

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

**EXTRAIT DU REGISTRE  
 DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt - cinq et le 11 décembre à 18h45,

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.	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				CAVALLARO	Sylvie		X		E. HUGOU
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain			X	
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Line-Marie		X		
LECLERC	Caroline		X			PAUTE	Sébastien			X	
CHAIX	Jacques	X				BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine		X			JOURDAN	Eric	X			
GUEMENE	Françolse	X				GRATTAPAGLIA	Mireille	X			
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William	X			
POURRIERE	Denis		X		B. CHALLIER			12	05	02	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 12

Absents : 07

Dont :

Absents excusés ayant donné procuration : 02

Absents excusés sans procuration : 03

Autres absents : 02

Délibération n° 2025-12-11-03

**Objet :**

Accord de cession conforme à l'estimation des Domaines pour une parcelle de terrain déclassée du domaine public, d'une surface totale de 3 (trois) m<sup>2</sup>, située hameau des Pontiers

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 demande d'acquisition formulée par Monsieur et Madame GOURBEYRE aux fins de régularisation d'emprise,

Vu, la délibération du Conseil Municipal n°2025-02-27-06 du 27 février 2025 portant constat de désaffection et déclassement du Domaine Public,

Vu, l'avis du service du Domaine sur la valeur vénale n°2025-83113-728  
**présente délibération, portant sur une estimation à hauteur de 400,00 € HT pour la parcelle de terrain identifiée hameau des Pontiers, pour une surface de 3 (trois) m<sup>2</sup>**

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

**APPROUVE** l'exposé qui précède

**CONFIRME** le constat de désaffection 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 trois (3) m<sup>2</sup>, conformément à l'estimation financière formulée par le service des Domaines, pour un montant de 400,00 € (quatre-cent 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 400,00 €,
- Relevé de géomètre de la parcelle de terrain,
- Délibération n°2025-02-27-06 du 27 février 2025 portant constat de désaffection et déclassement de la parcelle,

