

Table des matières

1 GENERALITES.....	3
1.1 Périmètre et contexte de l'enquête publique unique	3
1.2 L'objet l'enquête parcellaire	3
1.3 Contexte réglementaire	3
1.4 Déroulement de l'enquête.....	4
1.5 La mission du commissaire enquêteur.....	4
2 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CESSIBILITE DES TERRAINS OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	4
2.1 Sur l'emprise indiquée et l'objet des travaux.....	4
2.2 Sur l'information des propriétaires	4
2.3 Sur l'estimation prévisionnelle de la dépense correspondante	5
2.4 Sur le bilan de l'enquête publique	5
3 FORMALISATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CESSIBILITE DES TERRAINS	5

1 GENERALITES

La présente enquête parcellaire a été réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et conduite conformément aux dispositions des articles R.131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de la Communauté de Communes de l'Ile de Noirmoutier (CCIN) en charge de l'acquisition des terrains nécessaires aux travaux.

Le rapport est commun aux différents objets de cette enquête mais il est établi des conclusions et avis distincts, le présent document ne concernant que les conclusions motivées et avis relatifs à l'enquête parcellaire.

1.1 Périmètre et contexte de l'enquête publique unique

La communauté de communes de l'Ile de Noirmoutier n'a pas la maîtrise foncière entière pour réaliser le projet de sécurisation des étiers. Des acquisitions foncières sont donc nécessaires pour le mener à bien :

- Sur le secteur du Boucaud pour l'élargissement et la réhausse de la digue actuelle sur la commune de Noirmoutier en l'Ile,
- Sur le secteur des Ileaux, où le site a été retenu, pour y stocker et ressuyer les sédiments extraits dans le cadre des travaux avant d'être le cadre de la mise en œuvre de la mesure compensatoire sur la commune de l'Epine.

Les terrains de la pointe des Ileaux sont utilisés – de manière illicite – par des pratiquants du moto-cross, les propriétaires en ont perdu la réelle jouissance depuis un certain temps.

1.2 L'objet l'enquête parcellaire

Elle a pour objectif de rechercher et vérifier les noms des propriétaires et ayants droits sur toutes les parcelles concernées par l'emprise du projet.

1.3 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- Du code de l'environnement, notamment ses articles L123-1, L1233-6 et R122-2,
- Du code de l'expropriation pour utilité publique, notamment ses articles L110-1, L123-1 à L123-19, L131-1 à L132-4, R123-1 à R123-46, R123-2 à R123-27 et R131-14,
- Du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), notamment l'article L2124-1, R2124-7,
- De la demande de la communauté de communes de l'Ile de Noirmoutier relative au projet de sécurisation des entrées des étiers et du port de Noirmoutier en l'Ile, sur le territoire des communes de Noirmoutier en l'Ile et de l'Epine, la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux d'aménagement, la demande d'autorisation environnementale, la demande de concession du domaine public maritime ainsi que l'enquête parcellaire,
- De la décision E25000169/85 en date du 1^{er} août 2025, Monsieur le Président du tribunal Administratif de Nantes désignant Madame Anne-Claire Maugrion en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Bruno Rivalland, en qualité de commissaire suppléant.

- De l'arrêté préfectoral n° 2025-DCPATE-671 en date du 14 novembre 2025, prescrivant la présente enquête publique, autorité compétente pour l'organiser.

1.4 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du lundi 15 décembre 2025 à 09h00 jusqu'au 13 janvier 2026 à 17h30 aux jours et heures fixés par l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Vendée. Le siège de l'enquête a été fixé en Communauté de communes de l'Ile de Noirmoutier et des permanences ont été tenues en ses locaux, à la mairie de Noirmoutier et à celle de l'Epine, chaque lieu étant accessible aux personnes en situation de handicap. Le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences. Elles ont permis de recevoir physiquement 33 personnes.

1.5 La mission du commissaire enquêteur

Il s'agit de fournir à Monsieur le Préfet de la Vendée, des conclusions motivées et des avis sur le projet de déclaration d'utilité publique pour la mise en œuvre de ce projet, de l'enquête parcellaire, de la demande d'autorisation environnementale et de la demande de dérogation espèces protégées du porteur de projet ainsi que de la demande de concession d'occupation du domaine public maritime.

2 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CESSIBILITE DES TERRAINS OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

2.1 Sur l'emprise indiquée et l'objet des travaux

L'emprise de 1,7 ha délimitée aux Ileaux sur la commune de l'Epine et les deux parcelles sises au Boucaud sur la commune de Noirmoutier en l'Ile correspond bien aux besoins décrits par le porteur de projet. La superficie est cohérente avec la nature de l'utilisation envisagée, dans un premier temps pour le stockage et le ressuyage de 21200 m³ de sédiments. Mais elle correspond aussi aux besoins de la CCIN pour mettre en œuvre les mesures compensatoires prévues en raison des travaux à réaliser et les atteintes environnementales en découlant, puisqu'elle doit compenser environ 13 000 m² de zone humide sur le même bassin versant ou le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

