

Sujet : à l'attention du commissaire enquêteur
De : Roger NADEAU <roger.nadeau17@orange.fr>
Date : 01/02/2026, 11:25
Pour : mairie@sablonceaux.fr

Bonjour , je me suis déplacé en mairie courant 2025 pour une requête concernant un terrain sur la commune de SABLONCEAUX ; je sollicite à nouveau ma demande suite au courrier reçu du 5 janvier 2026 à savoir : sollicite à l'occasion du PLU la demande à nouveau de la continuité d'une zone à construire d'un terrain parallèle au chemin communal situé au lieu dit la SICARDE chemin des grands champs section E 1006 / SECTION ZN 51 superficie 1745 mètres carrés , ce terrain situé tout au bout du village de la SICARDE , nous vous remercions de nous faire savoir la bonne réception de ce mail , également de nous tenir au courant d'une situation que nous souhaitons positive , cordialement MERCI , Mr et Mme NADEAU ROGER et GHYSLAINE 5 chemin des grands champs 17600 SABLONCEAUX

Sujet : A l'attention du commissaire enquêteur -EP PLU
De : Nicolas Millet <nmillet1212@gmail.com>
Date : 17/01/2026, 18:02
Pour : mairie@sablonceaux.fr

A l'attention du commissaire enquêteur -EP PLU

Bonjour Monsieur,

Suite à l'ouverture de la nouvelle enquête publique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme, je vous transmet une proposition en pièces jointes concernant une parcelle de la commune de Sablonceaux.

Merci de ne pas tenir compte du courrier que je vous ai fait parvenir lors de la précédente enquête.

Espérant que ma proposition sera recueillir un avis favorable, je vous pris d'agréer Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nicolas MILLET

En pcs jointes:

- Parcelle section AL n°55 (proposition)
- Extrait du plan cadastral
- Plan de situation

— Pièces jointes :

Parcelle section AL n°55.pdf	89,0 Ko
Extrait du plan cadastral.pdf	2,1 Mo
Plan de situation.pdf	6,9 Mo

MILLET Nicolas
Bat D - Appartement 6
2 bis chemin de l'épi
84000 AVIGNON
Tél: 06 77 76 92 17

Mairie de Sablonceaux
M. le Commissaire enquêteur PLU
100 rue de la mairie
17600 SABLONCEAUX

À Avignon, le 17 janvier 2026

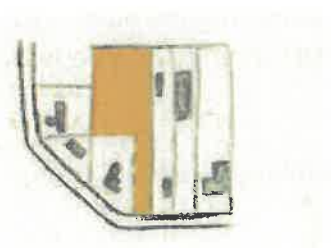
Objet: proposition de réintégration au secteur UB et à l'enveloppe urbaine du hameau chez Maulin de la parcelle située 27 route de Saint-Romain 17600 SABLONCEAUX désignation cadastrale : section AL n°55 au sein de la commune de SABLONCEAUX.

Monsieur,

Le PADD indique que la commune souhaite poursuivre l'accueil de population (points 4.1 du PADD).et notamment accueillir quelques habitations dans le hameau Chez Maulin, (point 4.2 du PADD).

Je propose la réintégration de la parcelle située 27 route de Saint-Romain 17600 SABLONCEAUX désignation cadastrale: section AL n°55 au sein de la commune de SABLONCEAUX à l'enveloppe urbaine et au secteur UB dans la mesure où:

1- Cette parcelle a une configuration d'espace résiduel ou dent creuse comme défini en page 31 du document "révision générale du plan local d'urbanisme - réunion publique de concertation du 1er juillet 2025" actuellement en ligne sur le site web www.sablonceaux.fr



Entourée de 3 habitations, elle serait donc à même de répondre à une densification du hameau Chez Maulin sans préjudice à l'espace agricole ou paysager et comme le SCoT le rend possible (paragraphe 7.1.2 Limiter le mitage P225 du PADD) .

P 225 La densification des hameaux est possible, hors communes soumises aux dispositions de la loi Littoral pour lesquelles des dispositions particulières s'appliquent (cf. : *partie n°3 du présent DDD*), sous réserve de ne pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la possible réinstallation d'une activité agricole ou aquacole à proximité dans le cadre d'un projet économique de reprise d'exploitation.

2- Elle a fait l'objet de plusieurs demandes de certificat d'urbanisme et porte un projet d'habitation qui permettrait l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune après sa réalisation.

