



**DELIBRATION N105**  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU 05 JUILLET 2023**

**DEL 2023.07.05/105**

**Thème :**

**URBANISME**

**Objet :**

**Place Jean JAURES :  
régularisation  
d'emprises sur  
domaine public**

**Convocation :**

**Date :** 28/06/2023

**Affichage :** 28/06/2023

**Nombre de membres  
du conseil municipal**

**En exercice :** 33

**Présents :** 21

**Nombre de  
suffrages**

**exprimés :** 31

Le **mercredi 05 juillet 2023** à 18h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1<sup>er</sup> tage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur ARNAUD MURGIA**

**taient présents :**

Arnaud MURGIA, Éric PEYTHIEU, Catherine VALDENNAIRE, André MARTIN, Émilie DESMOULINS-GENOUX, Jean-Marc CHIAPPONI, Christian JULLIEN, Claire BARNÉOUD, Patrick MICHEL, Corinne ASCHETTINO, Hervé BOULAIS, Marie SOUBRANE, Renaud PONS, Yoann LAGIER, Stéphane SIMOND, Thomas SCHWARZ, Alexis LALANNE, Aurore MARCHAND, Francine DAERDEN, Aurélie POYAU, Gabriel LÉON

**taient représentés :**

lisa FAURE donnant pouvoir à ric PEYTHIEU  
Michèle SKRIPNIKOFF donnant pouvoir à Claire BARNÉOUD  
Christian FERRUS donnant pouvoir à Patrick MICHEL  
Maud GAD donnant pouvoir à Marie SOUBRANE  
Maryse XAUSA-FRANÇOIS donnant pouvoir à Émilie DESMOULINS  
René MICHEL donnant pouvoir à Yoann LAGIER  
Corinne FAURE-BRAC donnant pouvoir à Thomas SCHWARZ  
Annie ASTIER-CONVERSET donnant pouvoir à Corinne ASCHETTINO  
Christophe OSTI donnant pouvoir à Alexis LALANNE  
Aïcha CHERIF donnant pouvoir à Aurore MARCHAND

**Absents excusés :**

lisa FAURE, Michèle SKRIPNIKOFF, Christian FERRUS, Maud GAD, Maryse XAUSA-FRANÇOIS, René MICHEL, Corinne FAURE-BRAC, Annie ASTIER-CONVERSET, Christophe OSTI, Aïcha CHERIF.

**Absent :**

Sandrine CORDIER, Richard NUSSBAUM

**Secrétaire de séance :**

milie DESMOULINS-GENOUX

- VU** le code de la voirie routière (CVR) et notamment ses articles L. 141-1 et s. et R. 141-1 et s. ;
- VU** le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et notamment ses articles L. 2111-1, L. 3111-1, L. 2141-1, L. 3211-14, L. 3221-1 et R. 3221-6 ;
- VU** le code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment ses articles L. 2241-1, R. 2241-1 et R. 2241-2 ;
- VU** l'avis du Domaine en date du 28 novembre 2022 ;

**CONSIDERANT** la demande du propriétaire de la parcelles cadastrée AT 256 et du propriétaire d'un logement sur la parcelle cadastrée AT 254, situés respectivement au n°3 et au n°5 de la place Jean Jaurès, consistant en l'acquisition d'une emprise de 25 m<sup>2</sup> du domaine public jouxtant leur parcelle ;

**CONSIDERANT** en effet que cette emprise du domaine public fait l'objet d'une occupation privative par ces propriétaires dans la mesure où y sont implantés les saillies de leur garage avec toit terrasse respectif ainsi qu'un escalier extérieur commun desservant leur habitation située aux n° 3 et 5 de la place Jean Jaurès ;

**CONSIDERANT** que cette emprise est constitutive du domaine public routier communal en application de l'article L. 111-1 du CVR ;

