

Département de l'AIN  
-----  
Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE  
-----  
Canton de MIRIBEL  
-----  
Commune de BEYNOST



**EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du : 10 mars 2022  
Convocation du : 03 mars 2022

Nombre de Conseillés :  
En exercice : 27  
Présents : 21  
Votants : 25

L'an deux mille vingt-deux, le dix mars à dix-huit heures trente, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis au complexe du Mas de Roux, en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

**URBANISME-FONCIER : SQUARE ALEX – désaffectation et déclassement du domaine public par la commune d'une emprise foncière au lieudit « La Cure » - Passage de l'espérance**

Présents : Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovia, Philippe Maillez, Sylvie Caillet, Gilbert Debard, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Jean-Marc Curtet, Bertrand Vermorel, Laurence Rouquette, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Franck Longin, Anne-Sophie Rampon, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz.

Représentés :

Elodie Brelot a donné procuration à Christine Perez  
Philippe Casamayor a donné procuration à Sergio Mancini  
Lionel Chevrolat a donné procuration à Philippe Maillez  
Cyril Langelot a donné procuration à Caroline Terrier

Absents :

Harris Reneman, Sophie Gaguin.

Secrétaire de séance :

Valérie Berger

Le rapporteur expose à l'assemblée que Monsieur MICEV Franck et Madame SCHIELOTTO Audrey se déclarent intéressés pour acquérir une emprise de terrain appartenant à la commune au droit de leur propriété sise 140 Passage de l'Espérance. Il s'agit d'une emprise d'environ 99 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section AD 478 d'une contenance totale de 754 m<sup>2</sup>.

Cette propriété communale appelée également « Square Alex », est fermée au public depuis de très nombreuses années suite à des problèmes de sécurité. Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants de la commune et plus particulièrement dans ce quartier, un projet d'aménagement du square avec des jeux d'enfants a été étudié. Le rapporteur ajoute qu'une caméra de vidéoprotection a été installée.

Cette parcelle appartenant au domaine public communal, il convient de décider de procéder à la désaffectation, ainsi qu'au déclassement du domaine public de l'emprise visée avant de pouvoir procéder à sa cession.

Une demande a été sollicitée auprès du service des Domaines, qui a estimé à 120 € le m<sup>2</sup>. Il est précisé que M. MICEV et Mme SCHIELOTTO ont donné leur accord.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2241-1 et suivants,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.2141-1 qui précise que « Un bien d'une personne publique qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant le déclassement »,

VU l'avis du service des Domaines,

CONSIDERANT que l'emprise visée sur la parcelle cadastrée section AD478 lieu-dit « La Cure » Passage de l'Espérance, n'est plus affectée à un usage direct du public,

CONSIDERANT qu'il convient de constater sa désaffectation pour ensuite la déclasser du domaine public communal en vue de son classement dans le domaine privé communal préalablement à sa cession, qui fera l'objet d'une délibération lors d'un Conseil Municipal ultérieur,

CONSIDERANT que lors de différents échanges concernant la cession de cette emprise de terrain, il a été convenu que M. MICEV et Mme SCHIELOTTO feront leur affaire de la clôture de la parcelle cédée conformément aux prescriptions techniques communiquées par la commune et conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU),

CONSIDERANT que les frais d'établissement du document d'arpentage et de cession seront également mis à la charge des acheteurs,

Le rapporteur précise que le document d'arpentage fait apparaître une surface exacte de 99 m<sup>2</sup> pour cette emprise.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De constater la désaffectation de 99 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section AD478 d'une contenance totale de 754 m<sup>2</sup>

- De prononcer le déclassement de ces 99 m2 du domaine public communal et d'ainsi constater leur intégration dans le domaine privé de la commune
- De dire que les acheteurs feront leur affaire de la clôture de la parcelle cédée conformément aux prescriptions techniques communiquées par la commune et conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- De dire que tous les frais se rapportant à l'établissement du document d'arpentage et à la cession seront mis à la charge des acheteurs

Le Conseil Municipal, Ouï les explications du rapporteur, avec 22 voix POUR et 3 voix CONTRE

