

COMMUNE DE  
**BEYNOST**

Département de l'AIN

-----  
Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

-----  
Canton de MIRIBEL

-----  
Commune de BEYNOST

05

2021

35

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

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

**Nombre de Conseillers :**

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 PINACHERES (INTERVAL - SCCV ESPRIT SEREINE) - Acquisition amiable à l'euro symbolique et classement dans le domaine public communal de parcelles suite à un alignement Route de Genève et Impasse des Peupliers**

**Etaient présents :** Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, 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 Cortinovis  
Bertrand Vermorel a donné procuration à Caroline Terrier  
Sophie Gaguin a donné procuration à Annie Maciocia  
William Fuz a donné procuration à Véronique Cortinovis  
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° 00104319A0018 a été délivrée à la SAS IMTERVAL en date du 05 juillet 2019 et transférée à la SCCV ESPRIT SEREINE en date du 17 septembre 2020, pour la construction de 65 logements répartis dans trois bâtiments distincts au 1339 Route de Genève.

Les travaux ont démarré depuis le 31 août 2020 et la société SCCV ESPRIT SEREINE souhaite aujourd'hui régulariser les alignements de voirie prévus dès le début de cet aménagement, sur la Route de Genève et sur l'Impasse des Peupliers.

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°00104319A0018 délivré à la SAS IMTERVAL le 05 juillet 2019,  
VU le transfert de permis de construire n°00104319A0018T01 délivré à la SCCV ESPRIT SEREINE le 17 mars 2020,  
VU l'avis du service des domaines en date du 10 juin 2021,  
VU la nécessité de régulariser les alignements de voirie au droit dudit aménagement,

Considérant l'utilité de classer dans le domaine public communal, les différentes parcelles suivantes :

- Parcelle cadastrée section AK 963 de 51 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 964 de 94 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 966 de 32 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 967 de 38 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 961 de 18 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 975 de 11 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 977 de 13 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 969 de 25 m
- Parcelle cadastrée section AK 972 de 15 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 955 de 14 m<sup>2</sup>
- Parcelle cadastrée section AK 953 de 36 m<sup>2</sup>

Représentant une superficie totale de 347 m<sup>2</sup>.

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,

Considérant la clause de « Propriété Jouissance » qui stipule que l'acquéreur sera propriétaire du bien à compter du jour de la signature de l'acte authentique, étant entendu que cette acquisition emporte également transfert de propriété en l'état des réseaux existants dans le tréfonds du bien vendu aux présentes,

Considérant la clause de « Jouissance différée » qui stipule que, le vendeur occupant actuellement les lieux, les parties conviennent qu'il conservera la jouissance du bien objet des présentes jusqu'au jour où le terrain sera libéré de toute occupation et ce, au plus tard le 30 avril 2022, date à laquelle il s'oblige à les rendre libres ; l'entrée en jouissance de l'acquéreur ayant lieu par la prise de possession réelle. Ce différé de jouissance est consenti à titre gratuit par l'acquéreur au vendeur afin que ce dernier puisse mener à bien ses opérations de construction sur les parcelles voisines,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- L'acquisition des différentes parcelles citées ci-dessus à l'euro symbolique tel que stipulé sans l'avis des domaines ci-joint, dans le cadre du projet d'aménagement porté par la SAS INTERVAL – SCCV ESPRIT SEREINE,
- D'approuver les deux considérants relatifs à la « Propriété Jouissance » et « Jouissance différée »,
- 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 out 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,

**APPROUVE** les deux considérants relatifs à la « **Propriété Jouissance** » et « **Jouissance différée** »,

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

**CLASSE** lesdites parcelles dans le domaine public communal,

**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, chapitre et article prévus à cet effet.

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@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip01.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Dominique PISSARD-MAILLET

Téléphone : 04 26 37 70 20

courriel : [dominique.pissard-maillet1@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:dominique.pissard-maillet1@dgifp.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 4688591

Réf OSE : 2021 01043 43619.

**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'€uro symbolique par la société BMB INTERVAL au profit de la commune de BEYNOST de voiries suite à réalisation d'un programme immobilier de 65 logements en vue de l'aménagement par le cessionnaire d'emplacements de stationnement ou parkings (secteur Pinachères). Tènements non bâtis de bonne planimétrie, disposant majoritairement d'une façade en voirie sur la route départementale de Lyon à Genève et figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous les numéros 963,966,967,961,975,977,969,972,964, 955 et 953 de la section AK pour 3 ares et 47 centiares en cumulé (soit respectivement : 51 centiares pour la parcelle AK 963, 32 centiares pour la parcelle AK 966, 38 centiares pour la parcelle AK 967, 18 centiares pour la parcelle AK 961, 11 centiares pour la parcelle AK 975, 13 centiares pour la parcelle AK 977, 25 centiares pour la parcelle AK 969, 15 centiares pour la parcelle AK 972, 94 centiares pour la parcelle AK 964, 14 centiares pour la parcelle AK 955 et 36 centiares pour la parcelle AK 953). Cession concourant à un transfert de charges pour le cessionnaire.

