

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

05

2022

58

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 Bottes (EDELIS - SCCV Beynost Serenity) - Acquisition amiable à l'euro symbolique et classement dans le domaine public communal de la voirie interne et des réseaux du lotissement et instauration de servitudes.

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

et

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.

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 livraison est prévue à la fin du mois de septembre 2022.

Le rapporteur ajoute que la délibération n°05-2021-34 du 08 juillet 2021 a acté l'acquisition amiable à l'euro symbolique et le classement dans le domaine public communal de différentes parcelles en vue de la réalisation de l'élargissement du Chemin des Bottes.

Avant la livraison du programme, il est nécessaire d'acter la rétrocession de la voirie interne au projet, à savoir l'enrobé jusqu'en pied de bordures. Cette voirie reliera le futur projet Dynacité qui viendra se réaliser en continuité de celui de la SCCV BEYNOST SERENITY.

Il est également nécessaire d'acter la rétrocession des réseaux AEP, EU, EP et de l'éclairage public.

Deux servitudes doivent être instaurées pour l'éclairage public :

- une servitude de tréfonds pour l'accès aux câbles d'alimentation électrique du réseau
- une servitude d'implantation pour les candélabres numérotés 1 à 7 matérialisés sur le plan joint et aménagés dans les emprises trottoirs qui resteront propriété de la co-propriété.

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 délibération n°05-2021-34 du 08 juillet 2021,

VU l'estimation du service des Domaines en date du 06 juillet 2022,

VU l'accord de la Communauté de Communes en date du 11 juillet 2022,

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

LOT	SUPERFICIE	PROVENANT DES PARCELLES SUIVANTES
4	661 m ²	AL 908 pour 7 m ² AL 919 pour 17 m ² AL 925 pour 239 m ² AL 929 pour 276 m ² AL 934 pour 16 m ² AL 940 pour 106 m ²

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

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

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.

Le Maire,



Caroline TERRIER

préalable, lorsque ce classement n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

Considérant que la Commune restera propriétaires des réseaux AEP et EU et qu'elle les mettra à disposition de la Communauté de Communes par le biais d'une convention de mise à disposition,

Considérant la nécessité de disposer pour l'éclairage public d'une servitude de tréfonds et d'une servitude d'implantation puisque les câbles d'alimentation électrique et les candélabres ont été aménagés dans les emprises trottoirs qui resteront propriété de la copropriété,

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

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le plan de division foncière tel que joint à la présente délibération,
- D'acquérir les différentes emprises citées ci-dessus à l'euro symbolique tel que stipulé dans l'avis des Domaines ci-joint,
- D'acquérir les réseaux AEP, EU, EP, et d'Eclairage Public à l'euro symbolique,
- De classer lesdits emprises et réseaux dans le domaine public communal,
- De disposer d'une servitude de tréfonds et d'une servitude d'implantation pour l'accès aux câbles d'alimentation électrique du réseau d'éclairage public et pour les candélabres numérotés de 1 à 7 matérialisés sur le plan joint,
- 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

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

ACCEPTTE l'acquisition des emprises 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,

ACCEPTTE l'acquisition des réseaux AEP, EU, EP, et d'Eclairage Public destinés à être intégrés au domaine public communal,

CLASSE lesdits emprises et réseaux dans le domaine public communal,

APPROUVE la servitude de tréfonds pour l'accès aux câbles d'alimentation électrique du réseau d'éclairage public et la servitude d'implantation pour les candélabres numérotés de 1 à 7 matérialisés sur le plan joint,

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,

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. : ddvip01.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 : 9216350
Réf OSE : 2022-01043-52293

