



DÉPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE BRIGNOLES

MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

Envoyé en préfecture le 24/10/2025

Reçu en préfecture le 24/10/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251009-2025100916-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - cinq et le 09 octobre à 18h30,

Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A.	Procurat ion à			P	A. E.	A.	Procurat ion à
HUGOU	Emmanuel	X				CAVALLARO	Sylvie		X		A RUIZ
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain			X	
CHALLIER	Bruno	X				MURE	LIne-Marie		X		P BONESSO
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien			X	
CHAIX	Jacques	X				BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric	X			
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille	X			
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William	X			
POURRIERE	Denis		X		B CHALLIER			14	03	02	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 14

Absents : 05

Dont :

Absents excusés ayant donné procuration : 03

Absents excusés sans procuration : 00

Autres absents : 02

Délibération n° 2025-10-09-16

Objet :

Accord de cession conforme à l'estimation des Domaines pour une parcelle de terrain déclassée du domaine public, d'une surface totale de 606,62 m², située quartier de Régagnolle

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal les éléments suivants :

Vu, le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2221-1 et suivants, et L2252-1 et suivants

Vu, le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2122-21 et L2241-1,

Vu, la délibération du Conseil Municipal n°2024-10-17-04 du 17 octobre 2024 portant désaffectation et déclassement du Domaine Public,

Vu, l'avis du service du Domaine sur la valeur vénale 2025-83113-44139 du 03/07/2025, joint à la présente délibération, portant sur une estimation à hauteur de 5 000,00 € HT pour la parcelle de terrain identifiées quartier de Régagnolle, pour une surface de 606,62 m²

LE CONSEIL MUNICIPAL : Oui l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré :

APPROUVE l'exposé qui précède

CONFIRME le constat de désaffectation du domaine public de la parcelle concernée identifiée en annexe à la présente ainsi que son déclassement,

AUTORISE Monsieur le Maire :

- à effectuer la vente de la parcelle de terrain telle que désignées dans l'estimation des Domaines annexée, d'une surface totale de **606,62 m²**, conformément à l'estimation financière formulée par le service des Domaines, pour un montant de **5 000,00 € (cinq-mille euros)**
- A signer tout document nécessaire à la mise en œuvre des différents engagements portés dans la présente décision de vente.

PRÉCISE que l'ensemble des frais liés à ces procédures seront portés par les pétitionnaires,

Sont jointes et annexées à la présente délibération les pièces suivantes :

- Estimation financière du service des Domaines à hauteur de 5 000,00 €
- Plan de situation

LE VOTE EST :

