

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

04

2024

38

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 06 juin 2024

Convocation du : 30 mai 2024

Nombre de Conseillers :

En exercice : 27

Présents : 17

Votants : 23

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

FONCIER : Désaffectation, déclassement et cession d'une parcelle communale pour l'implantation d'une maison médicale

Présents : Caroline Terrier, Sergio Mancini, Véronique Cortinovic, Philippe Maillez, Lionel Chevrolat, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Bertrand Vermorel, Patrick Tholon, Valérie Berger, Sophie Gaguin, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Harris Reneman, Philippe Casamayor, Catherine Barcellino.

Représentés :

Sylvie Caillet a donné procuration à Caroline Terrier
Elodie BreLOT a donné procuration à Philippe Maillez
Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon
Sébastien Renevier a donné procuration à Sergio Mancini
Laurence Rouquette a donné procuration à Harris Reneman
Nathalie Thimel- Blanchoz a donné procuration à Jean-Pierre Cottaz

Absents : Jean-Marc Curtet, Franck Longin, Anne-Sophie Rampon, Cyril Langelot.

Secrétaire de Séance :

Annie Maciocia

Le rapporteur expose à l'assemblée qu'un collectif de médecins beynolans souhaite construire une maison médicale afin de pérenniser et développer leur activité.

Dans un contexte de tension sur l'offre de soins en France et de baisse à venir de la démographie des professionnels de santé, le soutien aux projets visant à maintenir ou développer la présence de professionnels de santé sur le territoire communal demeure un axe prioritaire de la municipalité.

Par ailleurs, afin d'accompagner la dynamique urbaine du quartier des Bottes, et permettre de limiter son éloignement de l'offre de services du centre-ville, l'exécutif municipal s'emploie à favoriser l'implantation de nouveaux services de proximité au cœur de ce quartier.

Ainsi, dans ce cadre, un collectif de médecins et de professionnels de santé paramédicaux travaille depuis plusieurs mois avec la municipalité à l'implantation d'une maison médicale dans le quartier des Bottes.

La réalisation de ce projet devrait se concrétiser d'ici 2026.

Un terrain communal, sis 173 chemin des Bottes à BEYNOST – 01700, recensé au cadastre sous le numéro 459 de la section AL et issu de la division de la parcelle AL 1057, constituant le lot A (superficie de 10 ares et 84 centiares) d'un plan de division et issu d'une propriété bâtie et non bâtie de plus grande contenance ayant fait l'objet d'un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de l'Ain lors de son acquisition courant 2020, et depuis rétrocédée à la commune de BEYNOST par acte authentique du 31/05/2023, et publié auprès du service de la publicité foncière en date du 03/07/2023 sous le numéro 13688 du volume 2023p, est pressenti pour édifier cet équipement d'une superficie de 383 m² environ, assorti de 8 places de stationnement.

La commune a donc saisi le Pôle d'évaluation domaniale de l'Ain qui a rédigé en date du 18 mars 2024 un avis (Réf DS :16332228, Réf OSE : 2024-01043-12990) portant estimation de la valeur foncière de ce bien à 182 110 € H.T.

Après échange avec les porteurs du projet, et dans le cadre des possibilités ouvertes par la réglementation, il est proposé de céder ce terrain pour un montant de 165 852 € H.T., en assortissant la transaction de cession de conditions suspensives visant à s'assurer de la réalisation du projet selon les intentions communes des deux parties :

- Pour la partie acheteuse :
 - o Que le dépôt du permis de construire soit effectif dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature devant notaire de la cession de la parcelle ;
 - o Que les travaux soient achevés dans un délai maximal de 24 mois à compter de la date d'acceptation du permis de construire ;
 - o Que le bien érigé soit exclusivement dédié à l'exercice de professions de santé – médicales et paramédicales – enregistrées obligatoirement au Répertoire Partagé des Professionnels de Santé (voir annexe dédiée)
 - o Que le bien ne soit pas revendu avant un délai de 20 ans pour une destination autre que l'exercice d'activités médicales ou paramédicales.
- Pour la collectivité vendeuse : qu'elle procède à la déconstruction des édifices actuels, à la dépollution éventuelle du terrain, et à la réalisation des études de sol obligatoires préalables à la vente.

Par ailleurs, cette parcelle étant susceptible d'être classée dans le domaine public communal, et dans l'incertitude de son statut, il convient de procéder à sa désaffectation et à son déclassement du domaine public avant de pouvoir procéder à sa cession.

Les membres du Conseil Municipal sont invités à se prononcer sur cette opération.

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 de son article L.2141-1 qui précise qu'« *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 constant le déclassement* »,

Vu la délibération 03-2020-24 du 11 juin 2020, par laquelle le conseil municipal a approuvé l'acquisition par l'Etablissement Public Foncier de l'Ain d'un tènement de 3 234 m² sis 2055 route de Genève, cadastré AL n°228, 459 et 461, en vue de la réalisation d'une voirie communale, au prix de 502 000 € H.T.,

Vu la délibération 03-2023-20 du 30 mars 2023, par laquelle le conseil municipal a acté du principe de rétrocession et d'acquisition de cette parcelle, pour un prix de 562 165.77 € T.T.C. (dont 50 146,14 € de frais de portage et 10 019.63 € de TVA),

Vu que cette parcelle a fait par la suite l'objet d'un bornage créant un ensemble de sous-parcelles (parcelles AL 1059, AL 1058, AL 1055, AL 1056, AL 1052, AL 1050, AL 1048, AL 1046, AL 1044, AL 1042, AL 1040, AL 1038, AL 1036, AL 1034) et plus particulièrement pour l'affaire visée par cette délibération les parcelles AL461p et AL1057p, toutes deux enregistrées après ce remembrement sous la référence cadastrale AL 459p pour une contenance globale de 16 ares et 38 centiares.

Considérant qu'après acte de bornage réalisé par ALTEA EXPERTS référencé 20230647 réalisé le 29/08/2023, la parcelle AL459p de la section AL (ex. AL1057p et 461p) sera remembrée en deux lots (**Lot A – parcelle nouvellement référencée AL-1060 et AL-1061** [issue de la parcelle AL461 et AL1057] **pour une superficie de 1084 m²** et Lot B – parcelle nouvellement référencée AL-1062 pour une superficie de 658 m² [issue de la parcelle AL461 et AL1057]) et que ces deux parcelles, issues des parcelles AL461p et AL1057p acquises auprès de l'EPF classées au domaine public, n'ont a priori pas fait l'objet d'une désaffectation ou d'un déclassement connu ;

Considérant la nécessité préalable à tout acte de déclassement de constater que la parcelle AL459p sise 173 chemin des bottes à Beynost 01700 n'est pas affectée à un usage public,

Considérant la nécessité préalable à tout acte de cession de transférer par déclassement la parcelle AL459p sise 173 chemin des bottes à Beynost 01700 du domaine public vers le domaine privé de la commune,

Considérant l'importance pour l'intérêt général de proposer aux médecins beynolans les moyens de faire aboutir leur projet afin de garantir une densité médicale suffisante au regard de la croissance démographique de notre commune, dans un contexte national d'accès à l'offre de soins dégradée,

Considérant l'avis du service des domaines rédigé en date du 18 mars 2024 un avis (Réf DS :16332228, Réf OSE : 2024-01043-12990) portant estimation de la valeur foncière de de la parcelle référencée sous le numéro 459p de la section AL et plus

particulièrement de du lot A (superficie de 10 ares et 84 centiares – référencées au cadastre AL-1060 et AL1061) pour un montant hors taxe de 182 110 € H.T.,

Considérant que la commune s'est engagée à livrer au collectif de médecins un terrain nu et dépollué,

Considérant que le projet porté par le collectif de médecins beynolans ne peut se réaliser que dans un équilibre économique d'ensemble nécessitant de proposer une cession du foncier à un tarif négocié dans les limites autorisées par la loi,

Considérant que cette négociation crée réciproquement un engagement du collectif de médecins à utiliser le terrain cédé pour un usage précis et durable,

Considérant que les frais d'établissement des actes de cession et d'arpentage éventuel seront à la charge exclusive des acheteurs,

Considérant que le collectif de médecins porte cette action dans le cadre d'une Société Civile Immobilière dénommée SCI SANTE BOTTES au capital de 2 500 euros dont le siège social est enregistré au 1715 route de Flassieu – 69970 CHAPONNAY,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE

CONSTATE la désaffectation de la parcelle 459 de la section AL, et plus particulièrement du sous Lot A (superficie de 10 ares et 84 centiares – référencées au cadastre AL-1060 et AL1061)

PRONONCE le déclassement de la parcelle 459 de la section AL, et plus particulièrement du sous Lot A (superficie de 10 ares et 84 centiares – référencées au cadastre AL-1060 et AL1061) du domaine public communal et de constater son intégration dans le domaine privé communal

CEDE le sous Lot A (superficie de 10 ares et 84 centiares – référencées au cadastre AL-1060 et AL1061) pour un montant hors taxe de 165 852 € H.T à la Société Civile Immobilière dénommée SCI SANTE BOTTES au capital de 2 500 euros dont le siège social est enregistré au 1715 route de Flassieu – 69970 CHAPONNAY

ASSORTIT cette cession onéreuse des conditions suspensives suivantes :

- Pour la partie acheteuse :
 - Que le dépôt du permis de construire soit réalisé dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature devant notaire de la cession de la parcelle
 - Que les travaux soient achevés dans un délai maximal de 24 mois à compter de la date de validation du permis de construire
 - Que le bien érigé soit exclusivement dédié à l'exercice de professions de santé – médicales et paramédicales – enregistrées obligatoirement au Répertoire Partagé des Professionnels intervenant dans le système de Santé (voir annexe dédiée)
 - Que le bien ne soit pas revendu avant un délai de 20 ans, à la date de la déclaration d'achèvement du chantier, pour une destination autre que l'exercice d'activités médicales ou paramédicales.