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

Bourg-en-Bresse le 06/07/2022,

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

Désignation du bien :	Rétrocession à l'€ symbolique par la société SAS EDELIS (SCCV BEYNOST SERENITY) au profit de la commune de BEYNOST de différents tènements nus de contenance inégale et en nature de voirie à titre principal ou lot 4. Rétrocession intervenant suite à la réalisation d'un programme immobilier de 66 logements par la société SAS EDELIS au lieu-dit « les Bottes » et motivée pour le cessionnaire par l'aménagement de voiries de desserte à intégrer dans le domaine public communal. Tènements non bâtis de petite contenance ne constituant pas une unité foncière, devant recevoir une nouvelle affectation rendue nécessaire par la densification du site de proximité immédiate et figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous les numéros 908,919,925,929,934 et 940 de la section AL pour une contenance globale de 6 ares et 61 centiares (soit respectivement : 7 centiares pour la parcelle AL 908, 17 centiares pour la parcelle AL 919, 2 ares et 39 centiares pour la parcelle AL 925, 2 ares et 76 centiares pour la parcelle AL 929, 16 centiares pour la parcelle AL 934 et 1 are et 06 centiares pour la parcelle AL 940). Biens immeubles non bâtis de bonne planimétrie, situés en centralité urbaine à forte densité et disposant majoritairement d'une façade en voirie sur le chemin de Bottes ou sur l'impasse des Bottes. Rétrocession s'entendant d'un transfert de charges pour le cessionnaire.
Adresse du bien :	Lieu-dit « les Bottes », chemin et impasse des Bottes à BEYNOST - 01700.
Valeur vénale :	72.710 € (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 : 01/07/2022.
Date de réception : 01/07/2022 (courriel).
Date de visite : effectuée préalablement lors de l'acquisition des tènements.
Date de dossier en état : 01/07/2022.)

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 (lot 4). Rétrocession par la société SAS EDELYS (SCCV BEYNOST SERENITY) suite à réalisation par cette dernière d'un programme immobilier de 66 logements sis lieu-dit « les Bottes ». Consultation à caractère réglementaire. (projet de réaménagement par le cessionnaire de voiries suite à densification du site et d'intégration desdites voiries au domaine public communal, transfert de charges . Opération d'ensemble).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Un ensemble de 6 petits tènements nus (ou lot 4) majoritairement en bordure immédiate de voirie et rétrocédés à la commune de BEYNOST par la société SAS EDELIS (SCCV BEYNOST SERINITY) suite à réalisation par cette dernière 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 suite à réalisation par le cédant d'un ensemble de 66 logements, cet aménagement imposant une rétrocession préalable.

Petits tènements nus de bonne planimétrie, disposant majoritairement d'une façade directe en voirie sur le chemin ou l'impasse des Bottes, situés en centralité urbaine à forte densité en mais 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 incorporer la voirie de desserte dans le domaine public communal en raison de la densification du site et à entretenir cette dernière.

5 – SITUATION JURIDIQUE

-propriétaire présumée : société SAS EDELYS (SNC SERINITY).

-situation locative : biens immeubles non bâtis réputés libres de toute occupation au jour de leur cession et communément appelés lot 4.

-références cadastrales : section AL numéros 908,919,925,929,934 et 940 d'une contenance globale de 6 ares et 61 centiares (soit respectivement : 7 centiares pour la parcelle AL 908, 17 centiares pour la parcelle AL 919, 2 ares et 39 centiares pour la parcelle AL 925, 2 ares et 76 centiares pour la parcelle AL 929, 16 centiares pour la parcelle AL 934 et 1 are et 06 centiares pour la parcelle AL 940).

-effet relatif : sans objet (cf toutefois PV 1935 de réquisition de division et changement dans le numérotage des parcelles publié au service de la publicité foncière de TREVoux le 31/12/2020 sous le numéro 7048 du volume 0104P03 2020).

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 -au cas d'espèce OAP des « Bottes »-, 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

S Sans objet dans le dossier d'espèce (biens rétrocédés selon une procédure amiable, ni préemptés, ni expropriés)

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale réelle des biens à rétrocéder à la commune de BEYNOST à l'€ symbolique ressort, après enquête, à un montant de l'ordre de : **72.710 € (soit une valeur unitaire au m² de 110 €)**

(hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10 % pouvant trouver à s'appliquer au cas d'espèce le cas échéant).