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents ou représentés

Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits

Certifié exécutoire,

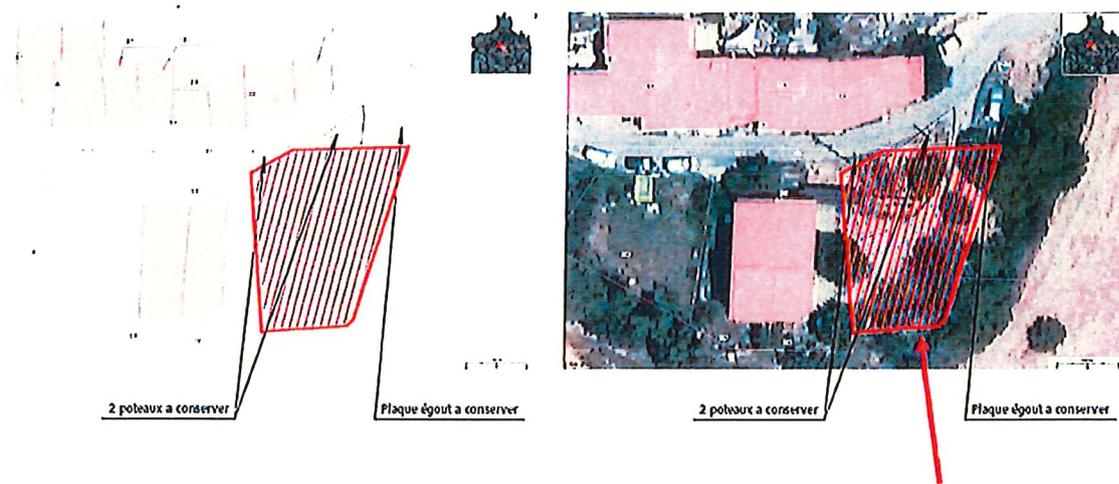
Le Maire,

E. HUGOU



**ANNEXES A LA DÉLIBÉRATION DU CM N° 2025-10-09-16 DU 09/10/2025 PORTANT CESSION
D'UNE PARCELLE DE 606,62 m², DÉCLASSÉE DU DOMAINE PUBLIC, SITUÉE QUARTIER DE
REGAGNOLLE**

Identification de la parcelle de terrain





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Var
Pôle d'évaluation domaniale
Place Desagne - CS 91409
83056 TOULON CEDEX
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 03/07/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

Commune de Saint-Julien

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Diane DUTECH
courriel : diane.dutech@dgfip.finances.gouv.fr

Ref DS : 24718569

Réf OSE : 2025-83113-44139

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 :

Parcelle de terrain NC

Adresse du bien :

Hameau de Pegagnolle à Saint-Julien 83560

Valeur Vénale:

5 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : BERRY Olivier - Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	12/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle de terrain qui sera déclassée du domaine public par la commune (délibération du 17/10/2024), au profit du propriétaire des parcelles AV 229 et AV 256 qui l'utilise et l'entretient depuis une cinquantaine d'années.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier est une commune du haut Var située sur les bords du Verdon et du lac d'Esparron, située dans l'aire du parc naturel régional du Verdon. Le village culmine à 583 m d'altitude donnant sur des plaines et plateaux en contrebas.

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

Le bien se situe à environ 1km au Nord-Ouest du village de Saint-Julien, en façade du chemin de Regagnolle.

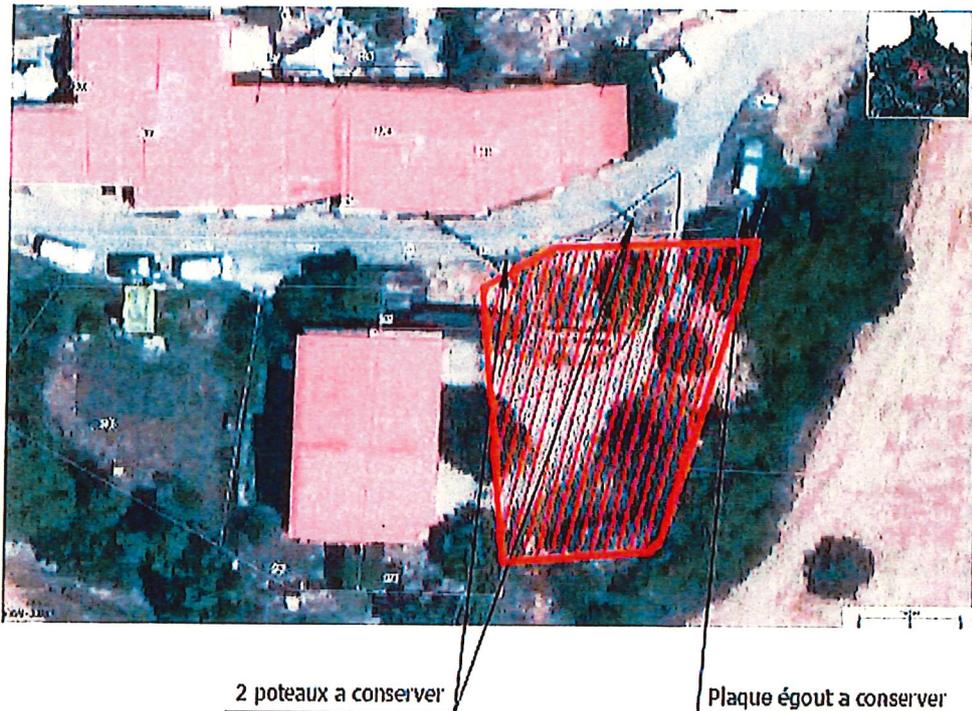
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Cadastre	Surface m ²	Zonage
St Julien	NC	606,62	Nh

4.4. Descriptif

Emprise suivant le découpage ci-dessous fourni par le consultant



Terrain servant d'accès à la parcelle AV 256, de stationnement de véhicules.
Aux dires du consultant, ce terrain ne dessert aucune autre parcelle.

