

Département de l'AIN

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

-----  
Canton de MIRIBEL

-----  
Commune de BEYNOST

05

2022

56

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

**Séance du** : 21 juillet 2022  
**Convocation du** : 13 juillet 2022

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 27  
Présents : 18  
Votants : 25

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-et-un juillet à dix-huit heures trente cinq, 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.

**Urbanisme-Foncier : Projet immobilier Les Pommières (SEFI Immobilier) - Acquisition amiable à l'euro symbolique, classement dans le domaine public communal (voirie et placette) et intégration dans le domaine privé (verger)**

**Présents :**

Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Sylvie Caillet, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Jean-Marc Curtet, Bertrand Vermorel, Elodie Brelot, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Sophie Gaguin, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz.

**Représentés :**

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon  
Philippe Casamayor a donné procuration à Sergio Mancini  
Lionel Chevrolat a donné procuration à Véronique Cortinovis  
Franck Longin a donné procuration à Christine Perez  
Annick Pantel a donné procuration à Philippe Maillez  
Anne-Sophie Rampon a donné procuration à Caroline Terrier  
Laurence Rouquette a donné procuration à Sylvie Caillet

**Absents :**

Harris Reneman, Cyril Langelot.

**Secrétaire de Séance :** Jean-Marc Curtet

At

Le rapporteur rappelle à l'assemblée qu'une autorisation d'aménager n° 00104313M3001 a été délivrée à la société SAS SEFI le 25.02.2014 pour la réalisation d'un lotissement de 17 lots à BEYNOST au lieu-dit Les Pommiers et qu'une autorisation modificative n°00104313A3001M02 a été accordée le 01.09.2016.

Il rappelle également qu'une autorisation d'aménager n° 00104313M3002 a été délivrée à la même société en date du 30/04/2015, pour la réalisation de 8 lots au lieu-dit la Desserte à BEYNOST et qu'une première autorisation modificative n° 00104313M3002M03 a été accordée le 30/09/2016 et qu'une seconde n° 00104313M3002M04 est intervenue le 05.07.2019.

Le rapporteur précise que la rétrocession porte sur :

DESIGNATION	SUPERFICIE RETROCÉDEE	PROVENANT DES PARCELLES SUIVANTES
Verger	931 m <sup>2</sup>	AB 794
Voirie (y.c. placette)	134 m <sup>2</sup>	AB 794
	939 m <sup>2</sup>	AB 853
	1609 m <sup>2</sup>	AB 790
<b>TOTAL</b>	<b>3 613 m<sup>2</sup></b>	

Ce projet étant désormais achevé, il est nécessaire d'acter la rétrocession de la voirie, au nord et au sud de la rue centrale y compris la placette et le verger. Il est précisé que la voirie réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale, cadastrée aux parcelles AB 154, AB 155 et AB 156, a été affectée de fait au domaine public par son ouverture à la circulation.

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 le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L 2111-1,

VU les arrêtés favorables susmentionnés,

VU l'estimation du service des Domaines en date du 29 juin 2022,

CONSIDÉRANT l'intégration au domaine privé communal du verger,

CONSIDÉRANT l'utilité de classer dans le domaine public communal, la voirie du fait de l'affectation à la circulation générale,

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,

CONSIDERANT que les surfaces précises seront arrêtées lors de l'établissement du document d'arpentage dont les frais seront supportés par la société SEFI,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le plan de division foncière tel que joint à la présente délibération,
- D'acter l'acquisition des différentes parcelles citées ci-dessus à l'euro symbolique tel que stipulé dans l'avis des domaines ci-joint,
- D'intégrer le verger au domaine privé communal,
- De classer la voirie dans le domaine public communal,
- D'autoriser Madame 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,

Ouï les explications du rapporteur

Après en avoir délibéré, avec **22 VOIX POUR, 2 VOIX CONTRE et 1 ABSTENTION**

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

**ACCEPTE** l'acquisition des parcelles citées ci-dessus à l'euro symbolique tel que stipulé dans l'avis des domaines ci-joint,