**Adresse du bien :**

Route de Genève, lieu-dit « les Pinachères » à BEYNOST - 01700.

**Valeur vénale :**

**55.520 € (ou 160 € le m<sup>2</sup>) (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 : 07/06/2021.

Date de réception : 07/06/2021 (courriel).

Date de visite : demande traitée sur dossier (bien antérieurement visité)

Date de dossier en état : 07/06/2021.

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

Rétrocession amiable au profit de la commune de petits tènements en nature de voirie suite à réalisation d'un programme immobilier de 65 logements (secteur des Pinachères). Engagement par le cessionnaire de réaliser des emplacements de stationnement ou parkings (transfert de charges). Consultation à caractère réglementaire.

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Un ensemble de 11 petits tènements nus en bordure immédiate de voirie rétrocédés à la commune de BEYNOST par la société BMB IMTERVAL suite à réalisation d'un programme immobilier de 65 logements rentrant dans le cadre d'une OAP dite OAP des Pinachères.

Aménagement par le cessionnaire d'emplacements de stationnement ou parkings sur le foncier libéré suite à réalisation de la construction, ledit aménagement imposant une rétrocession préalable.

Tènements de bonne planimétrie, disposant d'une façade directe en voirie et situés en centralité urbaine à forte densité.

Rétrocession au profit de la commune assimilable à un transfert de charges, le cessionnaire s'engageant en effet à aménager lesdits tènements pour leur conférer une nouvelle affectation rendue nécessaire par la densification du site.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

**-propriétaire présumée :** société « BMB IMTERVAL ».

**-références cadastrales :** section AK numéros 963,966,967,961,975,977,969,972,964, 955 et 953 pour 3 ares et 47 centiares en cumulé (soit respectivement : 51 centiares pour la parcelle AK 963, 32 centiares pour la parcelle AK 966, 38 centiares pour la parcelle AK 967, 18 centiares pour la parcelle AK 961, 11 centiares pour la parcelle AK 975, 13 centiares pour la parcelle AK 977, 25 centiares pour la parcelle AK 969, 15 centiares pour la parcelle AK 972, 94 centiares pour la parcelle AK 964, 14 centiares pour la parcelle AK 955 et 36 centiares pour la parcelle AK 953)

**- 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 : 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 géographiques « centralité » et « résidentiel », zone de densité 1 au PLU ou zone dans laquelle la densification est souhaitée)

**-Principales caractéristiques de la zone U (secteur de densité 1) :**

\***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 15 m dans le secteur de densité 1, sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 m minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit 1 R + 2 + attique. 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 9 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 1 étant concerné par les bandes de constructibilité). Le long des voies et emprises publiques et dans le secteur de densité 1, 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 1, 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 50 m<sup>2</sup> ne peut pas être inférieure à 4 m,

**\*emprise au sol :** non limitée dans le secteur de densité 1,

**\*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 1, 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 (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 55.520 €** (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,



