

Département de VAUCLUSE

Lieudit : Montredon

Commune de CHATEAUNEUF DU PAPE

Cadastre : Section A



Modifications de  
chemins aux abords  
du Château Mont-Redon

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

DOC 3 : NOTICE EXPLICATIVE

Dossier n° 9942

Novembre 2019

## I – NOTICE EXPLICATIVE

### I.I Diagnostic

#### I.I.I Chemin de Brusquières (VC 1)

Le chemin de Brusquières, voie communale n°1, compris dans la voirie communale de Châteauneuf du Pape, est situé au Nord du village, à une distance d'environ 3.1 km du centre ancien (voir plan de situation joint – DOC 1).

Il permet de relier la route départementale n° 68 (route d'Orange plus à l'Est) au chemin de l'Arnesque Nord (VC 12).

Sa chaussée, traitée en enrobé, a une largeur moyenne de 4,70 m et une emprise d'environ 6,50 m.

A son extrémité Ouest (tronçon 2 sur la vue aérienne – DOC 2), il se réduit (largeur moyenne de 3,70 m pour une emprise d'environ 5,00 m) et traverse, le domaine viticole « Château Mont-Redon » (voir plan de l'état des lieux – DOC 3).



*Chemin de Brusquières au niveau du Château Mont-Redon*

Les propriétaires du Château Mont-Redon demandent le déplacement du tronçon du chemin de Brusquières qui traverse leur propriété sur une longueur d'environ 300 m.

La déviation de cette partie du chemin permettrait d'améliorer la circulation publique (voie étroite et sinueuse, absence de visibilité, diminution des risques d'accidents...) et l'accès à la propriété (manœuvres plus aisés pour les usagers du domaine). Elle permettrait également aux propriétaires de sécuriser les lieux par l'installation d'une clôture à chacune des entrées projetées.

Les propriétaires du Château Mont-Redon s'engagent à prendre en charge la réalisation des travaux nécessaires à ce dévoiement ainsi qu'à financer l'ensemble des dépenses occasionnées par cette opération.

La vue aérienne (DOC 2) et les plans du projet (DOC 5) montrent la position souhaitée pour le nouveau tracé au niveau du domaine Mont-Redon (voie nouvelle à créer sur l'emprise du chemin de terre existant).

L'assiette de la voie projetée (tronçon 7 sur DOC 2) traverse la parcelle A 22 appartenant aux propriétaires du Château Mont-Redon (GFA PLANTIN MONT-REDON).

Le tronçon du chemin de Brusquières concerné par le projet de dévoiement jouxte les parcelles :

- A 994, A 996 et A 941 en limite Nord ;
- A 22 et A 23 en limite Sud.

D'après le serveur professionnel des données cadastrales (SPDC), ces parcelles sont également détenues par le GFA PLANTIN MONT-REDON.

Toutes les parcelles concernées par le projet sont situées en zone agricole du PLU de Châteauneuf du Pape et ne relèvent pas de contrainte particulière (pas de risque naturel, aucune servitude d'utilité publique...).

### **I.I.II Petit chemin rural Traversier 1 (CR 306)**

Le petit chemin rural Traversier 1 (tronçon 5 sur vue aérienne - DOC 2), chemin rural n° 306 répertorié dans les chemins ruraux de la commune de Châteauneuf du Pape, est situé au Nord-Ouest du village, à une distance d'environ 2,9 km du centre ancien (voir plan de situation joint – DOC 1).

D'une largeur d'emprise fiscale de 4m (représentation cadastrale), sa représentation graphique permet de relier, sur plan, le chemin de Pradel (VC 15, au Sud) au petit chemin Traversier 1 (VC 13, au Nord).

Non revêtu, il a complètement disparu (plantation de vignes).

Sur site, la jonction réelle entre le chemin de Pradel (VC 15) et le petit chemin Traversier 1 (VC 13), s'effectue par l'existence d'une voie traitée en enrobé (tronçon 8 sur DOC 2), d'une largeur moyenne de 3,30 m (emprise d'environ 6,50 m), qui emprunte un tracé plus au Nord (voir plan de l'état des lieux – DOC 4).



