

Envoyé en préfecture le 18/06/2026

Reçu en préfecture le 18/06/2026

Publié le

ID : 083-218301133-20260615-2026061509-DE



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 DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - six et le 15 juin à 19h00,

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				MASSOUH	Anne		X		E HUGOU
FANGUIAIRE	Sandrine	X				BONESSO	Paul	X			
CHALLIER	Bruno	X				JEAN-JEAN	Mickaël	X			
LECLERC	Caroline	X				WIERYSZKOW	Noémie		X		
CHAIX	Jacques	X				D'ASSISI	Florian		X		J CHAIX
SCHILLINGER	Martine	X				MATHIEU	Maurice	X			
POURRIERE	Denis	X				HOURS	Cyrille	X			
MARUZZOLO	Francis	X				LANGLOIS	Marilyne	X			
CATALDI	Catherine	X				HOURS	Alexys	X			
CAVALLARO	Sylvie	X						16	3	00	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 16

Absents : 03

Dont :

Absents excusés ayant donné procuration : 02

Absents excusés sans procuration : 01

Autres absents : 00

Délibération n° 2026-06-15-09

Objet :

Accord de cession conforme à l'estimation des Domaines pour une parcelle de terrain déclassée du domaine public, d'une surface totale de 10 (dix) m², située quartier du Vieux-village

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 Madame BONNARD aux fins de régularisation d'emprise,

Vu, la délibération du Conseil Municipal n°2025-12-11-02 du 11 décembre 2025 portant constat de désaffectation et déclassement du Domaine Public,

Vu, l'avis du service du Domaine sur la valeur vénale n°2026-83113-08077 (29193576) du 19/02/2026, joint à la présente délibération, portant sur une estimation à hauteur de 1 000,00 € HT pour la parcelle de terrain identifiée quartier du Vieux-village, pour une surface de 10 (dix) m²

LE CONSEIL MUNICIPAL : Ouf l'exposé de Monsieur le Maire, et après en a

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 désignée dans l'estimation des Domaines annexée, d'une surface totale de dix (10) m², conformément à l'estimation financière formulée par le service des Domaines, pour un montant de 1 000,00 € (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 1 000,00 €,
- Relevé de géomètre de la parcelle de terrain,
- Délibération n°2025-12-11-02 du 11 décembre 2025 portant constat de désaffectation 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

Visa du secrétaire de séance

Mme Martine SCHILLINGER

Envoyé en préfecture le 18/06/2026

Reçu en préfecture le 18/06/2026

Publié le



ID : 083-218301133-20260615-2026061509-DE

ANNEXE AU PROJET DE DÉLIBÉRATION N° 2026-06-15-09-DE-18/06/2026
PORTANT AUTORISATION DE CESSIION D'UNE PARCELLE DE 10 (DIX) M²,
DÉCLASSÉE DU DOMAINE PUBLIC, SITUÉE QUARTIER DU VIEUX VILLAGE

Avis du service des Domaines en date du 19/02/2026



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 19/02/2026

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

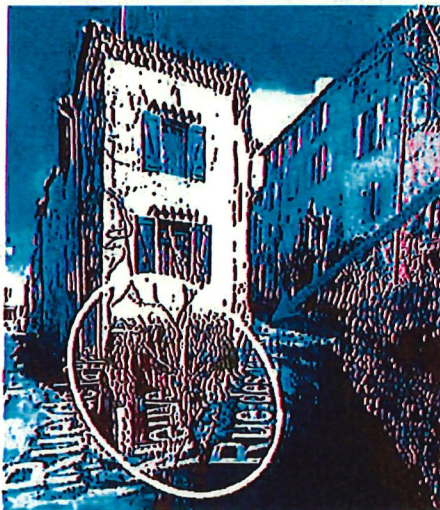
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Diane DUTECH
courriel : diane.dutech@dgfip.finances.gouv.fr
Ref DS : 29193576
Réf OSE : 2026-83113-08077

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 :

Emprise de terrain NC

Adresse du bien :

Le Village à Saint-Julien 83560

Valeur Vénale:

1 000€ 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 :	05/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/02/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, afin de régularisation, d'une emprise de terrain non cadastré que le propriétaire limitrophe occupe.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