3- Son aménagement et l'arrivée de nouveaux habitants présentent un intérêt pour la commune dans la mesure ou suite à une construction d'habitation sur cette parcelle:

- La proximité du bourg principal de Saint-André permettrait une fréquentation de ses commerces ce qui présente un intérêt économique et pour le dynamisme de la commune.
- La proximité du bourg principal de Saint-André permettrait également une utilisation des équipements de loisirs de la commune et notamment ceux liés au projet de nouvelle salle polyvalente.
- La proximité du bourg principal de Saint-André permet de s'y rendre en vélo favorisant ainsi une mobilité douce et ses bénéfices sur la santé.
- Les aménagements de défense incendie ont été réalisés récemment et la parcelle est viabilisée (eau potable et électricité) ne nécessitant pas d'investissements supplémentaires de la commune et optimisant ceux existants, de plus elle se situe en zone non inondable.
- La mise en œuvre des orientations d'aménagement d'une conception bioclimatique comme défini dans l'OAP thématique N°4 du document "révision générale du plan local d'urbanisme - réunion publique de concertation du 1er juillet 2025" (page 82) est réalisable.
- Plus généralement, son aménagement participerait également au rééquilibrage littoral/rétro-littoral de l'axe Royan Saintes.

Espérant que cette proposition sera recueillir un avis favorable, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nicolas MILLET

Pièces jointes:

- Extrait du plan cadastral
- Plan de situation

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SABLONCEAUX

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 16/12/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

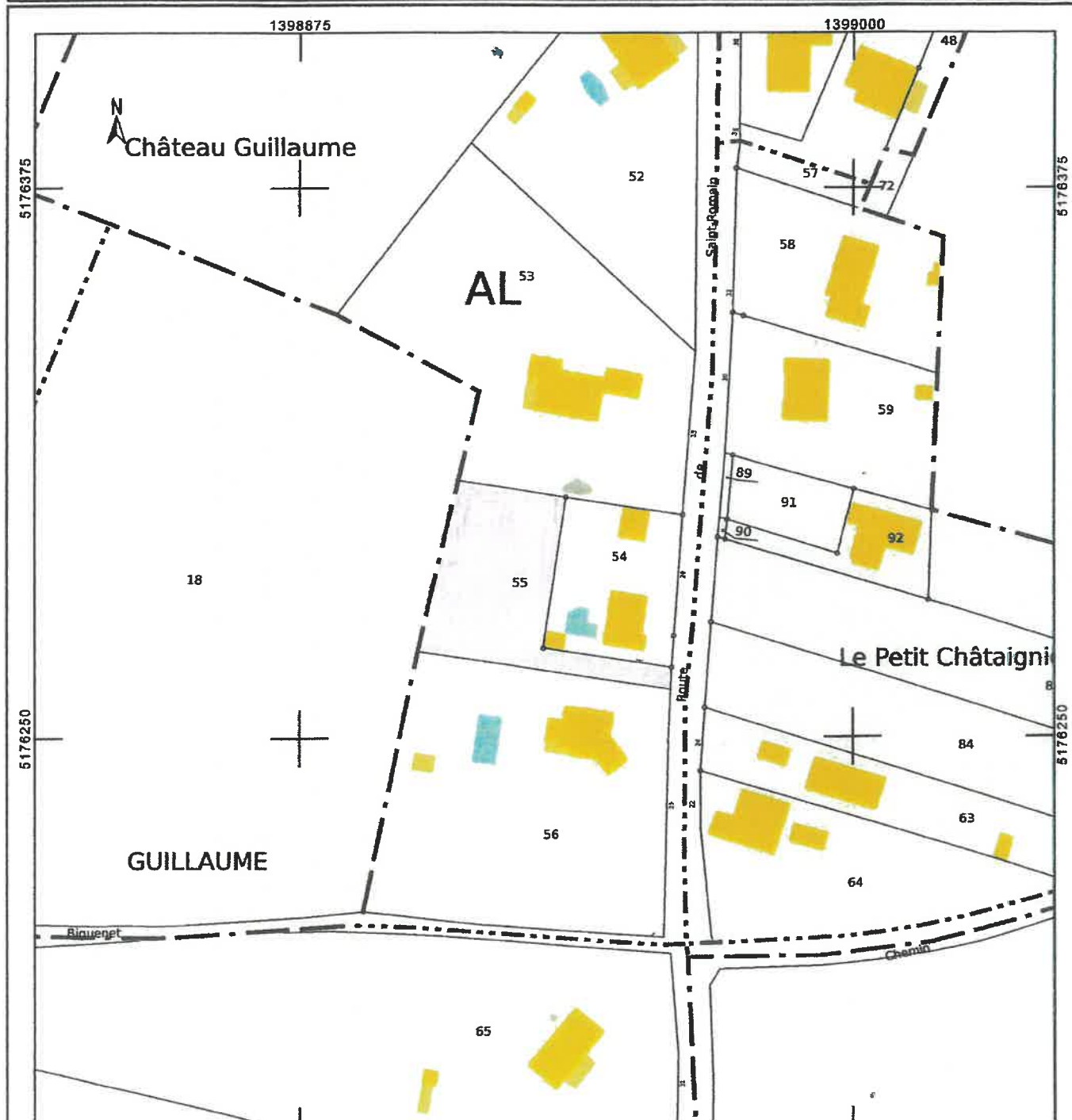
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly BP 80608 Réception sur
RDV 17020
17020 La Rochelle cedex 1
tél. 05 46 30 68 04 -fax
p4gc.1701a-
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