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

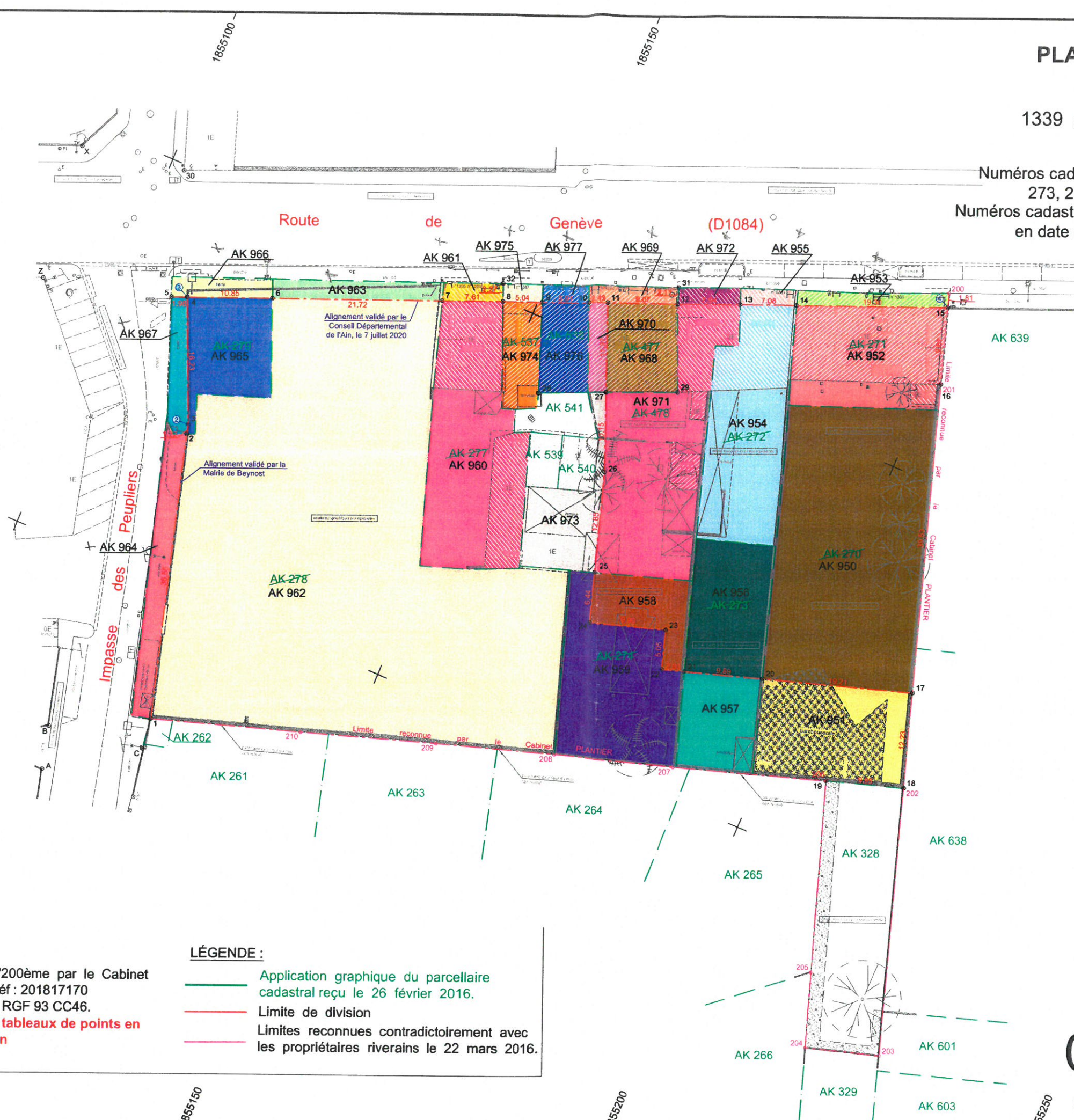
# PLAN DE DIVISION FONCIÈRE

Terrain sis

1339 à 1395 Route de Genève (D1084)

BEYNOST (01700)

Numéros cadastraux d'origine : section AK 270, 271, 272, 273, 274, 277, 278, 279, 477, 478, 537, 538  
Numéros cadastraux issus de la division par le DMPC 1927W en date du 31/08/2020 section AK 950 à 977.



