



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 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251211-2025121104-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS 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	Lline-Marie		X		
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			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° 2025-12-11-04

OBJET : DÉCISION DE CESSIION ET D'ACQUISITION DE TERRAIN PAR VOIE D'ÉCHANGE SANS SOULTE QUARTIER DE BOISSET CONFORME A L'AVIS DES DOMAINES

Monsieur le maire rapporte à l'assemblée que par délibération n°2024-05-29-15 du 29 mai 2024, le Conseil Municipal s'était prononcé favorablement un échange de terrain quartier de Boisset avec Monsieur Thierry VALOIS pour une surface de terrain identique pour les deux parties en présence, section AD du cadastre, les emprises portant sur les parcelles de terrain identifiées en annexe, comprenant une partie de la parcelle n°AD 261 propriété de M. VALOIS, pour une surface de 6 m², et une parcelle de terrain, propriété de la Commune, déclassée du domaine public routier, située au droit de cette même parcelle AD 261, d'une même surface de 6m².

La parcelle de terrain dont la cession est projetée au profit de M. VALOIS, qui se situe dans un renforcement, enclavée entre les parcelles 261 et 262, n'étant de fait plus affectée à la circulation (voirie communale), la Commune peut donc constater cette désaffectation, en prononcer le déclassement et donner une suite favorable à cette cession.

Il est rappelé qu'au titre des dispositions de l'article L141-3 du Code de l'urbanisme, les délibérations concernant le classement ou le déclassement de la voirie routière sont dispensées d'enquête publique préalable lorsque les opérations envisagées, n'ont pas pour conséquence, comme cela est ici le cas, de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie en question.

Le service des Domaines qui a été saisi pour évaluation de ce projet de cession pour une surface de 6m², a estimé la valeur de ce terrain à 800 €. Le document d'évaluation tout comme le relevé de géomètre, sont annexés à la présente délibération.

Conformément à l'orientation votée dans la délibération du 29 mai 2024, la Commune souhaite procéder à cette cession par la voie d'un échange en faisant l'acquisition auprès de Monsieur VALOIS, acquéreurs, d'un terrain de même surface situé au même endroit, pour un montant estimatif identique à celui estimé par le service des Domaines pour le terrain cédé.

Il est rappelé que cette opération permet à la Commune d'effacer l'étranglement de la voie de circulation (passage de l'escalier), existant aujourd'hui au niveau de la parcelle AD 261.

Où l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **VU**, l'avis du service des domaines n° 2025-83113-76508 en date du 23/10/2025 estimant un montant de valeur de cession à hauteur de 800,00 € (huit-cent euros),
- **VU**, le constat de désaffectation du terrain communal identifié en annexe, situé au droit des parcelles n° AD 261 et 262,
- **VU**, la délibération du Conseil Municipal n°2024-05-29-15 du 29 mai 2024,
- **APPROUVE** le rapport de Monsieur le Maire exposé ci-dessus,
- **CONSTATE** la désaffectation du domaine public, de la parcelle communale identifiée en annexe, pour une surface de 6m²,
- **PRONONCE** le déclassement de ladite parcelle du Domaine Public,
- **AUTORISE** par voie d'échange sans soulte :
 - **La cession au profit de Monsieur VALOIS, du terrain propriété municipale**, d'une surface de 6 m², sis quartier des Pontiers, situé au droit des parcelles n° AD 261 et 262, identifié au plan de géomètre annexé ci-après, pour un montant estimé à 800,00 € (huit-cent euros),
 - **L'acquisition du terrain propriété de Monsieur VALOIS**, d'une surface de 6 m², sis quartier des Pontiers, dont il est propriétaire, identifié au plan de géomètre annexé, provenant de la parcelle AD 261 (pour partie), pour une valeur d'acquisition de 800,00 € (huit-cent euros).
- **DECIDE** que l'ensemble des frais liés à la procédure et à la réalisation des actes seront à la charge intégrale de la Commune qui est partie demandeuse à l'affaire.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre des présentes décisions

