

Département de l'AIN
—
Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE
—
Canton de MIRIBEL
—
Commune de BEYNOST

COMMUNE DE
BEYNOST

N° 07-2024-73

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

Séance du : 3 octobre 2024
Convocation du : 26 septembre 2024
Nombre de Conseillers :
En exercice : 27
Présents : 19
Votants : 23

L'an deux mille vingt-quatre, trois octobre à dix-huit heures et trente minutes, 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 : DELIBERATION RECTIFICATIVE - 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 : Mme Caroline TERRIER, M. Sergio MANCINI, Mme Véronique CORTINOVIS, M. Philippe MAILLEZ, Mme Sylvie CAILLET, M. Lionel CHEVROLAT, M. Joël AUBERNON, Mme Annick PANTEL, M. Jean-Marc CURTET, M. Bertrand VERMOREL, Mme Laurence ROUQUETTE, M. Patrick THOLON, M. Sébastien RENEVIER, Mme Valérie BERGER, M. Franck LONGIN, Mme Sophie GAGUIN, M. Harris GREISS, Mme Cathy BARCELLINO, Mme Anne LE GUYADER.

Représentés :
Mme Annie MACIOCIA donne procuration à M. Sergio MANCINI

M. Gilbert DEBARD donne procuration à M. Joël AUBERNON
Mme Elodie BRELOT donne procuration à M. Philippe MAILLEZ
M. Jean-Pierre COTTAZ donne procuration à Mme Anne LE GUYADER

Absents : Mme Anne-Sophie RAMPON, M. Philippe CASAMAYOR, M. Cyril LANGELOT,
Mme Nathalie THIMEL-BLANCHOZ

Secrétaire de séance :

Mme Véronique CORTINOVIS

Par délibération 05-2022-56, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement à la rétrocession de lots à la société SAS SEFI pour la réalisation d'un lotissement de 17 lots à Beynost au lieu-dit Les Pommiers (autorisation d'aménager n°00104313M3001 du 25/02/2014 et autorisation modificative n°00104313A3001M02 du 01/09/2016). A ce jour, le projet étant achevé, il est nécessaire de rétrocéder 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.

La délibération 05-2022-56 mentionnant les parcelles concernées par cette rétrocession contient une erreur sur la superficie d'une parcelle. Il convient d'apporter une correction pour finaliser la rédaction et la signature des actes:

Désignation	Superficie rétrocédée (délibération 05 2022 56 erronée)	Superficie rétrocédée rectifiée	Provenant des parcelles suivantes
VERGER	931 m ²	931 m ²	AB 794
VOIRIE Y COMPRIS PLACETTE	134 m ²	134 m ²	AB 794
	939 m ²	939 m ²	AB 853
	1609 m ²	1742 m ²	AB 790
TOTAL	3613 m ²	3746 m ²	

Il convient donc d'annuler la délibération 05 2022 56 et de reprendre l'intégralité de son contenu, avec les références cadastrales et les superficies rectifiées.

DELIBERE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code la Voirie routière et notamment ses articles L141-3 et R141-11,
Vu le Code général de la Propriété des personnes publiques, notamment son article L2111-1,

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 la voirie dans le domaine public communal, du fait de l'affectation à la circulation générale,
 Considérant que, conformément à l'article L141-3 du Code 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 que les surfaces précises seront arrêtées lors de l'établissement du document d'arpentage dont les frais seront supportés par la société SEFI,
 Vu l'exposé des motifs indiquant que la délibération 05-2022-56 comprenait des erreurs et nécessitait d'être annulée et remplacée pour permettre la finalisation de la rédaction des actes,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

Votants	23	
Pour	23	Mme Caroline TERRIER, M. Sergio MANCINI, Mme Véronique CORTINOVIS, M. Philippe MAILLEZ, Mme Sylvie CAILLET, M. Lionel CHEVROLAT, Mme Annie MACIOCIA, M. Joël AUBERNON, Mme Annick PANTEL, M. Gilbert DEBARD, M. Jean-Marc CURTET, M. Bertrand VERMOREL, Mme Laurence ROUQUETTE, Mme Elodie BRELOT, M. Patrick THOLON, M. Sébastien RENEVIER, Mme Valérie BERGER, M. Franck LONGIN, Mme Sophie GAGUIN, M. Harris GREISS, Mme Cathy BARCELLINO, Mme Anne LE GUYADER, M. Jean-Pierre COTTAZ
Contre		
Abstention		
NPPV		

ANNULE la délibération 05-2022-56 pour erreur de plume,
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 joint à la délibération,
INTEGRE le verger dans le domaine privé communal ,
CLASSE la voirie dans le domaine public communal ,
VALIDE le tableau précisant la superficie des parcelles rétrocédées,
DONNE POUVOIR à Madame le Maire ou toute 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.



TERRIER

Caroline TERRIER,
Mairie de Beynost

Accusé de réception en préfecture :
001-210100434-20241003-
qfX010001ab1e-DE
Date de télétransmission : 07-10-2024
Date de réception préfecture : 07-10-2024

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 : 8699588
Réf OSE : 2022-01043-38817

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

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

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

Désignation du bien :	Rétrocession à l'€ symbolique 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. Rétrocession s'entendant d'un transfert de charges pour le cessionnaire.
Adresse du bien :	Lieu-dit « les Pommières » ou « la Déserte », rue Centrale à BEYNOST - 01700.
Valeur vénale :	329.648 €. (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 Pommières ». 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 côtière 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 dûs 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 50m² 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'€uro 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 LECHARTIER



Responsable du pôle d'évaluation domaniale de l'AIN