

**Arrêté portant approbation du procès-verbal de délimitation du
domaine public communal
voirie communale « chemin des Grillons »**

Le Maire de la Commune de SAINT-JUST,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2111-1 et L.2111-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-22 ;

Considérant que les voies communales sont affectées à l'usage direct du public et relèvent du domaine public communal ;

Considérant qu'une bonne gestion du domaine public communal implique la détermination précise et juridiquement opposable de ses limites ;

Considérant que le domaine public des personnes publiques ne peut être borné selon les règles du code civil et que sa délimitation relève d'un acte administratif unilatéral ;

Considérant le procès-verbal de délimitation du domaine public communal (PV3P – voirie) établi le 23 octobre 2025 par le cabinet DGEMA, relatif à la voirie communale dénommée « chemin des Grillons » ;

Considérant que ce procès-verbal et le plan annexé permettent de fixer les limites du domaine public communal au droit de ladite voie ;

ARRETE :

ARTICLE 1er

La délimitation du domaine public communal correspondant à la voirie communale « chemin des Grillons » est approuvée conformément au plan et au procès-verbal de délimitation établis le 23 octobre 2025 par le cabinet DGEMA, géomètre-expert.

ARTICLE 2

Le procès-verbal de délimitation du domaine public communal ainsi que le plan qui y est annexé sont joints au présent arrêté, avec lequel ils ne font qu'un.

ARTICLE 3

Le présent arrêté est pris sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 4

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du Maire de Saint-Just dans un délai de 2 mois à compter de sa publication
- d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier, situé 6 rue Pitot, dans le même délai.

Saint-Just,

Le 21 janvier 2026

**Le Maire
Yves QUESADA**



Envoyé en préfecture le 22/01/2026

Reçu en préfecture le 22/01/2026

Publié le

ID : 034-213402720-20260121-DGS2026012101-AR



CADRE RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION

BON POUR ACCORD

COMMUNE DE SAINT JUST

Représentée par : *Yves Guenda*
Vu et approuvé le : 21/01/2026

(tamponner, dater et signer)



Le Géomètre-Expert

M. OSMO Alain (05065)



MAT	X	Y
AA	1789821.11	2273336.24
AB	1789819.30	2273335.08
AC	1789811.92	2273330.84
AD	1789807.19	2273328.78
AE	1789794.06	2273323.08
R.1	1789787.83	2273315.85
R.2	1789823.65	2273337.91

(AI 337)

E= 1789.800

E= 1789.800

potager

--- = Application cadastrale
= limite indicative n'engageant pas les tiers entre eux.

LEGENDE

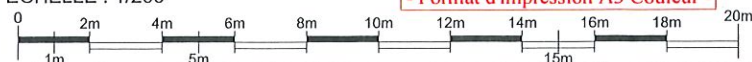
- | | | | |
|--|----------------------------|--|---|
| | Pilier | | Mur mitoyen |
| | Mur de soutènement | | Mur privatif |
| | Mur | | Limite certaine ayant fait l'objet d'un bornage ou d'une division |
| | Mur surmonté d'une clôture | | Limite de fait |
| | Bâti | | Limite objet de l'opération |
| | Construction légère | | Application cadastrale |
| | Talus | | Station pour le géomètre |
| | Clôture | | Numéro de parcelle cadastrale |
| | Borne Existante | | |
| | Borne nouvelle | | |

- Format d'impression A3 Couleur

- Système de coordonnées planimétrique : RGF 93 CC43

ECHELLE : 1/200

- Format d'impression A3 Couleur -



E= 1789.780

E= 1789.780

Envoyé en préfecture le 22/01/2026

Reçu en préfecture le 22/01/2026

Publié le

ID : 034-213402720-20260121-DGS2026012101-AR

ACTE FONCIER

Procès-verbal concourant à la délimitation de la Propriété des Personnes Publiques « Voirie »

Dossier : 240941LNL

Département de l'Hérault (34)

Commune de SAINT JUST

Chemin des Grillons



4, Bd Diderot
34400 LUNEL
Tél : 04.67.29.53.63
Mail : lunel@dgema.fr

des Géomètres Experts méditerranéens associés



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CHAPITRE I : PARTIE NORMALISÉE

A la requête de **Mme CAMBON Bénédicte**, propriétaire de la parcelle Section AI n°337, je, soussigné Alain OSMO, Géomètre-Expert à Montpellier, inscrit au tableau du Conseil Régional de Montpellier sous le numéro 05065, associé de DGEMA SELAS de Géomètres-Experts, inscrit au tableau du Conseil Régional de Montpellier, ai été chargé de mettre en œuvre la procédure de délimitation de la propriété relevant du Domaine Public routier identifiée dans l'article 2, et dresse en conséquence le présent procès-verbal. Sous mon contrôle et ma responsabilité, j'ai chargé Monsieur VALENTIN Stéphane, mon collaborateur, d'effectuer cette mission.