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 :

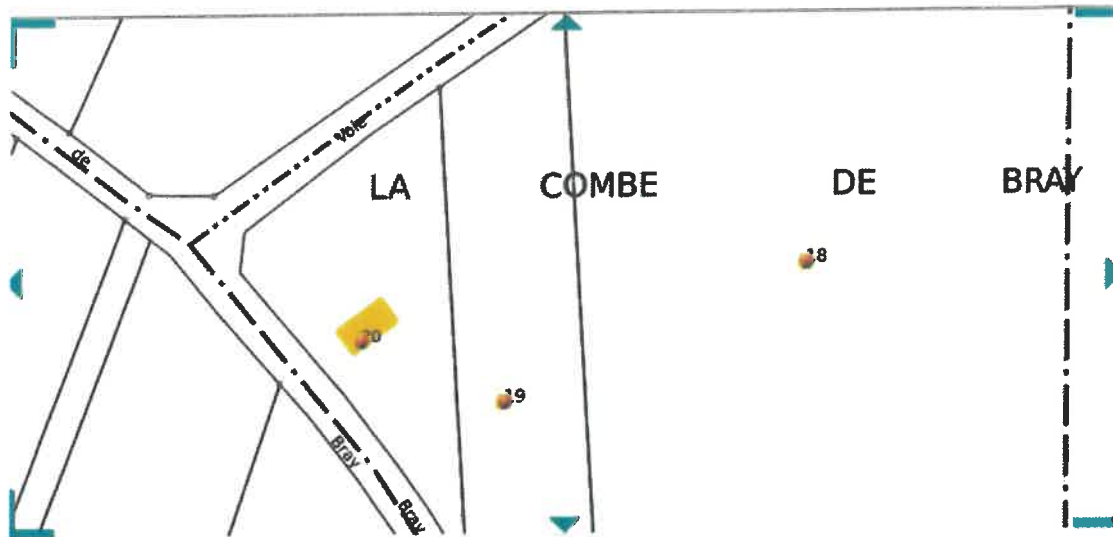
Notre démarche ne vise pas à encourager l'étalement urbain, mais à corriger une incohérence locale du zonage, afin d'aligner la réalité bâtie et l'organisation du hameau avec les logiques de développement soutenable exposées dans le projet de PLU.

