

RÉPUBLIQUE FRANÇAISEDépartement
de la Haute-SavoieArrondissement de
Saint-Julien-en-Genevois**DÉCISION****N° 2025 – 019**

**Objet : Exercice du Droit de Prémption Urbain.
Parcelles cadastrées section C 142, C 145, C 800, C 802 et C 856, d'une
superficie totale de 4 234 m².
Situées 2 places de l'Eglise et au lieudit « Montagny »
Propriété des consorts FRANCESCHETTI**

Le Maire de Vétraz-Monthoux,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1, L.211-2, L.213-1, L.213-3, L.221-1, L.300-1, R.213-1 à R.213-25,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-22, 15°,

Vu la délibération du conseil municipal n°2015.096 en date du 07 décembre 2015, approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal n° 2015.097 en date du 07 décembre 2015, instaurant un droit de préemption urbain sur le territoire communal, sur l'ensemble des zones urbaines « U » et de leurs secteurs, et sur l'ensemble des zones d'urbanisation future « 1AU » et de leurs secteurs, fixés par le document graphique du PLU approuvé le 07 décembre 2015,

Vu la délibération n°2021-061 du 17 mai 2021, donnant délégation à Monsieur le Maire d'exercer le droit de préemption sur le territoire communal, en application de l'article L 2122-22, 15 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en cours de révision, qui a identifié les actions visant à conforter les loisirs et le tourisme de proximité,

Considérant que dans ledit PADD, il a été décidé de permettre le développement de l'offre culturelle, notamment par la valorisation du patrimoine bâti et que la propriété visée en objet, connue sous le nom de « château du chemin de l'Eglise », a été identifiée à ce titre,

Vu la délibération 2024.104 du 16 décembre 2024, ayant pour objet « Urbanisme - Développement d'une offre culturelle par la valorisation du patrimoine bâti - Réflexion sur une politique foncière », par laquelle le conseil municipal affirme l'intérêt de la commune pour la propriété visée en objet afin de répondre à son objectif de confortement de l'offre culturelle,

Vu la note interne du service urbanisme et foncier en date du 26 décembre 2024,

Vu la promesse de vente signée le 27 décembre 2024,

Vu le magazine municipal n°16, distribué en janvier 2025 et dans lequel le mot du maire informe la population de l'intention de la commune d'acquérir la propriété visée en objet,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 06 janvier 2025, relative à la propriété visée en objet et cadastrée : section C 142, C 145, C 800, C 802 (parcelles situées en zone UH3), C 856 (parcelles situées en zone 1AUH3), C 146, C 151, C 152, C 804, C 851, C 852, C 854, C 888, C 889, C 891, C 892 et C 917 (parcelles situées en zone N),

Vu que seule une fraction de cette unité foncière est située dans le périmètre du droit de préemption à savoir les parcelles cadastrées section C 142, C 145, C 800, C 802 et C 856,

Vu les dispositions de l'article L213-2-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que :
« Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.

Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière »,

Vu l'étude technique réalisée par les Services Techniques le 30 janvier 2025,

Vu l'avis du Domaine en date du 06 février 2025,

Considérant que toutes les parcelles mentionnées dans la DIA ne sont pas intégralement incluses dans une zone soumise au droit de préemption urbain. Par conséquent la Commune n'a la possibilité d'acquérir, sauf avis contraire du vendeur, que les parcelles cadastrées section C 142, C 145, C 800, C 802 et C 856,

Considérant que le château du chemin de l'Eglise est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti communal, défini par le PLU en vigueur,

Considérant que l'acquisition des parcelles permettrait à la commune de :

- protéger le patrimoine bâti communal en répondant à son objectif de confortement de l'offre culturelle, par la rénovation de la construction existante et la mise en valeur de ses éléments architecturaux,
- maîtriser un îlot foncier mitoyen à une propriété communale présentant elle-même un intérêt architectural et patrimonial (église et presbytère) dans le but de préserver ce patrimoine historique et créer un aménagement cohérent,
- protéger et rendre accessible au public la source de Saint-Albin, patrimoine naturel et culturel de la commune,
- mettre en valeur et ouvrir au public le parc de la propriété,
- créer une salle ouverte au public, d'une capacité d'environ 200 ou 300 personnes, pouvant recevoir des spectacles, séminaires, exposition, vernissages...
- créer une bibliothèque publique.