**CONSIDERANT** qu'en vertu de l'article L. 141-3 du CVR, le déclassement d'une dépendance du domaine public routier communal est prononcé par délibération du Conseil municipal sans enquête publique préalable si le déclassement n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la dépendance ;

**CONSIDERANT** que cette occupation du domaine public routier communal est constatée de longue date ;

**CONSIDERANT** en conséquence qu'il y a lieu de constater sa désaffectation et de prononcer son déclassement du domaine public routier communal sans qu'il soit nécessaire de recourir à une enquête publique préalable ;

**CONSIDERANT** que la cession de cette dépendance de 25 m<sup>2</sup> ne contrarie aucune servitude d'urbanisme ou d'utilité publique connue ;

**AR Prefecture**

005-210500327-20230705-2023\_07\_105-DE  
Reçu le 12/07/2023  
Publié le 12/07/2023

**CONSIDERANT**

que le plan de division foncière annexé à la présente délibération procède à la division de cette dépendance en trois lots de la manière suivante :

- le lot A qui doit être rattaché à la propriété de la parcelle AT 256,
- le lot C qui doit être rattaché à la propriété de la parcelle AT 254,
- le lot B qui doit être mis en indivision entre les propriétaires de deux parcelles susmentionnées.

**CONSIDERANT**

que par son avis en date du 28/10/2022 annexé à la présente délibération, le service du Domaine a arbitré la valeur vénale du bien de la manière suivante :

- le lot A à un montant de 1500 €,
- le lot C à un montant de 1500 €,
- le lot B à un montant de 500 € ;

**CONSIDERANT**

les travaux de la commission « Urbanisme - Développement économique et numérique », réunie le 03/07/2023 ;

**AR Prefecture**

005-210500237-20230705-2023\_07\_105-DE  
Reçu le 12/07/2023  
Publié le 12/07/2023

**LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE**

- De constater la désaffectation et de déclarer le déclassement de la dépendance du domaine public routier communal d'une emprise de 25 m<sup>2</sup>, au droit des parcelles cadastrées AT 256 et AT 254,
- D'autoriser la cession de cette emprise pour un montant de 3500 € réparti comme suit : 1500 € pour la cession du lot A au propriétaire de la parcelle AT 256, 1500 € pour la cession du lot C au propriétaire de la parcelle AT 254, 500 € pour la cession du lot B en indivision aux propriétaires des parcelles AT 256 et AT 254,
- De préciser que tous les frais afférents à cette cession seront supportés par l'acquéreur (frais d'acte notarié, de document d'arpentage),
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement son représentant, à signer, au nom et pour le compte de la Ville, toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**POUR : 31**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 0**

**NE PREND PAS PART AU VOTE : 0**

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

URBANISME DEL 2023.07.05/105

PUBLIÉE LE : **12 JUIL. 2023**

Le Maire,

Arnaud MURGIA



**AR Prefecture**

005-210500237-20230705-2023\_07\_105-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