**INTEGRE** dans le domaine privé communal le verger,

**CLASSE** dans le domaine public communal la voirie,

**DONNE POUVOIR** à Madame le Maire ou tout autre personne déléguée à cet effet, pour signer l'acte authentique et tous documents relatifs à ces opérations,

**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.

Le Maire,



Caroline TERRIER



7301 - SD



**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

MADAME LE MAIRE DE BEYNOST (PAR MME ORCET  
MÉLANIE, RESPONSABLE JURIDIQUE)  
PLACE DE LA MAIRIE  
BP411  
01704 BEYNOST.

**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 : 8699588  
Réf OSE : 2022-01043-38817

Bourg-en-Bresse le 29/06/2022,

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

<b>Désignation du bien :</b>	<b>Rétrocession à l'€ symbolique</b> par la société SEFI au profit de la commune de BEYNOST de différents tènements nus de contenance inégale et en nature de voirie à titre principal et verger à l'état d'abandon. Rétrocession intervenant suite à la réalisation d'un programme immobilier par la société SEFI au lieu-dit « les Pommières » et motivée pour le cessionnaire par l'aménagement de voiries, d'une placette publique et d'un verger. Tènements non bâtis devant recevoir une nouvelle affectation rendue nécessaire par la densification du site et figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous les numéros 853, 790 et 794 de la section AB pour une contenance globale de 37 ares et 46 centiares (soit respectivement : 9 ares et 39 centiares pour la parcelle AB 853, 17 ares et 42 centiares pour la parcelle AB 790 et 10 ares et 65 centiares pour la parcelle AB 794). Biens immeubles non bâtis de bonne planimétrie et disposant majoritairement d'une façade en voirie sur la rue centrale, rétrocédés pour leur entièreté. <b>Rétrocession s'entendant d'un transfert de charges pour le cessionnaire.</b>
<b>Adresse du bien :</b>	Lieu-dit « les Pommières » ou « la Déserte », rue Centrale à BEYNOST - 01700.
<b>Valeur vénale :</b>	<b>329.648 €.</b> (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 : Mairie de BEYNOST.

Affaire suivie par : Mme ORCET Mélanie, responsable juridique, chargée de projets.

**2 - DATE**

Date de consultation : 16/05/2022.  
Date de réception : 16/05/2022 (courriel).  
Date de visite : effectuée préalablement lors de l'acquisition des tènements.  
Date de dossier en état : 16/05/2022. (délai négocié à début juillet)

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

**Rétrocession à l'€ symbolique** et au profit de la commune de BEYNOST de différents tènements en nature principalement de voiries et de verger à l'état d'abandon. Rétrocession par la société SEFI suite à réalisation par cette dernière d'un programme immobilier sis lieu-dit « les Pommères ». Consultation à caractère réglementaire. (projet de réaménagement par le cessionnaire de voiries, d'une placette publique et d'un verger, rendu nécessaire suite à la densification du site, transfert de charges).

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Trois tènements nus ne constituant pas une continuité foncière et consistant en :

-la parcelle AB 853 d'une contenance de 9 ares et 39 centiares en forme de U avec partie incurvée à l'une de ses extrémités et disposant d'une façade en voirie sur la rue Centrale,

-la parcelle AB 790 d'une contenance de 17 ares et 42 centiares, longiligne et étroite avec une partie incurvée à l'une de ses extrémités et disposant d'une façade en voirie sur la rue Centrale,

et

-la parcelle AB 794 d'une contenance de 10 ares et 65 centiares, de forme majoritairement rectangulaire avec excroissance en forme de L à l'une de ses extrémités et disposant d'une façade sur l'impasse de la déserte.