- Que tous les frais d'établissement des actes de cession et d'arpentage éventuel soient à la charge exclusive des acheteurs
- Pour la collectivité vendeuse : qu'elle procède à la déconstruction des édifices actuels, à la dépollution éventuelle du terrain, et à la réalisation des études de sols obligatoires préalables à la vente.

AUTORISE Madame le Maire à signer tout document ou acte utile relatifs à l'exécution de ce dossier.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



TERRIER

Caroline TERRIER,
Maire de Beynost



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de l'Ain

Pôle d'évaluation domaniale 01

11 boulevard Maréchal Leclerc

01 012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX

Courriel : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Dominique PISSARD-MAILLET.

Courriel : dominique.pissard-maillet1@dgfip.finances.gouv

Téléphone : 04 26 37 70 20

Réf DS:16332228

Réf OSE : 2024-01043-12990

,BOURG EN BRESSE le 18/03/2024

- le Directeur départemental des
Finances publiques de l'Ain

à

Mairie de BEYNOST

(par M. Camille CLERC-RENAUD, Directeur
Général des Services)

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 :



Cession à titre onéreux d'une emprise foncière en nature de terrain encombré, d'une contenance l'ordre de 10 ares (*sauf à parfaire ou à diminuer*) et à détacher des tènements figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous les numéros 1057 et 461 de la section AL d'une contenance cumulée de 17 ares et 39 centiares environ (soit respectivement : 13 ares et 45 centiares pour la parcelle AL 1057 et 3 ares et 94 centiares pour la parcelle AL 461), lesdites parcelles constituant la nouvelle parcelle AL 459 d'une contenance de 16 ares et 38 centiares suite à division.

Terrain encombré ayant vocation à recevoir, après démolition du bâti professionnel ancien existant, une maison médicale ou maison de santé d'une emprise au sol de 383,40 m² environ, assortie de 8 places de stationnement et d'un portail coulissant et dotée d'une toiture 4 pans avec pente de 30 % (*éléments évolutifs*).

Terrain encombré constituant le lot numéro A d'un plan de division et issu d'une propriété bâtie et non bâtie de plus grande contenance, ayant fait l'objet d'un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de l'Ain lors de son acquisition courant 2020 et depuis rétrocédée à la commune de BEYNOST par acte authentique du 31/05/2023 et publié auprès du service de la publicité foncière en date du 03/07/2023 sous le numéro 13688 du volume 2023p.

Tènement à aliéner ayant vocation à représenter une superficie de 10 ares et 84 centiares et à constituer l'assiette partielle de la parcelle nouvellement cadastrée sous le numéro 459 de la section AL et issue de la division de la parcelle AL 1057.

Emprise foncière à muter à titre onéreux disposant d'une façade directe en voirie sur le chemin des Bottes.

Terrain encombré disposant d'une très bonne planimétrie, régularité et visibilité, de forme parfaitement rectangulaire avec très petite excroissance en façade sur la route de Lyon à Genève et situé dans un quartier en pleine mutation caractérisé par une refonte des voiries de desserte et une urbanisation du secteur immédiatement voisin relevant de la zone AU.

Adresse du bien : 173 chemin des Bottes à BEYNOST – 01700.

Valeur : **182.110 € HT** (*valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %*)
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Camille CLERC-RENAUD, Directeur Général des Services de la Mairie de BEYNOST.

2 - DATES

de consultation :	19/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	visite extérieure du 14/03/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/03/2024 suite à visite et demande de renseignements.

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession à titre onéreux d'un terrain devant abriter, après démolition du bâti professionnel ancien présent sur site, une maison de santé.

3.2. Nature de la saisine

Demande d'évaluation portant sur la cession d'un terrain encombré à détacher d'une propriété bâtie et non bâtie de plus grande contenance cadastrale. Consultation à caractère réglementaire en raison de l'objet de cette dernière ou cession. (*saisine du service dès le 1^{er} € en matière de cession*)

3.3 Projet et prix envisagé

-Projet :

Cession d'un terrain encombré détaché d'une plus grande propriété bâtie et non bâtie anciennement à usage artisanal ou industriel et représentant le lot A suite à division du tènement d'ensemble.

-Prix :

Cession négociée moyennant un montant unitaire de 174 € HT le m² (soit une valeur d'ensemble pour une emprise foncière à aliéner de 10 ares et 84 centiares de : 174 € HT X 1084 m² = 188.616 € HT)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - Environnement - Accessibilité - Voirie et réseau

Descriptif :

Un terrain encombré d'un bât artisanal ou industriel ancien, aujourd'hui désaffecté et voué à la démolition, ayant antérieurement abrité :

-un entrepôt ou hangar à l'état très vétuste ou rudimentaire de 600 m² utiles environ composé d'un rez-de-chaussée et d'un demi niveau en surélévation alors donné à bail à la SARL « Ain Machines Outils » mais depuis libéré. Construction sommaire avec dalle terre battue et chape béton, moellons à l'état brut, fenêtres simple vitrage, établissement non chauffé et en partie amianté en raison de la présence d'une toiture 2 pans en fibro. Caractéristiques intrinsèques : murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs), cloisons légères et préfabriquées assorties de gaines et coffres, plafonds en nature d'enduits projetés avec panneaux collés ou vissés, toiture plaques ardoises et accessoires de couverture fibres-ciment, bardeaux bitumineux. Conduits en toiture et façade en amiante-ciment (pour les eaux pluviales, les eaux usées et conduits de fumée). Local à usage de stockage de machines de précision micro-mécanique obsolètes ou vétustes, objet d'une restauration sur place en vue de l'export.

-un bâtiment à usage de bureaux comprenant un bâti principal de 200 m² utiles ou 170 m² utiles pondérés et un bâti jointif de 70 m² utiles pondérés, consistant en :

**un bâtiment principal comprenant un rez-de-chaussée surélevé et un sous-sol aménagé de 100 m² de surface au sol par niveau. Local vacant depuis de très nombreuses années (plus de 20 ans) suite à la cessation d'activité d'une entreprise de construction de bâtis individuels, l'entrepreneur étant décédé. Bâtiment frappé de vétusté en raison de la vacance des locaux et de l'absence de tout entretien depuis leur fermeture. Bâtiment principal comprenant : - au rez-de-chaussée surélevé : un 1^{er} hall d'entrée (sol carrelé avec petite toiture 2 pans, plafond en frissette, moquette murale) de 20 m² environ, un espace sanitaire de 2 m² (WC + lavabo) de forme triangulaire avec un escalier en colimaçon dans le recoin permettant l'accès au sous-sol, un second hall d'accueil avec penderie murale de 10 m² (vieille moquette murale, sol carrelé), un bureau avec penderie murale de 11 m² (vieille moquette murale, sol carrelé), un ancien grand bureau dédoublé composé de 2 locaux respectivement de 15 m² et 12 m² (tous deux dotés d'une penderie murale, vieille moquette murale, sol carrelé) ainsi qu'un dernier bureau avec penderie murale (vieille moquette murale, sol carrelé) de 16 m² et un couloir de 14 m² environ (caractéristiques intrinsèques : ouvertures PVC alu simple vitrage, chauffage par convecteurs individuels électriques 1^{ère} génération), -au sous-sol : un local technique comprenant tous les compteurs et le ballon d'eau chaude en forme de triangle de 3 m² (pièce borgne, sol carrelé, cloisons placo), un grand couloir de 15 m², une pièce borgne triangulaire avec étagères de rangement (plafond moellons bruts, éclairage : néons individuels, ex local d'archives) de 18 m², une salle de réunions (moquette murale + sol carrelé et néons au plafond, présence de très petites vespasiennes à l'extrémité sommitale, présence de taches de moisissure sur la moquette, pièce assimilable à une pièce borgne, non utilisable sans lumière artificielle diffuse continue) de 18 m², une seconde salle de réunions (moquette murale + sol carrelé + double néon et doubles vespasiennes) de 22 m², un local technique de 20 m² environ avec double rangée d'étagères (façades crépi brut + placo, sol ancien carrelage moucheté, présence d'une toute petite vespasienne) (surface pondérée du sous-sol au regard des pièces borgnes ou assimilées : 100 m² X 0,7 = 70 m²). Surface utile pondérée du bâti principal : 170 m².*

**un bâti secondaire jointif attenant de 70 m² utiles en façade arrière jusqu'au mur mitoyen avec la propriété contiguë et composé de 3 salles : une 1^{ère} pièce en nature d'ancien local de stockage avec coin cuisine équipée de 18 m² (présence d'un évier et d'un espace aménagé, sol carrelé, crépi peint), une seconde pièce en nature d'espace sanitaire comprenant diverses arrivées d'eau type lavabos de collectivités et de douches de 18 m² (sol carrelé, murs peints) et une 3^{ème} et dernière grande pièce de 32 m² avec 2 puits de lumière utilisée à usage de salle de réception (sol carrelé et murs peints). Bâti secondaire de plain-pied de 68 m² arrondis à : 70 m².*

Soit une surface utile pondérée globale des 2 bâtiments de : 170 m² + 70 m² = 240 m². (construction comprise entre 1989 et 2000)

Situation du bien :

Situation du bien très favorable, en retrait et en second rang de la route départementale 1084 de Lyon à Genève, à l'arrière d'un petit bâti collectif à usage d'habitation. Tènement encombré à aliéner en nature de terrain à bâtir après démolition du bâti existant disposant d'une façade directe en voirie sur le chemin des Bottes, à l'intérieur du secteur géographique du même nom bénéficiant d'un bon développement urbain et impacté par une servitude de mixité sociale.