CONSTATE la désaffectation de 99 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section AD478 d'une contenance totale de 754 m<sup>2</sup>

PRONONCE le déclassement de ces 99 m<sup>2</sup> du domaine public communal et CONSTATE leur intégration dans le domaine privé de la commune

DIT que les acheteurs feront leur affaire de la clôture de la parcelle cédée conformément aux prescriptions techniques communiquées par la commune et conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

DIT que tous les frais se rapportant à l'établissement du document d'arpentage et à la cession seront mis à la charge des acheteurs

AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



Le Maire,

*Caroline Terrier*

Caroline TERRIER



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction générale  
des Finances publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'AIN  
11, BOULEVARD MARÉCHAL LECLERC  
BP 40423  
01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX

Pôle d'évaluation domaniale  
Téléphone : 04.74.45.68.00  
Mél. : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Dominique PISSARD-MAILLET  
Téléphone : 04 26 37 70 20  
courriel : dominique.pissard-maillet1@dgfip .finances.gouv.fr  
Réf. DS : 3154066  
Réf Lido : 2020 - 043V 0942

**MAIRIE DE BEYNOST  
(PAR MMES TERRIER CAROLINE ET MALEYSSON  
SYLVIE)  
PLACE DE LA MAIRIE  
BP 411  
01704 BEYNOST CEDEX.**

Bourg-en-Bresse, le 22/12/2020

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

<b>Désignation du bien :</b>	Cession d'une emprise de terrain nu à détacher d'un plus grand tènement disposant d'une façade en voirie sur le chemin de l'Espérance et figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous le numéro 478 de la section AD pour 7 ares et 54 centiares en totalité. Emprise foncière à détacher du tènement ci-dessus et à aliéner : de l'ordre de 40 centiares. Emprise foncière susceptible de conférer une plus-value au tènement contigu propriété du cessionnaire, assortie d'un potentiel de droits théoriques à construire résiduel, de forme rectangulaire et dépendant d'un tènement d'ensemble de très bonne planimétrie.
<b>Adresse du bien :</b>	Chemin de l'Espérance, lieu-dit « la Cure » à BEYNOST - 01700.
<b>Valeur vénale :</b>	<b>4.800 € (ou 120 € le m2)</b>

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

**1 – SERVICE CONSULTANT**

Consultant : commune de BEYNOST (Mairie).

Affaire suivie par : Mesdames Caroline TERRIER, Maire , et Sylvie MALEYSSON, responsable du service urbanisme.

**2 – DATE**

Date de consultation : 10/12/2020  
Date de réception : 10/12/2020 (courriel)  
Date de visite : 16/12/2020.  
Date de dossier en état : 10/12/2020

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession amiable d'une emprise de terrain nu à détacher d'un plus grand tènement. Consultation à caractère réglementaire.

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Une emprise de terrain nu de 40 centiares environ à détacher d'un tènement de plus grande contenance dénommé « square Alex », situé dans une zone à vocation constructible et disposant d'une façade en voirie sur le chemin de l'espérance.

Emprise à aliéner à usage de terrain d'agrément mais assortie d'un potentiel résiduel de droits théoriques à construire et susceptible de conférer une plus-value au tènement contigu propriété du cessionnaire.

Immeuble non bâti de très bonne planimétrie et de forme rectangulaire.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

**propriétaire présumée** : commune de BEYNOST.

**-références cadastrales** : section AD numéro 478 pour 7 ares et 54 centiares.

**-emprise foncière à aliéner** : de l'ordre de 40 centiares environ à prélever sur le tènement ci-dessus.

**-situation locative** : bien immeuble non bâti réputé libre de toute occupation au jour de sa cession.

**-effet relatif** : sans objet.

#### **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

**-PLU** : approuvé le 20/12/2012 avec date exécutoire au 11/01/2013. Modifié le 26/09/2017 avec date exécutoire au 29/09/2017. (adaptation de l'OAP des Pinachères par la modification du règlement de la zone UB5) (modification faisant suite à l'adoption le 29/06/2017 du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du PLU). Révisé le 16/12/2019 avec date exécutoire au 08/01/2020.