**ANNEXES DEL 2023.07.05/105**

Doc 1 : Plan de situation



PLACE JEAN JAURÈS

Département des Hautes-Alpes  
COMMUNE DE BRIANCON

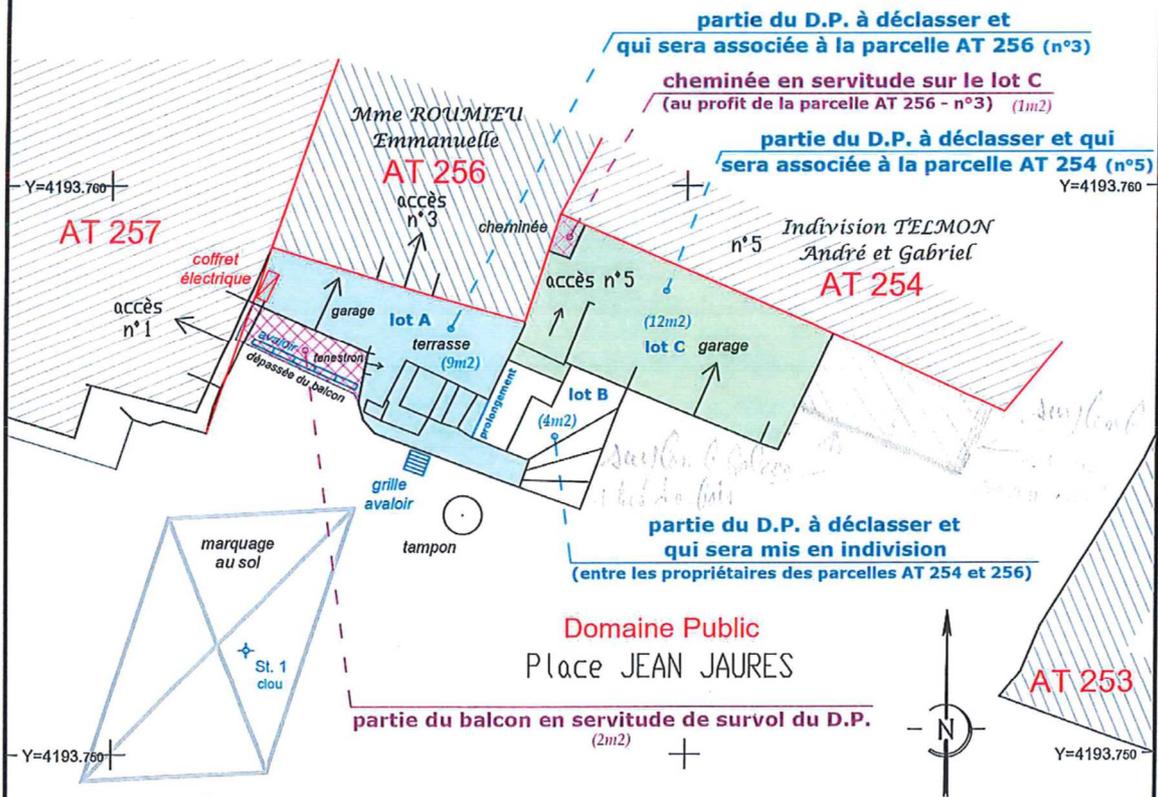
Lieudit : "Pont de Cervières "

Etat des lieux des aménagements situés sur le Domaine Public communal  
au Sud des parcelles AT 254 et AT 256 (n° 5 et n° 3 Place Jean JAURES)  
pour régularisation suite à déclassement de D.P.

# PLAN PARCELLAIRE REGULIER

Echelle : 1/100

Application cadastrale des limites n'ayant pas fait l'objet d'un bornage contradictoire.  
Les limites et superficies ne seront garanties qu'après bornage contradictoire.



Système de coordonnées RGF 93 - CC45  
(rattachement par GPS à partir du réseau d'antennes fixes TERIA)

Plan édité le 19/07/2022  
Etat des Lieux le 29/06/2022

Référence dossier : 2022-132



SCP Jacques POTIN, Géomètre-Expert  
Les Hespérides A2 - 22 Av. Charles de Gaulle  
05200 EMBRUN  
Tél: 04-92-43-00-45 - Fax: 04-92-43-52-16  
Mail: potin@geometre-embrun.fr

X=1987,030

X=1987,040

Y=4193,760

Y=4193,760

Y=4193,760

Y=4193,750

## AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023\_07\_105-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 28/10/2022

7302 - SD



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE VAUCLUSE  
Pôle Conseil aux Décideurs Publics et Affaires domaniales  
Pôle d'Evaluation Domaniale  
Cité administrative - Avenue du 7<sup>ème</sup> Génie BP 31091  
84097 AVIGNON CEDEX 9  
Téléphone : 04 90 80 41 45  
Mél. : [ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
POUR NOUS JOINDRE  
Évaluateur : Danielle OLLIVIER  
Téléphone : 04 90 80 41 76  
Courriel : [danielle.ollivier@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:danielle.ollivier@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. OSE : 2022-05023-58169  
Réf. DS 9447149

