

HOUNIE Jean-François

De: Romain Troian <romain.troian@gmail.com>
Envoyé: lundi 15 septembre 2025 15:43
À: Daniel Decourbe
Cc: Enquete publique PLUI
Objet: Re: Repérage d'un bâti susceptible de pouvoir changer de destination ABOS AM 115
Pièces jointes: Photo_porte.png; IMG_20250915_134240.jpg; IMG_20250816_102916.jpg; PCMI 1 plan de situation fusionné.pdf; attestation notariée.pdf; contribution PLUI CCLO Abos.pdf; FICHE DE RENSEIGNEMENTS A FOURNIR POUR TOUTE DEMANDE BATI CHANGEMENT DESTINATION_Abos_AM115.pdf

Bonjour,

Suite à votre mail et pour compléter ma contribution initiale, vous trouverez en pièces jointes, le formulaire complété ainsi que le pièces justificatives demandée.
Pour plus de lisibilité, je joins également ma contribution initiale.

N'hésitez à me demander les précisions nécessaires.

Cordialement,

Le mer. 10 sept. 2025 à 15:18, Daniel Decourbe <daniel.decourbe@gmail.com> a écrit :

Bonjour Monsieur

Votre contribution portait sur deux sujets :

- l'erreur de classement par le projet de PLUI CC LO des parcelles AM 112,113,114,120,121 et 127. Elles devraient être en zone N et non A en raison de leur nature forestière.
- demande de repérage de bâti en zone N susceptible de pouvoir faire l'objet d'un changer de destination.

Afin que la commission d'enquête puisse proposer le repérage demandé, je vous saurais gré de bien vouloir adresser par courriel à l'adresse dédiée de l'enquête publique , un dossier complet établi à partir de la fiche de renseignements jointe. avant le 26 septembre 2025 , terme de rigueur

Cordialement

Pour la commission d'enquête

M. Daniel DECOURBE





Pierre POEY-NOGUEZ
Yannik BRIERE
Benjamin LAPLACE
Mélina POEY-NOGUEZ
Nicolas CHAUMEIL

PAU 3 Rue Maréchal Foch

Adresse Postale
B.P. 809
64008 PAU CEDEX

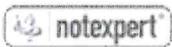
ATTESTATION

Benjamin LAPLACE

Diplôme Supérieur de Notariat
D.E.S.S. Juriste d'Affaires
Notaire

Dossier : A 2024 05839
VENTE CTS HAGET/TROIAN-LOUSSERT
Nos réf. : BL/JPI/HB
Affaire suivie par : Julian PICHON
E-mail : julian.pichon.64005@notaires.fr
Vos réf. :

Maître Benjamin LAPLACE, notaire soussigné, associé de la Société par Actions Simplifiée "3 Foch Notaires", titulaire d'un office notarial identifié sous le numéro CRPCEN 64005, dont le siège est à PAU (64000), 3 rue Maréchal Foch,



Successesseurs de
Maîtres FERRAS,
DUPIN, WAGNER et
DUMAS



ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le 20 août 2025,

Madame Marie-Madeleine DARRIGRAND-LACARRIEU, retraitée,
demeurant à ARBUS (64230), 21 rue de la Juscle.

Née à ARBUS (64230), le 28 octobre 1940.

Veuve de **Monsieur Pierre Louis Michel HAGET**.

De nationalité française.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

Monsieur Jean-Marc HAGET, postier, demeurant à ARBUS (64230), 21 rue de la Juscle.

Né à PAU (64000), le 12 décembre 1963.

Célibataire.

De nationalité française.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

Madame Marie-Thérèse HAGET, sans profession, demeurant à PARIS 5ème

Téléphone : 05.59.27.80.83 - Télécopie : 05.59.27.99.37
3foch@notaires.fr - 3foch.notaires.fr

Parkings publics : Bosquet ou Clémenceau - Lignes de bus : Arrêts « Gambetta » et « Bosquet » / Coxitis

Membre d'une association agréée.

Tout règlement supérieur à 3 000 € devra être effectué par virement bancaire.

arrondissement (75005), 4 rue Ortolan.

Née à PAU (64000), le 02 août 1965.

Epouse de **Monsieur François Marie Jean-Paul POGU**.

Monsieur et Madame POGU mariés à la Mairie de ARBUS (64230), le 06 juillet 1990, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Madame Eliane Christine HAGET, secrétaire, demeurant à IDRON (64320), 4 chemin Lassègue.