Celui-ci est destiné à être annexé à l'arrêté d'alignement individuel correspondant, conformément à l'article L.112-1 du code de la voirie routière.

Cet arrêté doit être édicté par la personne publique ou gestionnaire du bien relevant du domaine public routier. Pour clore les opérations de délimitation de la propriété des personnes publiques, l'arrêté et le présent procès-verbal devront être notifiés par la personne publique à tout propriétaire riverain concerné et au géomètre-expert auteur des présentes. Si la procédure n'est pas menée à son terme, la personne publique devra en informer le Géomètre-Expert.

Article 1 : Désignation des parties

Personne publique :

COMMUNE DE SAINT JUST, domiciliée au 2, Avenue Gabriel Péri 34400 SAINT-JUST

Propriétaire riverain concerné

Renseignements préremplis suivant la déclaration des parties (fiche de renseignements ou oralement), avec ou sans présentation d'acte notarié, au regard de la demande de Renseignements Sommaires Urgents délivrée par le Service de la Publicité Foncière (SPF), et selon les indications fournies par le Serveur Professionnel des Données Cadastreales (SPDC)

Mme CAMBON Bénédicte, née le 26/02/1970 à MONTPELLIER (34), domicilié au 211 Allée des Fruitières Route de Saint Abdon 69390 CHARLY, propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de SAINT JUST (34) section AI n°337.


Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de délimitation a pour objet de fournir à la personne publique les éléments pour lui permettre :

- D'une part, de fixer de manière certaine les limites de propriété séparatives communes et(ou) les points de limites communs,
- D'autre part, de constater la limite de fait, correspondant à l'assiette de l'ouvrage public, y compris ses annexes s'il y a lieu,

Entre le chemin des Grillons, desservant plusieurs parcelles et relevant de la domanialité publique artificielle, identifiée sur le plan cadastral sous le numéro de parcelle section AI n° 275, et la propriété privée riveraine, savoir la parcelle cadastrée section AI n° 337.

Paraphes de la Personne Publique – Pour copie conforme à l'original

COMMUNE DE SAINT JUST	Alain OSMO - Géomètre - Expert
	

Article 3 : Modalité de l'opération

La présente opération est mise en œuvre afin :

- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien relevant de la domanialité publique artificielle
- de respecter les droits des propriétaires riverains, qu'ils soient publics ou privés
- de prévenir les contentieux, notamment par la méconnaissance de documents existants

3.1 – Réunion :

Afin de procéder à une réunion le mercredi 22 octobre 2025 à 10h30 ont été convoqués par courrier simple à partir des indications fournies par le Serveur Professionnel des Données Cadastreales (SPDC) :

- Commune de SAINT JUST
- Mme CAMBON Bénédicte

Au jour et heure dits, M. VALENTIN Stéphane, collaborateur, a procédé à l'organisation de la réunion en présence et avec l'accord des personnes inscrites sur la fiche de présence (conservé dans nos archives).

3.2 – Éléments analysés :

▪ Les titres de propriétés :

Parcelle BB n°275 : *Non présenté*
Parcelle BB n°337 : *Non présenté*

▪ Les documents présentés par la Personne Publique :

Aucun

▪ Les documents présentés par le(s) propriétaire(s) riverain(s) :

Aucun

▪ Les documents présentés aux parties par le Géomètre-Expert soussigné :

- Le plan d'état des lieux préalablement réalisé par soins.
- Un extrait du plan cadastral actuel (pour information).
- Le plan de division dressé le 11/09/2020 par le Cabinet CHAPUIS, Géomètre-Expert à LUNEL


▪ Les signes de possession et en particulier :

- La présence d'un mur de clôture séparant la parcelle AI n°337 de la rue des grillons.

