

Sujet : A l'attention du commissaire enquêteur Mr Boissière

De : Claudia Villemin <claudia.villemin@hotmail.fr>

Date : 17/01/2026, 19:05

Pour : "mairie@sablonceaux.fr" <mairie@sablonceaux.fr>

Copie à : Claudia Villemin <claudia.villemin@hotmail.fr>, Eric Villemin <evstudio@live.fr>

Bonjour Mr Boissière

Suite à votre courrier du 05 Janvier 2026, nous indiquant un problème de procédure et le report de l'enquête publique dans le cadre de la révision du PLU de Sablonceaux entre le 05 janvier et le 04 Février 2026, je vous prie de trouver ci-attaché les documents suivants :

- Demande de reclassement Sablonceaux

Ainsi que les pièces jointes ci-dessous listées :

1. Extrait du plan cadastral (parcelle 000/ZM/0020)
2. Vue aérienne Géoportail (coordonnées 45.71637 N, -0.89337 O)
3. Copie de l'acte notarié (mention du garage existant et du zonage A)
4. Photographies du terrain et de ses abords.
5. Jurisprudence
6. Note de synthèse

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Bien cordialement

Mr et Mme Villemin

— Pièces jointes : —

PJ4 Photos Sablonceaux.pdf	1,2 Mo
PJ5 Jurisprudence applicable au reclassement.pdf	146 Ko
PJ6 NOTE DE SYNTHÈSE PLU_Sablonceaux.pdf	67,7 Ko
Demande de reclassement Sablonceaux.pdf	571 Ko
PJ1 Plan cadastral Sablonceaux.pdf	186 Ko
PJ2 Vue aerienne Géoportail Sablonceaux.pdf	399 Ko
PJ3 Extrait acte notarial Sablonceaux.pdf	168 Ko







Jurisprudence applicable au reclassement d'une parcelle agricole en zone constructible

Plusieurs décisions récentes rappellent que le classement en zone agricole doit être fondé sur des critères objectifs et ne peut s'appliquer à des parcelles qui, par leur situation réelle, relèvent d'un tissu urbanisé.

1. Conseil d'État, 24 novembre 2021, n°435178

Le Conseil d'État rappelle que la zone A doit protéger des secteurs présentant un réel potentiel agronomique, biologique ou économique.

Il précise qu'un classement en zone agricole n'est pas justifié lorsque les parcelles :

- se situent au sein ou en bordure immédiate d'un hameau bâti,
- ne présentent aucun enjeu agricole particulier,
- comportent déjà des constructions ou ont un caractère urbanisé.

Cette décision confirme que les terrains intégrés dans un environnement bâti ne peuvent être maintenus en zone A sans motif agricole sérieux.

2. CAA Bordeaux, 20 juin 2023, n°21BX03728 – PLUi de La Rochelle

La cour annule le classement en zone agricole de parcelles situées en périphérie du bâti et dépourvues de vocation agricole, rappelant que la zone A doit s'appliquer uniquement aux secteurs à protéger pour leur potentiel agronomique.

Elle enjoint à la collectivité de reclasser ces terrains dans une zone non agricole.

Cette décision confirme que l'autorité administrative commet une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle classe en zone A des terrains :

- non exploités,
- déjà partiellement artificialisés,
- situés en continuité de l'urbanisation.

3. Jurisprudence constante sur l'erreur manifeste d'appréciation

Les tribunaux administratifs et cours d'appel considèrent de manière constante qu'il y a erreur manifeste d'appréciation lorsque :

- la parcelle est enclavée dans un tissu d'habitations,
- elle est desservie par une voie communale et les réseaux,
- elle ne présente aucun intérêt agricole avéré,
- sa vocation réelle est liée au prolongement logique d'un hameau existant.

NOTE DE SYNTHÈSE – Demande de reclassement de la parcelle ZM 20 – Sablonceaux

Objet : Demande d'intégration de la parcelle ZM 20 dans l'enveloppe urbaine constructible dans le cadre de la révision du PLU.

Éléments essentiels :

1. Continuité du bâti

La parcelle est en contact direct avec des habitations existantes classées en zone constructible. Elle constitue une frange naturelle du hameau, non une extension diffuse.

2. Présence d'un bâtiment existant

Un garage de 35 m², déclaré et conforme (déclaration préalable 2008), atteste d'une artificialisation déjà présente.

3. Absence d'intérêt agricole

La parcelle n'est pas exploitée, ne possède pas de valeur agronomique spécifique et ne constitue pas une zone agricole fonctionnelle.

4. Desserte assurée

Accès via une voie communale, proximité des réseaux : requalification cohérente et sans impact sur l'organisation du hameau.

5. Conformité avec les orientations du PLU en cours de révision La commune affirme vouloir accueillir de manière maîtrisée des habitations dans les enveloppes urbaines des hameaux. Elle prévoit également que « la limite de la zone U suit la limite de l'enveloppe urbanisée ». Notre parcelle répond strictement à ces critères.

6. Jurisprudence

Conclusion : Le reclassement renforcerait la cohérence du hameau, sans créer d'urbanisation diffuse ni porter atteinte aux espaces agricoles. Il s'agit d'une demande raisonnable, argumentée et alignée avec les principes de développement soutenable du PLU

M. et Mme Christophe VILLEMIN

11 rue de Chanteclair

77520 VIMPELLES

Le 17 Janvier 2026

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

M. Jacques BOISSIERE

Mairie de Sablonceaux

100 rue de la Mairie

17600 Sablonceaux

Objet : Demande de reclassement de la parcelle cadastrée Section ZM n°20 – La Combe de Bray Commune de Sablonceaux (17600)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous, Monsieur et Madame Villemin Christophe, domiciliés au 11 rue de Chanteclair, 77520 Vimpeles, sommes propriétaires de la parcelle cadastrée section ZM n°20 située à La Combe de Bray, sur la commune de Sablonceaux.