Environnement :

Environnement très favorable dans un secteur géographique en pleine mutation, ayant enregistré de premières refontes de la voirie existante avec la livraison de premiers programmes de bâtis d'habitation de proximité immédiate. Tènement à aliéner intégré dans un périmètre à densification urbaine opérationnelle.

Accessibilité : aisée depuis le chemin des Bottes mais également depuis une voirie perpendiculaire. (le terrain à aliéner étant détaché d'une propriété bâtie et non bâtie de plus grande contenance en nature d'immeuble d'angle à l'intersection de 2 voiries refondues)

Voirie : ainsi qu'indiqué ci-dessus, le tènement encombré aliéné se trouve disposer d'une façade directe en voirie sur le chemin des Bottes. **Réseaux :** tous réseaux présents à proximité immédiate en raison de l'aménagement en cours du secteur.

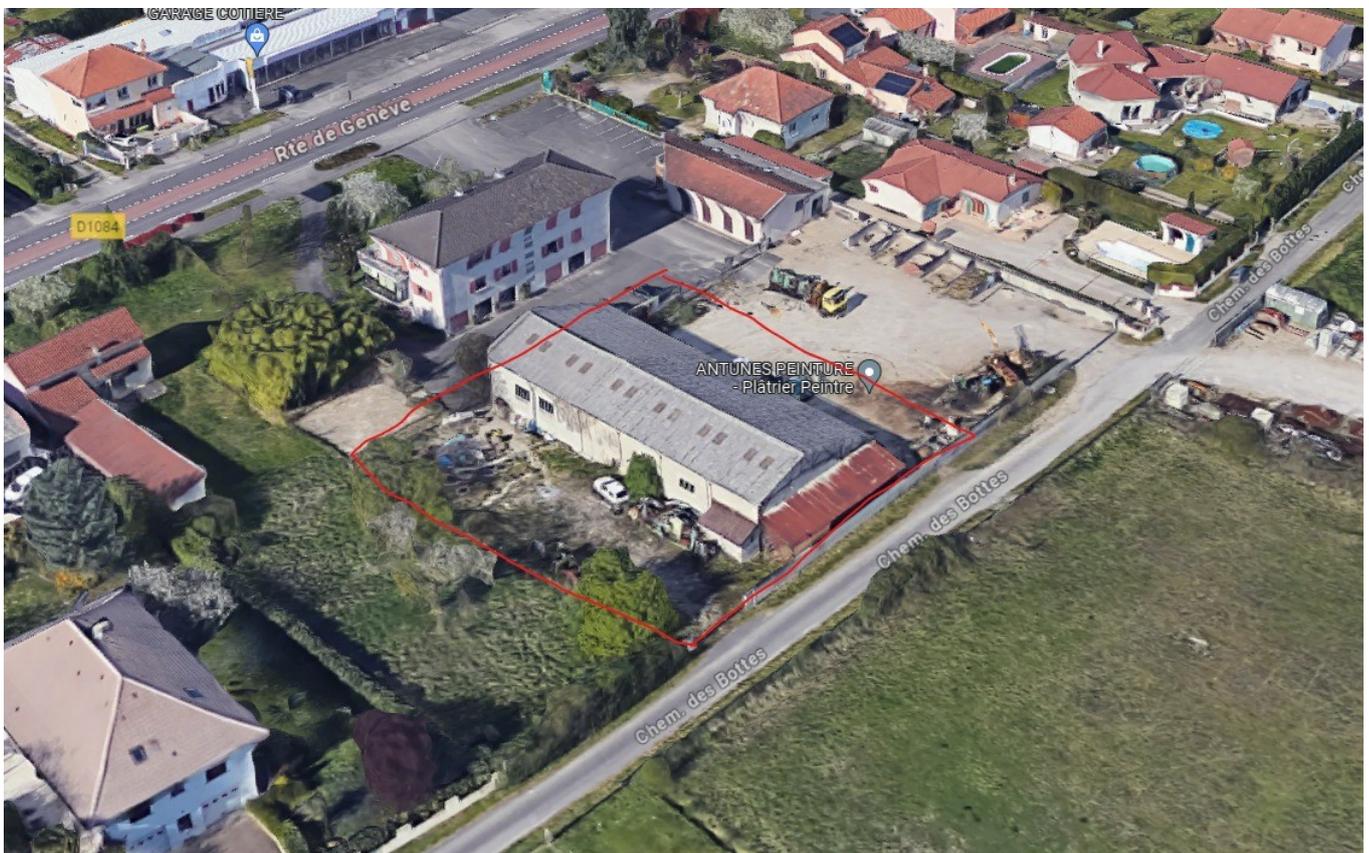
-Éléments de plus-value :

- Très bonne planimétrie de la parcelle à aliéner,
- Très bonne régularité et configuration de cette dernière,
- Implantation dans un secteur de la commune à forte attractivité, en cours de densification et situé à l'intérieur du secteur géographique de la Côtière à forte pression foncière (la ville de BEYNOST n'étant séparée que de 19 kms environ de la ville de LYON, contre 11,5 kms de la ville de RILLIEUX LA PAPE)
- Appartenance du bien non bâti à aliéner à une zone urbaine du PLU immédiatement constructible et à développer.

-Élément(s) de moins-value :

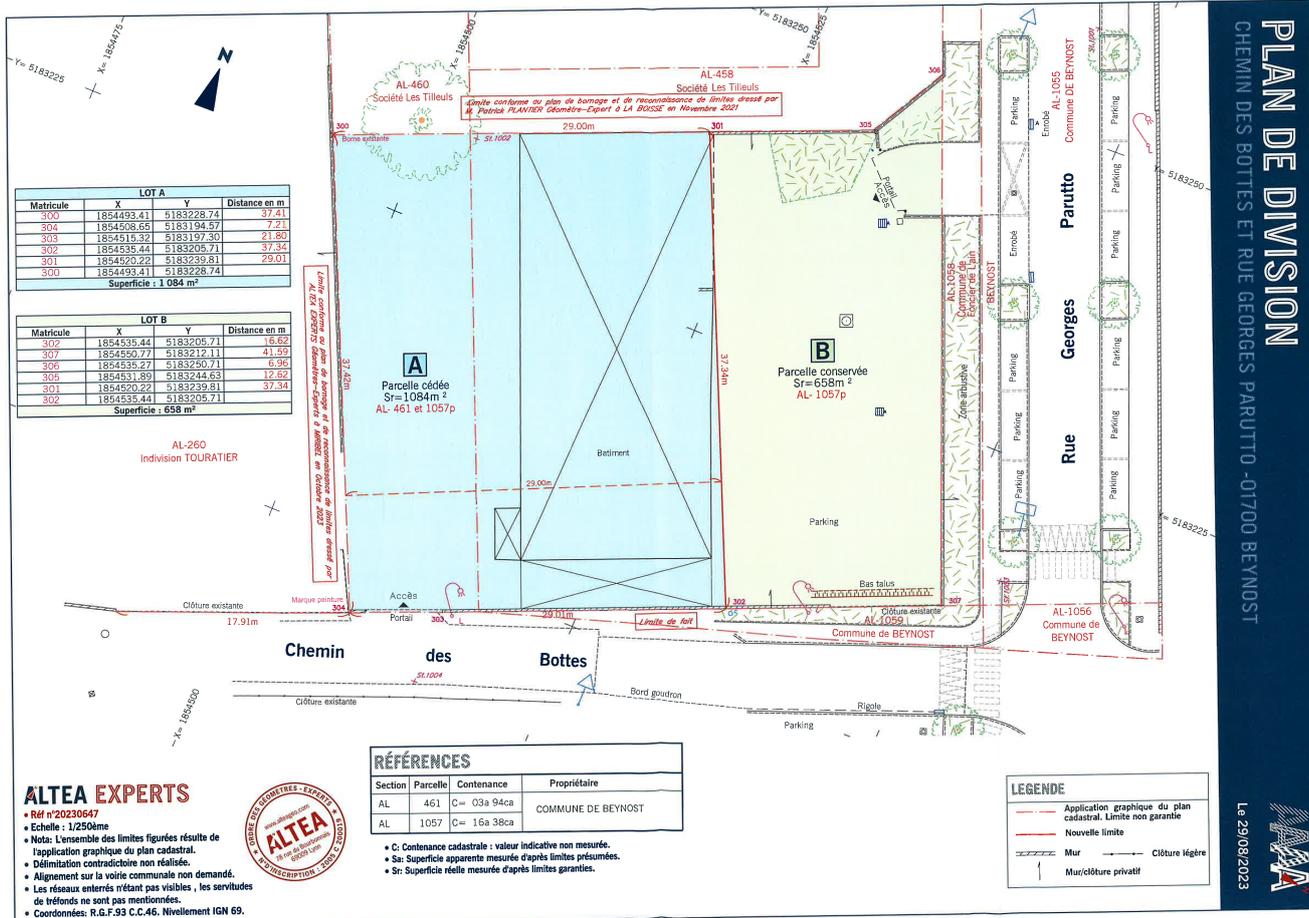
- le coût des aménagements du site,
- la nature des sols et constructions (présence partielle d'amiante).
- le relatif éloignement des commerces et services du centre de la commune,
- le classement en zone U6 du PLU (ou avant dernière zone de densification).