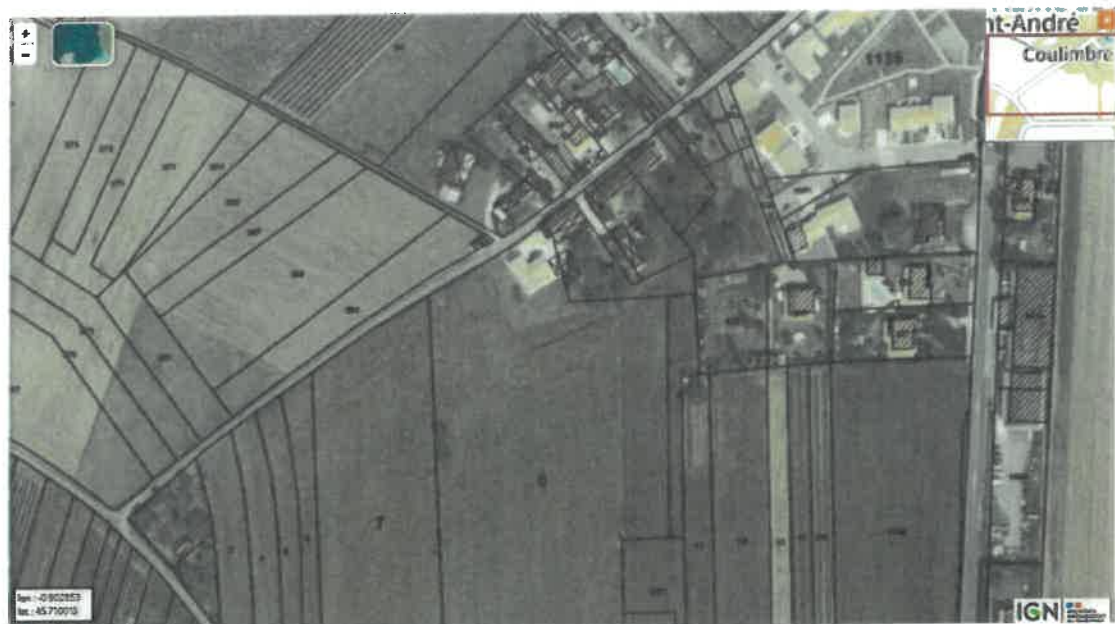
Dans l'espoir que notre demande puisse être examinée avec bienveillance, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

M. et Mme Christophe VILLEMEN

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.

Sujet : Enquête publique (à l'intention de Mr BOISSIERE)

De : Noel Besson <nonobesse2212@gmail.com>

Date : 23/01/2026, 17:59

Pour : Mairie de Sablonceaux <mairie@sablonceaux.fr>

Bonjour bien reçu votre message;A cet effet je vous envoie un courrier postale daté du 23 Janvier 2026 vous demandant de prendre en considération mes desideratas; également de me recevoir le 4 Février entre 9h et 12h (déplacement depuis Bordeaux) Merci cordialement

Sujet : Dans le cadre de l'enquête publique pour le PLU

De : François Touzeau <francois.touzeau@hotmail.fr>

Date : 04/02/2026, 10:46

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

à l'attention de Monsieur Jacques BOISSIÈRE, Commissaire enquêteur dans l'enquête publique pour le PLU de la commune de Sablonceaux.

Monsieur le Commissaire,

J'étais venu déposer une demande sur le registre d'enquête publique, en mairie, lors de votre permanence de décembre 2025.

Suite à votre lettre informant de l'annulation de cette enquête et comme vous le proposez, je vous adresse de nouveau ma demande.

Je possède une parcelle de terrain située au lieu-dit "les Terres", route de Toulon, cadastrée AK9 (ex B/3/1132).

Ce terrain de trouve entouré de maisons de chaque côté (cf pièce jointe)

J'avais assisté à la réunion de juillet 2025, à la mairie, avec Madame Carole JAFFRÉ, urbaniste, qui a expliqué qu'il était préféré par les décisionnaires de permettre les nouvelles constructions entre des maisons déjà présentes le long d'une voie ou route, employant dans ce cas l'expression de "dent creuse", plutôt que toucher à des zones naturelles non urbanisées.

C'est le cas de mon terrain.

Ma demande est de voir s'il ne serait pas possible de créer une CONTINUITÉ entre les 2 zones construites situées de part et d'autre (cf pièces jointes), UNIQUEMENT dans cette partie, laissant le reste du terrain en non constructible.

Soit à partir de la route (pièce jointe2), soit à partir d'une limite plus à l'intérieur de la parcelle (pièce jointe3) si la zone où se trouve la route a une limite qui empiète sur mon terrain comme nous l'avions supposé lors de notre rencontre.

Dans l'attente d'une décision favorable, les personnes voisines demeurant de chaque côté semblant s'y trouver bien.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire, mes salutations distinguées.