*Voie assurant la jonction entre le chemin de Pradel et le petit chemin rural Traversier 1 (tronçon 8)*

La position réelle dudit chemin traverse les parcelles A 18 et A 22 appartenant également au GFA PLANTIN MONT-REDON. Ces parcelles sont aussi situées en zone agricole du PLU de Châteauneuf du Pape et ne relèvent pas de contrainte particulière (pas de risque naturel, aucune servitude d'utilité publique...).

La procédure permettant la création d'un nouveau tronçon de voie communale permettra également de régulariser les assiettes fiscales du petit chemin rural Traversier 1 et de la voie de jonction chemin de Pradel / petit chemin Traversier 1 (voir vue aérienne et plans du projet – DOC5).

Les propriétaires du Château Mont-Redon supporteront également l'ensemble des dépenses occasionnées par cette opération de régularisation foncière.



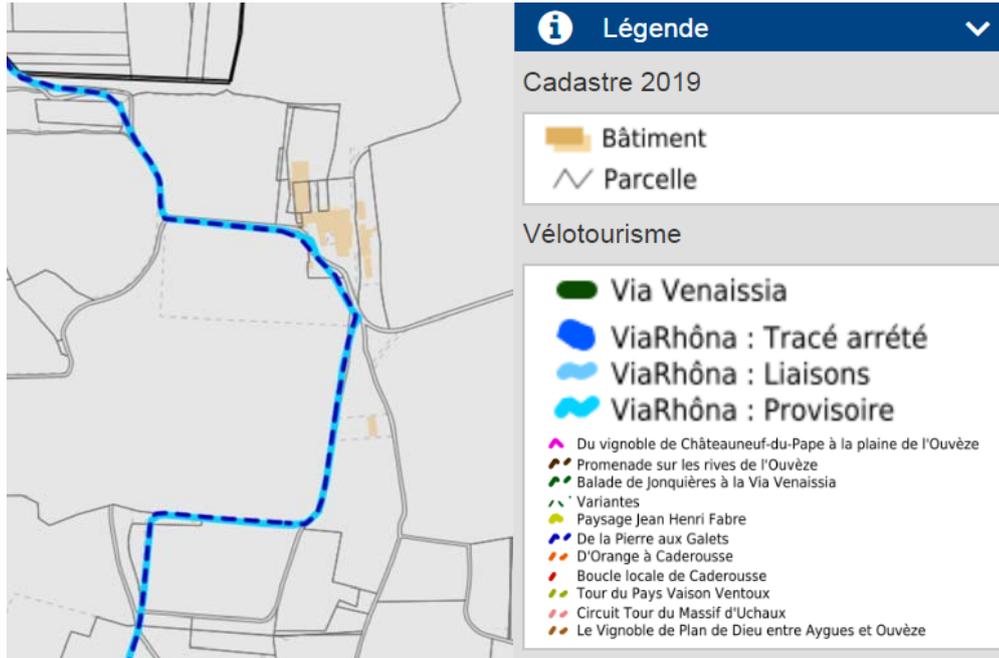
*Assiette fiscale du petit chemin rural Traversier 1 (tronçon 5)*

### I.I.III Itinéraires de randonnées

Certains chemins du secteur d'étude sont répertoriés comme étant des itinéraires de randonnées pédestres et / ou cyclistes (voir extraits ci-après).

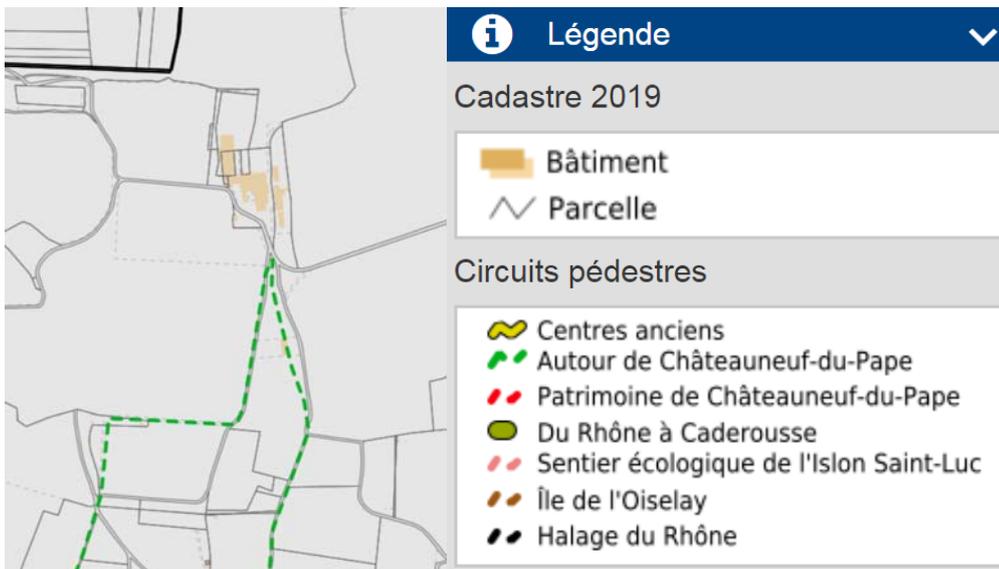
La consultation du SIG de la CCPRO fait apparaître deux circuits « vélotourisme » à savoir :

