

28 MARS 2025

COURRIER ARRIVE

ARRETE COMMUNAUTAIRE 2025-Aglo-0056

**Par délégation du Conseil Communautaire
portant exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation de trois parcelles non bâties
cadastrées section HL numéros 22, 27 et 49
appartenant à Madame GRELAUD Catherine,
situées rue de la Gite Pilorge**

Objet : Acquisition par voie de préemption – Rue de la Gite Pilorge 85000 La Roche-sur-Yon

LE PRESIDENT DE LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION

VU, le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5211-10 ;

VU, le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 210-1, L. 211-2, L. 211-5, L. 213-1, L. 300-1, R. 213-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal de LA ROCHE SUR YON du 7 octobre 2009 instaurant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au plan local d'urbanisme, modifié le 2 février 2016 ;

VU, la délibération du Conseil d'Agglomération du 6 juillet 2021 approuvant le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la communauté d'Agglomération et par conséquent l'exercice du Droit de Préemption Urbain et définissant les secteurs de délégation du Droit de Préemption Urbain au profit de communes ;

VU, les délibérations du Conseil d'Agglomération des 28 septembre 2021, 1^{er} février 2022, 5 avril 2022, 15 décembre 2022, 9 février 2023, 12 décembre 2023, 26 mars 2024 et du 14 novembre 2024, approuvant la modification du périmètre et de délégation du droit de préemption ;

VU, la délibération du Conseil d'Agglomération du 17 juillet 2020 approuvant les délégations au Président dans le cadre de l'article L.5211-10 du CGCT et celle du 2 mai 2023, approuvant de nouvelles compétences à son profit, l'autorisant notamment à exercer le droit de préemption défini par le code de l'urbanisme ; déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L 211-2 ou au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code ;

VU le PLU de la Commune de La Roche-sur-Yon ;

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et plus spécifiquement l'orientation sur le renforcement du tissu économique et commercial ;

VU le schéma prospectif du foncier économique ;

VU la délibération du 6 mars 2025 approuvant le dossier de déclaration d'utilité publique et parcellaire pour l'ouverture d'une enquête publique unique et parcellaire pour la réalisation du projet dénommé « Permis d'aménager Malboire Nord-Ouest »;

28 MARS 2025

VU, la déclaration d'intention d'aliéner n° IA 085 191 25 Y0062, déposée par voie dématérialisée le 06 février 2025, par l'étude notariale SCP LECOMTE – EVEILLARD de Maître EVEILLARD Thierry, notaire à La Roche-sur-Yon, en vue de la cession de parcelles cadastrées section HL numéros 22, 27 et 49 sises rue de la Gite Pilorge à La Roche-sur-Yon 85000, d'une surface utile de 3 799 m², 247 m² et 161 m² d'une emprise foncière totale de 4 207 m², appartenant à Madame GRELAUD Catherine, domiciliée La Chouépière 85430 Aubigny Les Clouzeaux, au prix de 319 000 € (TROIS CENT DIX NEUF MILLE EUROS) et une commission pour un montant de 7 000 € TTC (SEPT MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 18 février 2025 ;

Considérant que le territoire de la Roche-Sur-Yon Agglomération est un tissu économique reconnu en termes d'attractivité, de dynamisme de création d'emplois et de développement d'activités économiques ;

Considérant que le secteur de la Malboire sur le territoire de la commune de la Roche-Sur-Yon a été identifié comme un secteur de développement économique ;

Considérant que l'Agglomération a approuvé en juillet 2022 un schéma prospectif du foncier économique. Il dresse un état des lieux de la consommation et de l'adéquation entre l'offre et la demande et, surtout, il hiérarchise les priorités et les vocations d'aménagement et de renouvellement urbain de ce foncier économique. La Malboire, par sa position singulière au sein du territoire agglomératif, constitue une pièce maîtresse du développement économique du territoire. Le pôle d'excellence de la Malboire est qualifié de Zone de Rayonnement dans le Schéma de Cohérence Territoriale ;

Considérant que le secteur de la Malboire fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation avec pour enjeux :

- la création d'un pôle technopolitain vitrine de la capacité d'innovation et de l'excellence du territoire yonnais à la fois en termes économiques et en termes de transition écologique
- et d'assurer et de valoriser la trame vert et bleu du site en s'appuyant sur le maillage bocager ;

