

M. René SOUDÉ  
Commissaire enquêteur  
tél. 06 80 48 97 56

courriel : rene.soude@infonie.fr



Madame la Maire de Fontaine-le-Comte  
Mairie de Fontaine-le-Comte  
1, Esplanade des Citoyens  
86240 Fontaine-le-Comte

Poitiers le 11 mars 2025

Objet : Abrogation des Cahiers des charges des lotissements "Zone d'Activités des Brandes" et "Zone d'Activités Économique de l'Audemont".

Enquête publique 18 février 2025 au 5 mars 2025

Madame la Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint procès-verbal de synthèse des contributions portées dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'abrogation des Cahiers des charges des lotissements "Zone d'Activités des Brandes" et "Zone d'Activités Économique de l'Audemont".

Conformément à la règle, je vous serai reconnaissant de bien vouloir me faire parvenir, au plus tard le 26 mars 2025, les éléments de réponse que vous entendez donner à ces observations.

De façon à faciliter cet échange, je vous propose de me transmettre votre réponse par courrier électronique.

Dans l'attente, je vous prie de recevoir, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Commissaire enquêteur

René SOUDÉ

## Commune de Fontaine-Le-Comte

### ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur :

**Abrogation des cahiers des charges des lotissements communaux de la Zone d'Activités dite des "Brandes" et de la Zone d'Activités Economiques de "l'Audemont"**

Code Général des collectivités locales

Code de l'Urbanisme

Code de l'Environnement

Code des Relations entre le Public et l'Administration

**Commune de Fontaine-le-Comte**

### PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Enquête publique du 18 février 2025 (9 h 30) au 5 mars 2025 (16 h 30)

René SOUDÉ  
Commissaire Enquêteur

# PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

## **1 - Le projet**

Face à la forte croissance de population communale, au cours des années 1970, le Conseil municipal ne souhaitant pas que Fontaine-le-Comte ne soit pas qu'une simple commune "dortoir". Il a décidé de mettre en place des zones d'activités à vocation artisanale et commerciale.

Pour les rendre le plus attractif, les artisans étaient autorisés à bâtir leur habitation sur la même parcelle que leur local professionnel.

Deux lotissements ont été créés :

- la Zone d'Activités dite des "Brandes" (1978),
- la Zone d'Activités Economiques de "l'Audemont" (1988).

Les cahiers des charges de ces lotissements indiquent que :

- tout acquéreur devra avoir son siège d'entreprise dans la zone d'activité,
- le siège social ne pourra être transféré hors de la Commune, hors cas de force majeure,
- le morcellement des parcelles est interdit,
- les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis hors respect du cahier des charges seraient nuls.

Toutefois, avec le temps, on ne peut que constater que des parcelles ont été morcelées, vendues et que des constructions résidentielles ont été bâties en total contradiction avec le Cahier des charges.

Depuis, le PLUi "Grand-Poitiers" a été validé et tout ou partie de ces parcelles ne répondent pas à son règlement écrit.

En conséquence, la Commune de Fontaine-le-Comte a décidé, conformément aux textes en vigueur, d'abroger le cahier des charges des 2 lotissements "Zone Économique" de façon à limiter les risques juridiques tant pour les colotis que la Municipalité.

## **2 - L'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée du 18 février 2025 (9 h 30) au 5 mars 2025 (16 h 30).

Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues en Mairie de Fontaine-le-Comte les :

- 18 février 2025 de 9 h 30 à 11 h 30,
- 5 mars 2025, de 14 h 30 à 16 h 30.

Le dossier d'enquête avec registre d'enquête publique était mis à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Le dossier était consultable sur le site [www.fontaine-le-comte.fr](http://www.fontaine-le-comte.fr) à la rubrique "Actualités".

Les observations pouvaient être aussi déposées par courriel à l'adresse :

[frederique.menanteau@fontaine-le-comte.fr](mailto:frederique.menanteau@fontaine-le-comte.fr)

ou être adressées au Commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse de la Mairie de Fontaine-le-Comte.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Le registre d'enquête placé à la Mairie de Fontaine-le-Comte a reçu 6 observations. Aucune contribution n'est parvenue par dépôt en Mairie, voie postale ou courriel.

