

Département de l'AIN

Arrondissement de Bourg-en-Bresse

Canton de Miribel

Commune de Beynost

06

2021

42

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 23 septembre 2021
Convocation : 16 septembre 2021

Nombre de conseillers :

En exercice : 27
Présents : 22
Votants : 25

L'an deux mille vingt et un, le 23 septembre 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 - Projet les Bottes :

Autorisation donnée à Mme le Maire de signer le compromis de vente de terrains au profit du bailleur social DYNACITE en vue de la réalisation d'une opération de construction de logements mixtes – modification de l'emprise foncière

Présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Gilbert Debard, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Sylvie Caillet, Jean-Marc Curtet, Laurence Rouquette, Elodie Brelot, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Sophie Gaguin, Anne-Sophie Rampon, Cyril Langelot, Nathalie Thimel-Blanchoz.

Excusés ayant donné pouvoir :

Bertrand Vermorel a donné procuration à Sébastien Renevier
Anne Le Guyader a donné procuration à Nathalie Thimel-Blanchoz
Jean-Pierre Cottaz a donné procuration à Nathalie Thimel-Blanchoz

Absents : William FUZ, Patrick Tholon

Secrétaire de Séance : Elodie Brelot

Le rapporteur rappelle au Conseil Municipal que dans le cadre d'une opération d'aménagement et de programmation secteur n°1 Phase B inscrite par Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé le 16.12.2019, une opération de construction de logements mixtes doit être réalisée par le bailleur social DYNACITE.

Il rappelle la délibération du 24.09.2020 par laquelle le conseil municipal a décidé la cession des terrains à DYNACITE en vue de la réalisation de cette opération.

Sur ce tènement se trouve un fossé qui, parce qu'il est affecté à la gestion des eaux pluviales, appartient au domaine public et par conséquent, en vertu du principe d'inaliénabilité, ne peut être cédé (article L3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques). De ce fait, un piquetage de l'emprise du fossé a été réalisé et une nouvelle demande d'estimation auprès des domaines a été sollicitée, et par avis reçu le 20 septembre 2021 (ci-joint) la cession du tènement d'ensemble est évaluée à un montant de 1.680.000 €.

Il précise également que pour permettre la réalisation de ce projet, et être en conformité avec le principe d'inaliénabilité évoqué ci-dessus, la Commune doit à nouveau délibérer pour sortir l'emprise du fossé des différentes parcelles à céder à DYNACITE, soit :

PARCELLES + SUPERFICIE TOTALE	Emprise du fossé (Emprise à garder)	Emprise à céder à DYNACITE	ADRESSE	PROPRIETAIRE
AL 270 de 970 m ²		970 m ²	127 Chemin des Baterses	Commune de BEYNOST
AL 269 de 2 692 m ²		2 692 m ²	127 Chemin des Baterses	Commune de BEYNOST
AL 268 de 24 m ²		24 m ²	Lieu-dit Les Bottes	Commune de BEYNOST
AL 267 de 1 123 m ²		1 123 m ²	Lieu-dit Les Bottes	Commune de BEYNOST
AL 266 de 2 744 m ²	460 m ²	2 284 m ²	Lieu-dit Les Bottes	Commune de BEYNOST
AL 265 de 1 500 m ²	1 279 m ²	221 m ²	Lieu-dit Les Bottes	Commune de BEYNOST
AL 264 de 4 412 m ²	822 m ²	3 590 m ²	Lieu-dit Les Bottes	Commune de BEYNOST
AL 621 de 6 743 m ²	734 m ²	6 009 m ²	Lieu-dit Les Bottes	Commune de BEYNOST
AL 263 de 3 140 m ²		3 140 m ²	Lieu-dit Les Bottes	Commune de BEYNOST
TOTAL DES EMPRISES	3 295 m²	20 053 m²		

Le rapporteur invite le Conseil Municipal à décider de l'aliénation de l'ensemble du tènement composé de plusieurs terrains désignés ci-dessus, nécessaires à la réalisation du programme de construction de 80 logements mixtes par le bailleur social DYNACITE. L'ensemble des terrains étant cédé en l'état.