- un tronçon provisoire de la ViaRhôna ;
- un tronçon du circuit « De la pierre aux galets » ;



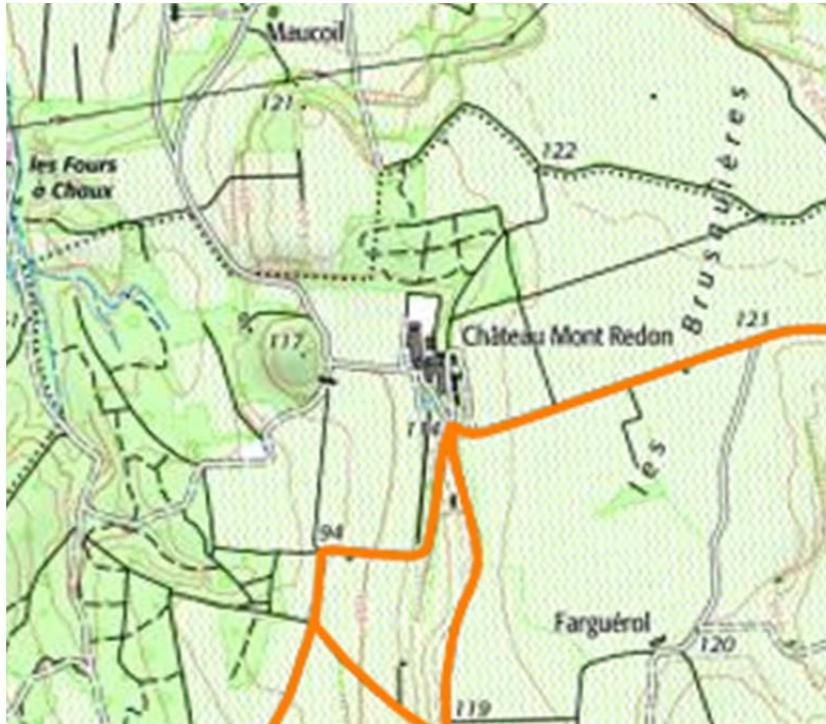
Extrait de la carte VMAP SIG CCPRO - Circuits vélotourisme

La consultation du SIG de la CCPRO fait apparaître un circuit pédestre nommé « autour de Châteauneuf du Pape ».



Extrait de la carte VMAP SIG CCPRO – Circuits pédestres

La consultation du plan départemental d'itinéraires pour randonnées (PDIPR) confirme la présence d'un itinéraire de randonnée sur le chemin de Pradel (VC 15) et le petit chemin rural Traversier 1.



*Extrait du PDIPR – Tracé orange*

Concernant le petit chemin rural Traversier 1, on constate que les tracés des itinéraires de randonnées (cyclistes comme pédestres) sont représentés sur la partie de voie traitée en enrobé (tronçon 8) et non sur la représentation fiscale dudit chemin (tronçon 5). La régularisation de l'assiette fiscale n'aura donc pas d'incidence sur les circuits de randonnées.

Concernant le chemin de Brusquières, il sera nécessaire, après réalisation de l'opération, de dévier les itinéraires de randonnées cyclistes vers la voie nouvelle (tronçon 7) pour garantir la jonction entre le chemin de Pradel et le chemin de l'Arnesque Nord. Cette déviation n'apporte pas de contrainte particulière et sera réalisée conformément aux prescriptions des services chargés du développement touristique du secteur.