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

- Estimation financière du service des Domaines à hauteur de 800,00 €,
- Relevé de géomètre de la parcelle de terrain,

LE VOTE EST :

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents ou représentés

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

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251211-2025121104-DE

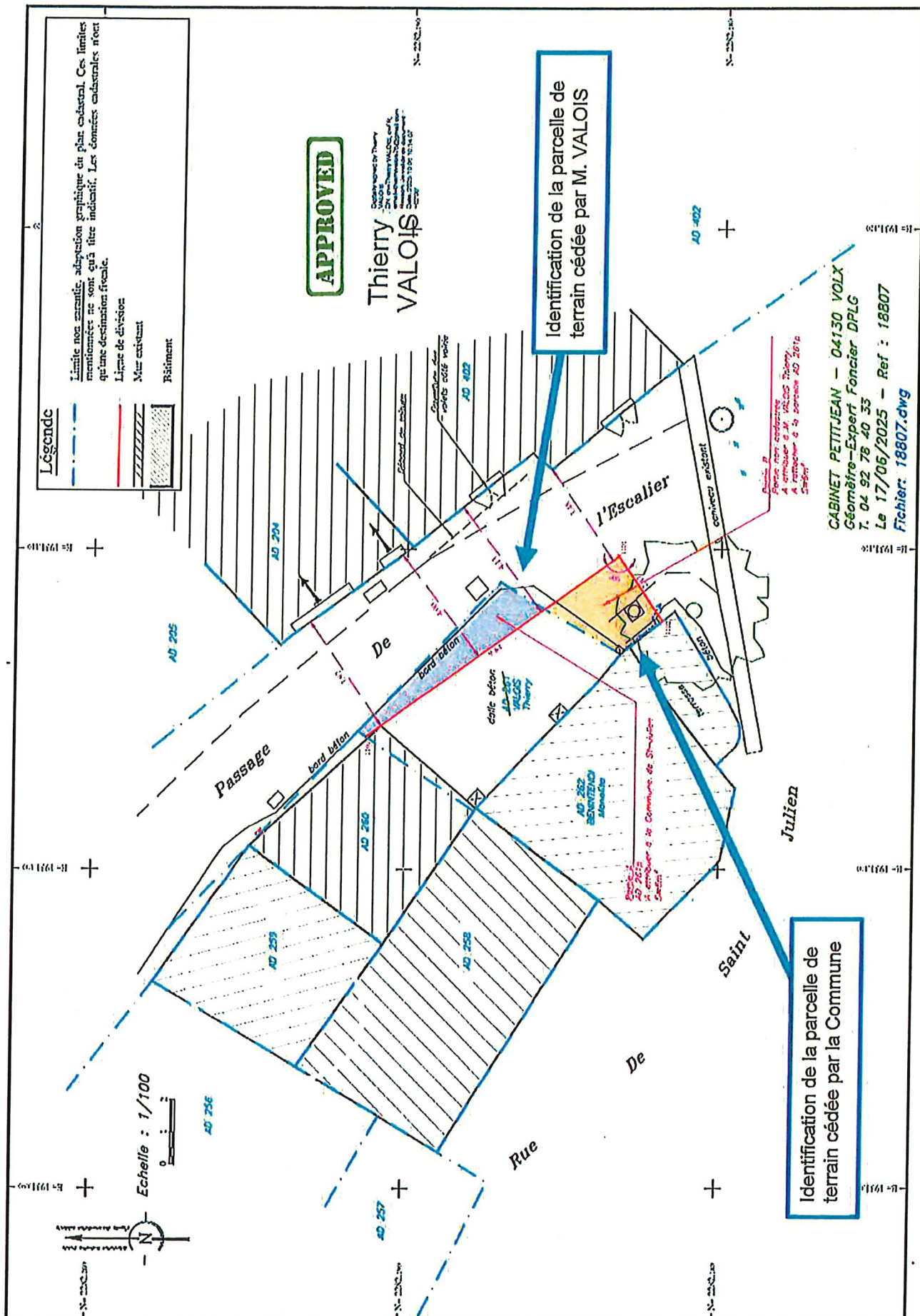
Berger
Leveau

Certifié exécutoire,

Le Maire,

E. HUGOU





Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251211-2025121104-DE

7302 - SD

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

Le 23/10/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

POUR NOUS JOINDRE

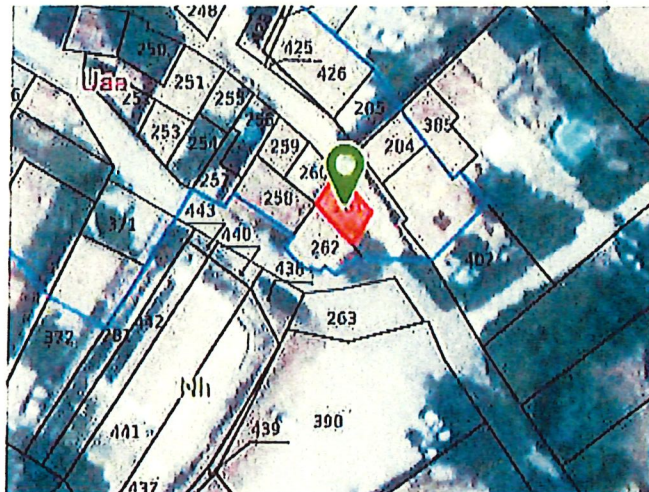
à

Affaire suivie par : Diane DUTECH
courriel : diane.dutech@dgfip.finances.gouv.fr
Ref DS : 27231010
Réf OSE : 2025-03113-76508

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelle de terrain NC

Adresse du bien :

Hameau du Boisset à Saint-Julien 83560

Valeur Vénale:

800€ 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 :	17/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/10/2025

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 emprise de terrain après déclassement du domaine public.

Nouvelle saisine du consultant après modification du mètre de l'emprise.

