

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION

Reçu en Préfecture le **03/10/25**
Affiché le : **03/10/25**
N° 085-248500589-20250930-169831-DE-1-1

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2025

Sous la présidence de Monsieur Luc Bouard, Président

Présents : 33

Monsieur Luc Bouard, Monsieur Yannick David, Madame Anne Aubin-Sicard, Monsieur Jacky Godard, Monsieur Thierry Ganachaud, Madame Alexandra Gaboriau, Monsieur Manuel Guibert, Madame Sophie Montalétang, Monsieur François Gilet, Madame Angie Leboeuf, Madame Sylvie Durand, Monsieur Maximilien Schnel, Monsieur Patrick Durand, Madame Michelle Grellier, Monsieur Malik Abdallah, Monsieur Patrice Gaborit, Madame Isabelle Camand, Madame Christine Rambaud-Bossard, Madame Cécile Dreure, Madame Christine Rampillon, Madame Marie-Claude Moreau, Madame Laurence Beaupeu, Madame Nathalie Gosselin, Madame Frédérique Pépin, Madame Patricia Lejeune, Madame Dominique Boisseau-Rapiteau, Monsieur Guy Batiot, Madame Martine Chantecaille, Monsieur Stéphane Ibarra, Madame Florence Lemaire, Monsieur Nicolas Hélary, Madame Angélique Pasquereau, Monsieur Pierre Cassard.

Absents donnant pouvoir : 12

M. Laurent Favreau à M. Luc Bouard, M. David Bély à Mme Christine Rampillon, Mme Françoise Raynaud à M. Malik Abdallah, M. Christophe Hermouet à Mme Laurence Beaupeu, Mme Annabelle Pillenière à M. Thierry Ganachaud, M. Pierre Lefebvre à M. Patrick Durand, Mme Gisèle Seweryn à M. Manuel Guibert, M. Pascal Thibault à M. Jacky Godard, M. Bernard Quenault à Mme Sophie Montalétang, M. Jacques Besseau à Mme Nathalie Gosselin, M. Philippe Porté à M. Maximilien Schnel, M. Sébastien Allain à Mme Frédérique Pépin.

Secrétaire de séance : Madame Cécile Dreure

Adopté à l'unanimité
45 voix pour

14	DROIT DE PREEMPTION URBAIN - MODIFICATION N° 11 DES MODALITES D'APPLICATION
-----------	--

Rapporteur : Monsieur Thierry Ganachaud

EXPOSE DES MOTIFS

L'article L.211-2 du code de l'urbanisme dispose que lorsque qu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce dernier se voit confier la compétence en matière de droit de préemption urbain de plein droit.

En outre, le champ d'application de ce droit de préemption urbain comporte deux niveaux d'intervention :

- ✓ Le droit de préemption urbain simple (DPU) qui vise essentiellement à permettre à l'EPCI de se porter acquéreur d'immeubles ou de terrains vendus en totalité. L'article L.211-4 du code de l'Urbanisme énumère les mutations qui échappent au champ de l'application du DPU, notamment :
 - a) L'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété suivant certaines modalités.
 - b) La cession de parts ou d'actions de sociétés selon certaines modalités.
 - c) L'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.
- ✓ Le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) qui, en incluant au champ d'application du droit de préemption les exceptions ci-dessus, permet à l'EPCI d'étendre l'exercice de ce droit à l'ensemble des mutations foncières et de se doter d'un outil complet de maîtrise foncière.

La Roche-sur-Yon Agglomération, devenue compétente en matière de PLU au 1^{er} juillet 2021, comme entériné par délibération n°14 le 6 juillet 2021, s'est vue transférer automatiquement l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU des PLU communaux de l'Agglomération.

Le Conseil communautaire a, conformément à l'article L.231-3 du code de l'urbanisme, décidé de déléguer ce droit de préemption urbain au Président de La Roche-sur-Yon Agglomération sur l'ensemble des zones U et AU des PLU communaux en dehors des périmètres opérationnels à certaines de ses communes, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée ou encore la Société ORYON au sein de périmètres opérationnels et autorisé le Président à subdéléguer ponctuellement le droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-2 et L.213-3 du Code de l'Urbanisme.

Il est proposé au Conseil Communautaire de procéder à une modification du champ d'application du droit de préemption urbain instauré le 6 juillet 2021 afin de prendre en compte :

- ✓ La révision du PLU de la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux telle qu'approuvée par le Bureau Communautaire du 16 septembre 2025 ;
- ✓ La fin de la convention d'étude, signée entre l'EPF de la Vendée, La Roche-sur-Yon Agglomération et la commune de Venansault, relative à un projet de logements rue Saint-André, qui a pour conséquence de supprimer la délégation du DPU au profit de l'EPF de la Vendée sur ce secteur qui revient ainsi à La Roche-sur-Yon Agglomération.