Tènements non bâtis rétrocédés à la commune de BEYNOST par la société SEFI en vue d'un réaménagement nécessaire des lieux passant par une nouvelle affectation des immeubles rétrocédés suite à la densification du site résultant de l'opération immobilière réalisée par la société SEFI.

Biens immeubles non bâtis non assortis de droits théoriques à construire en l'état et à vocation exclusive de voirie ou aménagements divers.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

**-propriétaire présumée** : société SEFI.

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

**-références cadastrales** : section AB numéros 853, 790 et 794 d'une contenance globale de 37 ares et 46 centiares (soit respectivement : 9 ares et 39 centiares pour la parcelle AB 853, 17 ares et 42 centiares pour la parcelle AB 790 et 10 ares et 65 centiares pour la parcelle AB 794).

**-effet relatif** : sans objet.

#### **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

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

**-Zone : U** (zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune, concernée par des OAP, des servitudes de mixité sociale et des servitudes de mixité fonctionnelle) (secteur géographique correspondant « au pied de côtère et au secteur urbain de faible à très faible densité, 6ème et 7ème zones de densité au PLU)

**-Zones de densité** : 6 (pour la parcelle AB 790) et 7 (pour les parcelles AB 853 et 794)

**-Principales caractéristiques du secteur de densité 7 ou dernier secteur** : \*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 dans le secteur de densité 7, soit R + 1. 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, **\*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 qui déterminent de manière générale les règles d'implantation des constructions ne sont pas applicables à l'intérieur du secteur de densité numéro 7. Le long des voies et emprises publiques et dans le secteur de densité 7, les façades des constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 m, **\*implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : dans le secteur de densité 7, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m, **\*implantation des constructions sur un même tènement** : la distance entre 2 constructions ayant une emprise au sol supérieure à 50m<sup>2</sup> ne peut pas être inférieure à 4 m, **\*emprise au sol** : limitée à 0,15 dans le secteur de densité 7. Dans ce secteur, l'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % sans pouvoir dépasser 20 % de la surface de plancher existante, sous réserve que ce dépassement soit destiné à une extension de la construction principale ou à la réalisation d'une construction annexe, **\*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 7, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 30 % de la surface en pleine terre.

**-Principales caractéristiques du secteur de densité 6 ou avant-dernier secteur** : **\*hauteur des constructions** : idem réglementation secteur 7, **\*implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : idem réglementation secteur 7, **\*implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : les constructions s'implanteront soit avec un retrait de 4 m, soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 m sont autorisées sur une 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 à condition de jouxter cette propriété, **\*implantation des constructions sur un même tènement** : idem réglementation secteur 7, **\*emprise au sol** : limitée à 0,25 dans le secteur de densité 6, **\*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 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.

**Tènements relevant de la zone bleue Bt au PPRN.**

**7 - DATE DE RÉFÉRENCE**

S Sans objet dans le dossier d'espèce. (biens non expropriés, non préemptés et non inclus dans un E.R au PLU)

**8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale réelle des biens rétrocédés à l'Euro symbolique à la commune au titre d'un transfert de charges ressort, après étude de marché, à un montant de l'ordre de **329.648 € (ou 88 € le m2)**.  
*(valeur communiquée pour les seuls besoins de la publicité foncière, hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10 % pouvant trouver à s'appliquer au cas d'espèce le cas échéant).*

Valeur établie par comparaison.

**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 déconstruction ou démolition, 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.