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 dans le village ancien de Saint Julien, passage de l'escalier.

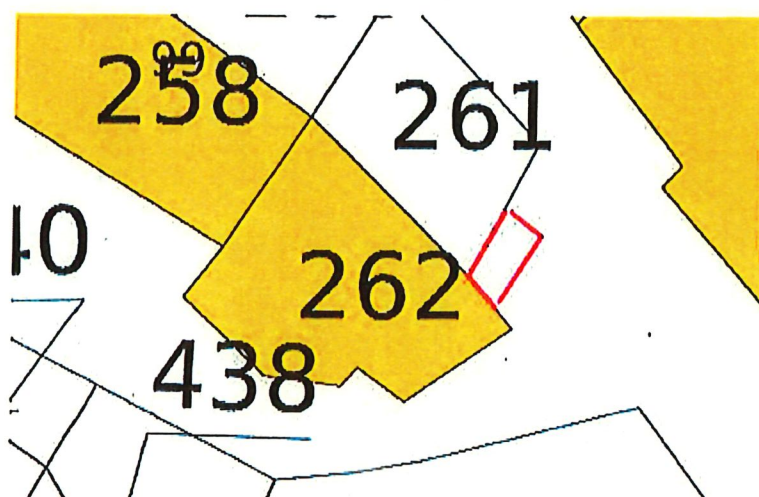
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Cadastre	Surface m ²	Zonage
St Julien	NC	6	Uaa

4.4. Descriptif

Emprise suivant le découpage ci-dessous indiqué par le consultant



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

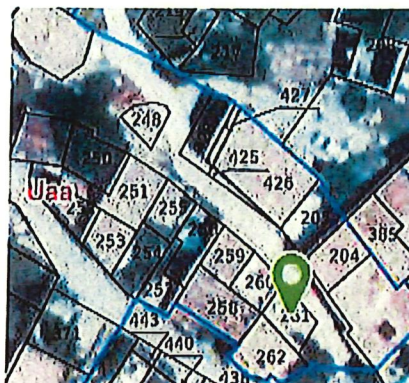
Au PLU de la commune de Saint-Julien, le bien est situé en zone Uaa Hameau du Boisset

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 de Boisset

 Ensemble des pièces écrites >

 Téléchargez l'archive complète



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 m²

Enreg	Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	m²	Prix	Prix/m²	Nature de bien	Zone	Précisions
8304P02 2023P23663	113//BS/101//	SAINT-JULIEN	BOURDAS	08/09/2023	36	5 000	139	TAB	Uaa- Au sein du hameau Bourdas-usage de voirie – jardin	Au sein du hameau Bourdas-usage de voirie – jardin
8304P02 2020P07827	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	388 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 08308623 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€/m² mais le 1^{er} 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 :

m²	valeur	total
6	139	834

Valeur arrondie à 800€



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 800€.