Le Conseil Municipal,
Entendu l'exposé du Rapporteur,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2241-1 permettant au Conseil Municipal de délibérer sur la gestion des biens et des opérations immobilières gérées par la Commune,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, en son article L2221-1 qui stipule « Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du code civil, les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables. ».

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, en son article L3111-1 qui stipule « les biens des personnes publiques mentionnées à l'article 1 qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles ».

Vu l'avis de France Domaines estimant ces terrains à un montant de 1.680.000 € en date du 20 septembre 2021,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation secteur n°1 phase B inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé le 16.12.2019,

Considérant la nécessité pour la Commune, carencée en logements sociaux, de réaliser ce programme de 80 logements mixtes, pour respecter :

- d'une part, la loi SRU du 13 décembre 2000 et notamment l'article 55 complété par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
- d'autre part, le contrat de mixité sociale entre la Commune et le Préfet de l'Ain du 1^{er} juin 2017, ayant fait l'objet d'une délibération n° 01-2017/07 en date du 22 février 2017 autorisant Mme le Maire à signer ledit contrat.

Considérant que la Commune est propriétaire des terrains cités-ci-dessus compris dans le périmètre de l'opération,

Considérant qu'il y a lieu de sortir de cette cession l'emprise du fossé appartenant au domaine public.

A L'UNANIMITE,

ANNULE la délibération du conseil municipal en date du 24.09.2020 autorisant Mme le Maire à signer le compromis de vente de terrains au profit du bailleur social DYNACITE en vue de la réalisation d'une opération de logements mixtes.

DECIDE la cession des terrains en l'état désignés ci-dessus moyennant un prix de 1.680.000 €, étant entendu que l'emprise du fossé restera du domaine public.

AUTORISE Mme le Maire à signer le compromis de vente, l'acte réitératif authentique ainsi que tous les documents se rattachant à ce dossier.

AUTORISE Mr le Trésorier à encaisser le prix de la vente des terrains cédés par la Commune au bailleur social DYNACITE.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.

Le Maire,



Carrière

Caroline TERRIER

Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 04.74.45.68.00
Mél. : ddfip01.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nadine TERMINAL
Téléphone : 04 74 32 71 25
courriel : nadine.terminal@dgifp.finances.gouv.fr
Réf OSE : 2021-01043-58443
Réf. DS : 5114106

MAIRIE de BEYNOST
PLACE DE LA MAIRIE
01700 BEYNOST

Bourg-en-Bresse, le 20 septembre 2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Cession amiable d'un très grand tènement urbanisable à court terme et en partie encombré, de très bonne planimétrie et disposant d'une façade en voirie sur le chemin des Batterses et d'une façade sur la voie ferrée en fond de tènement. Propriété majoritairement non bâtie et accessoirement bâtie, de forme rectangulaire avec excroissance latérale à l'une de ses extrémités en façade arrière et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en service de la future station d'épuration. Tènement figurant au cadastre rénové de la commune de Beynost sous les numéros 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 621 et 623 de la section AL pour un total de 23.348 m ² . A ce chiffre il convient d'enlever 3295 m ² d'emprise du fossé conservée par la commune. L'emprise cédée à DYNACITE est de 20.053 m ² .
Adresse du bien :	Lieudit « Les Bottes », Chemin des Batterses 01700 Beynost
Valeur vénale :	1.680.000 € HT (hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10 % à appliquer au cas d'espace le cas échéant).

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

Affaire suivie par : Caroline Terrier

2 - DATE

Date de consultation : 29/07/2021
Date de réception : 29/07/2021
Date de visite : En 2020
Date de dossier en état : 29/07/2021

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

Cession d'un très grand terrain nu urbanisable à court terme et en partie encombré.
Consultation à titre réglementaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Un très grand tènement nu urbanisable à court terme à réception de la future station d'épuration et partiellement encombré de 2 parcelles bâties à démolir.