\*\*\*

**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,

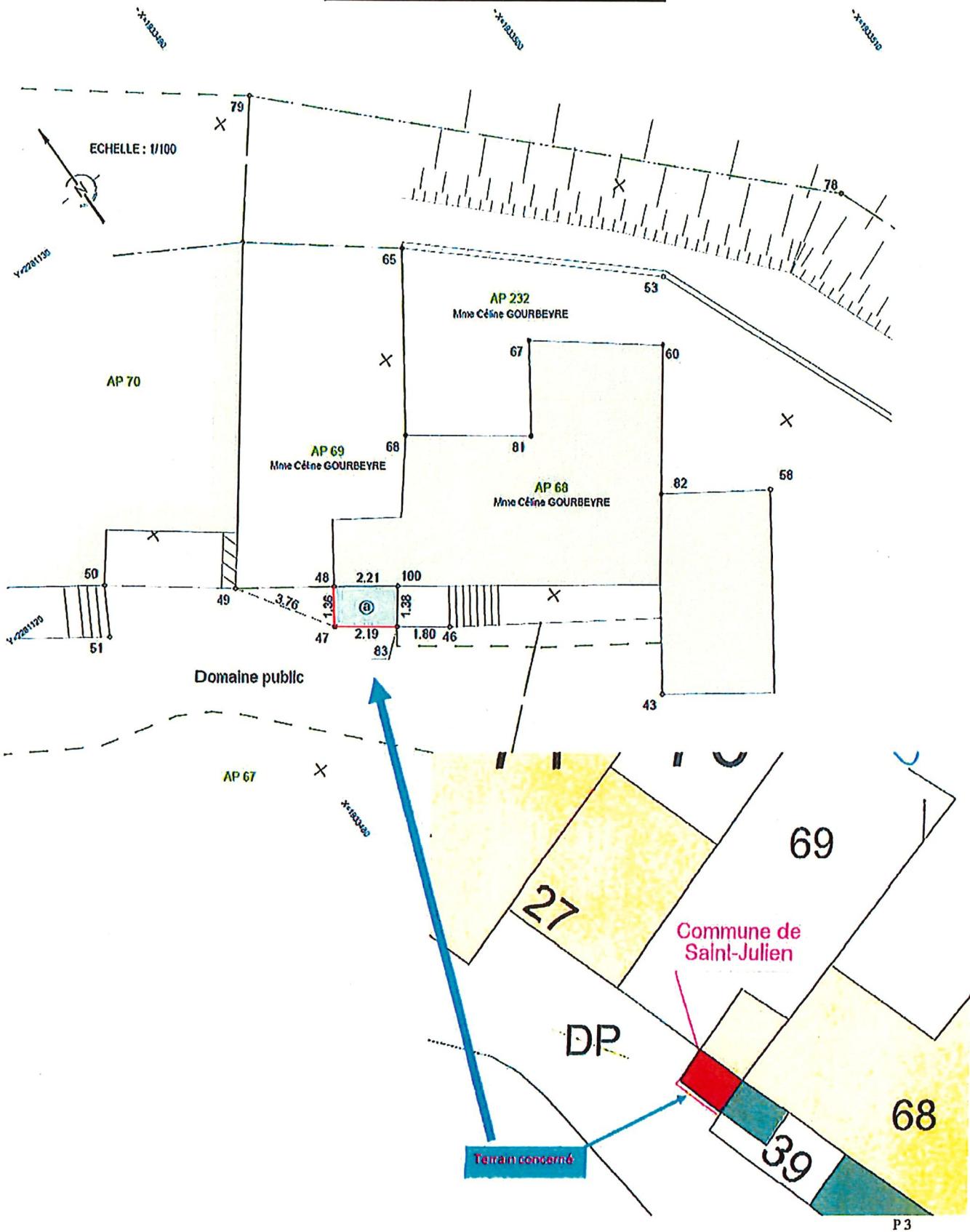
Le Maire,

E. HUGOU



ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION N°2025-12-11-03

Identification de la parcelle de terrain





FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques du Var  
Pôle d'évaluation domaniale  
Place Besagne - CS 91409  
83056 TOULON CEDEX  
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
POUR NOUS JOINDRE  
Affaire suivie par : Diane DUTECH  
courriel : [diane.dutech@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:diane.dutech@dgfip.finances.gouv.fr)  
Ref DS : 26971869  
Réf OSE : 2025-83118-72816

Le 23/10/2025  
Le Directeur départemental des Finances publiques du Var

à

Commune de Saint-Julien

## 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](#)



- Nature du bien :** Parcelle de terrain NC
- Adresse du bien :** Hameau Les Pontiers à Saint-Julien 83560
- Valeur Vénale** **400€ 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 :	07/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/10/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise de terrain après déclassement du domaine public afin de régularisation.  
**Nouvelle saisine du consultant après modification du métré de l'emprise.**

<sup>1</sup> 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 dans le village ancien de Saint Julien, passage de l'escalier.

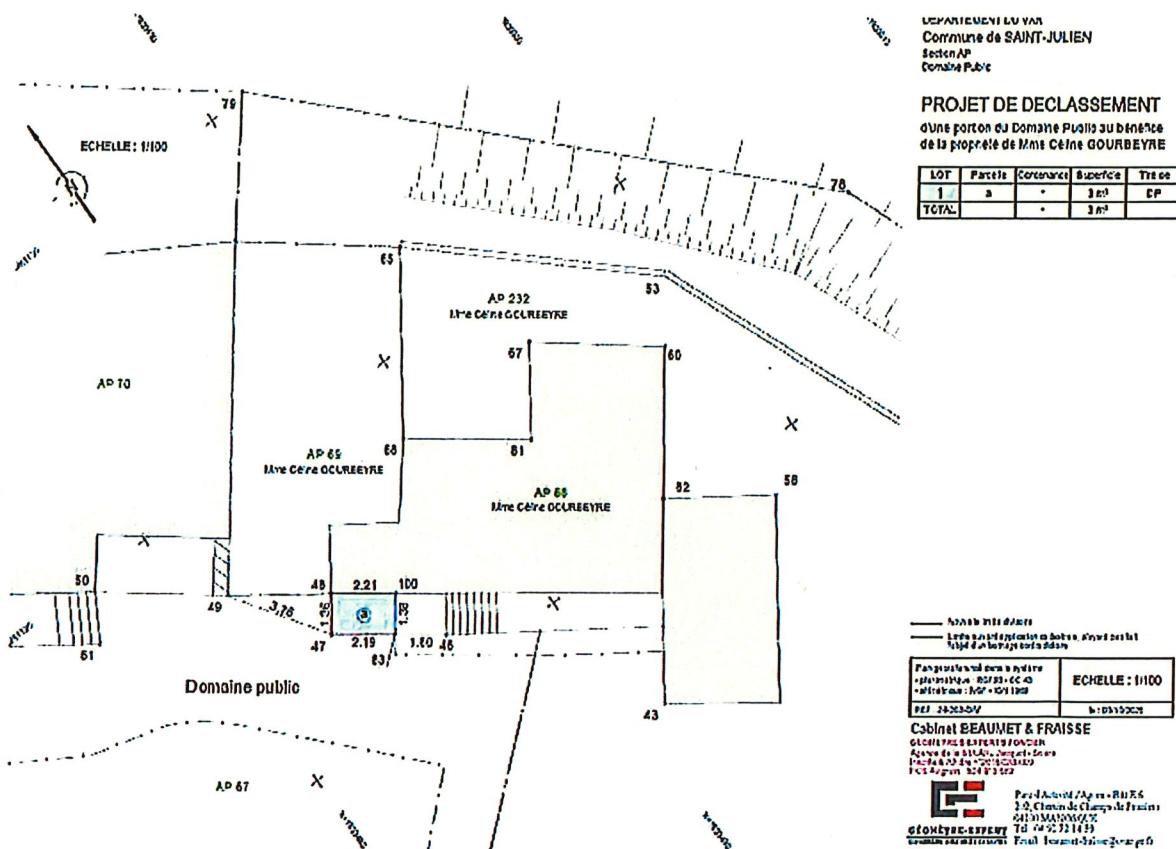
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Cadastre	Surface m <sup>2</sup>	Zone
St Julien	NC	3	Uaa