## **I.II Nature et objet de l'opération projetée**

L'objectif de l'opération projetée consiste à la fermeture de l'extrémité Ouest du chemin de Brusquières, sur environ 300 ml, pour une mise en cohérence de la desserte actuelle du secteur avec l'activité du domaine.

Pour ce faire, il convient tout d'abord de régulariser la situation au Sud (situation de fait) à savoir : ouverture, création d'un chemin rural sur l'assiette existante (voie en enrobé – tracé 8), puis aliénation du CR 306 disparu (tracé 5).

Puis il faut prévoir l'ouverture et la création d'une voie communale sur l'assiette à aménager (chemin de terre existant - tracé 7). D'une longueur d'environ 400m, la voie projetée aura les caractéristiques nécessaires à ce type de voie et sera conforme aux prescriptions de la communauté des communes compétente en matière de voirie. Elle sera revêtue d'enrobé.

Enfin, l'aliénation du tronçon de l'extrémité Ouest du chemin de Brusquières (tracé 2) pourra être effectif (chemin rural à céder aux riverains).

Les propriétaires des parcelles concernées par la création de la voie nouvelle (tracé 7) et par l'emprise réelle du petit chemin rural Traversier 1 (tracé 8) s'engagent à céder à l'amiable à la commune les parties de terrains nécessaires.

L'opération comprendra plusieurs étapes :

- présentation de l'avant-projet ;
- validation par décision du conseil municipal ;
- enquête publique ;
- réalisation des travaux ;
- régularisations foncières.

### **I.III Justification du choix du projet**

Suite à la demande des propriétaires du château Mont-Redon, une réflexion a été entamée par la commune de Châteauneuf du Pape depuis janvier 2019 en concertation avec le cabinet COURBI.

Les relevés de l'état des lieux ont été réalisés les 4 et 6 février 2019, puis complétés les 4 et 8 mars 2019.

Par correspondance en date du 19 février 2019 (voir copie jointe), Monsieur Pierre FABRE, représentant du Château MONT-REDON, adresse sa requête à Monsieur le Maire.

Le conseil municipal du 25/02/19 a délibéré pour le déclassement du tronçon Ouest du chemin de Brusquières (délibération n° 2/2019 jointe en annexe).

Le cabinet COURBI a été missionné en date du 05/04/2019 pour réaliser l'ensemble de l'opération (missions d'études et foncières).

Cette opération s'inscrit notamment dans le cadre des articles :

- L.161-1 à L.161-13 du code rural ;
- R.141-4 à R.141-9 du code de la voirie routière ;
- L. 2122-21 du code général des collectivités territoriales.

## II – APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Le montant des dépenses nécessaires à la réalisation de ce projet comprend les travaux de création de la voie nouvelle mais également tous les frais relatifs aux études et aux démarches administratives à savoir :

- les frais d'acquisition ;
- les frais de géomètre-expert ;
- les frais de notaire.

### II.I Estimation du montant des travaux

1-0 - INSTALLATION, IMPLANTATION, RECOLEMENT, REPLIEMENT	3 000.00
1-1 - TERRASSEMENTS, TRAVAUX PREPARATOIRES	30 250.00
1-2 - VOIRIE	77 420.00
1-3 - EAUX PLUVIALES	1 440.00
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>112 110.00</b>

Le montant des travaux est estimé à 112 110 € HT, soit 134 532 € TTC.

### II.II Estimation des frais d'acquisition

Les surfaces impactées par le projet sont mentionnées dans les tableaux ci-après.

Ces superficies seront à préciser lors de l'établissement des Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral (DMPC).

#### Partie Nord

	Superficie mesurée
Tronçon VC1 déclassée à céder aux riverains (tracé 2)	1 853 m <sup>2</sup>
Partie de propriété privée à céder à la commune (tracé 7)	2 697 m <sup>2</sup>
ECART	844 m <sup>2</sup>

Le bilan en termes de superficies laisse apparaître une différence de 844 m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune. En effet, la voie à aménager par Mont-Redon est plus longue que la voie à céder par la commune.

**Partie Sud**

	Superficie mesurée
Assiette fiscale désaffectée du CR 306 à céder aux riverains (tracé 5)	1 275 m <sup>2</sup>
Emprise voie de jonction VC 15 / VC 13 à céder à la commune (tracé 8)	1 521 m <sup>2</sup>
ECART	246 m <sup>2</sup>

Le bilan en termes de superficies laisse apparaître une différence de 246 m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune.