Parmi les courriers envoyés aux colotis, trois ont été retournés à la Mairie pour cause d'identification ou d'accès impossible à la boîte à lettres ou de destinataire inconnu à l'adresse.

### 3 - Contributions du public :

- lors de la première permanence, le 18 février 2025, 2 personnes se sont présentées.
  - M. R. DUBOIS : propriétaire de la parcelle AC 090 qui a la particularité d'être sur deux zonages du PLUi, UE avec un local professionnel et U3 avec une maison d'habitation. M. DUBOIS souhaite réaliser une division parcellaire préalablement avant la mise en vente de son bien le plus rapidement possible. Parallèlement, il souhaite que l'intégralité de sa parcelle soit en zone U3.
  - M. Ph. HERVÉ : la parcelle AC 102 dont il est propriétaire est située en zone UE. Son l'extrémité nord-ouest est limitrophe avec une zone N. Cette parcelle supporte un bâtiment professionnel qui a été prolongé par une habitation. M. HERVÉ souhaite faire une division parcellaire en mitoyenneté des deux bâtiments pour lui permettre, dans un avenir qu'il souhaite proche, de vendre son bien (il aurait un acquéreur potentiel pour son local professionnel).

Ces deux personnes n'ont pas souhaité transcrire leur contribution.

- Le 26 février, M. M<sup>me</sup> V. et A. FIROIN (AB 278) ont déposé un avis favorable sur le registre d'enquête.
- au cours de la seconde permanence (5 mars 2025), 5 personnes se sont présentées :
  - M. F. GATINEAU (AC 83), M<sup>me</sup> Ch. DAGNON (AB 113) et M. F. CHICOINE (AC 105) qui, après un entretien sur les motifs de l'enquête publique, ont donné leur accord pour l'abrogation des Cahiers des Charges. Ils précisent que la possibilité de division parcellaire permettra d'offrir des espaces à de nouveaux acteurs économiques. Ils ont également exprimé le souhait que cette abrogation soit rapidement suivie d'une adaptation du PLUi pour modifier les limites des zonages U 3 et UE.
  - M. M. BARET (AC 236 et 238) et M. A. THUBERT (AC 239) demandent que l'abrogation des Cahiers des Charges intervienne rapidement et soit suivie, dans les plus courts délais possibles, d'une modification des zonages du PLUi. Il convient de préciser que l'une de ces personnes est sous le coup d'une décision juridique concernant l'acquisition et l'usage d'un bien immobilier qui l'empêche d'en disposer à sa guise.

De ces entretiens, il ressort une certaine unanimité en faveur de l'abrogation des cahiers des charges des deux lotissements à caractère économique.

Toutefois, les sept personnes reçues sont en attente de la suite de la décision qui sera prise par le Conseil municipal, à savoir dans quelle mesure et quel délai les limites entre zone UE et U 3 du PLUi seraient modifiées.

Au-delà des parcelles concernant ces personnes, j'ai relevé, en particulier, la situation de parcelles qui, sous réserve d'une vérification plus approfondie, semblent être résidentelles :

Ref parcelle	Propriétaire	Ref parcelle	Propriétaire
AB 18	GRAND POITIERS	AB 235	M. CHAMPALLOUX Thierry
AB 26	M. et Mme LEDOUX Dominique et Martine	AB 236	LES COPROPRIETAIRES
AB 27	M. BARDET Sylvain et Mme SURQUIN Aurélie	AB 238	LES COPROPRIETAIRES
AB 35	M. CANON Patrick et Mme LAPENU Olga	AB 253	M. NELIA Vincent et Mme SABOURIN Aurore
AB 237		AB 254	M. GAILLARD Simon
AB 301	FONTCHEVREUIL	AB 278	M. et Mme FIROIU Valeriu et Elena
AB 82	M. BROTTIER Sylvain	AC 89	M. PUY Fabrice, M. PUY Thomas et Mme NEVEU Dominique - SCI LEA
AB 110	CM INVEST	AC 90	M. DUBOIS Régis
AB 118	ISRAEL SANDRINE VERONIQUE VIRGINIE	AC 102	M. HERVE Philippe
AB 207	Mme MERELLE Carole - M. HENRY Jean-Michel	AC 103	TMC CHICOINE
AB 214	Mme FOUGERAS Laura	AC 104	M. HERVE Philippe
AB 234	M. et Mme EVRARD Jonathan et Ludivine		