### 4.4. Descriptif

Emprise suivant le découpage ci-dessous fourni par le consultant – modification emprise de 3m



#### 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 Uaa Hameau Les Pontiers

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-JULIEN, dont la dernière procédure a été approuvée le 13/12/2022.

 Zone classée Uaa, Zone représentant la délimitation du Hameau Les Pontiers

 Ensemble des pièces écrites >

 Téléchargez l'archive complète

 Plus d'informations



La zone Ua représente la délimitation du bourg Saint Pierre, qui est le pôle administratif, d'équipements et de services publics du territoire. Généralement, le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

La zone Ua comprend 2 secteurs : Les secteurs Uaa, correspondant aux hameaux des Bernes, des Rouvières, l'Eclou, les Mayons, les Guis, Jas des Hugous, les Pontiers, les Bourdas, les Peyres et Boisset. Le secteur Uab qui est le noyau urbain historique du vieux village, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n°3.4 du PLU.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.»

#### 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

*La présente évaluation se fera sur la base de l'étude précédente (juillet 2025), le marché n'ayant pas évolué depuis.*

##### Périmètre de recherche

Adresse 33 Traverse des Bergers, 83560,  
Saint-Julien correspondant à la référence  
cadastrale : 83 113 / 000 BS 0018

Périmètre géographique : 5000 m autour

##### Période de recherche

De 12/2020 à 05/2025

##### Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir

Surface du terrain : 10 de à 5000 m<sup>2</sup>

Enreg.	Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	m <sup>2</sup>	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien	Zone	Précisions
0304P02 2023P23663	113//BS/101//	SAINT-JULIEN	BOURDAS	08/09/2023	36	5 000	139	TAB	Uaa- Au sein du hameau Bourdas-usage de vol/ré – Jardin	Au sein du hameau Bourdas-usage de vol/ré – Jardin
0304P02 2020P07027	113//AY/353//	SAINT-JULIEN	124 CHE DES MAYONS	10/09/2020	850	75 000	88	TAB	Uc	
8304P02 2022P02461	113//AY/454//	SAINT-JULIEN	103 CHE DE ST ELOI	04/01/2022	946	93 000	98	TAB	Ubb	
8304P02 2022P35452	113//AZ/459//	SAINT-JULIEN	LES MAYONS	24/11/2022	700	90 000	129	TAB	Uc	
8304P02 2023P05861	113//AX/460//	SAINT-JULIEN	386 RTE DE L'ECLOU	23/02/2023	1375	120 000	87	TAB	Uc	
8304P02 2024P12282	66//AI/396//	GINASSERVIS	LA PEADE	30/05/2024	790	110 000	139	TAB	Ud	PC 08306623 A 0006 M02
				Moyennes	783	82 167	113			

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

La valeur moyenne de référence des terrains à bâtir est de 113€/m<sup>2</sup> mais le 1<sup>er</sup> terme correspond à une mutation en zone Ua pour une toute petite superficie, la plus comparable au bien à évaluer elle sera prise comme valeur de référence.