DELIBERATION

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5211-9,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté n°2024-DCL-BICB-1154 du 20 décembre 2024 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « La Roche-sur-Yon Agglomération »,

Vu les statuts de La Roche-sur-Yon Agglomération,

Vu l'article 3.1.2 « en matière d'aménagement de l'espace communautaire » des statuts de La Roche-sur-Yon Agglomération,

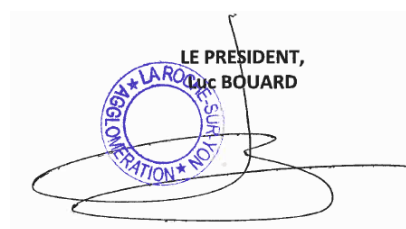
Vu la délibération du Conseil communautaire n°14 du 6 juillet 2021 instaurant le DPU et les délibérations suivantes le modifiant,

Vu la délibération du Bureau communautaire du 16 septembre 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux,

1. **MODIFIE** partiellement la délibération n° 14 du 6 juillet 2021 et les suivantes concernant le champ d'application du DPU ;
2. **DELEGUE** le droit de préemption urbain au Président de La Roche-sur-Yon Agglomération sur l'ensemble des zones U et AU du PLU d'Aubigny-Les Clouzeaux ;

3. **APPROUVE** la fin de la convention d'étude, rue Saint-André à VENANSAULT et désigne La Roche-sur-Yon Agglomération comme bénéficiaire du DPU ;
4. **APPROUVE** le tableau récapitulatif des délégations et la carte du droit de préemption urbain simple et renforcé applicable aux zones U et AU des PLU des communes de La Roche-sur-Yon Agglomération ;
5. **PRESCRIT** de procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément aux dispositions des articles R.211-2 à R.211-4 du code de l'urbanisme ;
6. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-Président, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME



LE PRÉSIDENT,
Luc BOUARD

Secteurs dont le DPU est délégué à l'EPF de la Vendée

Communes	Secteurs	Dates conventions initiales	Parcelles concernées		Surfaces globales
NESMY	Rue Edouard de Monti	26/12/2018	AH	208, 225	3 541 m²
	Le Vieux Centre-Bourg	26/12/2018	AC	51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 354, 355, 415, 416, 421, 422, 466, 468, 638, 640, 745, 747	7 024 m²
	Rue de l'Usine	26/12/2018	AB	325, 279, 526	2 915 m²
LA FERRIERE	Rue Nationale	06/11/2019	AI	81	2 516 m²
	Rue du Stade	06/11/2019	AD	92, 100, 118	7 727 m²
RIVES DE L'YON	Ilot Clémenceau et du Marché	30/06/2021	AB	273, 274, 275, 277, 432, 488, 489, 511, 512	1 066 m²
MOUILLERON LE CAPTIF	Rue Principale	03/11/2020	AE	44, 45, 47, 48, 49, 372, 408, 557, 558, 595, 607, 608	7 000m² env
	Rue de la Roche	03/11/2020	AS	53, 54, 56, 140, 142, 143, 151, 153	9 000 m² env
THORIGNY	Secteur du Prieuré	29/07/2021	AB	152, 153, 154, 155, 156, 157	2 796 m²
	Secteur Rue des Coteaux du Bourg	29/07/2021	AB	22, 273, 368, 371, 379, 396, 397, 398, 400, 402, 403, 444, 559, 648	1 310 m²
LA ROCHE-SUR-YON	Secteur Sully / Trois Ponts / Jacquard	16/03/2020	BL Ilot A	19, 200, 219, 233, 234, 237, 238, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 270, 286, 287, 288, 289, 290, 305, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 318, 319, 323, 324, 325, 326, 391, 392	14 ha env
		16/03/2020	BP Ilot A	59	
		16/03/2020	BL Ilot B	27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 44, 45, 46, 166, 167, 190, 191, 192, 193, 194, 204, 217, 218, 221, 280, 281, 291, 344, 345, 386, 387	
		16/03/2020	AC Ilot C	699, 700, 701, 702, 704, 711, 712, 714, 732, 737, 740, 742, 759, 760, 786, 789, 790, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 800, 801, 828, 840, 841	
	Secteur Gabory	09/02/2022	BW	122, 133, 637, 639, 642, 648, 650, 651, 652, 654, 655, 844, 845, 870, 871, 991, 1029, 1031, 1121p, 1267p, 1268p	3 080 m²
LANDERONDE	Centre Bourg	24/01/2023-	AB	28, 41, 42, 43, 44, 47, 53, 144, 151, 158, 160, 194, 195, 196, 198, 209, 222, 228p, 231, 232, 233, 234, 235, 236	23 301 m²
VENANSAULT	Secteur de L'Ouche Cornue	21/12/2017	AI	211	532 m²
	Secteur du Stade	21/12/2017	AB	70, 72, 94, 96, 97, 98, 99, 100	11 980 m²
DOMPIERRE-SUR-YON	La Braconnière	-	AB	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 34, 93, 94, 98, 99, 101, 102, 112, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 126, 127	57 300 m²
	La Prévoisière	-	AL	64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 81, 91	46 000 m²