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 700€ 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.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le



ID : 083-218301133-20251211-2025121104-DE

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.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SAINT JULIEN

ECHANGE COMMUNE / VALOIS

Parcelle : section AD n° 261
Lieu-dit : "BOISSET"

PLAN DE L'ECHANGE COMMUNE/VALOIS
PLAN DE REPERAGE DES NOUVELLES LIMITES
du 17/06/2025

ECHELLE : 1/100

Planimétrie : système RGF93 CC43
Altimétrie : système NGF-IGN 69

Le rattachement au système RGF93 CC43 et NGF-IGN 69 a été effectué par le réseau Terio le 28/02/2025 (classe 2).

Date	Ordre	Nature des travaux	Responsable
26/02/2025	Commune de Saint-Julien	Relève état des lieux topographique	F. MORIN
05/03/2025		Plan de repérage des nouvelles limites	
25/03/2025		Ajout regard existant	
17/06/2025		Modification plan de repérage des nouvelles limites	

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le
ID : 083-218301133-20251211-2025121104-DE



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CABINET CHRISTOPHE PETITJEAN - Géomètre-Expert Foncier DPLG
599 RUE PIERRE MENDES FRANCE - 04130 VOLX - Tél 04.92.78.40.53
petitjean-geometre-expert@wanadoo.fr

DÉPARTEMENT DU VAR



ARRONDI

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 DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - quatre et le 29 mai 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.	Procuratlon à			P	A. E.	A.	Procuratlon à
HUGOU	Emmanuel	X				CAVALLARO	Sylvie	X			
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain		X		
CHALLIER	Bruno		X		HUGOU E.	MURE	Llne-Marle		X		BONESSO P.
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	Denls		X		CHAIX J.			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° 2024-05-29-15

Objet : Échanges de terrains quartier de Boisset entre la Commune et Monsieur Thierry VALOIS

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que la Commune souhaite procéder à un échange de terrain quartier de Boisset, avec Monsieur Thierry VALOIS, pour une surface de terrain d'environ 4 m², surface identique pour les deux parties en présence, section AD du cadastre.

Comme identifié au plan cadastral annexé à la présente, l'emprise porte, s'agissant de l'actuelle propriété de Monsieur VALOIS, sur la parcelle n°261 et, s'agissant de la commune, sur une partie désormais non utilisée de la voie dite *Passage de l'Escalier*.

L'objectif poursuivi par la Commune dans cette procédure est de permettre d'effacer l'étranglement de la voie de circulation (passage de l'escalier), existant aujourd'hui au niveau de la parcelle AD 261, en portant ainsi la largeur de la voie à 4 m.

La Commune fera réaliser les relevés de géomètre correspondant à ces surfaces, permettant ensuite notamment au Conseil de se prononcer sur le constat de désaffectation de la parcelle de terrain dont l'échange est envisagé.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

En / 083-218301133-20251211-2025121104-DE

Reçu en préfecture le 25/08/2024

Publié le

ID : 083-218301133-20240529-2024052915-DE

Les frais afférents à cette procédure seront à la charge de la Commune.

Il est aujourd'hui demandé au conseil de se prononcer sur ce projet de lancement des différentes procédures nécessaires à sa réalisation.

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

APPROUVE l'exposé qui précède et le lancement par le Maire des procédures nécessaires à la réalisation de cet échange, dont l'assise foncière est portée au plan annexé à la présente.

DÉCIDE que les frais afférents à cette procédure sont à la charge de la Commune.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision

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