Bilan éléments de plus et moins-value : plutôt à l'équilibre au regard de l'assez bon potentiel de transformation du secteur, en dépit du caractère prégnant de certains éléments de moins-



value.

Accusé de réception en préfecture
001-210100434-20240425-URBA2024_38-DE
Date de télétransmission : 30/04/2024
Date de réception préfecture : 30/04/2024



PLAN DE DIVISION
 CHEMIN DES BOTTES ET RUE GEORGES PARUTTO - 01700 BEYNOST
 Le 29/08/2023





4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
BEYNOST	AL 459p (ex AL 1057) et 461)	Lieu-dit «les Bottes », 173 chemin des Bottes	Emprise foncière à aliéner d'une contenance de 10 ares et 84 centiares environ à prélever sur la parcelle AL 459 (ex AL 1057p et 461p) d'une contenance globale de 16 ares et 36 centiares.	Bien immeuble encombré d'une vieille construction artisanale ou industrielle aujourd'hui désaffectée et vouée à la démolition.
TOTAL			10 ares et 84 centiares.	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

-Propriétaire présumé : commune de BEYNOST.

-Références cadastrales du tènement : numéro 459p de la section AL (ex AL 1057p et 461p) d'une contenance de 16 ares et 38 centiares.

Emprise foncière à aliéner d'une contenance de 10 ares et 84 centiares, à prélever sur le tènement ci-dessus référencé.

-Effet relatif : propriété rétrocédée avec plus grande contenance à la commune de BEYNOST par l'Etablissement Public Foncier de l'Ain suite à portage foncier : rétrocession dressée par acte authentique du 31/05/2023 régulièrement publié auprès du service de la publicité foncière en date du 03/07/2023 sous le numéro 13688 du volume 2023p.

5.2. Conditions d'occupation :

Propriété réputée libre de toute occupation à la date de la consultation (suite à départ du dernier occupant ou SARL « Ain machines outils »).

Valeur vénale retenue : valeur libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

-zonage : tènement relevant de la zone U du PLU on zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune ET de son secteur « Extensions » correspondant au linéaire le long de la RD 1084 entre la nouvelle centralité et la commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST. Tènement relevant également du secteur de densité 6 (sur une échelle de 7) correspondant à un tissu pavillonnaire de faible à moyenne densité. (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)

-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.

-Principales caractéristiques de la zone U (densité 6) :

***superficie minimale des terrains** : non réglementé,

***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 9 m (ou R + 1) dans le secteur de densité 6. 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.

***emprise au sol** : limitée à 0,25 dans le secteur de densité 6.

***COS** : non fixé (mais sans objet suite à promulgation de la loi Alur),

***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. 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 6 n'étant pas étant concerné par les bandes de constructibilité**). Le long des voies et emprises publiques et dans le secteur de densité 6, les façades des constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m.

***implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** dans le secteur de densité 6, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent : soit avec un retrait minimum de 4 m, soit en limite à condition à condition que la hauteur de 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 et de ne pas en dépasser la hauteur. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 m sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et sous réserve de jouxter cette construction. En milite du secteur, elles devront être édifiées avec un retrait minimum de 4 m,

***implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement :** la distance entre 2 constructions ayant une emprise au sol supérieure à 50 m² ne peut pas être inférieure à 4m et ce dans le secteur de densité 6 comme dans l'ensemble des secteurs 1,2,3 et 7.

***dispositions spécifiques :** un coefficient de biotope par surface (CBS) est imposé et comprend une part obligatoire aménagée en pleine terre (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 6, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 20 % de la surface en pleine terre.

-Réseaux : tous réseaux présents en bordure de voie de manière générale dans la zone.

6.2. Date de référence et règles applicables.

-Remarque préalable : les biens évalués ne font l'objet d'aucun emplacement réservé au PLU mais se trouvent inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain.

-Conséquences : en présence d'un bien soumis au droit de préemption urbain, il doit être fait application des articles L 213-6 et L 213-4a) du Code de l'urbanisme.

En fonction de ces dispositions, la date de référence à retenir est celle à laquelle a été publié l'acte le plus récent approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens (soit au cas d'espèce la date du 08/01/2020 rendant exécutoire la révision du 16/12/2019).

Observation est ici faite que la date de référence ne joue qu'en matière de préemption ou d'expropriation, ce qui n'est pas le cas dans le dossier d'espèce.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale doit être déterminée selon la méthode de la charge foncière qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude de mutations relatives à des terrains encombrés pour lesquels le cessionnaire a contracté l'engagement de procéder à la démolition ou à la déconstruction du bâti existant aux fins de libérer de la charge foncière (les constructions constituant la partie bâtie de la propriété à évaluer ayant vocation à être démolies)

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Approche par la charge foncière / Études de marché

8.1.1 sources de recherche :

A./ Critères de la requête « Patrimoine » ou « BNDP » (l'application « Estimer un bien » étant inopposable, cette dernière ne recensant pas les mutations de terrains encombrés de constructions à démolir)

Période de recherche : du 01/01/2019 au 31/12/2023.

Caractéristiques des biens : terrains encombrés de constructions à démolir et relevant d'un zonage urbain immédiatement constructible au PLU (zonage à vocation principale d'habitation).

Superficie des tènements : de 5 ares et plus.

Localisation : dans un périmètre de 40kms par rapport à l'implantation du bien évalué.

B./-Éléments restitués :

10 mutations à titre onéreux de terrains encombrés intervenues sur le territoire des communes de MONTLUEL (3),BEYNOST (5), MIRIBEL(1) et SAINT MAURICE DE BEYNOST (1).

C./ Termes de comparaison :

N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie du terrain d'assiette de la construction	PLU (zonage)	Prix € HT	Prix/m ² de terrain encombré	Observations
1	15/12/2022	MONTLUEL, 324 avenue de la Gare	AC 111 et 112	28 ares et 20 centiares (soit respectivement : 24 ares 07 centiares pour la parcelle AC 112 et 4 ares et 13 centiares pour la parcelle AC 111)	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	945.060 €	335,12 € arrondis à 335 € / m ² de terrain encombré	Terrain encombré d'une maison d'habitation en R + 1, de 5 pièces principales et assortie d'un grenier au-dessus et d'une véranda en façade arrière.
2	15/12/2022	MONTLUEL, 312 avenue de la Gare	AC 113	7 ares et 72 centiares.	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	450.000 €	582,90 € arrondis à 583 € / m ² de terrain encombré	Terrain encombré d'une maison individuelle d'habitation en R + 1 sur sous-sol, comprenant 9 pièces principales et assortie d'un grenier au-dessus.
3	21/12/2021	MONTLUEL, 245/271 cours Condé et 254 avenue de la gare	AC 432,433,434, 435,436,437 et 438	37 ares et 62 centiares (soit respectivement : 8 ares et 66 centiares pour la	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	1.420.000 €	377,45 € arrondis à 377 € / m ² de terrain encombré	Terrain encombré d'une première maison individuelle d'habitation en R + 2 sur sous-sol et de 3 pièces

				parcelle AC 432, 7 ares et 02 centiares pour la parcelle AC 433, 2 ares et 83 centiares pour la parcelle AC 434, 4 ares et 98 centiares pour la parcelle AC 435, 3 ares et 60 centiares pour la parcelle AC 436, 8 ares et 46 centiares pour la parcelle AC 437 et 2 ares et 07 centiares pour la parcelle AC 438)				principales ET d'une seconde maison individuelle d'habitation en R + 1, de 5 pièces principales et assortie de combles à aménager au-dessus. Tènement abritant également un entrepôt et un bâtiment d'activités sociales de la Mairie
4	02/06/2020	BEYNOST, chemin et impasse des Bottes et 2055 route de Genève.	AL 459,461 et 2285	32 ares et 34 centiares. (soit respectivement : 16 ares et 38 centiares pour la parcelle AL 459, 3 ares et 94 centiares pour la parcelle AL 461 et 12 ares et 02 centiares pour la parcelle AL 228)	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	502.000 €	155,22 € arrondis à 155 € / m2 de terrain encombré	Terrain encombré d'un bâti professionnel en nature d'ancien entrepôt de stockage et recyclage de pièces automobiles.
5	31/08/2020	BEYNOST, route de Genève (divers numéros)	AK 477,478,274,279,278,277,537,538,539,541,272,273,271,270,540 et 238.	71 ares et 48 centiares (soit respectivement : 1 are et 57 centiares pour la parcelle AK 477, 4 ares et 68 centiares pour la parcelle AK 478, 3 ares et 75 centiares pour la parcelle AK 274, 2 ares et 10 centiares pour la parcelle AK 279, 21 ares et 80 centiares pour la parcelle AK 278, 3 ares et 80 centiares pour la parcelle AK 277, 77 centiares pour la parcelle AK 537, 84 centiares pour la parcelle AK 538, 25 centiares pour la parcelle AK 539, 50 centiares pour la parcelle AK 541, 2 ares et 98 centiares pour la parcelle AK 272, 2 ares et 92 centiares pour la parcelle AK 273, 2 ares et 75 centiares pour la parcelle AK 271, 9 ares et 08 centiares pour la parcelle AK 270, 29 centiares pour la parcelle AK 540 et 13 ares et 40 centiares pour la parcelle AK 238)	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	1.448.960 €	202,70 € arrondis à 203 € / m2 de terrain encombré	Terrain encombré d'un ensemble de différentes constructions mitoyennes à vocation principale d'habitation en R +1 à titre principal et R + 2 à titre résiduel. (O.A.P « la Pinachère »)
6	22/10/2019	BEYNOST, 1529 route de Genève	AL 156	9 ares et 05	Zone urbaine	300.000 €	331,49 € arrondis à	Terrain encombré d'un bâti à usage

