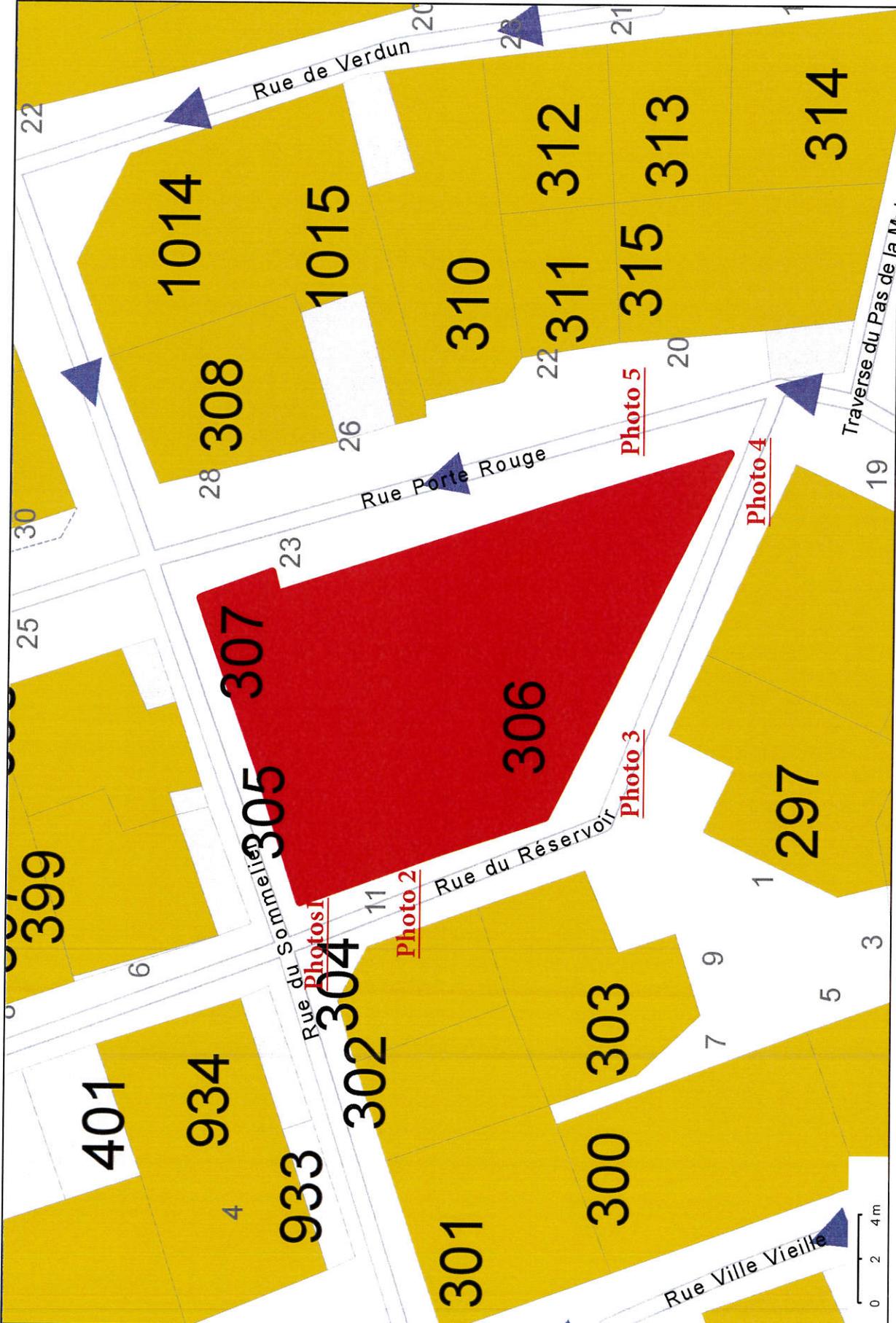
En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s)

L'ADMINISTRATEUR GÉNÉRAL DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE

 PAR DÉLÉGATION
L'INSPECTEUR
CHRISTEL MORAND



DOSSIER REPORTAGE PHOTOS CONTREFORT MAISON MESTRE

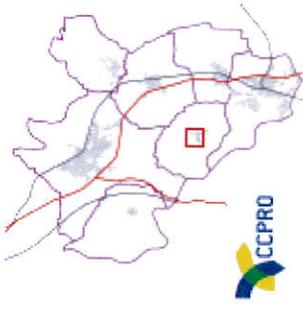


Légende :

- Lim : limite communale
- Hab : voie ferrée
- Cad : habillage linéaire
- Hydro : rivières
- Cad : bâti dur
- Cad : bâti léger
- Cad : cimetière
- Cad : étang, lac, piscine, bassin
- Cad : piscine
- Cad : équipements sportifs
- Cad : parcelle cadastre

Commentaires :

Implantation des vues (photos)



REPORTAGE PHOTOS SUR LE CONTREFORT DE LA MAISON MESTRE

Création contrefort sur le domaine public, rue du Réservoir, pour soutenir le bâtiment.

Il est envisagé de conforter le bâtiment par l'intérieur afin de pouvoir supprimer le contrefort sur le domaine public et ainsi libérer l'accès à la rue.

Photo 1 : Vue arrivée Rue du Sommelier



Photo 2 : Vue angle rue du Sommelier et Rue du réservoir

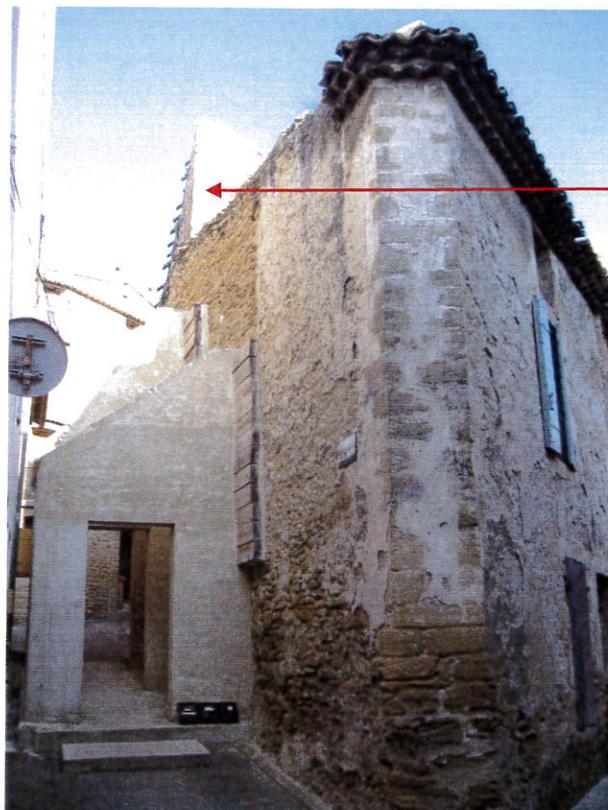


Photo 3 : Vue du Contrefort fin rue du Réservoir



Angle du mur consolidé par la création du contrefort

Photo 4 : Vue angle rue Porte Rouge
et rue du réservoir



Angle du mur consolidé par la
création du contrefort

Photo 5 : Vue angle rue Porte Rouge