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, nous sollicitons respectueusement que cette parcelle, actuellement classée en zone A, soit reconsidérée et intégrée à l'enveloppe urbaine constructible.

Notre demande s'appuie sur plusieurs éléments objectifs et cohérents avec les orientations du projet de PLU présenté lors de la réunion publique du 1er juillet 2025 :

1. Continuité immédiate avec le tissu bâti existant

La parcelle ZM 20 se situe en bordure directe d'un ensemble d'habitations déjà classées en zone constructible. Elle ne constitue pas une extension diffuse mais bien une « dent creuse » ou frange naturelle du hameau, ce qui correspond à la logique annoncée par la commune visant à « accueillir de manière maîtrisée de nouvelles habitations dans les enveloppes urbaines des villages et hameaux résidentiels ».

2. Existence d'un bâtiment légalement déclaré

La parcelle comporte **un bâtiment de 35 m² à usage de garage**, dûment déclaré, avec une décision de non opposition et une attestation de conformité délivrées en 2008. Le terrain est donc déjà partiellement artificialisé, ce qui le distingue des parcelles agricoles à vocation exclusive de production.

3. Absence d'enjeu agricole

Le terrain n'est pas exploité, ne présente pas d'intérêt agronomique particulier et n'est pas inclus dans un périmètre agricole structurant. Sa requalification ne porte donc atteinte ni à l'activité agricole locale, ni aux exploitations existantes.

4. Desserte existante

La parcelle est directement desservie par la voie communale et se trouve à proximité immédiate des réseaux. L'intégration à la zone constructible s'inscrirait ainsi dans une logique rationnelle de cohérence urbaine.

5. Conformité avec les orientations exprimées dans le projet de PLU

Le compte rendu de la réunion publique précise que « la limite de la zone U suit la limite de l'enveloppe urbanisée et non la limite parcellaire ». Notre parcelle, située exactement dans cette enveloppe, répond parfaitement à ce principe d'aménagement maîtrisé.

Conclusion :

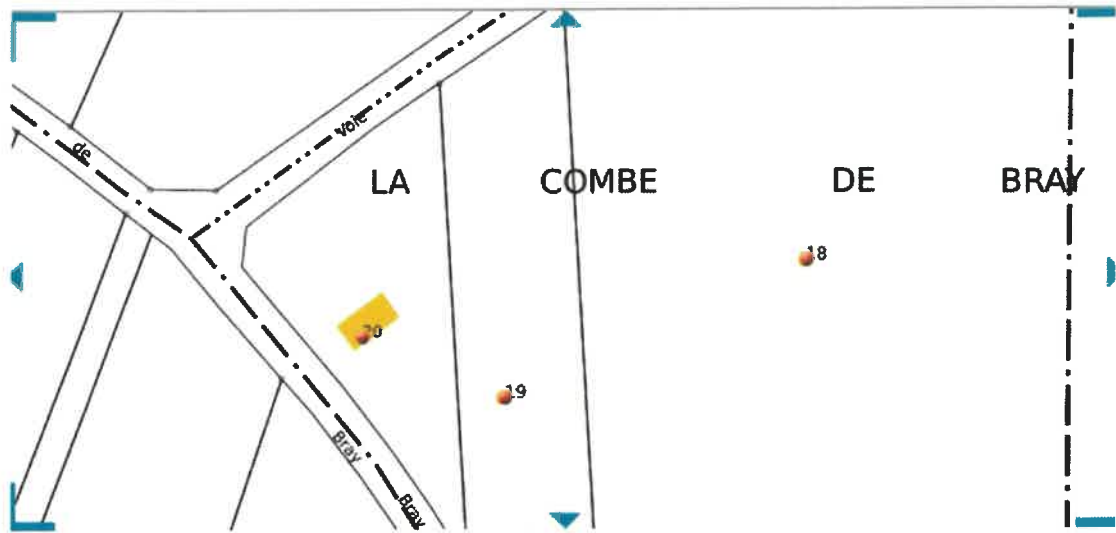
Notre démarche ne vise pas à encourager l'étalement urbain, mais à corriger une incohérence locale du zonage, afin d'aligner la réalité bâtie et l'organisation du hameau avec les logiques de développement soutenable exposées dans le projet de PLU.

Dans l'espoir que notre demande puisse être examinée avec bienveillance, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

M. et Mme Christophe VILLEMIN

Pièces jointes :

1. Extrait du plan cadastral (parcelle 000/ZM/0020)
2. Vue aérienne Géoportail (coordonnées 45.71637 N, -0.89337 O)
3. Copie de l'acte notarié (mention du garage existant et du zonage A)
4. Photographies du terrain et de ses abords.
5. Jurisprudence
6. Note de synthèse







DESIGNATION

A SABLONCEAUX (CHARENTE-MARITIME) 17600, La Combe de Bray.

Un terrain sur lequel se trouve un garage, situé en zone A (agricole) non constructible.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	20	LA COMBE DE BRAY	00 ha 15 a 39 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Demeurent ci-annexés :

- un extrait de plan cadastral
 - une vue aérienne issue du site Géoportail.
- (Annexe n°3).

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles, ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de garage.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas envisager d'opération de modification du **BIEN** qui nécessiterait soit un arrêté de non opposition à déclaration préalable de travaux soit un permis de construire, et dont l'obtention préalable à la vente serait pour lui constitutive d'une condition suspensive.