				centiares.	immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation		331 €/m ² de terrain encombré	professionnel assorti d'un bâti à usage mixte en R + 2 (bureaux/habitation)
7	29/07/2019	BEYNOST, 1361 route de Genève	AK 274 ET 478	8 ares et 43 centiares (soit respectivement : 3 ares et 75 centiares pour la parcelle AK 274 et 4 ares et 68 centiares pour la parcelle AK 478)	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	374.522 €	444,27 € arrondis à 444 €/m ² de terrain encombré	Terrain encombré d'une maison individuelle ancienne en R + 1 et frappée d'une double mitoyenneté, avec combles aménageables.
8	03/05/2022	MIRIBEL, 467 grande rue	AD 84	11 ares et 11 centiares	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	330.000 €	297 €/m ² de terrain encombré	Terrain encombré d'un bâti à usage exclusivement artisanal d'un seul niveau.
9	17/04/2023	SAINT MAURICE DE BEYNOST, avenue Maréchal Foch	AE 637,638,639,640,641, et 642	33 ares et 48 centiares	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	1.075.000 €	321 €/m ² de terrain encombré	Terrain encombré d'un bâtiment en R + 1 assorti d'un petit appentis et en nature de centre social ou centre Marcel Cochet.
10	31/05/2023	BEYNOST, 173 chemin et impasse des Bottes et 2055 route de Genève. <i>(revente du bien muté en date du 02/06/2020 après division parcellaire)</i>	AL 1055,1056,1057,1058,1059 et 461	32 ares et 58 centiares.	Zone urbaine immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation	552.146 €	167,47 € arrondis à 168 €/m ² de terrain encombré	Terrain encombré d'un bâti professionnel en nature d'ancien entrepôt de stockage et recyclage de pièces automobiles.

Soit une valeur unitaire moyenne du m² de terrain encombré après arrondissement de : 335 € + 583 € + 377 € + 155 € + 203 € + 331 € + 444 € + 297 € + 321 € + 168 € / 10 = 338,44 € arrondis à : 321,40 € arrondis à : 321 €.

Soit une valeur unitaire médiane du m² de terrain encombré après arrondissement de : 331 € + 321 € / 2 = 326 €.

8.1.2. Autres sources internes à la DGFiP : Néant.

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

Observation : le terrain à aliéner étant détaché d'un tènement d'une contenance globale de l'ordre de 33 ares environ et récemment muté en date du 31/05/2023, la valeur unitaire au m² encombré contenue dans ladite transmission à titre onéreux se trouve opposable au bien à évaluer puisque présentant des caractéristiques intrinsèques similaires ou assimilées par définition.

De fait devront être écartées toutes les mutations à titre onéreux de terrains encombrés d'une contenance très inférieure ou largement supérieure à 30 ares environ.

A./ -Termes de comparaison écartés :

***cession en date du 15/12/2022 (ou terme de comparaison numéro 2)** d'un terrain encombré sis commune de MONTLUEL, 312 avenue de la Gare et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 113 de la section AC pour 7 ares et 72 centiares moyennant le prix principal de 450.000 € (**soit une VV de 583 € le m² de terrain encombré**) - Caractéristiques intrinsèques : bien immeuble encombré d'une propriété bâtie à usage d'habitation élevée sur caves en R + 1 et comprenant : *au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un bureau, un séjour double, une cuisine aménagée, une chambre, un dressing, une salle d'eau, un WC, un dégagement, un garage et terrain attenant, *à l'étage : 4 chambres, une salle de jeux, une salle de bains avec WC, un grand dégagement et un grenier au-dessus. Tènement encombré de forme parfaitement rectangulaire avec partie évasée en façade sur rue, longiligne et profond, de très bonne planimétrie, d'une grande régularité et disposant d'une façade directe en voirie sur l'avenue de la gare au numéro 312. Bâti contigu à la construction édifiée sur la parcelle attenante cadastrée sous le numéro 112 de la section AC. Propriété bâtie et non bâtie relevant au PLU de la commune d'une zone immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation. Cession à la S.C.C.V « SEREINA » représentée par M. P MOUTON, gérant ET engagement de démolition du bâti existant contracté au pied de l'acte par le cessionnaire, ledit engagement portant également sur les parcelles AC 111 et 112 acquises distinctement (cf terme de comparaison numéro 1 ci-dessus). Projet de construction d'un programme immobilier devant comprendre 39 logements et 2 commerces d'une surface de plancher de 3306 m² environ. Existence d'une promesse de vente entre le cédant et la société « B.M.B Imtereval » en date du 21/09/2021, cette dernière se substituant aux droits de l'acquéreur aux termes d'un acte sous seings privés daté du 08/08/2022. Tènement concerné par l'O.A.P du secteur de la Gare « les promenades de la Sereine ». Déclaration préalable de division du 21/12/2021 reçue en Mairie le 23/12/2021 et certificat de non opposition délivré par la collectivité en date du 18/01/2022 sous la référence DP 0126221M0103. Objet de la DP : division foncière conformément aux prescriptions de l'O.A.P et de la création d'un mode de cheminement doux. Permis de construire préalablement délivré le 04/03/2022 par Mme le Maire de MONTLUEL sous la référence PC 00126221M0023 suite à dépôt de la demande en date du 23/12/2021. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière en date du 28/12/2022 sous le numéro 28979 du volume 2022p. **La cession en date du 15/12/2022 ci-dessus doit être écartée au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques des tènements aliénés étant différentes de celles du tènement de rattachement du bien à évaluer au regard notamment de la plus petite contenance cadastrale des biens mutés.**

***cession en 22/10/2019 d'un terrain encombré (ou terme de comparaison numéro 6)** (cf délibération de la commune en date du 02/09/2019 en vue de l'exercice du droit de préemption urbain suite à DIA) sis commune de BEYNOST, 1529 route de Genève et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 156 de la section AL pour 9 ares et 05 centiares moyennant le prix principal de 300.000 € (**soit une VV de 331 € le m² de terrain encombré**) - Caractéristiques intrinsèques : ex garage « OSCAR » comprenant 2 constructions dont : * un bâti à usage mixte (bureau + habitation) en R + 2, de 6 pièces principales et de 90 m² utiles, ledit bâti assorti d'une cave de 36 m², d'un grenier de 56 m² et d'une terrasse de 40 m² ET * un bâti d'activité artisanale en nature de garage automobile d'un seul niveau et de 429 m² utiles pondérés. Constructions de 1955 et de catégorie cadastrale 5 pour ce qui concerne l'immeuble mixte. Tènement encombré de très bonne planimétrie, de parfaite régularité, de forme majoritairement rectangulaire avec partie évasée dans sa profondeur et grevé de mitoyenneté très partielle en façade arrière. Tènement bénéficiant d'une très bonne visibilité et disposant d'une grande façade directe en voirie sur l'axe principal de circulation que constitue la route départementale de Lyon à Genève. Bien immeuble bâti à démolir sis lieu-dit « la Poponnate », en centralité urbaine dans un secteur géographique à dominante d'habitation sous forme de bâtis individuels ou d'immeubles mixtes. Bâtis d'habitation et professionnel destinés à être démolis, l'engagement de démolition ou déconstruction ayant été contracté par le cessionnaire au pied de l'acte, ladite opération de démolition ou

déconstruction devant autoriser la réalisation d'un petit ensemble immobilier résidentiel en nature de bâti collectif. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière le 22/11/2019 sous le numéro 06378 du volume 2019p. **La cession en date du 22/10/2019 ci-dessus doit être écartée au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques du tènement aliéné étant différentes de celles du tènement de rattachement du bien à évaluer au regard notamment de la plus petite contenance du bien muté.**