Par délégation du Directeur départemental des Finances publiques de l'AIN  
Aline LÉCHARTIER



Responsable du pôle d'évaluation domaniale de l'AIN



Matriculaire	Lot 1		Distance en m
	X	Y	
337	185-419-01	518-828-180	23,50
338	185-420-01	518-828-180	1,67
339	185-420-02	518-828-180	0,33
340	185-420-03	518-828-180	22,85
341	185-420-04	518-828-180	10,09
342	185-420-05	518-828-180	10,09
Superficie : 230 m <sup>2</sup>			

Matriculaire	Lot 2		Distance en m
	X	Y	
227	185-430-01	518-828-180	8,59
228	185-430-02	518-828-180	22,45
229	185-430-03	518-828-180	1,31
230	185-430-04	518-828-180	1,07
231	185-430-05	518-828-180	10,09
232	185-430-06	518-828-180	4,20
233	185-430-07	518-828-180	12,44
234	185-430-08	518-828-180	12,44
235	185-430-09	518-828-180	12,44
236	185-430-10	518-828-180	12,44
237	185-430-11	518-828-180	12,44
Superficie : 235 m <sup>2</sup>			

Matriculaire	Espace commun		Distance en m
	X	Y	
337	185-420-01	518-828-180	21,99
338	185-420-02	518-828-180	1,67
339	185-420-03	518-828-180	0,33
340	185-420-04	518-828-180	22,10
341	185-420-05	518-828-180	10,09
342	185-420-06	518-828-180	10,09
343	185-420-07	518-828-180	10,09
344	185-420-08	518-828-180	4,20
345	185-420-09	518-828-180	7,42
346	185-420-10	518-828-180	7,42
347	185-420-11	518-828-180	0,07
348	185-420-12	518-828-180	31,29
349	185-420-13	518-828-180	20,21
350	185-420-14	518-828-180	7,40
351	185-420-15	518-828-180	8,00
352	185-420-16	518-828-180	7,40
353	185-420-17	518-828-180	7,40
354	185-420-18	518-828-180	12,44
355	185-420-19	518-828-180	12,44
356	185-420-20	518-828-180	12,44
357	185-420-21	518-828-180	12,44
Superficie : 1.064 m <sup>2</sup>			

**LEGENDE**  
 Application graphique du plan cadastral  
 Limite non garantie  
 Limite nouvelle  
 Talus  
 Mur  
 Eau vive  
 Clôture légère

**RÉFÉRENCES CADASTRALES**

Section	Parcelle	Contenance	Propriétaire
AB	728	C - 038 874	SFI1
AB	749	Ce - 038 614a	SFI1

**Situation Future:**

Lot	Réf:	Contenance	Propriétaire
1	AB-793	8a - 230m <sup>2</sup>	SFI1
2	AB-792	8a - 235m <sup>2</sup>	SFI1
Verger	AB-791	8a - 935m <sup>2</sup>	SFI1