Née à PAU (64000), le 24 décembre 1966.

Epouse de **Monsieur Patrick Henri Jean MIGNE**.

Monsieur et Madame MIGNE mariés à la Mairie de IDRON (64320), le 23 juillet 1988, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître WAGNER, Notaire à PAU (64000), le 06 Juin 1988, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Madame Marie-France Géraldine Suzanne HAGET, professeur, demeurant à SAINT DENIS (97400), Rce Les Versants de l'Océan, 7 rue des Paniers , Appartement 65.

Née à PAU (64000), le 14 août 1970.

Epouse de **Monsieur Jean Philippe MOREAU**.

Monsieur et Madame MOREAU mariés à la Mairie de PUJOLS, le 28 octobre 1995, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Ont vendu à :

Madame Marie Salomé LOUSSERT, vendeuse sport omni-commerçant, demeurant à LESCAR (64230), 18 rue Marcel Pagnol.

Née à CERET (66400), le 31 mars 1989.

Célibataire.

De nationalité française.

Monsieur Romain Bruno Pierre TROIAN, technicien forestier principal, demeurant à LESCAR (64230), 18 rue Marcel Pagnol.

Né à TOULOUSE (31000), le 06 octobre 1991.

Célibataire.

De nationalité française.

La pleine propriété du ou des immeubles ci-après désignés :

ABOS (Pyrénées-Atlantiques)

Une maison individuelle à usage d'habitation située à ABOS (64360), 35 route ,
de Parbayse, de type trois pièces, élevée sur un rez-de-chaussée et sur un étage
Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AM	115	CHATEAU D'ABOS	02 a 40 ca
	AM	116	CHATEAU D'ABOS	15 a 10 ca
	AM	117	CHATEAU D'ABOS	18 a 70 ca
	AM	118	CHATEAU D'ABOS	07 a 30 ca
	AM	119	CHATEAU D'ABOS	08 a 40 ca
Contenance totale				51 a 90 ca

ARBUS (Pyrénées-Atlantiques)

Et par extension sur la commune d' ARBUS (64230),
Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AO	219	TACHOUERES	11 a 18 ca
Contenance totale				11 a 18 ca

Il est ici précisé que l'adresse postale dudit bien est la suivante : 35 route de Parbayse, ARBUS (64230).

Payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Transfert de propriété au jour de l'acte.

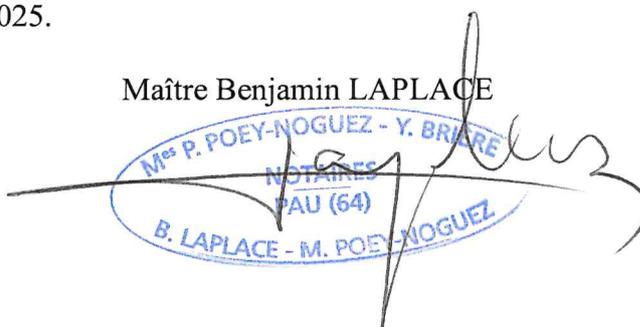
L'entrée en jouissance ayant été fixée au jour de l'acte.

Par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation.

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation établie sur **trois pages**, destinée à valoir et servir ce que de droit.

A PAU,
Le 20 août 2025.

Maître Benjamin LAPLACE



M^{es} P. POEY-NOGUEZ - Y. BRIERE
NOTAIRES
PAU (64)
B. LAPLACE - M. POEY-NOGUEZ

DOSSIER A CONSTITUER
pour toute demande de repérage d'un bâti pouvant changer de destination

commune de : ABOS

références cadastrales du bâti : section : AM parcelle : 115

fournir extrait du plan cadastral

type de bâti : Grange accolée à maison d'habitation

fournir photographies

nom du propriétaire et adresse : LOUSSERT Marie/ TROIAN Romain, 18 rue Marcel Pagnol 64230 LESCAR