Calcul :

m <sup>2</sup>	valeur	total
3	139	417

Valeur arrondie à 400€

## 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 400€.

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 360€ 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.

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'Evaluatrice  
Diane Dutech,



Inspectrice des Finances publiques



DÉPARTEMENT DU VAR



ARRONDISSEMENT DE BRUGES

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251211-2025121103-DE

Reçu en préfecture le 28/03/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20250227-2025022706-DE

## 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

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - cinq et le 27 février à 18h30,

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

		P	A. E.	A.	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X			CAVALLARO	Sylvie			X	E HUGOU	
RUIZ	Arlette	X			THOUROUDE	Alain			X		
CHALLIER	Bruno	X			MURE	Liane-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		C HOURS	
POURRIERE.	Denis	X						14	04	01	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 14

Absents : 05

Dont :

Absents excusés ayant donné procuration : 03

Absents excusés sans procuration : 01

Autres absents : 01

Délibération n° 2025-02-27-06

**OBJET : CONSTAT DE DÉSAFFECTATION DU DOMAINE PUBLIC D'UN TERRAIN DE 3m<sup>2</sup> QUARTIER LES PONTIERS**

Monsieur le maire rapporte à l'assemblée que Monsieur et Madame GOURBEYRE souhaitent procéder à l'acquisition d'une parcelle de terrain situé quartier Les Pontiers, d'une surface de moins de 3m<sup>2</sup> appartenant à la commune, afin de permettre de régulariser la situation actuelle d'occupation privative de cet espace attestée de très longue date.

La parcelle de terrain en question est identifiée au plan annexé à la présente.

La commune est favorable à cette régularisation, cette parcelle de terrain relevant initialement du domaine public routier n'étant plus utilisée à cette fin de très longue date.

Dans la perspective de cette procédure de cession, sur laquelle le Conseil Municipal sera amené à se prononcer dans un second temps, le Maire invite d'ores et déjà le Conseil Municipal à constater la désaffection effective de cet espace et à se prononcer pour son déclassement du domaine public routier.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

En ID : 083-218301133-20251211-2025121103-DE

Reçu en préfecture le 28/03/2026

Publié le

ID : 083-218301133-20250227-2026022706-DE

Besoin  
Levée

Il est rappelé qu'au titre des dispositions de l'article L141-3 du Code des collectivités territoriales, il est interdit d'opérer sur la voirie publique préalable lorsque les opérations envisagées, n'ont pas pour conséquence, dans tous les cas, de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie en question.

Le Maire sollicite également l'autorisation de l'Assemblée pour poursuivre les investigations nécessaires à l'instruction de ce dossier et consulter notamment le service des Domaines en application des dispositions de l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour l'estimation du prix de cession sur lequel se fondera l'instruction de la décision de cession.

Il est précisé que l'ensemble des frais liés à cette demande de régularisation sera porté par les pétitionnaires.

**Le Conseil Municipal, vu l'exposé préalable, et après en avoir délibéré,**

- APPROUVE l'exposé rapporté ci-dessus,
- CONSTATE la désaffection du domaine public de la parcelle de terrain identifiée au relevé cadastral ci-joint, pour une surface totale inférieure à 3m<sup>2</sup>,
- PRONONCE le déclassement du domaine public routier de ces deux mêmes espaces,
- AUTORISE la poursuite des investigations nécessaires à l'instruction de ce dossier dans la perspective d'une cession,
- AUTORISE la consultation du service des Domaines pour l'estimation du prix de cession,
- PRÉCISE que l'ensemble des frais liés à ces procédures sera porté par les pétitionnaires