Le 28/10/2022

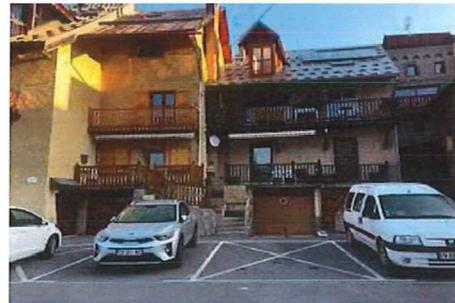
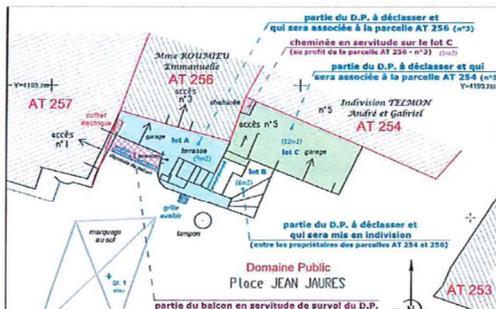
Le Directeur départemental des Finances publiques de  
VAUCLUSE

à

M. le Maire de BRIANCON

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Parcelles de terrain

Adresse du bien : 3 et 5 place Jean Jaurès – Pont de Cervières  
05100 BRIANCON

Valeur : lot A : 1 500 € / lot B : 500 € / lot C : 1 500 €  
assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023\_07\_105-DE  
Reçu le 12/07/2023  
Publié le 12/07/2023

### 1-CONSULTANT

COMMUNE DE BRIANCON

affaire suivie par : M. Emmanuel BETARD

### 2 - DATES

de consultation :	25/07/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : déplacement sur site	07/10/2022
du dossier complet :	07/10/2022

### 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

#### 3.1. Nature de l'opération

Cession amiable

#### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

#### 3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Régularisation d'une situation d'empiètement sur le domaine public communal

### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

#### 4.1. Situation générale

La commune de BRIANCON est une commune urbaine, sous-préfecture du département des Hautes-Alpes et historiquement rattachée au Dauphiné.

Briançon est considérée comme la plus haute ville de France à 1 326 m d'altitude.

Ses fortifications de Vauban (l'enceinte de la ville, les forts des Salettes, des Têtes, du Randouillet, l'ouvrage de la communication Y et le pont d'Asfeld) sont inscrites sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 7 juillet 2008 aux côtés des onze autres sites du Réseau des sites majeurs de Vauban.

La commune a une population de 11 339 habitants (2019) et est le siège de la Communauté de communes du Briançonnais.

#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La place Jean Jaurès est située au Sud de la commune de BRIANCON à proximité de l'Ecole Primaire Pont de Cervières, du Centre de Secours Principal et de la Gare

#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BRIANCON	Domaine public			
TOTAL				

## AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023\_07\_105-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain non cadastrée située devant les parcelles AT n°254 et AT n°256, issue du Domaine Public à déclasser, divisée en 3 lots par le consultant :

- lot A : lot d'une superficie cédée de 12 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés une partie de garage en rez-de-chaussée, une terrasse au-dessus de cette partie de garage, un escalier extérieur desservant le n°3 de la place Jean Jaurès.

- lot B : d'une superficie de 4 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un escalier extérieur desservant le n°3 et le n°5 de la place Jean Jaurès.

- lot C : d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés une partie de garage en rez-de-chaussée, une terrasse au-dessus de cette partie de garage et un escalier extérieur desservant le n°5 de la place Jean Jaurès

#### 4.5. Surfaces du bâti

S/O

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de BRIANCON

#### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre de toute occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

PLU de BRIANCON, dernière procédure approuvée le 30/03/2022.

Zone UA : zone urbaine de constructions anciennes constituant la structure traditionnelle des hameaux de Briançon affectées essentiellement à l'habitat, aux services et aux commerces.