fournir extrait relevé cadastral

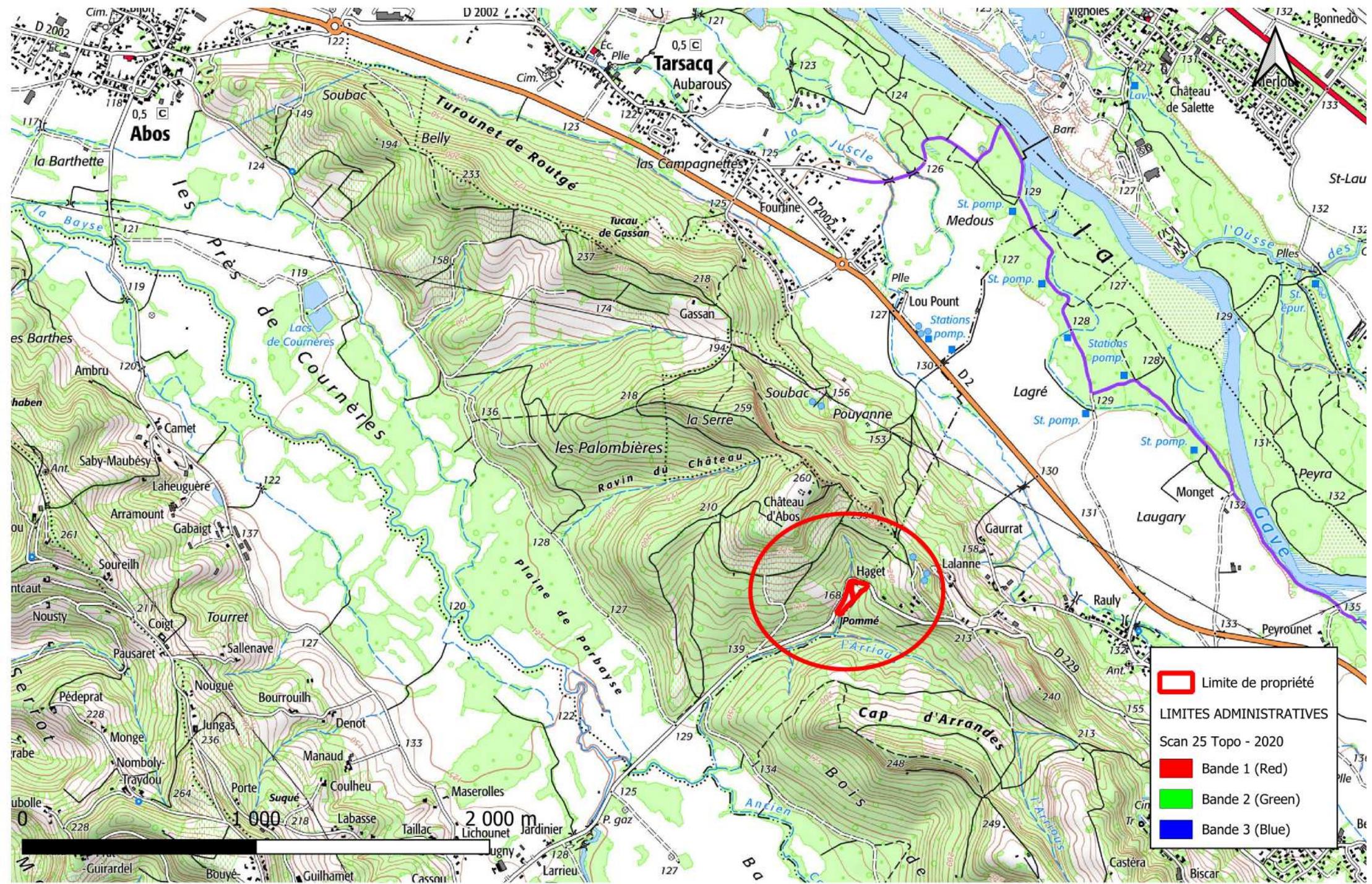
analyse architectural du bâti									
Volumes/Gabarit	<i>Bâtiment rectangulaire de 45 m² au sol sur 2 niveaux. La grange est accolée à une maison d'habitation (mur mitoyen).</i>								
Toiture	<u>PANS</u>	2 pans et 2 croupes	<u>MATÉRIAUX</u>	Tuiles	<u>ÉGOUT DE TOIT</u>	Absent	<u>ETAT</u>	<i>Couverture à reprendre</i>	
Murs/Façades	<i>Facade en galet jointé à la chaux. Reprise en béton armé et parpaing du pignon Ouest</i>					<u>ETAT</u>	<i>Correct. Quelques joints à rénover</i>		
Ouvertures	<u>ENCADREMENT</u>	<i>Porte de grange en bois/ Fenêtre d'étage en bois</i>				<u>MENUISERIES</u>	<i>Volet et porte de grange. Actuellement, pas de vitrage</i>		
Ornementation	<i>Pas d'ornement particulier</i>			Style/Typologie architectural(e)	<i>Grange agricole/ Style rural agricole</i>				
Organisation	<i>En bordure de route/Accolée à une maison d'habitation</i>		Abords / Végétaux	<i>Prairie et bois</i>					
Commentaires	<i>CU positif délivré. Avis favorable des services consultés. Un permis va être bientôt déposé.</i>								