**-Zone : U** (zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune, concernée par des OAP, des servitudes de mixité sociale et des servitudes de mixité fonctionnelle) (secteur géographique correspondant « aux tissus urbains anciens de la commune », zone de densité 3 au PLU)

**-Principales caractéristiques de la zone U (secteur de densité 3) .\****hauteur des constructions* : la hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclus. La hauteur maximale est limitée à 11 m dans le secteur de densité 3, soit R + 2. Cette hauteur est à minorer de 2 m dans le cas de toitures terrasse ou à majorer d'1 m si le rez-de-chaussée de la construction est occupé par un commerce, une activité de service, un service public ou d'intérêt général. Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux. Ces limites ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques, aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Une hauteur maximale de 6 m est requise pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m , *\*implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* : le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement. Sont compris dans le calcul du retrait les saillies traditionnelles, éléments architecturaux,

débords de toitures dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 m. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, débords de toitures, éléments architecturaux dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m. Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes sont établies parallèlement à l'alignement. On distingue les bandes de constructibilité principale d'une profondeur de 20 m et les bandes de constructibilité secondaire d'une profondeur autre. (le secteur de densité 3 étant concernée par les bandes de constructibilité) Le long des voies et emprises publiques et dans le secteur de densité 3, les façades des constructions s'implanteront dans une bande à l'alignement actuel ou futur ou en continuité des constructions implantées sur les parcelles voisines et respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » pour ce qui est de la bande de constructibilité secondaire, pour ce qui est de la bande de constructibilité principale le retrait devra intervenir dans un bande de 0 à 6 m, **\*implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : dans le secteur de densité 3, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent : -pour ce qui concerne la bande de constructibilité principale (20 m) : soit sur une limite séparative au moins et, dans le cas d'un retrait, avec un retrait minimum de 4 m, soit avec un retrait minimum de 4 m, -pour ce qui concerne la bande de constructibilité secondaire : soit avec un retrait minimum de 4 m, soit en limite à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. Les constructions d'une hauteur de plus de 3,5 m sont autorisées en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction, -en limite de secteur : avec un retrait minimum de 4 m, **\*implantation des constructions sur un même tènement** : la distance entre 2 constructions ayant une emprise au sol supérieure à 50m<sup>2</sup> ne peut pas être inférieure à 4 m, **\*emprise au sol** : limitée à 0,4 dans le secteur de densité 3, **\*dispositions spécifiques** : un coefficient de biotope par surface (CBS) est imposé et comprend une part obligatoire aménagée en pleine terre (ou PCT). Le coefficient de biotope par surface et le coefficient de pleine terre sont calculés en rapport au tènement ou à l'unité foncière et peuvent être neutralisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans le secteur de densité 3, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 15 % de la surface en pleine terre.

**-Réseaux** : tous réseaux présents en bordure de voie.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet à la date de ce jour.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale réelle du bien immobilier non bâti à détacher d'un plus grand tènement et à aliéner ressort, après enquête, à un montant **de l'ordre de : 4.800 €**. (soit une valeur unitaire de 120 € le m<sup>2</sup>) (hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 20 % à appliquer au cas d'espèce le cas échéant).

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

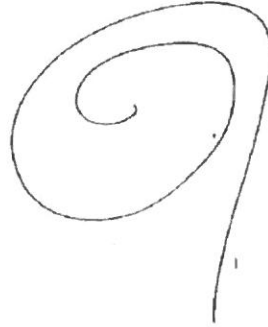
## 10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de

