

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

05

2021

34

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 08 juillet 2021
Convocation du : 01 juillet 2021

Nombre de Conseillés :

En exercice : 27
Présents : 20
Votants : 26

L'an deux mille vingt et un, le 08 juillet 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 : PROJET LES BOTTES (EDELIS – SCCV BEYNOST SERENITY) - Acquisition amiable à l'euro symbolique et classement dans le domaine public communal de différentes parcelles en vue de la réalisation de l'élargissement du Chemin des Bottes.

Etaient présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovic, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Gilbert Debard, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Sylvie Caillet, Jean-Marc Curtet, Laurence Rouquette, Elodie Brelot, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Anne-Sophie Rampon, Jean-Pierre Cottaz.

Etaient représentés :

Annick Pantel a donné procuration à Véronique Cortinovic
Bertrand Vermorel a donné procuration à Caroline Terrier
Sophie Gaguin a donné procuration à Annie Maciocia
William Fuz a donné procuration à Véronique Cortinovic
Anne Le Guyader a donné procuration à Jean-Pierre Cottaz
Nathalie Thimel-Blanchoz a donné procuration à Jean-Pierre Cottaz

Absents : Cyril Langelot

Secrétaire de Séance : Valérie Berger

Le rapporteur rappelle à l'assemblée qu'une autorisation de construire n° 00104319A0034 a été délivrée à la SAS EDELIS en date du 27 Février 2020, pour la construction de 66 logements Chemin des Bottes à BEYNOST. Cet aménagement fait suite à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur n°1 « les Bottes » figurant au PLU de la Commune le 16 décembre 2019.

Un transfert de permis de construire a été autorisé le 17 septembre 2020 à la SCCV BEYNOST SERENITY, les travaux ont démarré depuis le 1er décembre 2020 et la société souhaite aujourd'hui régulariser les alignements de voirie prévus dès le début de cet aménagement et permettant ainsi à la Commune de réaliser les travaux d'élargissement du Chemin des Bottes.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Voirie Routière et notamment ses articles L 141-3 et R141-11,
VU l'arrêté favorable n°00104319A0034 délivré à la SAS EDELIS le 27 février 2020 et transféré à la SCCV BEYNOST SERENITY le 17 septembre 2020.
VU la nécessité pour des raisons de sécurité d'élargir le Chemin des Bottes au droit dudit aménagement,
VU l'estimation du service des domaines en date du 10 juin 2021,

CONSIDERANT l'utilité de classer dans le domaine public communal, les différentes parcelles suivantes, matérialisées sur le plan de division joint à la présente délibération :

LOTS	SUPERFICIE	PROVENANT DES PARCELLES SUIVANTS
1	72 m ²	AL 906 de 1 m ² AL 911 de 6 m ² AL 918 de 10 m ² AL 923 de 48 m ² AL 933 de 4 m ² AL 938 de 3 m ²
2	55 m ²	AL 939 de 55 m ²
3	154 m ²	AL 907 de 12 m ² AL 912 de 43 m ² AL 915 de 90 m ² AL 924 de 9 m ²
5b	50 m ²	AL 921 de 6 m ² AL 936 de 12 m ² AL 942 de 32 m ²
6b	122 m ²	AL 910 de 11 m ² AL 914 de 33 m ² AL 917 de 55 m ² AL 928 de 23 m ²

Représentant une superficie totale de 453 m².

Considérant que, conformément à l'article L141-3 du code de la voirie routière, le classement dans le domaine public peut être prononcé sans enquête publique préalable, lorsque ce classement n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- L'acquisition des différentes parcelles citées ci-dessus à l'euro symbolique tel que stipulé dans l'avis des domaines ci-joint, dans le cadre du projet d'aménagement porté par la SAS EDELIS – SCCV BEYNOST SERENITY,
- D'approuver le plan de division foncière tel que joint à la présente délibération,
- De classer lesdites parcelles dans le domaine public communal,
- D'autoriser Mme le Maire, ou tout autre personne déléguée à cet effet, à signer l'acte authentique et tous documents relatifs à ces opérations.

Le Conseil Municipal,
Où les explications du rapporteur
Après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE

ACCEPTE l'acquisition des parcelles citées ci-dessus à l'euro symbolique tel que stipulé dans l'avis des domaines ci-joint, destinées à être intégrées dans la voirie communale selon acte notarié, en vue de la réalisation de l'élargissement du Chemin des Bottes,

APPROUVE le plan de division foncière tel que joint à la présente délibération,

DONNE POUVOIR à Mme le Maire ou tout autre personne déléguée à cet effet, pour signer l'acte authentique et tous documents afférents à l'acquisition de ces parcelles,

DIT que les crédits nécessaires à l'acquisition de ces parcelles sont inscrits au budget, aux chapitre et article prévus à cet effet.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



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 : 4692749
Réf OSE : 2021 01043 43911.