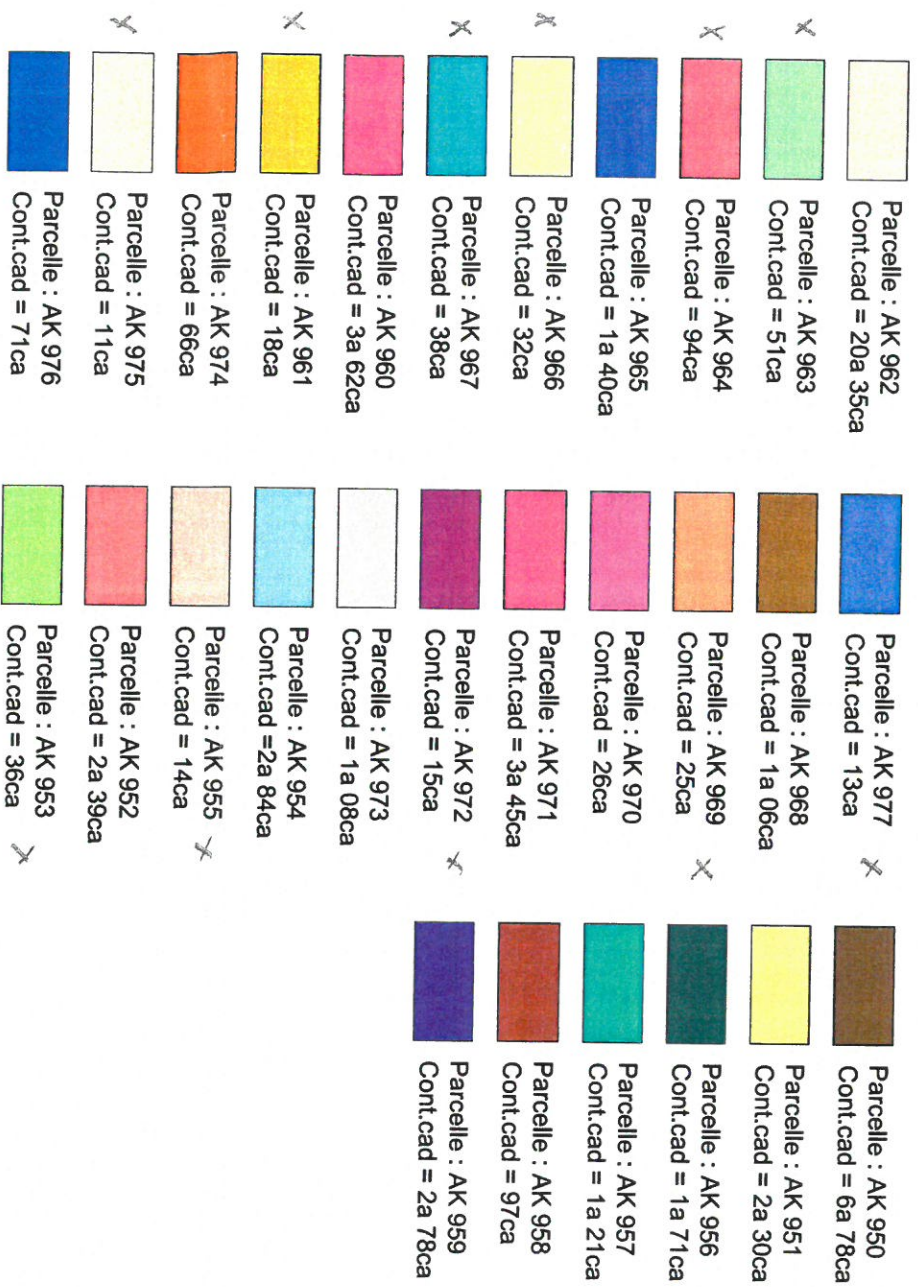
**NOTA :**  
- Plan topographique au 1/200ème par le Cabinet OPERANDI en Avril 2018 réf : 20181710  
- Système de coordonnées RGF 93 CC46.  
- **Détail des contenances et tableaux de points en annexe (format A4) à ce plan**

**LÉGENDE :**  
Application graphique du parcellaire cadastral reçu le 26 février 2016.  
Limite de division  
Limites reconnues contrairement avec les propriétaires riverains le 22 mars 2016.



**ANNEXE AU PLAN DE DIVISION FONCIÈRE**  
Terrain sis  
1339 à 1395 Route de Genève (D1084)  
BEYNOST (01700)

*à l'échelle*



Géoréférencement de classe 2  
Précision locale centimétrique

SOMMETS DE BORNIAGE		
MAT	X	Y
200	1855197.80	5183573.05
201	1855201.41	5183562.01
202	1855217.41	5183512.79
203	1855228.03	5183480.12
204	1855218.97	5183477.42
205	1855215.84	5183486.60
206	1855207.92	5183509.80
207	1855189.33	5183503.85
208	1855174.67	5183499.37
209	1855160.38	5183494.85
210	1855143.87	5183489.42
SOMMETS D'ALIGNEMENT		
MAT	X	Y
1	1855125.67	5183483.53
2	1855115.15	5183519.82
3	1855108.61	5183534.68
4	1855198.43	5183571.36

SOMMETS DE DIVISION		
MAT	X	Y
1	1855125.67	5183483.53
2	1855115.49	5183518.64
3	1855115.15	5183519.82
4	1855108.61	5183534.68
5	1855106.77	5183533.93
6	1855118.66	5183538.78
7	1855138.76	5183546.99
8	1855145.81	5183549.87
9	1855150.47	5183551.77
10	1855155.94	5183554.01
11	1855158.19	5183554.93
12	1855166.59	5183558.36
13	1855173.94	5183561.36
14	1855180.49	5183564.03
15	1855198.36	5183571.33
16	1855201.41	5183562.01
17	1855213.63	5183524.42
18	1855217.41	5183512.79
19	1855207.92	5183509.80

20	1855195.32	5183518.63
21	1855185.89	5183515.66
22	1855183.10	5183514.77
23	1855181.58	5183519.59
24	1855172.14	5183516.61
25	1855170.20	5183522.75
26	1855166.33	5183535.00
27	1855162.49	5183544.40
28	1855154.63	5183548.03
29	1855171.01	5183548.03
30	1855101.87	5183549.27
31	1855165.90	5183560.35
32	1855144.93	5183551.97
POINTS DE CALAGE		
A	1855115.48	5183472.23
B	1855114.07	5183477.62
C	1855126.22	5183479.61
X	1855088.69	5183547.05
Z	1855090.74	5183529.79