**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

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

Envoyé en préfecture le 28/07/2025

ID : 083-218301133-20251211-2025121103-DE

Reçu en préfecture le 20/07/2025

Publié le 17/07/2025

Besoin LEVYBUT

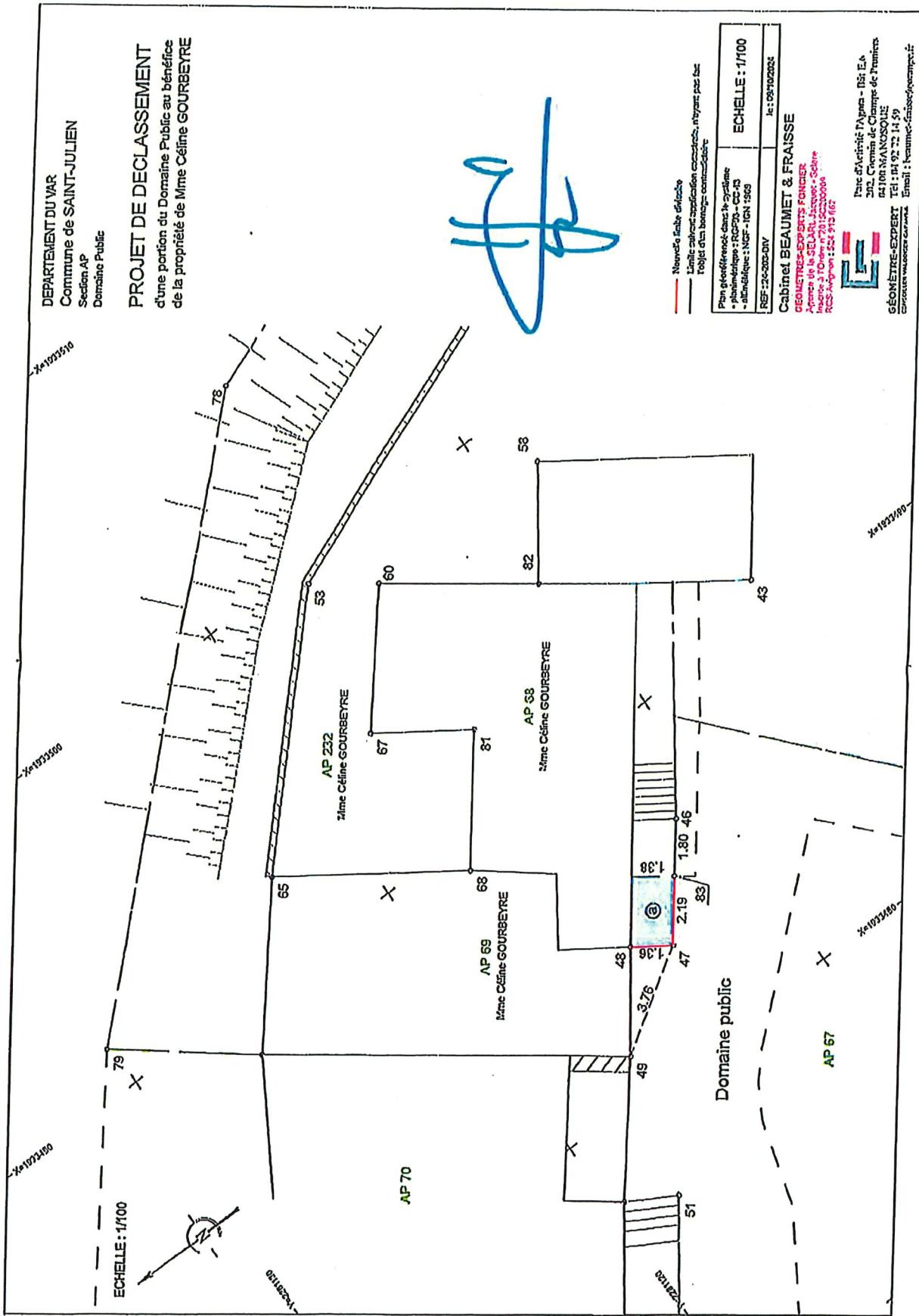
RETOUR

ANNEXE 1  
A LA DÉLIBÉRATION DU 27 FÉVRIER 2025 PORTANT DÉSATTRIBUTION  
DU DOMAINE PUBLIC

Publié le 17/07/2025

ID : 083-218301133-20250227-2025022706-DE

PLAN DE GÉOMÉTRIE



Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

Envoié en préfecture le 28/03/2025  
ID : 083-218301133-2025121

ID : 083-218301133-2025121

Bengali  
Lovers

**ANNEXE 2**  
**A LA DÉLIBÉRATION DU 27 FÉVRIER 2025 PORTANT DÉSAFFECT  
DU DOMAINE PUBLIC**

Envoié en préfecture le 28/03/2025  
ID : 083-218301133-2025121

ID : 083-218301133-2025121

600

111

Publie le **10 juillet 2014**

ID: 082-218201122-20250227-2025022706 DE

**PLAN CADASTRAL PORTANT IDENTIFICATION DU TERRAIN DÉSAFFECTÉ ET DÉCLASSÉ  
DU DOMAINE PUBLIC**