**MAIRIE DE BEYNOST
(PAR MME SYLVIE MALEYSSON, RESPONSABLE DE
L'URBANISME)
PLACE DE LA MAIRIE
BP 411
01704 BEYNOST CEDEX.**

Bourg-en-Bresse, le 10/06/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Rétrocession à l'€ symbolique par la société SAS EDELIS au profit de la commune de BEYNOST de voiries suite à réalisation d'un programme immobilier de 66 logements en vue de l'aménagement par le cessionnaire de l'élargissement du chemin de desserte dit des Bottes (secteur Les Bottes). Tènements non bâtis de bonne planimétrie, disposant majoritairement d'une façade en voirie sur le chemin des Bottes, regroupés par lots et figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous les numéros 906,911,918,923,933 et 938 (ou lot 1), 939 (ou lot 2), 907,912,915 et 924 (ou lot 3), 921,936 et 942 (ou lot 5b) et 910,914,917 et 928 (ou lot 6b) de la section AL pour 4 ares et 53 centiares en cumulé (soit respectivement : 72 centiares pour le lot 1, 55 centiares pour le lot 2, 1 are et 54 centiares pour le lot 3, 50 centiares pour le lot 5b et 1 are et 22 centiares pour le lot 6b). Cession concourant à un transfert de charges pour le cessionnaire.
Adresse du bien :	Chemin des Bottes, lieu-dit « les Bottes » à BEYNOST - 01700.
Valeur vénale :	72.480 € (ou 160 € le m²) (valeur communiquée pour les seuls besoins de la publicité foncière)

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 : Madame Sylvie MALEYSSON, responsable du service urbanisme.

2 – DATE

Date de consultation : 08/06/2021.
Date de réception : 08/06/2021 (courriel).
Date de visite : demande traitée sur dossier (bien antérieurement visité)
Date de dossier en état : 08/06/2021.

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

Rétrocession amiable au profit de la commune sous forme de lots de petits tènements en nature de voirie suite à réalisation d'un programme immobilier de 66 logements (secteur des Bottes). Engagement par le cessionnaire de réaliser un élargissement du chemin de desserte des constructions réalisées (transfert de charges). Consultation à caractère réglementaire.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Un ensemble de 5 petits lots de tènements nus en bordure immédiate de voirie rétrocédés à la commune de BEYNOST par la société SAS EDELIS (SCCV BEYNOST SERINITY) suite à réalisation d'un programme immobilier de 66 logements rentrant dans le cadre d'une OAP dite OAP secteur 1 « les Bottes ».

Aménagement par le cessionnaire du chemin de desserte de l'ensemble immobilier, ledit aménagement consistant en un élargissement de ce dernier sur le foncier libéré suite à réalisation de la construction, cet aménagement imposant une rétrocession préalable.

Tènements de bonne planimétrie, disposant d'une façade directe en voirie et situés en centralité urbaine à forte densité en second rang de la route de Lyon à Genève.

Rétrocession au profit de la commune assimilable à un transfert de charges, le cessionnaire s'engageant en effet à aménager lesdits tènements pour permettre un élargissement de la voirie de desserte existante rendue nécessaire par la densification du site.

5 – SITUATION JURIDIQUE

-propriétaire présumée : société « SAS EDELIS ».

-références cadastrales : section AL numéros 906,911,918,923,933 et 938 (ou lot 1), 939 (ou lot 2), 907,912,915 et 924 (ou lot 3), 921,936 et 942 (ou lot 5b) et 910,914,917 et 928 (ou lot 6b) pour 4 ares et 53 centiares en cumulé (soit respectivement : 72 centiares pour le lot 1, 55 centiares pour le lot 2, 1 are et 54 centiares pour le lot 3, 50 centiares pour le lot 5b et 1 are et 22 centiares pour le lot 6b).

- situation locative : biens immeubles non bâtis réputés libres de toute occupation au jour de leur rétrocession

-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 : AU, secteur AU1a (la zone Aua s'entend d'une zone à urbaniser à court terme destinée à assurer le développement de la commune sous forme de quartiers équipés et aménagés de façon cohérente. Elle comprend des sous-secteurs Aua1, Aua2, Aua3, Aua4 et Aua5 soumis à des règles de densité et de destination et sous-destinations différentes. Zone concernée par des OAP, une servitude de mixité sociale ainsi que par l'exercice du droit de préemption urbain)

-Principales caractéristiques de la zone AUa1 :

***hauteur des constructions** : la hauteur maximale autorisée dans le secteur est de 11 m (ou R + 2)

***implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : il existe une bande de constructibilité principale dans une bande de 0 à 10 m et une bande de constructibilité secondaire dans laquelle les constructions devront respecter les dispositions de la réglementation de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »,

***implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : il existe une bande de constructibilité principale soit sur une limite séparative au moins, soit avec un retrait minimum de 4m ET une bande de constructibilité secondaire soit avec un retrait minimum de 4m, soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 m,

***emprise au sol** : non réglementée,

***dispositions spécifiques** : dans le secteur AU, le coefficient de biotope ne doit pas être inférieur à 20 % 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 (les biens rétrocédés à l'€ symbolique n'étant ni expropriés, ni préemptés et ne faisant pas l'objet d'un emplacement réservé au PLU).