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

S/O

### 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN OEUVRE

Compte tenu de la spécificité du bien à évaluer pour lequel il n'existe pas de marché, la méthode d'évaluation retenue est celle du coût de construction qui consiste à calculer la valeur vénale en fonction du coût de construction de l'immeuble bâti.

### 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

#### 8.1. Études de marché

##### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche : non bâti d'une superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup> dans un rayon de 3 000 m autour de AT 254 pour la période allant de septembre 2019 à septembre 2022.

Résultat : 5 transactions sélectionnées.

Les prix se situent entre 90,81 €/m<sup>2</sup> et 160,00 €/m<sup>2</sup>.

Le prix moyen est de 126 € et le prix médian est de 120 €.

## AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023\_07\_105-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1 0504P01 2021P05637	23//AK/480//	BRIANCON	15 AV DU DAUPHINE	01/06/2021	53	10 002,00 €	160,00 €	Acquéreur : ETAT Aménagement d'un carrefour Zone UB
2 0504P01 2021P05852	23//AK/478//	BRIANCON	AV DU DAUPHINE	21/06/2021	97	15 520,00 €	160,00 €	Acquéreur : ETAT Aménagement d'un carrefour Zone UB
3 0504P01 2020P01904	23//AI/494//	BRIANCON	46 AV DU LAUTARET	19/02/2020	37	3 360,00 €	90,81 €	Acquéreur : commune Bande de parcelle longeant l'avenue Zone UC
4 0504P01 2020P00537	23//AT/922//	BRIANCON	17 RUE PASTEUR	30/12/2019	129	15 480,00 €	120,00 €	Vendeur : commune. Régularisation d'une situation d'empiètement sur le domaine public communal. Zone UB
5 0504P01 2021P05642	23//AI/505//	BRIANCON	46 CHE DE LA TOUR	01/06/2021	39	3 900,00 €	100,00 €	Acquéreur : ETAT Aménagement d'un carrefour Zone UC
Prix moyen							126,16 €	
Prix médian							120,00 €	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

L'étude de marché des terrains de petite superficie en zone urbaine révèle des valeurs unitaires comprises entre 90 € et 160 €. On observe une échelle de valeur homogène faisant ressortir une valeur médiane et une valeur moyenne du même ordre proche de 120 €/m<sup>2</sup> (respectivement 120 et 126 €/m<sup>2</sup>).

En outre, la valeur médiane correspond au prix du TC n°4, lequel, bien qu'ayant la plus grande superficie de l'échantillon, concerne une cession par la commune pour de la régularisation d'une situation d'empiètement sur le domaine public communal.

Dès lors, il est proposé de valoriser le terrain considéré à hauteur de 120 €/m<sup>2</sup>

D'où :

- lot A :

$12 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 1 440 \text{ €}$  arrondi à **1 500 €**

- lot B :

$4 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 480 \text{ €}$  arrondi à **500 €**

- lot C :

$12 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 1 440 \text{ €}$  arrondi à **1 500 €**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

LA MARGE D'APPRÉCIATION REFLÈTE LE DEGRÉ DE PRÉCISION DE L'ÉVALUATION RÉALISÉE (PLUS ELLE EST FAIBLE ET PLUS LE DEGRÉ DE PRÉCISION EST IMPORTANT). DE FAIT, ELLE EST DISTINCTE DU POUVOIR DE NÉGOCIATION DU CONSULTANT.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

## AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023\_07\_105-DE  
Reçu le 12/07/2023  
Publié le 12/07/2023

La valeur vénale du bien est arbitrée à :

- lot A : 1 500 €
- lot B : 500 €
- lot C : 1 500 €

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

### 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

### 11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si la décision\* n'était pas prise ou l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou territorial de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
de VAUCLUSE et par délégation



Danielle OLLIVIER  
Inspectrice des Finances publiques

*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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*