



Département de l'AIN

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

-----  
Canton de MIRIBEL

-----  
Commune de BEYNOST



## EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 24 Septembre 2020

Convocation du : 18 Septembre 2020

Nombre de conseillers :

- En exercice : 27
- Présents : 25
- Votants : 27

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre septembre à dix-huit heures trente minutes, les membres composant le Conseil Municipal de BEYNOST, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

**OBJET : URBANISME-FONCIER : 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 logements mixtes**

**Présents** : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Didier Girodet, Sylvie Caillet, Bertrand Vermorel, Laurence Rouquette, Elodie Brelot, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Sophie Gaguin, Anne-Sophie Rampon, Anne Le Guyader, Cyril Langelot, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz,

**Directrice Générale des Services** : Dorothee CHARLETY :

**Excusés ayant donné pouvoir** :

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon  
Jean-Marc Curtet a donné procuration à Christine Perez

**Secrétaire de Séance** : Sébastien Renevier

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.

Pour permettre la réalisation de ce projet, la Commune doit céder à DYNACITE les parcelles communales suivantes :

| <b>PARCELLES + SUPERFICIE</b>  | <b>ADRESSE</b>          | <b>PROPRIETAIRE</b> |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------|
| AL 270 de 970 m <sup>2</sup>   | 127 Chemin des Baterses | Commune de BEYNOST  |
| AL 269 de 2 692 m <sup>2</sup> | 127 Chemin des Baterses | Commune de BEYNOST  |
| AL 268 de 24 m <sup>2</sup>    | Lieu-dit Les Bottes     | Commune de BEYNOST  |
| AL 267 de 1 123 m <sup>2</sup> | Lieu-dit Les Bottes     | Commune de BEYNOST  |
| AL 266 de 2 744 m <sup>2</sup> | Lieu-dit Les Bottes     | Commune de BEYNOST  |
| AL 265 de 1 500 m <sup>2</sup> | Lieu-dit Les Bottes     | Commune de BEYNOST  |
| AL 264 de 4 412 m <sup>2</sup> | Lieu-dit Les Bottes     | Commune de BEYNOST  |
| AL 621 de 6 743 m <sup>2</sup> | Lieu-dit Les Bottes     | Commune de BEYNOST  |
| AL 263 de 3 140 m <sup>2</sup> | Lieu-dit Les Bottes     | Commune de BEYNOST  |

Le rapporteur précise également, qu'une évaluation de ces terrains a été sollicitée auprès des Domaines, et par avis reçu le 11 février 2020 (ci-joint) la cession du tènement d'ensemble est évaluée à un montant de 1 680 000 € (un million six cent quatre-vingt mille euros).

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 l'avis de France Domaines estimant ces terrains à un montant de 1 680 000 € en date du 11.02.2020,

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<sup>er</sup> 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,

A L'UNANIMITE,

DECIDE la cession des terrains en l'état désignés ci-dessus moyennant un prix de 1 680 000 € (un million six cent quatre-vingt mille euros).

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 les jours, mois et an que dessus.



Le Maire,

Caroline TERRIER

COURRIER REÇU LE

12 FEV. 2020



N°7300-SD

MAIRIE DE BEYNOST N°

Bourg-en-Bresse, le 11/02/2020

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'AIN

Pôle Évaluation Domaniale

11 bd Maréchal Leclerc

BP 40423

01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX

Téléphone : 04.74.45.68.00

Direction Départementale des finances publiques  
de l'Ain

Pôle Évaluation Domaniale

à Madame le Maire  
Mairie- Place de la Mairie  
BP 411  
01704 BEYNOST Cedex.

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Dominique.Pissard-Maillet

Téléphone : 04.26.37.70.20

Courriel : dominique.pissard-  
maillet1@dgfip.finances.gouv.fr  
ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

N/réf LIDO : 2020-043 V 0095

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

**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 Baterses 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 270,269,267,266,265,264,621,268 et 263 de la section AL pour deux hectares trente-trois ares et quarante-huit centiares en cumulé. (soit respectivement : 970 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 270, 2692 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 269, 1123 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 267, 2744 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 266, 1500 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 265, 4412 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 264, 6743 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 621, 24 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 268 et 3140 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 263)

**ADRESSE DU BIEN :** Lieudit « les Bottes », chemin des Baterses à BEYNOST - 01700.

**VALEUR VÉNALE :** 1.680.000 € HT.

**1 – SERVICE CONSULTANT**

Commune de BEYNOST. (par Madame Kheira LAKHDARI, DGS)

**2 – DATE DE CONSULTATION**

Date de consultation : 04/02/2020

Date de réception : 06/02/2020 (courriel)

Date de visite : préalablement effectuée

Date de constitution du dossier « en état » : 06/02/2020

### 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 caractère 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 ayant dépendu de 2 zonages à l'ancien PLU, soit respectivement les zones 2AU (soit l'ensemble des parcelles sauf 2) et UC (soit les parcelles AL 263 et 270) et relevant aujourd'hui d'un seul et même 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 Dynacité suite à rétrocession à la commune par l'EPF de l'Ain de la parcelle AL 263 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 (suite à rétrocession à son profit par l'EPF de l'Ain de la parcelle AL 263)

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

**Effet relatif** : sans objet.

**Références cadastrales** : section AL numéros 270,269,267,266,265,264,621 et 268 pour 2 hectares 33 ares et 48 centiares en cumulé. (soit respectivement : 970 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 270, 2692 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 269, 1123 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 267, 2744 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 266, 1500 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 265, 4412 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 264, 6743 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 621, 24 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 268 et 3140 m<sup>2</sup> pour la parcelle AL 263)

### 6 – URBANISME ET 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 pastillé « s » se caractérisant par une urbanisation liée à 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 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 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale réelle de cession du tènement d'ensemble non bâti en partie encombré ressort, après enquête, à un montant de l'ordre de : **1.680.000 € HT**. (*hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10 % à appliquer au cas d'espèce le cas échéant*)

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

18 mois

## 9 – 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. L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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,  
L'administrateur des finances publiques adjoint  
directeur du pôle Etat expertises

Andy NKUNDIKIJE