***cession par l'EPF de l'Ain en date du 29/07/2019 (ou terme de comparaison numéro 7)** d'un terrain encombré d'une maison d'habitation ancienne frappée d'une double mitoyenneté, sis commune de BEYNOST, 1361 route de Genève, lieu-dit « grand peuplier » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 274 et 478 de la section AK pour 8 ares et 43 centiares moyennant le prix principal de 374.522 € HT. **(soit une VV de 444 € le m² de terrain encombré, la cession intégrant le lot 32 d'un ensemble en copropriété et consistant en un passage en RDC cadastré sous le numéro 477 de la section AK).** - **Caractéristiques intrinsèques :** terrain encombré d'un bâti à usage exclusif d'habitation en R + 1 et comprenant : *au rez-de-chaussée : une cuisine, un séjour, un cellier, un dégagement, un WC, une chambre, une salle d'eau et une cage d'escalier, *à l'étage : 3 chambres, une salle de bains et un dégagement. Tènement bâti assorti d'un terrain d'aisance ou d'agrément en façade arrière et comprenant 2 dépendances bâties dont la première en nature d'atelier et abri de jardin et la seconde en nature de cave, appentis et abri de jardin. Bien immeuble bâti et non bâti comprenant à son extrémité dans la profondeur une piscine et un local technique dédié. Tènement d'ensemble de forme majoritairement rectangulaire, d'une parfaite régularité, de très bonne planimétrie et d'une profondeur importante. Tènement encombré bénéficiant d'une très bonne visibilité, situé en centralité urbaine et disposant d'une façade directe en voirie sur l'axe principal de circulation que constitue la route de Lyon à Genève. Bâti d'habitation situé dans un secteur d'habitation à dominante pavillonnaire et destiné à être démoli, l'engagement de démolition ou déconstruction du bien ayant été contracté au pied de l'acte afin de permettre la réalisation d'un bâti collectif d'habitation sous forme de copropriété verticale. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière en date du 28/08/2019 sous le numéro 04724 du volume 2019p. **La cession en date du 29/07/2019 ci-dessus doit être écartée au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques du tènement aliéné étant différentes de celles du tènement de rattachement du bien à évaluer au regard notamment de la plus petite contenance cadastrale du bien muté.**

***cession en date du 03/05/2022 (ou terme de comparaison numéro 8)** d'un terrain encombré d'un bâti exclusivement professionnel et de nature artisanale, sis commune de MIRIBEL, 467 grande rue, le long de la RD 84 de Lyon à Genève et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 84 de la section AD pour 11 ares et 11 centiares moyennant le prix principal de 330.000 € . **(soit une VV de 297 € le m² de terrain encombré).** - **Caractéristiques intrinsèques :** terrain encombré d'un bâti à usage exclusivement professionnel, de nature artisanale et d'un seul niveau et comprenant : un premier local artisanal de 122 m² utiles et assorti de 138 m² en nature d'espaces de stationnement ou parkings ainsi qu'un second local artisanal de 78 m² utiles et assorti de 175 m² en nature d'espaces de stationnement ou parkings ; lesdits locaux artisanaux édifiés sur un seul et même niveau. Tènement d'ensemble de forme majoritairement rectangulaire, d'une parfaite régularité, de très bonne planimétrie et d'une profondeur importante. Bien immeuble longiligne et profond légèrement plus étroit dans sa profondeur et plus évasé en façade avant sur la voirie principale de circulation ou RD 84. Tènement encombré bénéficiant d'une très bonne visibilité, situé en centralité urbaine dans un secteur géographique relativement dense et disposant d'une façade directe en voirie sur l'axe principal de circulation que constitue la route de Lyon à Genève ou RD 84. Bâti professionnel à vocation artisanale édifié dans un secteur d'habitation à dominante

pavillonnaire et destiné à être démoli, l'engagement de démolition ou déconstruction du bien ayant été contracté au pied de l'acte conformément aux dispositions de l'article 257-1-2.2 du code général des Impôts, le cessionnaire s'engageant à changer la destination du tènement bâti par lui acquis par la réalisation d'un immeuble neuf à usage d'habitation et ce dans les 4 ans de l'acquisition. Pour information, ledit engagement s'entend en réalité de la réalisation des travaux nécessaires pour terminer un immeuble inachevé pour tout ou partie de l'immeuble seulement. Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article 421-17 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R 421-14 à R 421-16 du même code, les changements de destination des constructions existantes. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière en date du 04/05/2022 sous le numéro 09454 du volume 2022p. **La cession en date du 03/05/2022 ci-dessus doit être écartée au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques du tènement aliéné étant différentes de celles du tènement de rattachement du bien à évaluer au regard notamment de la plus petite contenance du bien muté.**

***cession en date du 15/12/2022 (ou terme de comparaison numéro 1)** d'un grand terrain encombré sis commune de MONTLUÉL, 324 avenue de la Gare et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 112 et 111 de la section AC pour 28 ares et 20 centiares moyennant le prix principal de 945.060 € (**soit une VV de 335 € le m² de terrain encombré**) - **Caractéristiques intrinsèques**: bien immeuble encombré d'une propriété bâtie à usage d'habitation en R + 1 et comprenant : *au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une cuisine, une petite pièce à vivre, une salle de séjour et un salon, *à l'étage : un couloir, 3 chambres, une salle de bains, un grenier au-dessus ainsi qu'une véranda à l'arrière. Petites dépendances bâties à la suite, sol et terrain. Il est ici précisé que le tènement vendu inclut une fine bande de terrain qui le relie à l'ouest au chemin du Pont qui Bruit. Cette bande est indiquée au plan d'alignement joint à l'acte authentique. Cette dernière ainsi que son prolongement, identifiés comme une liaison douce de l'O.A.P du secteur Gare, regroupent 395 m² à rétrocéder à la commune de MONTLUÉL. Observation est ici faite que le prix principal a été ventilé dans l'acte en un paiement au comptant de 233.610 € et en la dation en paiement de 711.450 € devant consister en la livraison d'un commerce de 158 m², de 2 emplacements extérieurs portant les numéros 9 et 10, d'un appartement de type V de 105 m² habitables et assorti d'une terrasse de 59 m² et de 2 emplacements de parking simple côte à côte en sous-sol et portant les numéros 7 et 8. Tènement d'ensemble de forme majoritairement rectangulaire avec partie évasée dans la profondeur et disposant d'une façade directe en voirie sur l'avenue de la Gare au numéro 324. Bâti situé sur la parcelle AC 112 frappé de mitoyenneté avec la construction édifiée sur la parcelle contiguë AC 113. Propriété bâtie et non bâtie relevant au PLU de la commune d'une zone immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation. Engagement de démolition contracté par le cessionnaire ou S.C.C.V « BALUFIN J et T », ledit engagement portant également sur la parcelle AC 113 acquise de manière distincte. Projet de construction d'un programme immobilier devant comprendre 39 logements et 2 commerces d'une surface de plancher de 3306 m² environ. Existence d'une promesse de vente entre le cédant et la société « B.M.B Imtereval » en date du 21/09/2021, cette dernière se substituant aux droits de l'acquéreur aux termes d'un acte sous seings privés daté du 08/08/2022. Tènement concerné par l'O.A.P du secteur de la Gare « les promenades de la Sereine ». Déclaration préalable de division du 21/12/2021 reçue en Mairie le 23/12/2021 et certificat de non opposition délivré par la collectivité en date du 18/01/2022 sous la référence DP 0126221M0103. Objet de la DP : division foncière conformément aux prescriptions de l'O.A.P et de la création d'un mode de cheminement doux. Permis de construire préalablement délivré le 04/03/2022 par Mme le Maire de MONTLUÉL sous la référence PC 00126221M0023 suite à dépôt de la demande en date du 23/12/2021. Existence d'une servitude d'urbanisme visant la parcelle AC 111 et concernant un alignement linéaire de renforcement commercial. Ventilation de la contenance cadastrale : 24 ares et 07 centiares pour la parcelle AC 112 et 4 ares et 13 centiares pour la

parcelle AC 111. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière en date du 28/12/2022 sous le numéro 28982 du volume 2022p. **La cession en date du 15/12/2022 ci-dessus doit être écartée au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques des tènements aliénés étant différentes de celles du tènement de rattachement du bien à évaluer au regard notamment de la plus petite contenance cadastrale des biens mutés .**

et

***cession en date du 31/08/2020 (ou terme de comparaison numéro 5)** d'un grand terrain encombré de diverses habitations sis commune de BEYNOST, route de Genève et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 477,478,274,279,278,277,537,538,539,541,272,273,271,270,540 et 238 de la section AK pour 71 ares et 48 centiares moyennant le prix principal de 1.448.960 € HT (**soit une VV de 203 € le m² de terrain encombré**) (terrain dont la démolition des différents bâtis a été réalisée et concourant à la réalisation d'un projet d'ensemble de mixité sociale, OAP dite « des Pinachères » aujourd'hui aboutie). **-Caractéristiques intrinsèques:** ensemble de terrains encombrés de différentes constructions à usage principal d'habitation, très majoritairement frappées de mitoyenneté, en R + 1 à titre principal et en R + 2 à titre accessoire. Tènement d'ensemble de très bonne planimétrie et de parfaite régularité, de forme rectangulaire et profonde, disposant d'une façade en voirie à titre principal sur la route de Lyon à Genève et à titre accessoire sur l'impasse des peupliers. Tènement bâti situé en centralité urbaine et disposant d'une très grande visibilité . Observation est ici faite que les parcelles ci-avant ont fait l'objet de divisions dans leur presque totalité, les références cadastrales nouvelles consistant en les tènements cadastrés sous les numéros 238,540,539,541,274 et 958 (*inchangés*),976,977,956,957,968,969,970,971,972,973,952,953,962,963,964,960,961,974,975,950,951,965, 966,966,967,954 et 955 (*nouveaux*) de la section AK. Ensemble de parcelles relevant d'une zone immédiatement constructible au PLU et à vocation principale d'habitation, l'engagement de démolition des différents bâtis existants ayant été contracté au pied de l'acte par le cessionnaire, ce dernier s'obligeant à respecter les prescriptions de l'O.A.P dite « des Pinachères » dans le cadre de la réalisation d'un nouvel ensemble immobilier à vocation principale d'habitation et en nature de copropriétés verticales. Références de la publicité foncière : acte authentique publié auprès du service de la publicité foncière en date du 04/09/2020 sous le numéro 04479 du volume 2020p. **La cession en date du 31/08/2020 ci-dessus doit être écartée au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques des tènements aliénés étant différentes de celles du tènement de rattachement du bien à évaluer au regard notamment de la très grande contenance des biens mutés.**