Francois Touzeau
47 rue Jean Lalanne
33800 Bordeaux

tél 06 86 36 54 18

—parcelle AK9 (B3-1132).jpg—



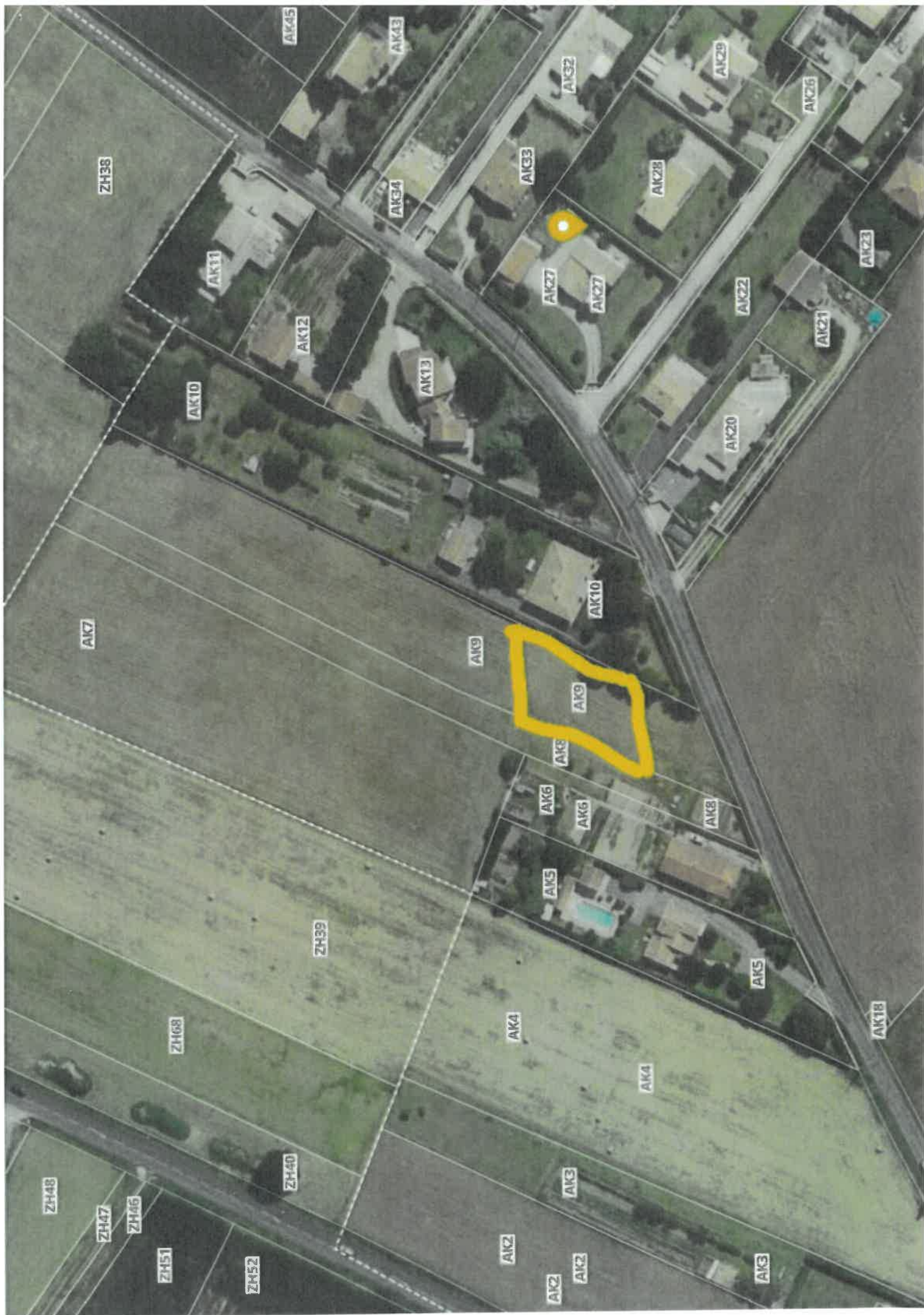
— 4 - parcelle AK9-en orange ce qui pourrait passer en constructible.jpg—