Pour réaliser l'ensemble de l'opération :

- la commune devrait céder 3128 m<sup>2</sup> au GFA PLANTIN MONT REDON ;
- le GFA PLANTIN MONT REDON devrait céder 4218 m<sup>2</sup> à la commune.

Cette régularisation foncière montre un bénéfice de 1 090 m<sup>2</sup> au profit de la commune.

Les propriétaires du Château MONT-REDON s'engagent à ne pas demander de contribution financière à la collectivité pour la réalisation de ce projet.

L'estimation des dépenses globales de l'opération ne comprendra donc pas de frais d'acquisitions.

**II.III Appréciation sommaire des dépenses**

Les frais de géomètre s'élèvent à 22 595 € HT soit 27 114 € TTC (relevé d'état des lieux, dossier d'enquête et régularisations foncières...).

Ceux du notaire sont estimés à 2 000 € HT soit 2 400 € TTC.

En intégrant le montant prévisionnel des travaux (voir § II.I), l'appréciation sommaire des dépenses globales de l'opération, s'élève ainsi à 136 705 € HT soit 164 046 € TTC.



# Château MONT - REDON

FAMILLE ABEILLE-FABRE

Vignerons depuis 1923  
CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

**Monsieur le Maire**  
**MAIRIE**  
**8 Rue Joseph Ducos**  
**84230 CHATEAUNEUF-DU-PAPE**

Châteauneuf-du-Pape,  
Le 19 février 2019

N/Réf : PF/jb/38

**Lettre recommandée avec accusé de réception**

Cher Monsieur le Maire,

En prévision du conseil municipal qui se tiendra le 25 février prochain, nous sollicitons par la présente votre bienveillance en vue de la délivrance des autorisations nécessaires à la poursuite de notre demande de déviation de la voie communale qui relie le chemin de l'Arnesque Nord et le chemin de Brusquières.

En effet, comme évoqué précédemment, la sécurité des touristes nous rendant visite, des cyclistes toujours plus nombreux et peu conscients du risque, mais également celle de nos salariés, des chauffeurs de poids-lourds et d'engins agricoles, n'est plus assurée en raison de l'absence complète de visibilité dans le virage qu'effectue cette voie au pied de nos bâtiments.

De surcroît, nous constatons au quotidien de très nombreux excès de vitesse à un endroit pourtant déjà si dangereux.

Deux portails placés à chaque extrémité des abords de nos bâtiments permettraient, de plus, de sécuriser efficacement les lieux la nuit, le weekend ou durant les périodes de fermeture du domaine pour congés annuels, contre les effractions ou tentatives d'effraction dont nous avons déjà été victimes par le passé à plusieurs reprises.

Dans cet espoir, et avec nos remerciements renouvelés, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

**Pierre FABRE.**

*PS: le plan de situation*

*La validité de nos propositions ne saurait dépasser un mois.*

S.A. CHÂTEAU MONT-REDON BP 10 – F-84231 CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE CEDEX 1

☎ +33 (0)4.90.83.72.75 - 📠 +33 (0)4.90.83.77.20 - ✉ contact@chateaumontredon.fr

www.chateaumontredon.com – boutique.chateaumontredon.com

S.A. AU CAPITAL DE 1.200.000 € - R.C.S AVIGNON 72 B 400 59 – SIRET 783 223 563 00025 APE 0121 Z

MAIRIE DE  
Châteauneuf-du-Pape



DEPARTEMENT DE  
VAUCLUSE

ARRONDISSEMENT  
D'AVIGNON

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE -EGALITE- FRATERNITE

=====  
COMMUNE DE  
CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 FEVRIER 2019