***B./.* -Termes de comparaison retenus :**

***cession en date du 21/12/2021 (ou terme de comparaison numéro 3)** d'un terrain encombré sis commune de MONTLUEL, 254 avenue de la Gare et 245/271 cours Condé et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 432,433,434,435,436,437 et 438 de la section AC pour 37 ares et 62 centiares en cumulé moyennant le prix principal de 1.420.000 € (**soit une VV de 377 € le m² de terrain encombré**) - **Caractéristiques intrinsèques:** bien immeuble encombré de plusieurs propriétés bâties dont : 1 1ère maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol d'un 1^{er} étage de 3 pièces (cuisine, salle de bains et WC) et d'un second étage comprenant 2 chambres et un grenier avec terrain constructible attenant (*parcelles AC 435 à 438*) ET 1 2de maison à usage principal d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et comprenant : - au rez-de-chaussée : un garage et des dépendances, -à l'étage : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, 3 chambres, un petit bureau, un WC, une salle de bains,

combles perdus au-dessus avec cour et jardin attenants (*parcelles AC 432*). Concernant l'immeuble bâti cadastré sous les numéros 433 et 434 de la section AC, il s'entend : de plusieurs habitations au nord-ouest, d'un entrepôt au sud-ouest et d'un immeuble d'activités sociales de la Mairie au nord-est. Engagement de démolition de l'ensemble des propriétés bâties contracté par le cessionnaire au pied de l'acte authentique et projet de construction d'un ensemble immobilier de 3601 m² de surface de plancher. Existence d'une promesse de vente en date du 21/12/2020 suivant acte authentique reçu par Me SAUVIGNE, notaire à Lyon, d'un avenant de prorogation par acte sous-seings-privés du 22/10/2021 ET d'un acte de substitution conclu entre la société « CAPELLI » et la S.C.CV « Montluel Gare » selon acte sous-seings-privés en date du 06/07/2021. Sur demande expresse de la commune de MONTLUEL, l'acquéreur s'est engagé à démolir les 2 garages existants sur la parcelle AC 158 d'une superficie de 65 ares et 55 centiares et sis cours Condé. Tènement encombré devant abriter un ensemble immobilier à usage d'habitation, professionnel et commercial et d'équipement public. Bien immeuble bâti et non bâti situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut réaliser de constructions modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques. Tènement d'angle de forme majoritairement rectangulaire et dont la longueur est plus importante dans sa profondeur en façade sur le cours Condé, de très bonne planimétrie, de parfaite régularité et disposant d'une double façade directe en voirie tant sur l'avenue de la Gare que sur le cours Condé. Tènement d'ensemble bénéficiant d'une très bonne visibilité et assorti d'un très bon potentiel de droits théoriques à construire. Ventilation des superficies aliénées : 8 ares et 66 centiares pour la parcelle AC 432, 7 ares et 02 centiares pour la parcelle AC 433, 2 ares et 83 centiares pour la parcelle AC 434, 4 ares et 98 centiares pour la parcelle AC 435, 3 ares et 60 centiares pour la parcelle AC 436, 8 ares et 46 centiares pour la parcelle AC 437 et 2 ares et 07 centiares pour la parcelle AC 438. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière en date du 29/12/2021 sous le numéro 12936 du volume 2021p. **La cession en date du 21/12/2021 ci-dessus doit être retenue au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques des tènements aliénés étant voisines de celles du tènement de rattachement du bien à évaluer, leur contenance étant relativement proche (3762 m² contre 3300 m²).**

***cession en date du 02/06/2020 (ou terme de comparaison numéro 4)** au profit de l'EPF de l'Ain d'un grand terrain encombré (délégation à l'EPF de l'exercice du droit de préemption urbain suite à DIA) sis commune de BEYNOST, chemin des Bottes et 2055 route de Genève et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 459,461 et 228 de la section AL pour 32 ares et 34 centiares moyennant le prix principal de 502.000 € (**soit une VV de 155 € le m² de terrain encombré**), - **caractéristiques intrinsèques** : cession d'un bâti professionnel d'un seul niveau situé en bordure de la route départementale, d'une surface utile de 645 m² et d'une surface pondérée de 965 m², état d'entretien général : moyen à passable, tènement d'ensemble de forme majoritairement rectangulaire avec excroissance latérale en fond de tènement consistant en une bande étroite autorisant la sortie sur la route de Lyon à Genève. Tènement bâti et non bâti de très bonne planimétrie, de parfaite régularité et disposant d'une double façade en voirie sur la route de Lyon à Genève ainsi que sur le chemin des Bottes en façade arrière. Forte présomption d'amiante et coût de désamiantage non négligeable, présomption d'une pollution des sols ramenée à une partie du terrain en raison de l'affectation du bâti d'origine en un entrepôt de recyclage de pièces automobiles dont de vieux moteurs. Terrain devant être démoli pour participer à l'élaboration d'un projet de constructions de type pavillonnaire car relevant de la zone UC du PLU (engagement contracté par le cessionnaire au pied de l'acte). Tènement disposant d'une façade directe en voirie dans sa partie arrière ainsi qu'indiqué mais nécessitant d'être élargie, ventilation de la contenance cadastrale : 16 ares et 38 centiares pour la parcelle AL 459, 3 ares et 94 centiares pour la parcelle AL 461 et 12 ares et 02 centiares pour la parcelle AL 228. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière en date du 26/06/2020 sous le

numéro 03033 du volume 2020p. Cession par une indivision successorale suite à décès. **La cession en date du 02/06/2020 ci-dessus doit être retenue au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques des tènements aliénés étant similaires à celles du bien à évaluer, s'agissant des parcelles de rattachement dudit bien.**

***la cession en date du 17/04/2023 (ou terme de comparaison numéro 9)** d'un terrain encombré d'un bâti à vocation sociale et en nature de centre social, sis commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST, avenue Maréchal Foch et figurant au cadastre rénové de la commune sous les numéros 637,638,639,640,641 et 642 de la section AE d'une contenance cumulée de 33 ares et 48 centiares (soit respectivement : 31 ares et 65 centiares pour la parcelle AE 637, 84 centiares pour la parcelle AE 638, 49 centiares pour la parcelle AE 639, 19 centiares pour la parcelle AE 640, 25 centiares pour la parcelle AE 641 et 06 centiares pour la parcelle AE 642) moyennant le prix principal de 1.075.000 € **(soit une VV de 321 € le m² de terrain encombré).** - **Caractéristiques intrinsèques** : bien immeuble bâti élevé d'un rez-de-chaussée comprenant une salle de réunion ou de spectacle, un hall d'entrée, un espace sanitaire, des bureaux et un laboratoire ET d'un étage accessible uniquement par un escalier extérieur, comprenant un espace sanitaire, une salle de réunion ou atelier d'activités manuelles, une bibliothèque, une salle d'exposition et des bureaux. Petit appentis d'un seul niveau en sus et en nature de réserve ou annexe. Surface utile bâtie totale : 386 m². Bâti professionnel à usage de bureau à démolir pour permettre la création d'un bâti neuf d'habitation collective aux termes d'un permis de démolir et de construire délivré par M. le Maire de SAINT MAURICE DE BEYNOST par arrêté du 03/10/2022 sous la référence 00137622A0012 (programmation de 40 logements regroupés dans deux bâtiments A et B suite à démolition de l'ancien centre social Marcel Cochet). Engagement contracté par le cessionnaire conformément aux dispositions de l'article 257-1-2.2 du code général des Impôts, la construction d'un immeuble neuf d'habitation collective devant intervenir dans un délai de 4 ans à compter de l'acquisition, délai éventuellement prorogé. Parcelle de terrain encombré de forme conique et disposant d'une triple façade en voirie sur l'avenue Pasteur, l'avenue Foch et le boulevard Chardonnet ou VC 250, en léger retrait d'un rond point bordant la place d'Arménie. Terrain relevant au PLU d'une zone immédiatement constructible et à vocation principale d'habitation. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière en date du 04/05/2023 sous le numéro 09144 du volume 2023p. **La cession en date du 17/04/2023 ci-dessus doit être retenue au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques du tènement aliéné étant proches de celles du tènement de rattachement du bien à évaluer, leur contenance étant relativement proche (3348 m² contre 3300 m²).**