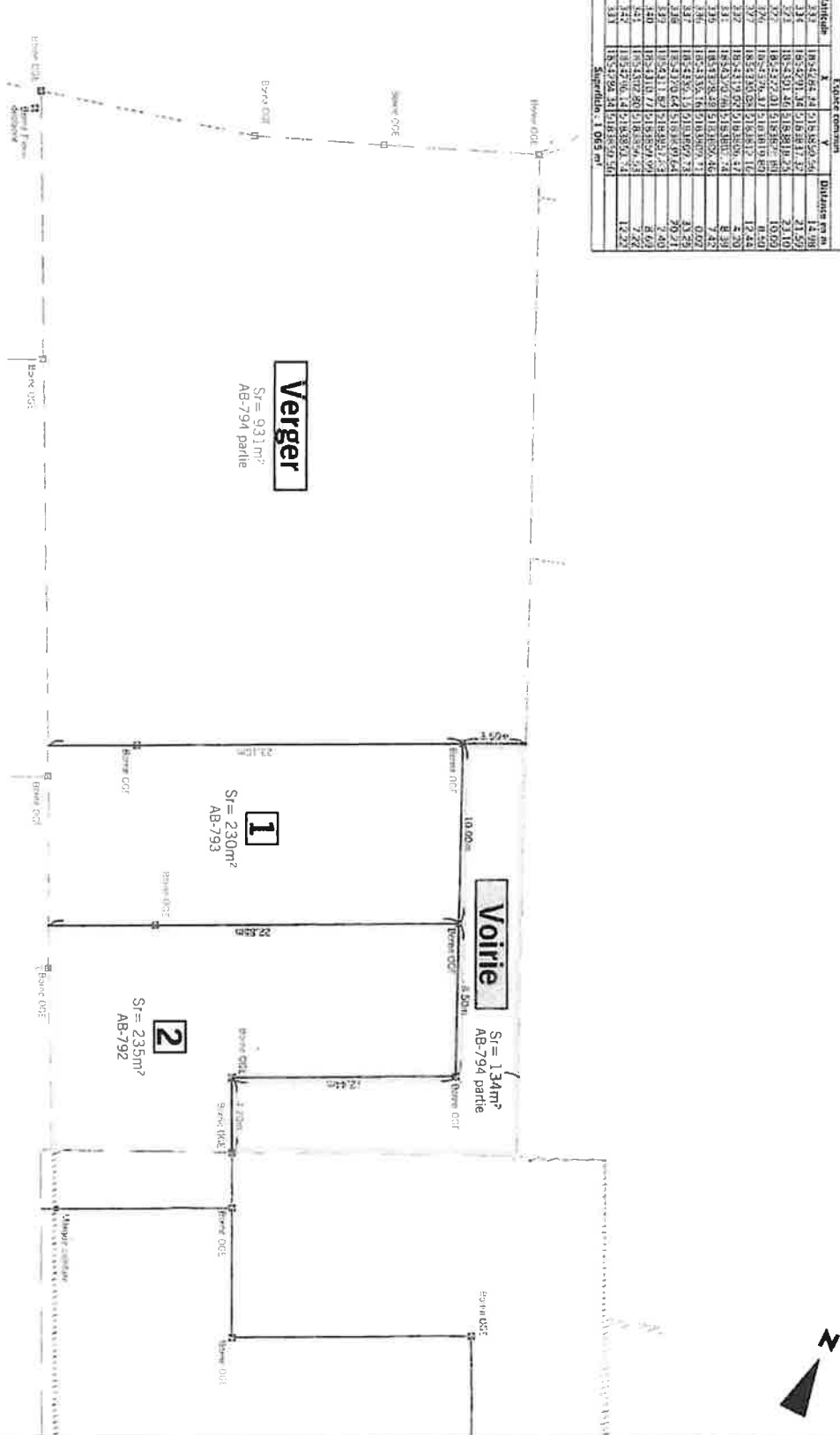
**Plan de division mis à jour d'après le Document D'urbanisme n° 1752V du 03 Juin 2015.**

**Nota Conferences:**

- C Contenance cadastrale : valeur officielle non garantie.
- S1 Superficie apparente mesurée à partir d'un plan par drone.
- S2 Superficie réelle : mesure dans les limites cadastrales.

**ECHELLE : 1/2500ème**

**DATE : LE 04 JUN 2015**  
**DOSSIER N° 2013 412**



**Verger**  
 S<sub>f</sub> = 931m<sup>2</sup>  
 AB-791 partie

**1**  
 S<sub>f</sub> = 230m<sup>2</sup>  
 AB-793

**2**  
 S<sub>f</sub> = 235m<sup>2</sup>  
 AB-792

**Voie**  
 S<sub>f</sub> = 134m<sup>2</sup>  
 AB-794 partie

**Nota:** L'ensemble des travaux (relevés, études et applications) graphiques du plan cadastral, les données numériques relatives aux limites, les conclusions de la présente et son assiette cadastrale.

**Coordonnées:** R.G. F. 931 C.C. 45 - Nivellement: I.G.M. 69







Accusé de réception en préfecture  
001-210100434-20220721-FON2022\_56-DE  
Date de télétransmission : 26/07/2022  
Date de réception préfecture : 26/07/2022



Accusé de réception en préfecture  
001-210100434-20220721-FON2022\_56-DE  
Date de télétransmission : 26/07/2022  
Date de réception préfecture : 26/07/2022