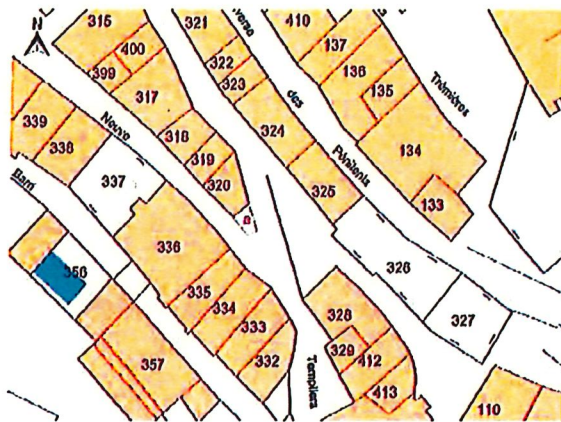
La commune de Saint-Julien-le-Montagnier est une commune du haut Var située sur les bords du Verdon et du lac d'Esparron, située dans l'aire du parc naturel régional du Verdon. Le village culmine à 583 m d'altitude donnant sur des plaines et plateaux en contrebas.

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

Le bien se situe dans le village ancien de Saint Julien.

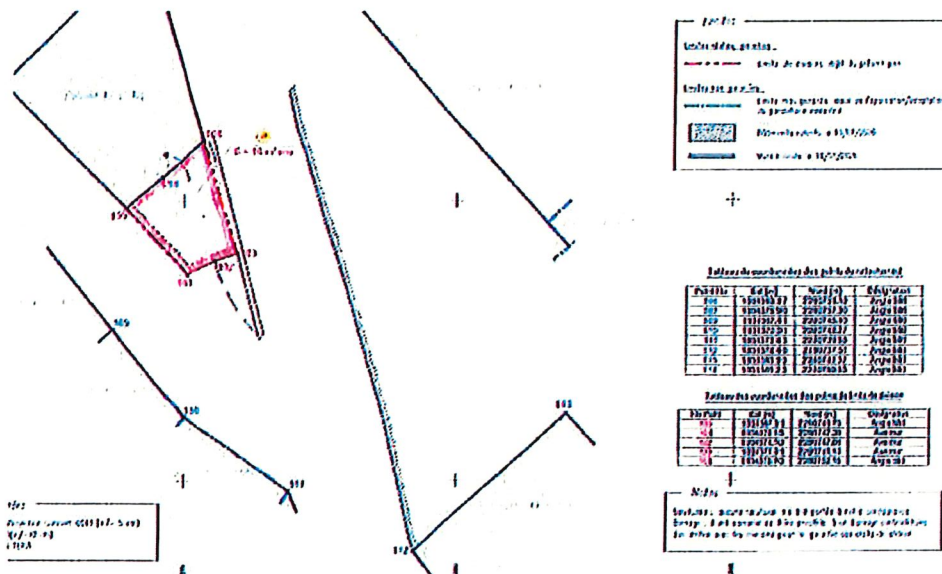
4.3. Références cadastrales

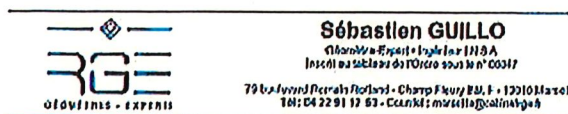
L'immeuble sous expertise se situe à l'extrémité sud de la parcelle A 320 au centre du village de Saint Julien.



4.4. Descriptif

Le bien est d'une surface de 10m² environ suivant le plan d'arpentage ci-dessous et est à usage de terrasse.





Références : 1A20.004

Département : Var
Commune : Saint-Julien
Lieu-dit : Che-Lieu

Propriété BONNARD
Cadastrée Section n° 320
110 rue de la Place Neuve

PLAN D'ARPENTAGE

Lev. : 15/02/2018

Date d'ajout : 21/05/2019

Sous toutes réserves : 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 Uab Vieux Village

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

Périmètre de recherche

83560, Saint-Julien

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
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
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	386 RTE DE L'ECLOU	23/02/2023	1375	120 000	87	TAB	Uc
				Moyennes	781	76 600	108		



81.2. 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 108€/m².

Ce type de bien relève le plus souvent d'une valeur de convenance (cf le 1^{er} terme de l'étude à 139€/m²) ; au cas présent et au regard de la localisation du bien et de son usage en terrasse, la valeur de 100€/m² sera retenue.

Calcul :

m ²	valeur	total
10	100	1 000

Valeur arrondie à 1 000€

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 1 000€ HT.

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 900€ 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'Évaluatrice
Diane Dutech,

Inspectrice des Finances publiques