2.2 Sur l'information des propriétaires

La Communauté de Communes de l'Ile de Noirmoutier a délégué la gestion de la procédure au cabinet **Géofit** dont le rapport, est annexé au rapport d'enquête. Il est expliqué que dans le cadre de cette enquête ce sont, au total, 183 courriers de notifications individuelles sous plis recommandé avec demande d'avis de réception qui ont été envoyés le 28 novembre 2025 en application de l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. A la date du 09 décembre 2025, 121 avaient été réceptionnées par leur destinataire et 52 ont été affichés en mairie et 8 affichages directs ont été faits en mairie pour les autres destinataires de droits. Des notifications ont été faites en cours d'enquête à des notaires chargés de successions suite à découverte de 26 personnes décédées : 20 héritiers ont été valablement « touchés » et 6 affichages ont été faits en mairie. Une notification a, en outre, été signifiée par exploit de commissaire de justice à 6 personnes. A chaque fois que le propriétaire ou titulaire de droits n'a pu être « touché », les formalités correspondantes d'affichage en mairies ont été effectuées.

La Communauté de communes a sur la demande du commissaire enquêteur produit deux « tableaux de suivi » non confortés en PDF (Postoffice) - 1 pour les parcelles sises sur la commune de Noirmoutier, et 1 pour celles sises sur la commune de l'Epine - sensés venir justifier le rapport établi par Geofit. Extrêmement denses et très difficilement exploitables, il s'agit, comme leur dénomination l'indique, de documents de travail internes à la collectivité, et non de documents justifiant le rapport Geofit ci-dessus évoqué. Il est très difficile de mettre les deux documents en parallèle. De plus, ces documents non signés du porteur de projet, transmis au commissaire enquêteur par courriel, ne sont pas des documents officiels. Ces deux tableaux sont joints en annexe du rapport.

2.3 Sur l'estimation prévisionnelle de la dépense correspondante

La Direction Régionale des Finances Publiques de la Loire-Atlantique et du Département de la Loire-Atlantique (DRFP) a donné une estimation sommaire et globale de l'opération en date du 29 octobre 2025 s'élevant à 58 500 € correspondant aux indemnités à verser aux propriétaires concernés. Le montant s'avère peu élevé et ne viendra pas impacter de manière significative le budget de l'opération.

2.4 Sur le bilan de l'enquête publique

L'enquête parcellaire n'a été un sujet de préoccupation que pour 7 personnes, venues rencontrer le commissaire enquêteur suite à la réception du courrier recommandé dont il est fait précédemment état. Elles ont échangé avec le commissaire enquêteur sur le projet, le contexte de l'enquête. Seulement 4 contributions ont été déposées pour le même nombre d'observations et les propriétaires qui se sont ainsi exprimés ont juste donné leur accord pour une vente à l'amiable de leur terrain sis à l'Epine et cadastrés :

- Section M n°746 : propriétaires indivis Gaboriaud – cf. déposition N1 du rapport d'enquête,
- Section M n°71 : propriétaire indivis Le Roy – cf. déposition CC1 du rapport d'enquête,
- Section M n°758 : propriétaire André Merand – cf. déposition E1 du rapport d'enquête,
- Section M n°243 : Monsieur Didier Monnier : cf. déposition CC2 du rapport d'enquête.

Aucun autre propriétaire ou ayant droit concerné ne s'est prononcé ou opposé à une éventuelle cession de sa parcelle dans le cadre du projet à mener pour la mise en sécurité des étiers et le rehaussement des digues de l'Ile de Noirmoutier.

3 FORMALISATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CESSIBILITE DES TERRAINS

Le commissaire enquêteur estime qu'il n'y a pas de distorsion entre la superficie des terrains objets de la présente enquête et les besoins de la CCIN pour la réalisation de son projet, dans un environnement contraint. L'emprise des parcelles à exproprier s'avère nécessaire à la réalisation du projet et elle est bien conforme à l'objet des travaux. Leur affectation, de la même manière, est également conforme à l'objet des travaux de mise en sécurité des étiers et du rehaussement des digues de l'Ile de Noirmoutier.

Mais, comme indiqué ci-avant, les documents « de travail » transmis au commissaire enquêteur par la Communauté de Communes de l'Ile de Noirmoutier, extrêmement difficiles à exploiter et à rapprocher du rapport de Geofit, et n'ayant aucun caractère officiel, ne sont pas de nature

à lui permettre de pouvoir exercer un contrôle sérieux et d'attester officiellement de l'identification des propriétaires.

Le commissaire enquêteur considère que l'objet de l'enquête parcellaire n'a pas été atteint.

En conséquence,

J'émet un AVIS DEFAVORABLE à la demande présentée par la Communauté de Communes de l'Ile de Noirmoutier en vue d'obtenir la cessibilité des terrains, objet de l'enquête parcellaire, dans le cadre des travaux d'aménagement et de sécurisation des entrées des étiers et du port de Noirmoutier en l'Ile, sur le territoire des communes de Noirmoutier en l'Ile et de l'Epine

Fait, le 10 mars 2026

Le commissaire enquêteur,



Anne-Claire Maugrion