▪ Les dires des parties :

Aucun

Paraphes de la Personne Publique – Pour copie conforme à l'original

COMMUNE DE SAINT JUST	Alain OSMO - Géomètre - Expert
	

Article 4 : Définition des limites de propriétés foncières

4.1 - Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

La limite avec la Rue des Grillons provient d'un document d'arpentage établi en avril 2003, par le cabinet POUJOL, géomètre-expert à Aigues-Mortes. Cette division a permis l'élargissement du chemin déjà existant, visible sur les photos aériennes anciennes. Cette limite a été reprise par le cabinet Chapuis en 2020, à l'occasion de la division de la parcelle mère cadastrée AI n° 274. Le mur de soutènement séparant les parcelles cadastrées AI n°337 et AI n°275 correspond à cette limite.

Pour toutes opérations de bornage, les règles de l'art régissant la profession de Géomètre-Expert, définissent une hiérarchisation des preuves à savoir en premier lieu les titres de propriétés, en second les actes fonciers (bornage ou divisions antérieure), viennent ensuite les signes de possessions apparentes, les déclarations des sachants, les us et coutumes et pour finir le plan cadastral. Pour rappel le plan cadastral est d'essence fiscale et n'a aucune valeur juridique.

4.2 - Définition et matérialisation des limites :

Les sommets et limites visés dans ce paragraphe ne deviendront exécutoires qu'après notification de l'arrêté par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et définitifs qu'à compter de l'expiration des délais de recours.

A l'issue de la présente analyse, et après avoir entendu l'avis des parties présentes,

Les repères anciens

- AA : Marque de peinture
- AB, AC et AE : Angles de mur

Les repères nouveaux

- AD : Marque de peinture (aboutissant de la division)

Les limites de propriété objet du présent procès-verbal de délimitation sont fixées suivant la ligne AA-AB-AC-AD-AE.

4.3 - Nature des limites et appartenance :

Entre les points AA et AB, la limite est un alignement droit entre la marque de peinture située sur le mur et l'angle du mur. La limite suit le nu du mur. Ce dernier étant privatif à la parcelle AI n°337.


Entre les points AB et AC, la limite est un alignement droit entre deux angles du mur. La limite suit le nu du mur. Ce dernier étant privatif à la parcelle AI n°337.

Entre les points AC et AD, la limite est un alignement droit entre l'angle du mur et la marque de peinture située sur le mur. La limite suit le nu du mur. Ce dernier étant privatif à la parcelle AI n°337.

Entre les points AD et AE, la limite est un alignement droit entre la marque de peinture située sur le mur et l'angle du mur. La limite suit le nu du mur. Ce dernier étant privatif à la parcelle AI n°337.

Le plan du présent procès-verbal permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis ci-dessus.

Paraphes de la Personne Publique – Pour copie conforme à l'original

COMMUNE DE SAINT JUST 	Alain OSMO - Géomètre - Expert
--	--------------------------------

Article 5 : Constat de la limite de fait

A l'issue du constat de l'assiette de l'ouvrage public existant, après avoir entendu l'avis des parties présentes :

5.1 – La limite de fait correspond à la limite de propriété.

Les sommets et limites visés dans ce paragraphe ne deviendront exécutoires qu'après notification de l'arrêté par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et définitifs qu'à compter de l'expiration des délais de recours.

A l'issue de la présente analyse, après avoir entendu l'avis des parties présentes,

Les repères anciens

- AA : Marque de peinture
- AB, AC et AE : Angles de mur

Ont été reconnus

Les repères nouveaux

- AD : Marque de peinture (aboutissant de la division)

Ont été matérialisés

La limite de fait est identifiée suivant la ligne : AA – AB – AC – AD – AE.

Nature de la limite de fait :

Entre les points AA et AB, la limite est un alignement droit entre la marque de peinture située sur le mur et l'angle du mur. La limite suit le nu du mur.

Entre les points AB et AC, la limite est un alignement droit entre deux angles du mur. La limite suit le nu du mur.

Entre les points AC et AD, la limite est un alignement droit entre l'angle du mur et la marque de peinture située sur le mur.

Entre les points AD et AE, la limite est un alignement droit entre la marque de peinture située sur le mur et l'angle du mur. La limite suit le nu du mur.