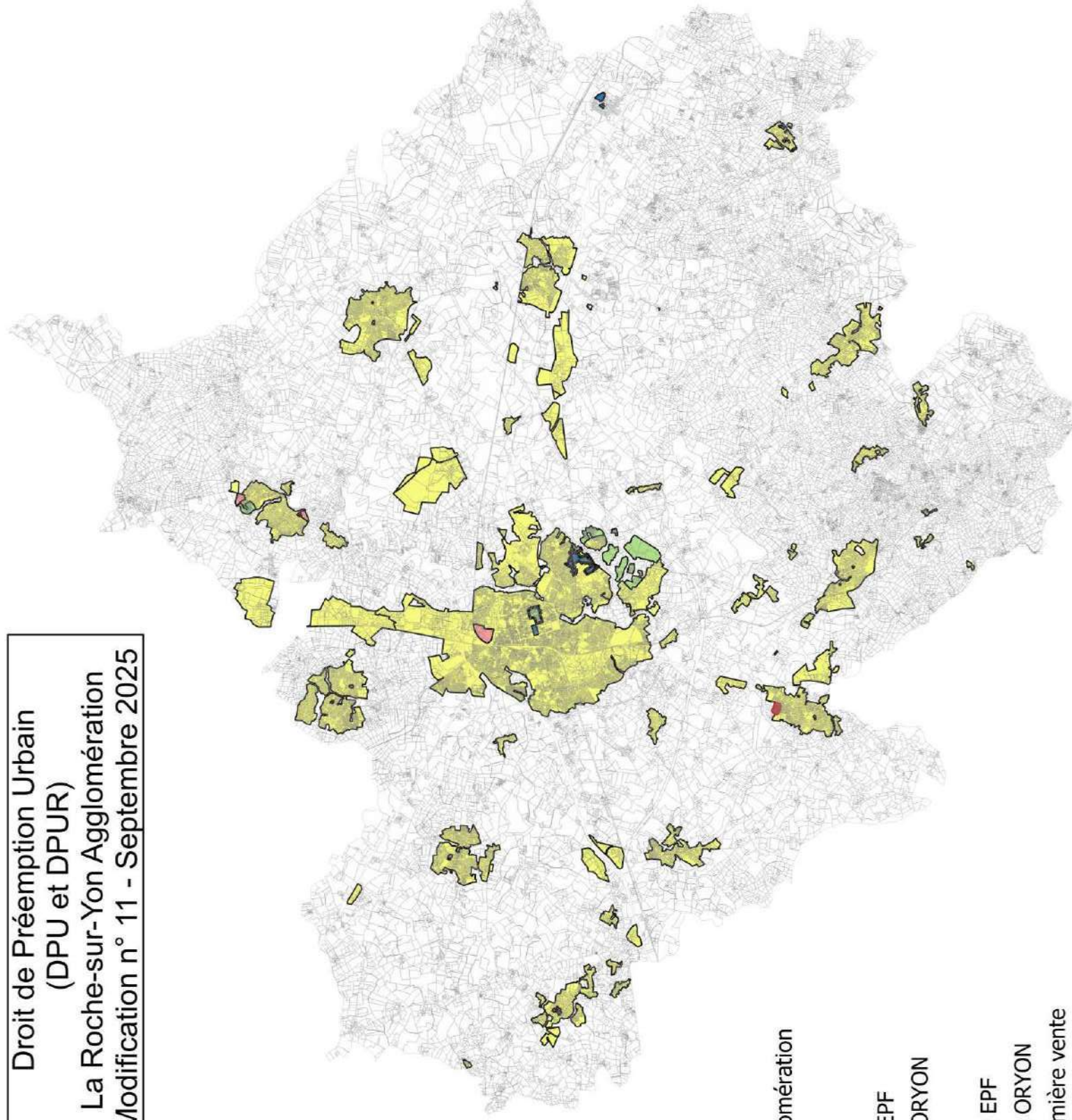
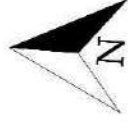
Secteurs dont le DPU et DPUR sont délégués aux communes

Communes	Secteurs
FOUGERE	Secteur Le Bourg
	Saint Martial
LA ROCHE-SUR-YON	Secteur de requalification du Bourg-sous-la-Roche
	Ilots Clémenceau
THORIGNY	Secteur du Bourg
	Le Champ des Batardraies
	Le Champ de la Gîte
	rue des Rosiers
	rue du Pont du Frêne
	rue des Sables

Secteurs dont le DPU et DPUR sont délégués à ORYON

Communes	Secteurs
DOMPIERRE-SUR-YON	Secteur de la ZAC les Etangs
LA ROCHE-SUR-YON	ZAC de la Marronnière
	Secteur des Halles
VENANSAULT	Secteur ZAC Clémenceau

**Droit de Prémption Urbain
(DPU et DPUR)
La Roche-sur-Yon Agglomération
Modification n° 11 - Septembre 2025**



- DPU et DPUR**
La Roche-sur-Yon Agglomération
- DPU Agglo
 - DPU Communes
 - DPU délégataires EPF
 - DPU délégataires ORYON
 - DPUR Communes
 - DPUR délégataires EPF
 - DPUR délégataires ORYON
 - Exclusion DPU première vente