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La rétrocession de voiries intervient à l'**€uro symbolique** car assimilée à un transfert de charges pour le cessionnaire.

La valeur vénale des tènements rétrocédés ressort à la **somme de 72.480 €** (valeur communiquée pour les seuls besoins de la publicité foncière) (*hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10 % à appliquer au cas d'espèce le cas échéant*).

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

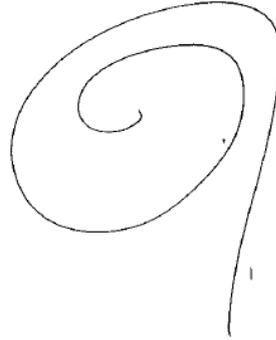
18 mois.

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 that spirals inward and then extends downwards into a long, thin vertical stroke.

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

LEGENDE

- Clôture
- Mur
- Bâtiment
- Bord de chaussée
- Haie
- Arbre
- Application cadastrale figurative
- Borne OGE, piquet existants
- Borne OGE nouvelle, piquet, angle de mur
- Limite bornée
- Signe d'appartenance des limites

LEGENDE FONCIER

- Application cadastrale figurative
- Borne OGE, piquet existants
- Borne OGE nouvelle, piquet, angle de mur
- Limite bornée
- Signe d'appartenance des limites

Nota :

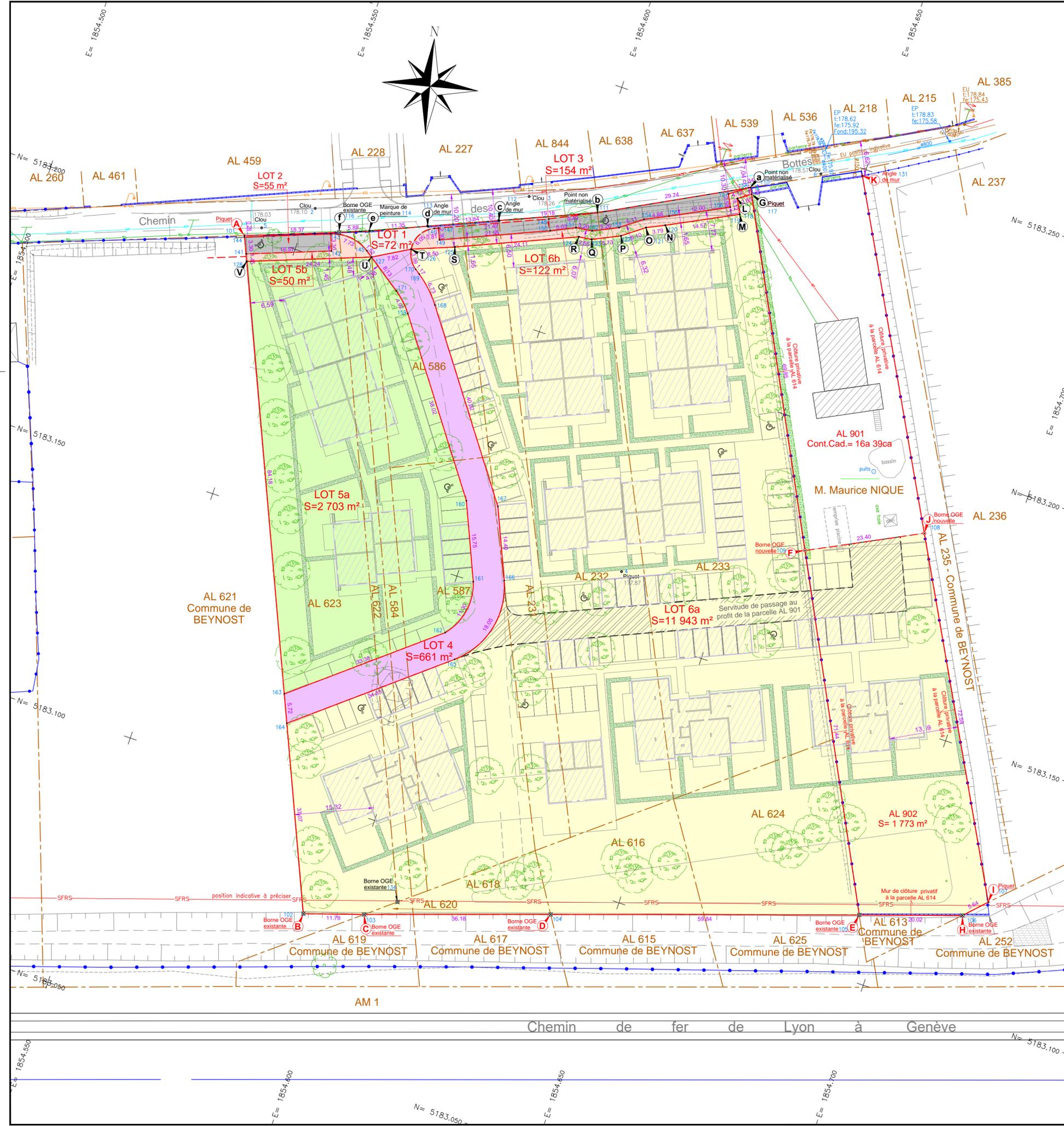
- Les limites **A-B-C-D-E-F-G** et **E-H-I-J-K** entre les propriétés privées ont été définies par un bornage contradictoire réalisé le 09 juin 2020 par M. Christian LIOGIER, Géomètre-Expert à BOURG-EN-BRESSE (Réf: 19b-0292A).
- La limite **F-J** a été définie par un plan et un document d'arpentage établis le 09 juin 2020 par M. Christian LIOGIER, Géomètre-Expert à BOURG-EN-BRESSE (Réf: 19b-0292A).
- La limite du Domaine Public du "Chemin des Bottes"
- **G-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V** a été définie par un plan d'alignement établi le 09 juin 2020 par M. Christian LIOGIER, Géomètre-Expert à BOURG-EN-BRESSE (Réf: 19b-0292A).
- La ligne **a-b-c-d-e-f-a** correspond à l'emprise cadastrale du Domaine Public du Chemin des Bottes avant alignement.
- L'application graphique des limites cadastrales ne constitue pas une délimitation périmétrique de la propriété et ne saurait engager la responsabilité du Géomètre sur ce point.