Niveau d'équipements			Contraintes environnementales		
ÉLECTRICITÉ	oui	non	AGRICULTURE	oui	non
ADDUCTION EAU POTABLE (diamètre réseau)	oui	non	NATURA 2000 / ZNIEFF	oui	non
DÉFENSE INCENDIE	oui	non	RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES	oui	non
ASSAINISSEMENT COLLECTIF	<u>oui</u>	non	PERIMETRE CANALISATIONS HYDROCARBURES	oui	non



PCMI 1 Plan de situation

Echelle 1:20000e



Limite de propriété

LIMITES ADMINISTRATIVES

Scan 25 Topo - 2020

- Bande 1 (Red)**
- Bande 2 (Green)**
- Bande 3 (Blue)**

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
ABOS

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/08/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

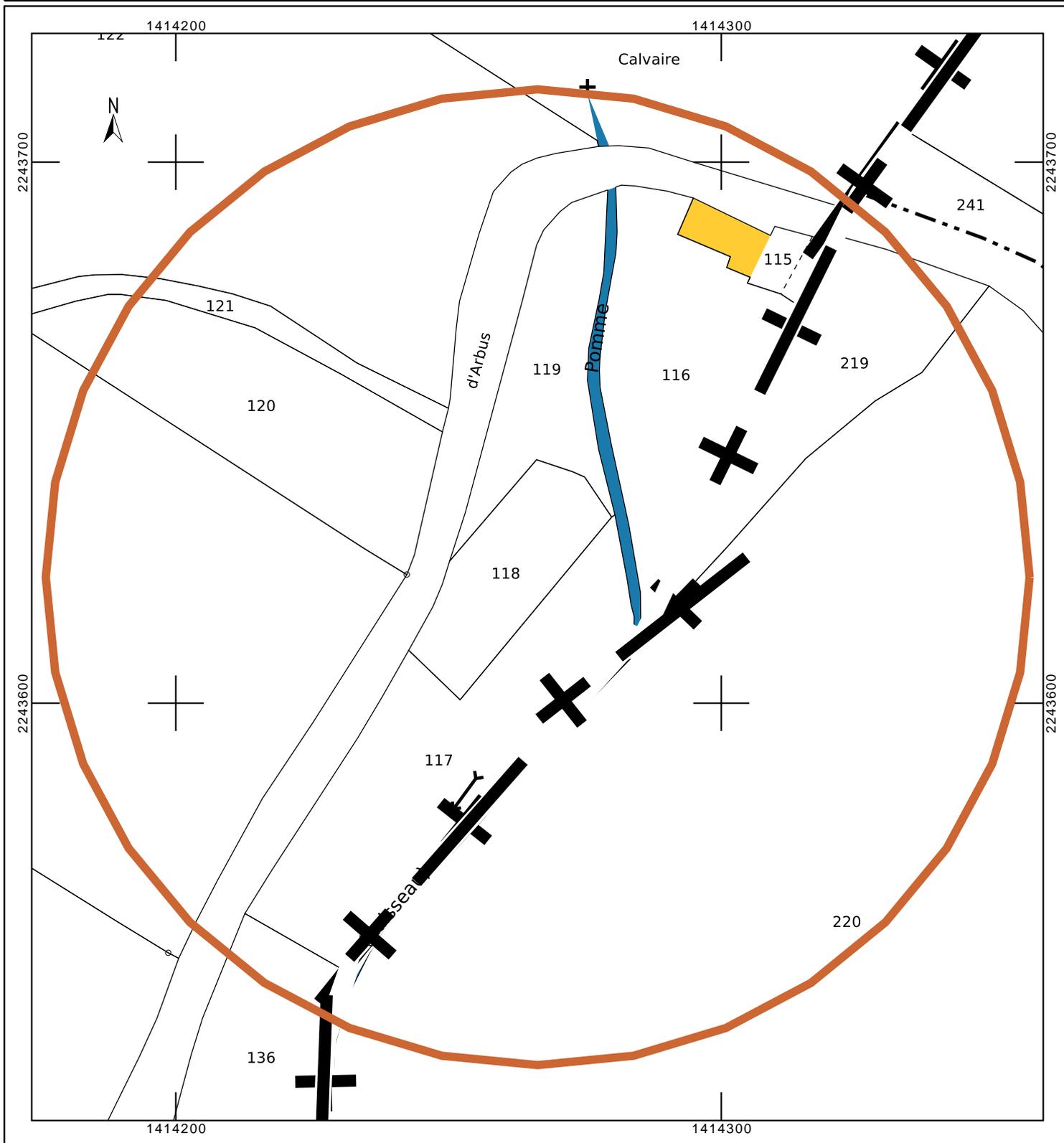
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC Béarn
6 rue d'Orléans BP 1612 64016
64016 PAU CEDEX
tél. 05.59.68.68.78 -fax
sdif64.ptgc.bearn@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
ARBUS