Valeur communiquée pour les seuls besoins de la publicité foncière et établie par comparaison.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

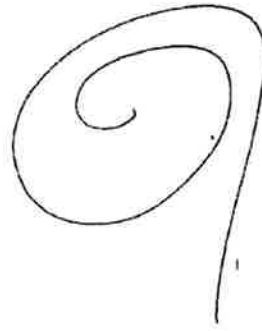
18 mois

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de l'Ain
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical line extending downwards on the right.

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

LEGENDE

	Culture
	Mur
	Bâtiment
	Bord de chaussée
	Haie
	Autre

LEGENDE FONCIER

	Application cadastrale figurative
	Borne OGE existante
	Borne OGE nouvelle, piquet, angle de mur
	Limite borne
	Ligne d'appartenance des limites
	Ligne divisoire
	Service de passage à conseiller
	Fonds dominant : AL 901
	Fonds servants : Lot 4 et Lot 6a

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES		TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES	
LOT 1	AL 906 AL 911 AL 918 AL 923 AL 938	1 m ² 6 m ² 10 m ² 48 m ² 3 m ²	SURFACE LOT 1 72 m ²
LOT 2	AL 939	55 m ²	SURFACE LOT 2 55 m ²
LOT 3	AL 907 AL 912 AL 915 AL 924	12 m ² 43 m ² 80 m ² 9 m ²	SURFACE LOT 3 154 m ²
LOT 4	AL 908 AL 919 AL 925 AL 928 AL 934 AL 940	7 m ² 17 m ² 230 m ² 276 m ² 16 m ² 106 m ²	SURFACE LOT 4 681 m ²
LOT 5a	AL 920 AL 926 AL 930 AL 935 AL 941	232 m ² 305 m ² 450 m ² 222 m ² 1 484 m ²	SURFACE LOT 5a 2 703 m ²
LOT 5b	AL 921 AL 926 AL 942	6 m ² 12 m ² 32 m ²	SURFACE LOT 5b 50 m ²
LOT 5c	AL 902 AL 909 AL 913 AL 916 AL 922 AL 927 AL 931 AL 932 AL 937 AL 943 AL 944 AL 945 AL 946 AL 947	1 773 m ² 817 m ² 2 281 m ² 3 306 m ² 128 m ² 221 m ² 4 m ² 912 m ² 122 m ² 743 m ² 500 m ² 184 m ² 16 m ² 938 m ²	SURFACE LOT 5c 11 943 m ²
LOT 6a	AL 910 AL 914 AL 917 AL 928	11 m ² 33 m ² 56 m ² 23 m ²	SURFACE LOT 6a 122 m ²
LOT 6b	AL 910 AL 914 AL 917 AL 928	11 m ² 33 m ² 56 m ² 23 m ²	SURFACE LOT 6b 122 m ²
SURFACES TOTALES			15 780 m²

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

Saône-et-Loire
Cabinet de CHALON-SUR-SAÔNE
Siège social et Bureau
Domicile Indivisuel SAOUCIA
17, rue Alphonse Lamouric
21200 CHALON-SUR-SAÔNE
Tél. 03 85 97 04 10
Fax. 03 85 97 04 19
E mail. bc.contact@blc.fr et nom
Correspondance
03 85 97 04 10
71187 - CHALON-SUR-SAÔNE cedex
Cabinet de CHALON
1, rue de la République
21100 CHALON
Tél. 03 85 97 04 10
Fax. 03 85 97 04 19
E mail. bc.contact@blc.fr et nom
Côte-d'Or
Cabinet de Nuits-Saint-Georges
11, avenue de Chambolle - BP 19047
21702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tél. 03 80 61 3311
Fax. 03 80 61 3311
Email : bc.contact@blc.fr et nom
Cabinet de DIVY-CHAMBERAIN
19, route de Dijon