—parcelle AK9 (B3-1132).PNG—

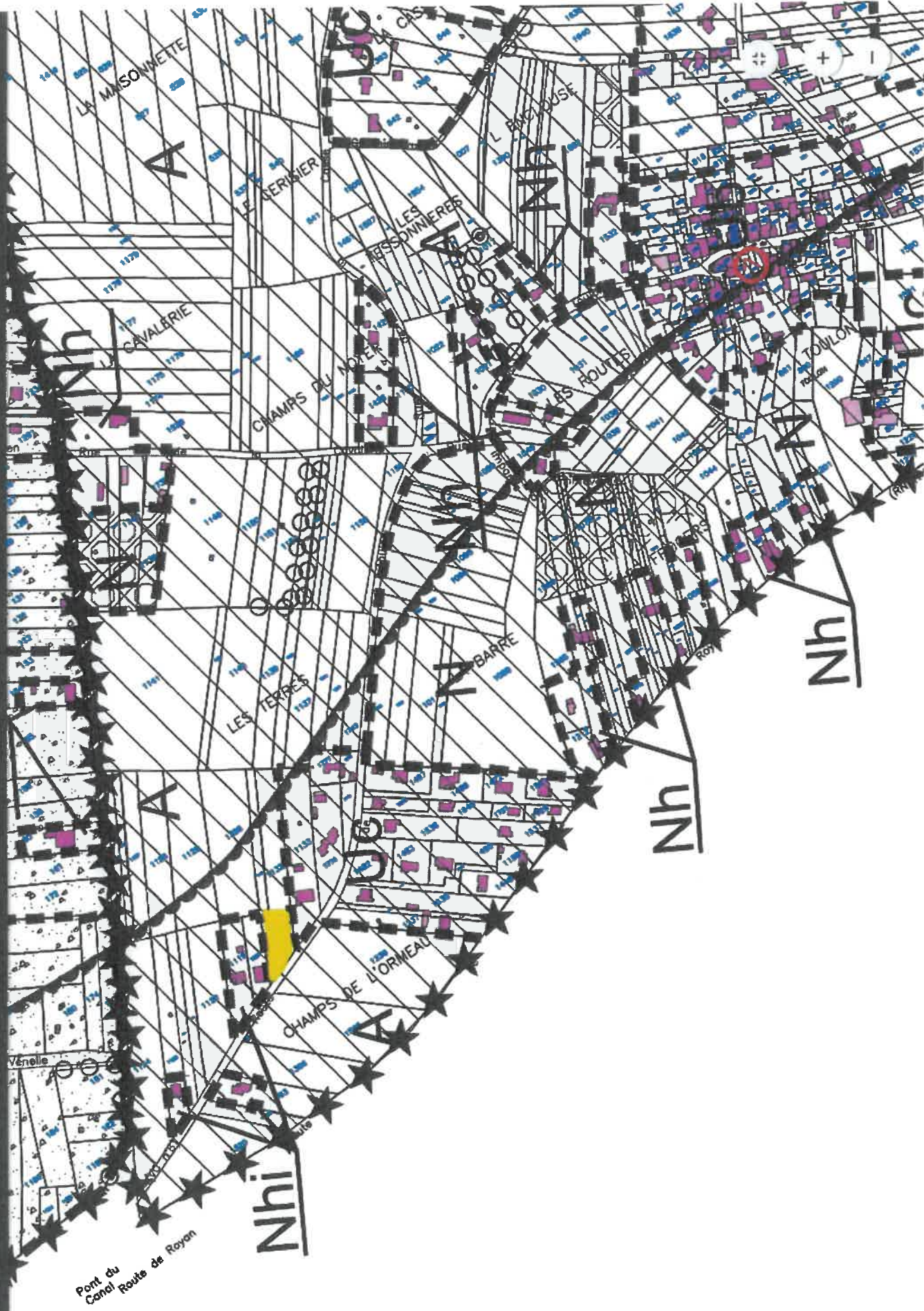
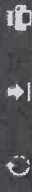
4 - parcelle AK9-en orange ce qui pourrait passer en constructible.jpg	1,7 Mo
parcelle AK9 (B3-1132).PNG	2,8 Mo
Les Terres (B3-1132) AK9 (b).jpg	2,0 Mo





Plan du zonage Présentation5000

1 / 1



Sujet : Suite entretien Mr Boissiere

De : Noel Besson <nonobesse2212@gmail.com>

Date : 04/02/2026, 11:08

Pour : Mairie de Sablonceaux <mairie@sablonceaux.fr>

Vous demande de joindre à mon courrier requalification de terrain rue du bois chevalet la remarque suivante : je laisse l'accès pour un futur aménagement global à condition d'accepter ma demande pour le reste de la parcelle merci cordialement Mr Besson
0776184942