et

***cession en date du 31/05/2023 (ou terme de comparaison numéro 10)** au profit de la commune de BEYNOST d'un grand terrain encombré sis commune de BEYNOST, chemin des Bottes et 2055 route de Genève et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 1055,1056,1057,1058,1059 et 461 de la section AL pour 32 ares et 58 centiares moyennant le prix principal de 552.146 € **(soit une VV de 168 € le m² de terrain encombré),** - **caractéristiques intrinsèques** : cession d'un bâti professionnel d'un seul niveau situé en bordure de la route départementale, d'une surface utile de 645 m² et d'une surface pondérée de 965 m², état d'entretien général : moyen à passable, tènement d'ensemble de forme majoritairement rectangulaire avec excroissance latérale en fond de tènement consistant en une bande étroite autorisant la sortie sur la route de Lyon à Genève. Tènement bâti et non bâti de très bonne planimétrie, de parfaite régularité et disposant d'une double façade en voirie sur la route de Lyon à Genève ainsi que sur le chemin des Bottes en façade arrière. Tènement acquis par l'EPF de l'Ain par exercice du droit de préemption urbain dans le cadre d'un portage foncier aux termes d'un acte authentique du 02/06/2020 (ou terme de comparaison numéro 4

ci-dessus) et rétrocession de ce dernier après division parcellaire. Références de la publicité foncière : mutation à titre onéreux publiée auprès du service de la publicité foncière en date du 03/07/2023 sous le numéro 13688 du volume 2023p. **La cession en date du 31/05/2023 ci-dessus doit être retenue au titre des termes de comparaison opposables au bien à évaluer, les caractéristiques intrinsèques des tènements aliénés étant similaires à celles du bien à évaluer, s'agissant des parcelles de rattachement dudit bien.**

-Soit une valeur unitaire moyenne au m² de terrain encombré résultant des termes de comparaison sélectionnés de : 377 € + 155 € + 321 € + 168 € / 4 = 255,25 € arrondis à : 255 €.

-Soit une valeur unitaire médiane au m² de terrain encombré résultant des termes de comparaison sélectionnés de : 168 € + 321 € / 2 = 244,50 € arrondis à : 245 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

A la charge foncière.

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 terrain encombré à aliéner est arbitrée à : **168 € HT le m² (soit la valeur unitaire au m² du tènement de rattachement de la parcelle à évaluer, ledit tènement muté il y a moins d'un an ET devant servir de terme de comparaison privilégié)**

Soit une valeur vénale réelle de la parcelle à aliéner de :

168 € HT X 10 ares et 84 centiares = 182.112 € HT arrondis à : 182.110 € HT.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 163.908 € HT.

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.

De plus, 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 12 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.

*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

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.

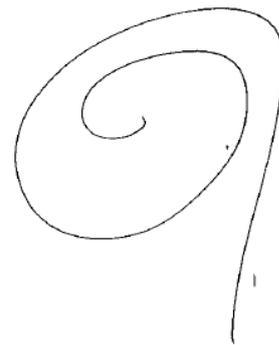
11 - OBSERVATIONS

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.

Pour le Directeur et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized, swirling loop that tapers into a vertical line extending downwards.

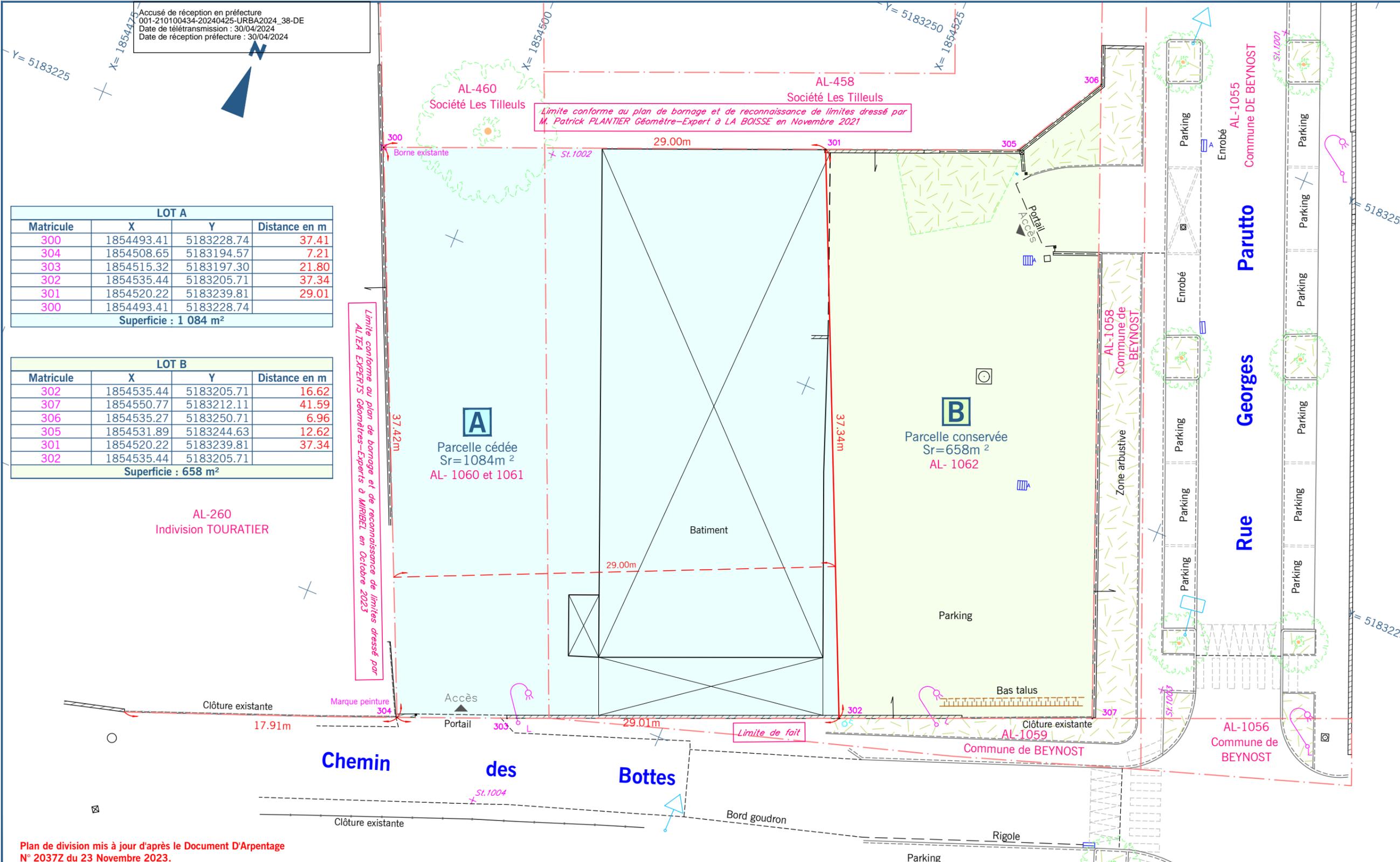
Dominique PISSARD-MAILLET,
inspecteur des Finances publiques,
évaluateur du Domaine.

Accusé de réception en préfecture
001-210100434-20240425-URBA2024_38-DE
Date de télétransmission : 30/04/2024
Date de réception préfecture : 30/04/2024

LOT A			
Matricule	X	Y	Distance en m
300	1854493.41	5183228.74	37.41
304	1854508.65	5183194.57	7.21
303	1854515.32	5183197.30	21.80
302	1854535.44	5183205.71	37.34
301	1854520.22	5183239.81	29.01
300	1854493.41	5183228.74	37.41
Superficie : 1 084 m ²			

LOT B			
Matricule	X	Y	Distance en m
302	1854535.44	5183205.71	16.62
307	1854550.77	5183212.11	41.59
306	1854535.27	5183250.71	6.96
305	1854531.89	5183244.63	12.62
301	1854520.22	5183239.81	37.34
302	1854535.44	5183205.71	16.62
Superficie : 658 m ²			

Limite conforme au plan de bornage et de reconnaissance de limites dressé par ALTEA EXPERTS Géomètres-Experts à MIREBEL en Octobre 2023



Plan de division mis à jour d'après le Document D'Arpentage N° 20372 du 23 Novembre 2023.

RÉFÉRENCES ANCIENNES			
Section	Parcelle	Contenance	Propriétaire
AL	461	C= 03a 94ca	Etablissement Public Foncier de L'Ain
AL	1057	C= 16a 38ca	

NOUVELLES RÉFÉRENCES			
Section	Parcelle	Contenance	Propriétaire
Lot A	AL-1060 AL-1061	Sr= 1084 m ²	COMMUNE DE BEYNOST
Lot B	1062	Sr= 658 m ²	

- C: Contenance cadastrale : valeur indicative non mesurée.
- Sa: Superficie apparente mesurée d'après limites présumées.
- Sr: Superficie réelle mesurée d'après limites garanties.

LEGENDE	
	Application graphique du plan cadastral. Limite non garantie
	Nouvelle limite
	Mur
	Clôture légère
	Mur/clôture privatif

ALTEA EXPERTS

- Réf n°20230647
- Echelle : 1/250ème
- Nota: L'ensemble des limites figurées résulte de l'application graphique du plan cadastral.
- Délimitation contradictoire non réalisée.
- Alignement sur la voirie communale non demandé.
- Les réseaux enterrés n'étant pas visibles, les servitudes de tréfonds ne sont pas mentionnées.
- Coordonnées: R.G.F.93 C.C.46. Nivellement IGN 69.



Accusé de réception en préfecture
001-210100434-20240425-URBA2024_38-DE
Date de télétransmission : 30/04/2024
Date de réception préfecture : 30/04/2024