Sous toutes réserves : de métré, de déclassement, bien non visité (éléments d'informations communiqués par le consultant).

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Julien

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est considéré, dans le cadre de l'estimation, comme libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de Saint-Julien, le bien est situé en zone Nh:

« La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone N comporte deux secteurs : Le secteur Nco : qui représente un intérêt écologique majeur. Son rôle de corridor biologique permet le maintien des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal et en relation avec les communes voisines. Le secteur Nh : qui correspond à des espaces naturels habités sur de vastes parcelles.

Dans les secteurs Nh, sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux confortatifs des bâtiments d'habitation qui présentent une surface de plancher initiale de 70 m², limités à 40 % de l'existant sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher totale
- Les annexes (garage, pool house...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 70 m², dans la limite de 80 m² d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière à l'exception des bassins des piscines), et édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension
- Les piscines en annexe des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 70 m² et édifiées dans la zone d'implantation expliquée précédemment, le bassin de la piscine ne doit pas excéder 80 m² d'emprise.

La hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres

6.2. Date de référence et règles applicables

Date du présent avis – Règles du PLU actuel, dernière procédure approuvée 13/12/2022.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Périmètre de recherche

Adresse 149 Chemin de Regagnolle, 83560, Saint-Julien correspondant à la référence cadastrale : 83 113 / 000 AV 0256

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 06/2022 à 06/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 10 à 3000 m²

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	m ²	Prix total	Prix/m ²	Zone	Précisions
8304P02 2022P27081	113//AD/106//	SAINT-JULIEN	MALAURIE	06/09/2022	1 810	43 000	23,76	N	double hangar avec terrain autour
8304P02 2022P28243	113//AL/354//	SAINT-JULIEN	231 CHE DES MAURRAS	13/09/2022	622	30 000	48,23	Nh	
8304P02 2022P20454	113//AL/149//	SAINT-JULIEN	PHELINE	19/09/2022	41	1 000	24,39	Nh	Lande
8304P02 2023P09884	113//BH/400//	SAINT-JULIEN	COURCOUSSIER	23/03/2023	256	2 000	7,81	Nh	bien à usage de voirie
8304P02 2023P15845	113//AH/118//	SAINT-JULIEN	PRADINE	20/06/2023	2 572	9 000	3,50	N	Taillis simple- parcelle enclavée - achat par le propriétaire de la parcelle limitrophe
8304P02 2024P16049	113//AL/ 366//364-368- 371	SAINT-JULIEN	PHELINE	06/06/2024	39	80	2,05	Nh	Lande- Echange
8304P02 2024P19907	113//AS/102//	SAINT-JULIEN	CHEF LIEU	06/09/2024	204	500	2,45	N- servitude monuments historiques	Jardin potager
8304P02 2025P11398	113//AD/148//	SAINT-JULIEN	MALAURIE	15/05/2025	87	1 500	17,24	N	Terre- vente au propriétaire limitrophe
				Moyennes hors TC grisé	546	6 297	15,10		
				Médianes hors TC grisé	204	1 500	7,81		

81.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Toutes les mutations de l'étude étant donné l'usage des biens cédés (voirie, jardin..) et leur zonage sont similaires au bien à évaluer. Les biens sont pour la plupart acquis par les propriétaires limitrophes, mutations qui relèvent souvent d'un prix de convenance. Pour la présente étude la médiane de l'ensemble des termes sera retenue arrondie à 8€/m².

Calcul :

m ²	valeur	Total
606,62	8	4 853

Valeur arrondie à 5 000€

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

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **5 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 4 500 € arrondie.

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Envoyé en préfecture le 24/10/2025

Reçu en préfecture le 24/10/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251009-2025100916-DE



Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
L'Évaluatrice
Diane Dutech,

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.