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 27/08/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

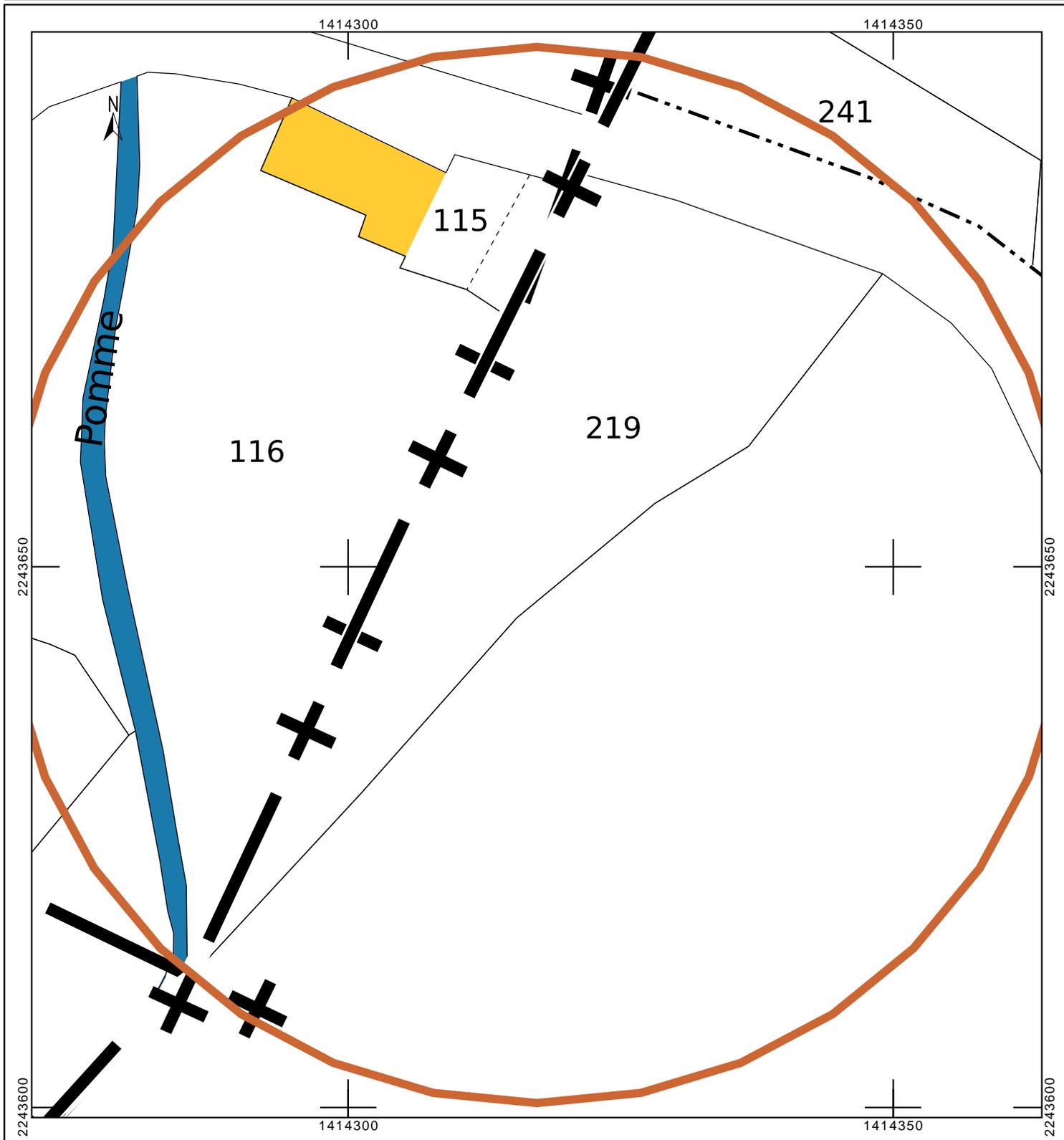
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC Béarn
6 rue d'Orléans BP 1612 64016
64016 PAU CEDEX
tél. 05.59.68.68.78 -fax
sdif64.ptgc.bearn@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