CONSTATATION DES LIEUX:

- Au droit du repère K, il existe des réseaux d'électricité basse tension et télécom aériens au profit de la parcelle AL 901; Ces éléments génèrent des servitudes de fait
- **Pour être opposable aux tiers, ces dispositions devront être enregistrées par acte notarié et publiées au fichier immobilier**

Références cadastrales :

Lieu dit :	Les Bottes		
Section	N° de parcelle	Contenance cadastrale	Propriétaires
AL	231	00ha08a49ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	232	00ha23a65ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	233	00ha34a59ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	584	00ha03a90ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	586	00ha08a36ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	587	00ha16a37ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	616	00ha05a23ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	618	00ha02a08ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	620	00ha00a16ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	622	00ha03a73ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	623	00ha24a21ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	624	00ha09a35ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
AL	902	00ha17a73ca	S.C.C.V. Beynost Serenity
Total :		01ha57a85ca	01ha36a27ca



Berthet Liogier Caulfuty

géomètres-experts - urbanistes - ingénieurs VRD
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956
successeurs de Pérol - Fricaudet - Garnier et de la SCP Mailly-Charbonnier - Beaudet

www.blc-ge.com

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE BEYNOST

PROJET RESIDENCE SERENITY

Section AL - Parcelles n° 231, 232, 233, 584, 586, 587, 616, 618, 620, 622, 623, 624, 902

PROPRIETE

SCCV BEYNOST SERENITY

PLAN DE DIVISION ET DE

CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Echelle: 1/500

Version	Date	Commentaires
1	09.06.2020	Bornage périmétrique en présence des riverains - NB
2	24.11.2020	Plan de division mis à jour selon le plan d'architecte RDC GENERAL du 16/11/2020 - NB

AM 1

	Nom
Terrain	LT
Bureau	NB
Contrôlé par	CL

Référence : 19B-0292A
Rattachement planimétrique: Système RGF93 (CC46)

Version | Date | Commentaires

1 | 09.06.2020 | Bornage périmétrique en présence des riverains - NB

2 | 24.11.2020 | Plan de division mis à jour selon le plan d'architecte RDC GENERAL du 16/11/2020 - NB

SARL au capital de 55 100 €
RCS Chalon 428 827 935
Société inscrite à l'Ordre des géomètres - experts français sous le numéro 2000B200001

Conformément aux lois de propriété industrielle et artistique, ce plan est la propriété de la S.A.R.L. Berthet Liogier Caulfuty, successeurs de Pérol, Fricaudet, Garnier, et de la S.C.P. Mailly Charbonnier Beaudet; il ne peut être copié ou reproduit même partiellement, sous peine de poursuites (loi n° 97 288 du 11/03/54)