DELIBERATION N° 2/2019

Date de convocation : 18 février 2019	L'an deux mille dix-neuf et le vingt-cinq février à dix-huit heures, le <b>CONSEIL MUNICIPAL</b> de cette Commune, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de Châteauneuf-du-Pape en séance publique au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de <b>Monsieur Claude AVRIL</b> , Maire.
Membres en exercice : 19 Votants : 18 Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 0	<b>Étaient présents</b> : Monsieur Claude AVRIL, Maire. Monsieur Salvador TENZA, Monsieur François MAIMONE, Monsieur Robert TUDELLA, Adjoint. Madame Thérèse HASSEVELDE, Monsieur Serge PALOMBA, Monsieur Jean-Marie ROYER, Madame Corinne GASPARRI, Monsieur Michel GARCIA, Madame Céline KRAMER, Monsieur Yannick FERAUD, Madame Nicole TUDELLA, Madame Sylvie LELONG, Monsieur Robert FERRER, Conseillers Municipaux.
Certifié exécutoire, compte tenu de la transmission en Préfecture le <b>28 FEV. 2019</b> et l'affichage le	<b>Excusés</b> : Madame Françoise FABRE (procuration à François MAIMONE), Madame Marie BRUN (procuration à Claude AVRIL), Madame Caroline BONTEMPS (procuration à Robert TUDELLA), Pierre FERNANDEZ (procuration à Yannick FERAUD).
<b>1 - MARS 2019</b>	<b>Secrétaire de séance</b> : Madame Thérèse HASSEVELDE est désignée à l'unanimité.

**OBJET : DÉLIBÉRATION PORTANT LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT D'UN TRONÇON DE LA VC 1 EN CHEMIN RURAL**

**Rapporteur : Monsieur Claude AVRIL**

Les propriétaires du Château MONT REDON souhaitent sécuriser leurs locaux en déplaçant un tronçon de la voie communale VC1, qui passe au droit de leur domaine.

Celui-ci présente une dangerosité particulière du fait du caractère étroit du virage et du peu de visibilité, aussi bien pour les usagers du domaine (poids lourds, engins agricoles, salariés..), que pour les touristes et les cyclistes.

La demande porte donc sur le déplacement et la cession d'un tronçon de 300 ml de la VC1.

Le nouveau chemin, d'une longueur de 400 ml sera entièrement aménagé selon les prescriptions émises par la communauté de commune (compétente en matière de voirie), aux frais exclusifs des demandeurs. Il permettra de relier le chemin de l'ARNESQUE NORD (VC 12), au chemin de PRADEL (VC 15), (Conformément au plan annexé à la présente délibération).

Un préalable à cette opération consiste à déclasser le tronçon de 300 ml de la VC1 en chemin rural.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2122-21 ;

VU le code rural, notamment les articles L. 161-1 et suivants ;

VU le code de la Voirie Routière, notamment les articles R. 141-4 et suivants

VU le plan présenté par le CABINET COURBI et matérialisant le déplacement du tracé 2 (en vert) vers le tracé 7 (en jaune) ;

Considérant que l'ensemble des frais afférent au présent déplacement seront à la charge exclusive du propriétaire du Domaine MONT REDON, à savoir :

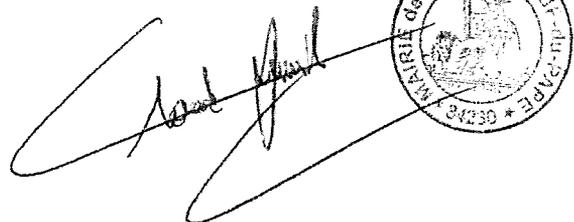
- Les frais de géomètre et de notaire.
- Les travaux de mise en état du nouveau tronçon.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE le déclassement d'un tronçon de 300 ml de la voie communale « CHEMIN DE LA BRUSQUIERES » (VC 1), en chemin rural,

AUTORISE Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités inhérentes à cette procédure.

Le Maire,  
Claude AVRIL

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Claude Avril', written over a circular official seal. The seal contains the text 'MUNICIPALITE DE CHATEAUNEUF-DU-PAPE' around the perimeter and '03202 \* 84230 \*' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a castle tower and a sun.

Le Maire,

-Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.  
-informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication

**SELARL CABINET COURBI**  
Sic de Géomètres Experts Foncier - OGE n° 2013C200003  
364, Avenue Charles de Gaulle - 84100 ORANGE  
Tél. 04 90 34 06 57 - Fax : 04 90 51 13 77  
Mail : cabinet.courbi@wanadoo.fr  
RCS Avignon n° 20130272 - Siret 521 025 734 00018

**Commune de  
CHATEAUNEUF-DU-PAPE (84)  
Section A  
DEVIS 2019-033 et 2019-034**