Ref parcelle	Propriétaire
AC 106	M. CHIODETTI David - Mme CHIODETTI Edith
AC 108	M. et Mme CLEMENT Yves et Marie-Christine

Ref parcelle	Propriétaire
AC 110	M. et Mme TARDIEU Jean-Marc et Marie
AD 219	DEMELLIER INVESTISSEMENTS



plan 1: Parcelles résidentielles à confirmer

L'abrogation du cahier des charges permettra d'envisager la possibilité éventuelle d'une division parcellaire ou d'une vente. La division parcellaire devrait permettre, parfois, de faciliter la transaction ou d'ouvrir la possibilité d'installation d'un nouvel acteur économique.

Mais l'abrogation des Cahiers des charges ne modifiera pas le zonage du PLUi, en particulier pour les résidences qui se trouvent dans la zone UE.

Dans l'intérêt des propriétaires, mais aussi de celui de la Commune, il me semble logique que l'abrogation des Cahiers des charges soit suivie d'une procédure de modification locale du zonage du PLUi.

Aussi, quelle mesure envisagez-vous de mettre en œuvre pour remettre une certaine cohérence du zonage de ce secteur au vu de l'occupation de certaines parcelles.

Une modification simplifiée du PLUi vous semble-t-elle envisageable pour répondre à la demande exprimée ?

Procès-verbal de synthèse  
remis le 11 mars 2025



René SOUDÉ  
Commissaire enquêteur

Le pétitionnaire en accuse réception  
le 11 mars 2025



Pour la Maire et par délégation,  
Adjoint Administratif

Frédérique MENANTEAU

Première journée

Le 18 Janvier 2025 de 09 heures 30 à 11 heures 30

2 personnes se sont présentées pour la tenue de  
l'assemblée de leur famille (M. B. Dubois - M. H. H. H.)  
et de la suite de leur famille à leur domicile particulier  
dans un court délai.

Acte de l'assemblée de 18/01/25 à 11h30

*[Signature]*

①

26/02/2025 Firdia Valeria et Analia

2 TER Rue Reine Cassin - Accord favorable.

Le 5 mars 2025 à 14h30 présence de  
M. Gagnon

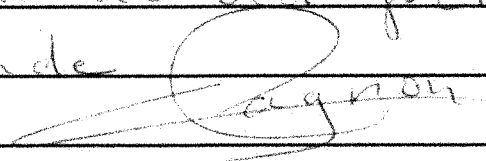
(2)

Le 5 mars 2025 présence de M. GATILLET  
Francis 76 Rue Baudry 86240 Fontaine  
Comte. Je suis en accord avec cette  
demande.

 M. GATILLET

(3)

Le 5 Mars 2025 présence de  
M. Pagnon Christine  
42 Rue Du Versois  
86240 Fontaine Comte  
Je donne mon accord pour  
cette demande

 Pagnon

(4)

Le 5 MARS 2025 présence de M.  
Ephione Frédéric 45 rue du versois  
SCT/CHARENTAIS Je suis très intéressé  
par la modification du PLU pour  
une évolution de maintien.

(5)

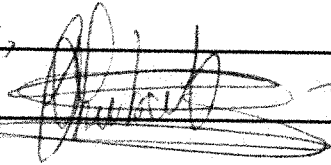
Le 5 Mars, présence de M. BARET Maxime  
9 Rue René Cassin 86240 Fontaine Comte (238/R236)  
Je suis intéressé par la modification du  
PLU dans le sens où nous ne comprenons

pas les différentes exigences du PLU et du cahier des charges. Autour de mes habitations se trouvent des maisons d'habitation au moins que mes biens ne peuvent pas l'être.

BARET.M



Le 5 mars 2025, présence de M<sup>r</sup> Thibaut Alexandre, 3bis rue René Cassin, 86910 Fontaine la Comte, parcelle 233, je suis pour la modification du PLU dans le sens où on ne comprend pas la différence exigence de PLU et du cahier de charges Cordialement,



Thibaut Alexandre

5 mars 2025 à 16h30 Préfecture de l'enquête publique