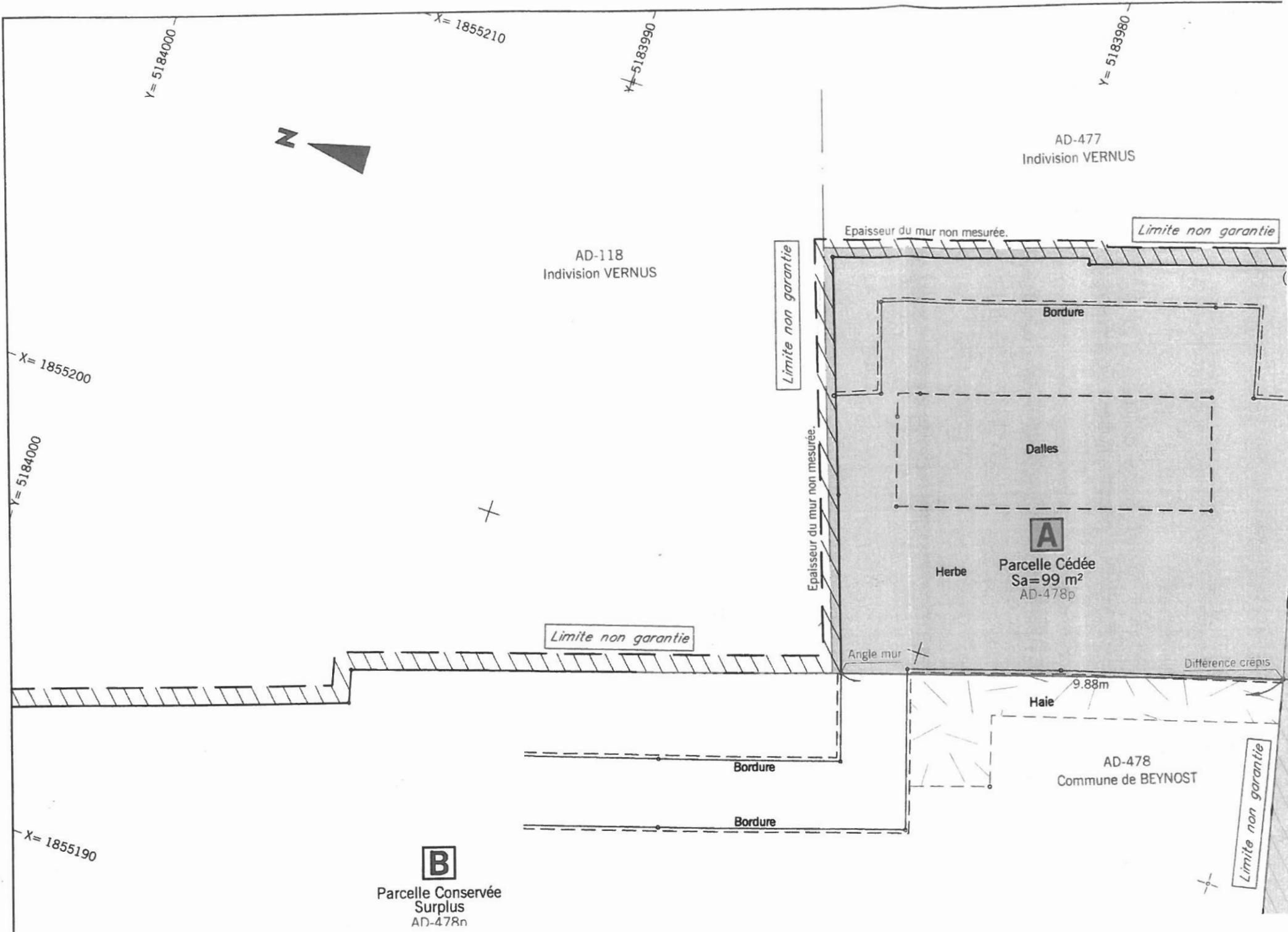
plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line that tapers to a point.

**Dominique PISSARD-MAILLET**  
inspecteur des Finances publiques, évaluateur du Domaine.



Y = 5184000

X = 1855210

Y = 5183990

Y = 5183980

X = 1855200

Y = 5184000

X = 1855190

AD-477  
Indivision VERNUS

AD-118  
Indivision VERNUS

Limite non garantie

Limite non garantie

Epaisseur du mur non mesurée.

Bordure

Dalles

**A**

Herbe  
Parcelle Cédée  
Sa = 99 m<sup>2</sup>  
AD-478p

Limite non garantie

Epaisseur du mur non mesurée.

Angle mur

Différence crépis

9.88m

Haie

Bordure

Bordure

AD-478  
Commune de BEYNOST

Limite non garantie

**B**

Parcelle Conservée  
Surplus  
AD-478n