Le plan du présent procès-verbal permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis ci-dessus.

Article 6 : Mesures permettant le rétablissement des limites

Définition littérale des points d'appui :

- Point R.1 : clou et Point R.2 : Angle de mur

Tableau des coordonnées des Points d'Appuis		
MAT	X	Y
R.1	1789787.83	2273315.85
R.2	1789823.65	2273337.91

Paraphes de la Personne Publique – Pour copie conforme à l'original

COMMUNE DE SAINT JUST yq	Alain OSMO - Géomètre - Expert
-----------------------------	--------------------------------

Le tableau de coordonnées XY, des points de rattachement et des points destinés à définir géométriquement les limites et permettre leur rétablissement ultérieur, se situe sur le plan annexé au présent Procès-Verbal

Article 7 : Régularisation foncière

7.1 La présente délimitation a permis de mettre en évidence la concordance entre la limite foncière de la propriété et le parcellaire cadastral. Aucune régularisation foncière n'est à prévoir.

Article 8 : Observations complémentaires

Sans objet

Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères qui viendraient à disparaître, définissant les limites de propriété ou limites de fait, objet du présent procès-verbal et confirmées par l'arrêté auquel il est destiné, devront être remises en place par un géomètre-expert.

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procèdera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera procès-verbal. Ce procès-verbal devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande express des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété ou des limites de fait objet du présent procès-verbal.

Ce procès-verbal sera notifié à la personne publique et aux propriétaires riverains.

Article 10 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier (www.geofoncier.fr) :

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- la géolocalisation du dossier,
- les références du dossier,
- la dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan et/ou croquis),
- la production du RFU (référentiel foncier unifié).


Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

De plus en référence à l'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent procès-verbal et de l'arrêté auquel il est destiné.

Production du RFU (Géoréférencement des travaux fonciers) :

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone2 - CC43), afin de permettre la visualisation des limites de propriété dans le portail www.geofoncier.fr

Paraphes de la Personne Publique et du Géomètre-Expert – Pour copie conforme à l'original

Commune de SAINT JUST 	Alain OSMO - Géomètre - Expert
--	--------------------------------

Article 11 : Protection des données

Les informations collectées dans le cadre de la procédure de délimitation, soit directement auprès des parties, soit après analyse d'actes présentés ou recherchés, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité l'établissement du présent procès-verbal.

Ces informations sont à destination exclusive des bénéficiaires de droits sur les parcelles désignées à l'article 2, du géomètre-expert rédacteur, du Conseil supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts qui tient la base de données foncières dans laquelle doivent être enregistrés les procès-verbaux, et de toute autorité administrative en charge des activités cadastrales et de la publicité foncière qui pourra alimenter ses propres traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où elle y est autorisée par les textes en vigueur.

Les informations relatives à l'acte sont conservées au cabinet du géomètre-expert sans limitation de durée. Elles peuvent être transmises à un autre géomètre-expert qui en ferait la demande dans le cadre d'une mission foncière en application de l'article 52 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996.

Compte tenu de l'évolution des technologies, des coûts de mise en œuvre, de la nature des données à protéger ainsi que des risques pour les droits et libertés des personnes, le géomètre-expert met en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la confidentialité des données à caractère personnel collectées et traitées et un niveau de sécurité adapté au risque.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification sur leurs données qui peut être exercé auprès du géomètre-expert. Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Procès-Verbal des opérations de délimitation
Fait sur 7 pages et un plan annexé
À LUNEL, le mercredi 23 octobre 2025

Le Géomètre Expert soussigné
auteur des présentes

M. Alain OSMO
(n°ordre :05065)



CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION (tamponner, dater et signer)

La Personne Publique : COMMUNE DE SAINT JUST

Représentée par : *Le Maire, Yves QUESADA le 21/01/2026*

Document annexé à l'arrêté en date du : *2026-01-21/01*



Paraphes de la Personne Publique et du Géomètre-Expert – Pour copie conforme à l'original

Commune de SAINT JUST <i>YQ</i>	Alain OSMO - Géomètre - Expert
------------------------------------	--------------------------------

Envoyé en préfecture le 22/01/2026

Reçu en préfecture le 22/01/2026

Publié le

ID : 034-213402720-20260121-DGS2026012101-AR