Considérant que l'aménagement de ce secteur vise à créer une vitrine de la modernité de l'agglomération yonnaise en développant un nouvel écosystème économique ;

Considérant que la parcelle cadastrée Section HL n°22 est classée au PLU en zone 1AUE soit une zone d'urbanisation future à vocation économique ;

Considérant que la parcelle cadastrée Section HL n°22 faisant l'objet de la décision de préemption est identifiée dans le périmètre de l'OAP comme un espace permettant d'assurer la mixité fonctionnelle et sociale en favorisant l'implantation de bureaux d'études ou d'activités à haute valeur ajoutée ainsi que la desserte viaire depuis les voies internes de la zone d'activité économique de la Malboire ;

Considérant que le Secteur de la Malboire a déjà fait l'objet de la création d'une ZAC le 17 décembre 2013 et d'un permis d'aménager et a vocation à accueillir un nouveau permis d'aménager, tel que cela est mentionné au sein de l'OAP, afin de réaliser le pôle d'excellence de la Malboire ;

Considérant que la création de ce pôle d'excellence de Malboire a été amorcée dès 2014 par l'installation sur le Parc Malboire de la plateforme régionale d'innovation Proxinnov, du Centre de

Ressources en l'Innovation (CRI) et du centre de formation de SEPRO (entreprise yonnaise de robotique à rayonnement international) ;

Considérant que par délibération en date du 6 mars 2025 le conseil communautaire a approuvé le dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire pour la réalisation du projet désigné sous le nom de « Permis D'aménager Nord-Ouest » en vue de la réalisation d'un pôle technopolitain et a autorisé le Président à solliciter de Monsieur le Préfet de la Vendée l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire ;

Considérant que le projet « Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest » est inclus dans le périmètre identifié au PADD comme un pôle structurant de l'activité et de l'entrée de ville à qualifier ;

Considérant que la notice explicative du dossier de DUP précise que le « Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest » en vue de la réalisation d'un pôle technopolitain vise à accueillir notamment le futur parc des expositions, un complexe hôtelier et des activités tertiaires.

Considérant qu'une des parcelles faisant l'objet de la présente décision de préemption est incluse dans le périmètre du projet soumis à déclaration d'utilité publique et dans l'état parcellaire ;

Considérant que le projet « Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest » s'étend sur un périmètre de 15,2 hectares avec 73 920 m² de fonciers cessibles et 45 857 m² des surfaces de plancher permettant d'accueillir le nouveau parc des expositions (PEX), le complexe hôtelier et les activités tertiaires réparties comme suit :

- Pour le PEX à court et moyen terme : entre 6500 m² et 7000 m² PEX et environ 5800 m² hôtel ;
- Pour le programme tertiaire environ 33 057 m² répartis sur 6 îlots au sein du périmètre du projet ; ;

Considérant que des îlots seront dédiés au tertiaire au sein du projet « Permis d'Aménagement Nord-Ouest » en affirmant une certaine densité tout en étant capable de préserver le corridor écologique ;

Considérant que les activités de bureau à la recherche de sites qualitatifs trouveront, sur le site du projet « Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest », un espace paysager et de type campus. Ceci contribuera à attirer vers l'Agglomération des activités nouvelles exogènes, à assurer les services à l'industrie et à diversifier l'emploi. Dans un contexte où l'Agglomération ne dispose plus de ZAE dédiée aux activités de bureau, le site offrira un cadre privilégié.

Considérant que la parcelle cadastrée Section HL n°22 a vocation à accueillir la partie SUD de l'îlot D d'une superficie de 4874 m² de foncier cessible avec pour objectif d'accueillir des activités tertiaires, tout en prévoyant l'aménagement de plantations et haies bocagères ;

Considérant que l'Agglomération a déjà acquis des parcelles pour la réalisation du pôle d'excellence dont des parcelles incluses dans le périmètre du « Permis d'Aménager Nord-ouest » ;

Considérant que dans le cadre d'une unité foncière, la décision de préemption s'applique sur toutes les parcelles visées au sein de la DIA dès lors qu'elles sont toutes situées dans le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain ;

Considérant que le droit de préemption est donc exercé dans le cadre d'un projet d'aménagement ayant pour objet la réalisation d'un pôle technopolitain au sein du Secteur de la Malboire ;

PREFECTURE DE LA VENDEE

28 MARS 2025

ARRETE

Article 1 :