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE BEYNOST

PROJET RESIDENCE SERENITY

PROPRIETE

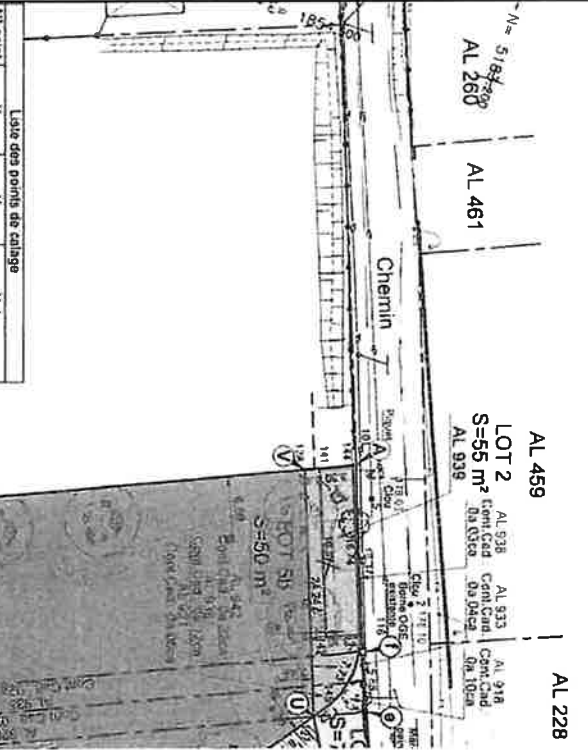
SCCV BEYNOST SERENITY

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

www.blc-ge.com

services de Plan, d'Évaluation Foncier et de la V.P.M. et de la V.P.M. et de la V.P.M. et de la V.P.M.

Notes :
- Les limites A-B-C-D-E-F-G et E-H-I-J-K ont été définies par un bornage contradictoire réalisé le 09 Juin 2020 f.
- La limite F-J a été définie par un plan de division établi le 09 Juin 2020 par M. Christian LIOQUIER (Réf.: 19-b-0292A).
- Le limite du Domaine Public du "Chemin des Boîtes" est définie par le polygone G-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V.
- La ligne a-b-c-d-e-f-a correspond à l'emplacement cadastrale du Domaine Public du Chemin des Boîtes sans s'aligner
- L'application graphique des limites cadastrales ne constitue pas une délimitation périmétrique de la propriété et ne sa
CONSTATATION DES LIEUX :
- Au droit du registre K : présence de réseaux d'électricité basse tension et réseau aériens desservant la parcelle AL 9C
- Entre les registres B-C-D-E-H-I : présence d'un réseau Télécom SFR souterrain.
- Ces éléments génèrent des servitudes de fait. Pour être opposable aux tiers, ces dispositions devront être enregistrées



Liste des points de calage

N° point	X	Y	Nature
2	1854551.17	5183208.75	Nature
3	1854569.73	5183224.20	Croix
4	1854620.97	5183181.00	Piquet
5	1854542.51	5183201.86	Croix
6	1854641.85	5183246.43	Croix
134	1854609.27	5183208.44	Borne OGE existante

Liste des points de limite périmétrique

N° point	X	Y	Nature
A	1854536.84	5183189.39	Piquet
B	1854592.70	5183078.44	Borne OGE existante
C	1854603.90	5183062.07	Borne OGE existante
D	1854638.18	5183093.84	Borne OGE existante
E	1854694.92	5183112.67	Borne OGE existante
F	1854662.35	5183176.26	Borne OGE existante
G	1854630.48	5183238.41	Piquet
H	1854713.92	5183118.97	Borne OGE existante
I	1854717.84	5183123.03	Piquet
J	1854693.23	5183186.84	Borne OGE nouvelle
K	1854649.71	5183248.87	Angle de mur

Liste des points de limite du Domaine Public

N° point	X	Y	Nature
G	1854630.46	5183238.41	Piquet
L	1854628.14	5183236.76	Point non matérialisé
M	1854629.55	5183233.99	Point non matérialisé
N	18544016.58	5183227.38	Point non matérialisé
O	1854613.14	5183225.74	Point non matérialisé
P	1854609.06	5183222.66	Point non matérialisé
Q	1854603.89	5183220.21	Point non matérialisé
R	1854601.37	5183218.88	Point non matérialisé
S	1854579.23	5183210.33	Point non matérialisé
T	1854571.32	5183207.22	Point non matérialisé
U	1854564.54	5183203.32	Point non matérialisé
V	1854541.85	5183184.78	Point non matérialisé

AL 621
Commune de
BEYNOST