Considérant que cela justifie l'intention de la commune de s'en porter acquéreur par l'exercice du droit de préemption urbain,

Considérant que la Dia indique un prix de vente à 2 520 000 €, hors commission,

Considérant que la DIA comporte une erreur, puisque le prix de 2 520 000 € inscrit sur la promesse de vente inclut la commission,

Considérant qu'il convient donc de retenir un prix de vente de 2 520 000 €, incluant les frais de négociation mis à la charge du vendeur.

Considérant que la commune ne peut exercer son droit de préemption que sur les zones urbaines situées en zone U et 1AU,

Considérant qu'il convient de déduire du montant de la préemption la valeur des parcelles situées en zone naturelle,

Considérant que le service des domaines a évalué la valeur des parcelles en nature de bois à la somme de 26 919 €,

Considérant que de ces faits, il convient de préempter à un montant de 2 493 081 €, correspondant à la valeur des biens se situant en zone urbaine,

D É C I D E

ARTICLE 1 :

- D'exercer le Droit de Préemption Urbain dont la commune est titulaire, sur les parcelles cadastrées section C 142, C 145, C 800, C 802 et C 856, d'une superficie totale de 4 234 m²,
- D'acquérir ces biens au prix de 2 493 081 € conformément aux dispositions de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme en ce compris les frais de négociation,
- Conformément aux dispositions de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent exiger que l'ensemble de l'unité foncière mentionnée dans la DIA soit acquise. Dans ce cas la commune pourra acquérir l'ensemble de l'unité foncière à savoir les parcelles cadastrées section C 142, C 145, C 800, C 802 (parcelles situées en zone UH3), C 856 (parcelles situées en zone 1AUH3), C 146, C 151, C 152, C 804, C 851, C 852, C 854, C 888, C 889, C 891, C 892 et C 917 (parcelles situées en zone N) aux prix et conditions de la DIA soit 2.520.000 €, frais de négociation inclus.

ARTICLE 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, les consorts FRANCESCHETTI disposent d'un délai de deux mois pour notifier à la commune :

- Soit leur accord sur cette offre et le principe de cette préemption partielle de leur unité foncière auquel cas la vente des parcelles cadastrées section C 142, C 145, C 800, C 802 et C 856 comprises dans le périmètre du droit de préemption urbain sera définitive au profit de la commune et devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L213-14 et R213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit leur acceptation sur le principe de cette préemption partielle pour la cession des parcelles cadastrées section C 142, C 145, C 800, C 802 et C 856 dans le périmètre du droit de préemption urbain mais son désaccord sur le prix proposé et la Commune saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente des parcelles.

- Soit leur renoncement à l'alinéation auquel cas toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera l'émission d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de leurs biens.

Enfin dans l'hypothèse où les vendeurs souhaitent que la totalité de l'unité foncière objet de la DIA soit acquise à savoir les parcelles cadastrées section C 142, C 145, C 800, C 802 (parcelles situées en zone UH3), C 856 (parcelles situées en zone 1AUH3), C 146, C 151, C 152, C 804, C 851, C 852, C 854, C 888, C 889, C 891, C 892 et C 917 (parcelles situées en zone N), il leur revient de notifier cette demande dans le même délai de 2 mois susmentionné.

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours gracieux auprès de Monsieur Le Maire de Vétraz-Monthoux ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble. Le dépôt d'un tel recours peut être opéré par voie électronique à partir du site de téléprocédures <http://www.telerecours.fr/>.

Vétraz-Monthoux, le 25 février 2025

Le Maire,
Patrick ANTOINE,



Monsieur le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte
télétransmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois, le 25/02/2025
publié ou notifié le 25/02/2025