Il est décidé d'acquérir par voie de préemption les parcelles situées rue de la Gite Pilorge 85000 La Roche-sur-Yon, cadastrées section HL numéros 22, 27 et 49 d'une contenance totale de 4 207 m², appartenant à Madame GRELAUD Catherine au prix de 92 500 € (QUATRE VINGT DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS), conformément à l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat du 18 février 2025, soumis à la TVA en vigueur si elle est due, prix auquel s'ajoutent les frais de commission de 7 000 € TTC (SEPT MILLE EUROS). Les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

Article 2 :

Dans le cadre de l'opération sur le secteur de la Malboire et du permis d'aménager de la Malboire Nord-Ouest, le foncier préempté sera affecté à une opération d'ensemble visant à développer un espace destiné à créer un pôle technopolitain permettant d'accueillir notamment le futur parc des expositions, un complexe hôtelier et des activités tertiaires.

Article 3 :

Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, la propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente décision pour faire connaître sa décision à la Roche Sur Yon Agglomération par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- a) Soit d'acceptation du prix proposé dans les conditions ci-dessus exprimées, la vente de l'immeuble devenant alors définitive. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du code de l'urbanisme, l'acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la réception de cet accord. Le paiement du prix, ou en cas d'obstacle au paiement, la consignation du prix, devra intervenir dans les quatre mois à compter de la même date, conformément à l'article L.213-14 du code de l'urbanisme.
- b) Soit de maintien du prix figurant dans la déclaration d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du code de l'urbanisme, la Roche Sur Yon Agglomération se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
- c) Soit de renonciation à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, elle sera tenue de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 4 :

La dépense résultant de cette acquisition est inscrite au budget de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Article 5 :

Le présent arrêté sera transmis au préfet de la Vendée et notifié à :

- Madame GRELAUD Catherine, demeurant La Chouépière 85430 AUBIGNY LES CLOUZEUX ;
- Maître EVEILLARD Thierry (SCP LECOMTE – EVEILLARD), demeurant 41 rue Benjamin Franklin 85000 LA ROCHE SUR YON, en qualité de notaire et mandataire de la vendresse au VENDEE
- Monsieur MOURIERE Antoine demeurant 14 rue Delille 85000 LA ROCHE SUR YON, en sa qualité d'acquéreur évincé ;

28 MARS 2025

- Madame JOUAN Cloé demeurant 14 rue Delille 85000 LA ROCHE SUR YON, en sa qualité d'acquéreur évincé ;

Article 6 :

En application de l'article L.213-9 du code de l'urbanisme, lorsque la décision de préemption est notifiée au propriétaire, celui-ci est tenu d'informer les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

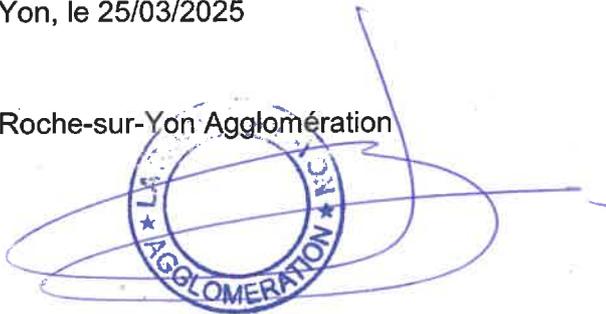
Article 7 :

Madame la Directrice Générale des Services de La Roche-sur-Yon Agglomération est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité imposées par la loi, et plus particulièrement par l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

A La Roche-sur-Yon, le 25/03/2025

Luc BOUARD,
Président de La Roche-sur-Yon Agglomération



PREFECTURE DE LA VENDEE

28 MARS 2025

COURRIER ARRIVE

Le présent arrêté peut être contesté devant le tribunal administratif de NANTES par un recours contentieux formé dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté. Le tribunal administratif de NANTES peut être saisi par voie postale (Tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Île Gloriette CS 24111 44041 Nantes Cedex) ou par l'application Télérecours citoyens accessible sur le site <https://www.telerecours.fr>.

Le présent arrêté peut également faire l'objet, d'un recours gracieux dans le délai de deux mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité compétente sur ce recours vaut décision de rejet. A compter de l'expiration de ce délai, les intéressés disposent d'un délai de deux mois pour déposer un recours contentieux contre cette décision implicite de rejet. Néanmoins, lorsqu'une décision explicite de rejet sur ce recours intervient dans un délai de deux mois, sa notification fait à nouveau courir le délai de recours contentieux.