Ensemble immobilier relève du zonage AUA1s.

Tènement de très bonne planimétrie, de forme rectangulaire et disposant d'une façade en voirie sur le chemin des Baterses.

Projet de cession au bailleur social DYNACITE suite à rétrocession à la commune par l'EPF de l'Ain de la parcelle AL263 acquise par ce dernier au titre d'un portage foncier pour le compte de ladite commune.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : commune de BEYNOST,

Situation locative : ensemble immobilier réputé libre de toute occupation au jour de sa cession,

Références cadastrales : Section AL

Cadastre	Superficie totale	Emprise du fossé (à conserver par la commune)	Emprise à céder à DYNACITE	Adresse
270	970 m ²		970 m ²	127 Chemin des Baterses
269	2692 m ²		2692 m ²	127 Chemin des Baterses
268	24 m ²		24 m ²	Lieudit Les Bottes
267	1123 m ²		1123 m ²	Lieudit Les Bottes
266	2744 m ²	460 m ²	2284 m ²	Lieudit Les Bottes

265	1500 m ²	1279 m ²	221 m ²	Lieudit Les Bottes
264	4412 m ²	822 m ²	3590 m ²	Lieudit Les Bottes
621	6743 m ²	734 m ²	6009 m ²	Lieudit Les Bottes
623 *	3140 m ²		3140 m ²	Lieudit Les Bottes
Total	23348 m ²	3295 m ²	20053 m ²	

6 - URBANISME - RÉSEAUX

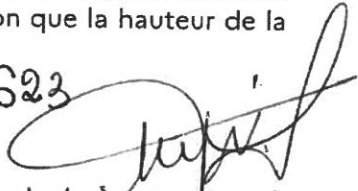
PLU : approuvé le 20/12/2012 avec date exécutoire au 11/01/2013. Modifié le 26/09/2017 avec date exécutoire au 29/09/2017. (adaptation de l'OAP des Pinachères par la modification du règlement de la zone UB5) (modification faisant suite à l'adoption le 29/06/2017 du droit de préemption urbain sur l'ensemble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

Zone : AUA1s (secteur dépendant de la zone AUa ou zone destinée à assurer, à court terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente et à accueillir des opérations à vocation résidentielle et d'hébergement. Pour information, la zone AUa est concernée par des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que par une servitude de mixité sociale et comprend des sous-secteurs AUA1 à AUA5 soumis à des règles de densité et à des destinations ou sous-destinations différentes. Le secteur AUA1 est « pastillé » « s » car son urbanisation se trouve dépendre de la mise en œuvre de la future station d'épuration).

Principales caractéristiques de la zone AUA 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 11 m (ou R + 2) dans le secteur AUA1. Cette hauteur est à minorer de 2 m dans le cas de toitures terrasse. 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 dûs à des exigences techniques, aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus.
- *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 long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront dans une bande de 0 à 10 m au titre de la bande de constructibilité principale 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.
- *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : dans l'ensemble de la zone AUa, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent : -pour ce qui concerne la bande de constructibilité principale : sur une limite séparative au moins et, dans le cas d'un retrait, 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

* Il convient de lire 263 au lieu de 623


Nadine TERNINAC

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, **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 AUa1, le coefficient de biotope ne doit pas être inférieur à 20 % de la surface de pleine terre.

Réseaux : peu à assez distants au cas d'espèce en fonction de l'implantation des tènements.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet au cas d'espèce

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Evaluation par comparaison – Renouvellement avis du 11/02/2020 – soit 1.680.000 € HT (hors marge forfaitaire de négociation de + ou – 10 % à appliquer au cas d'espace 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 l'Administrateur des Finances publiques,
Directeur départemental des Finances publiques de l'Ain et par délégation,
l'Administratrice des Finances publiques Adjointe,


Sophie TONDoux