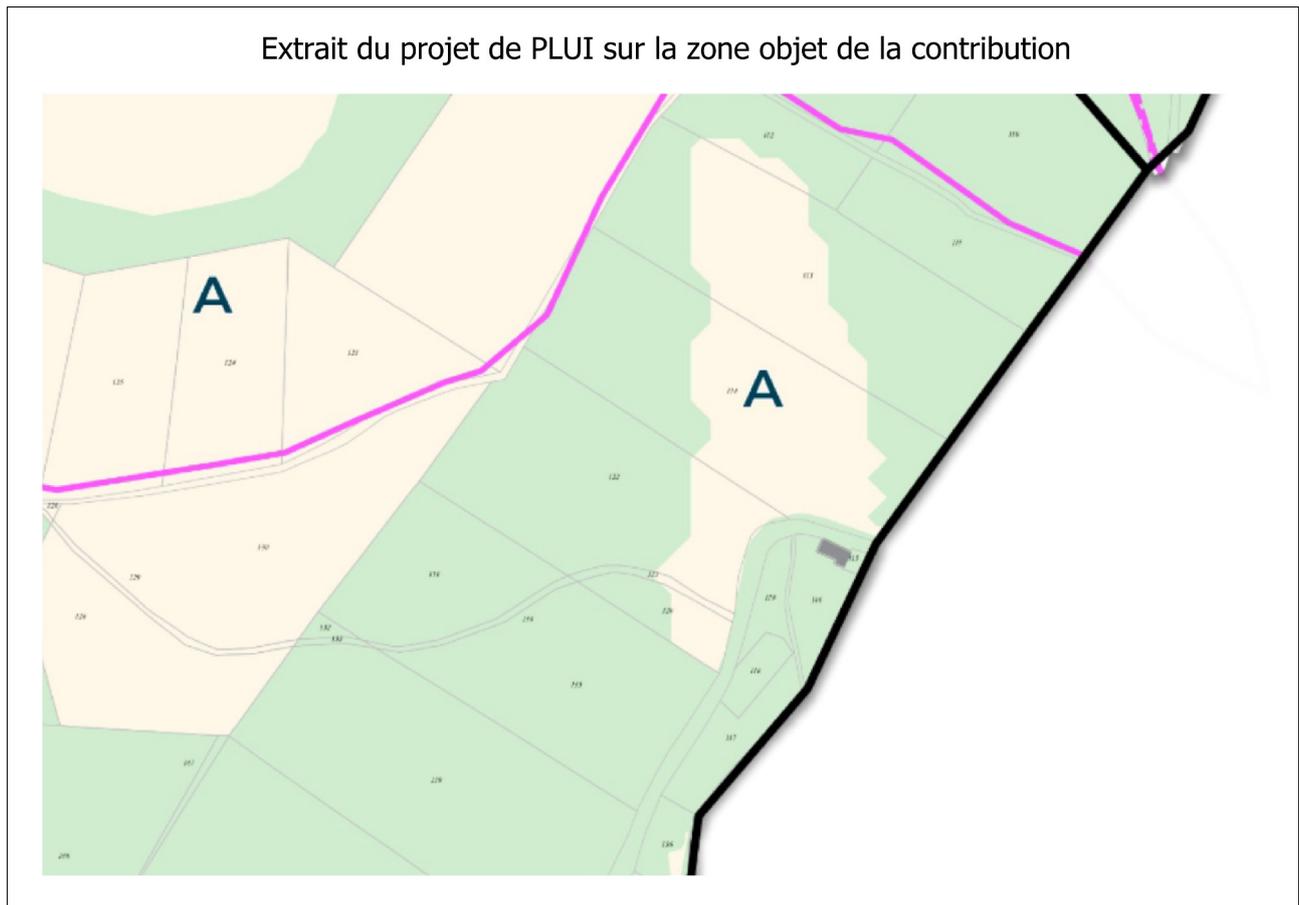


Bonjour,

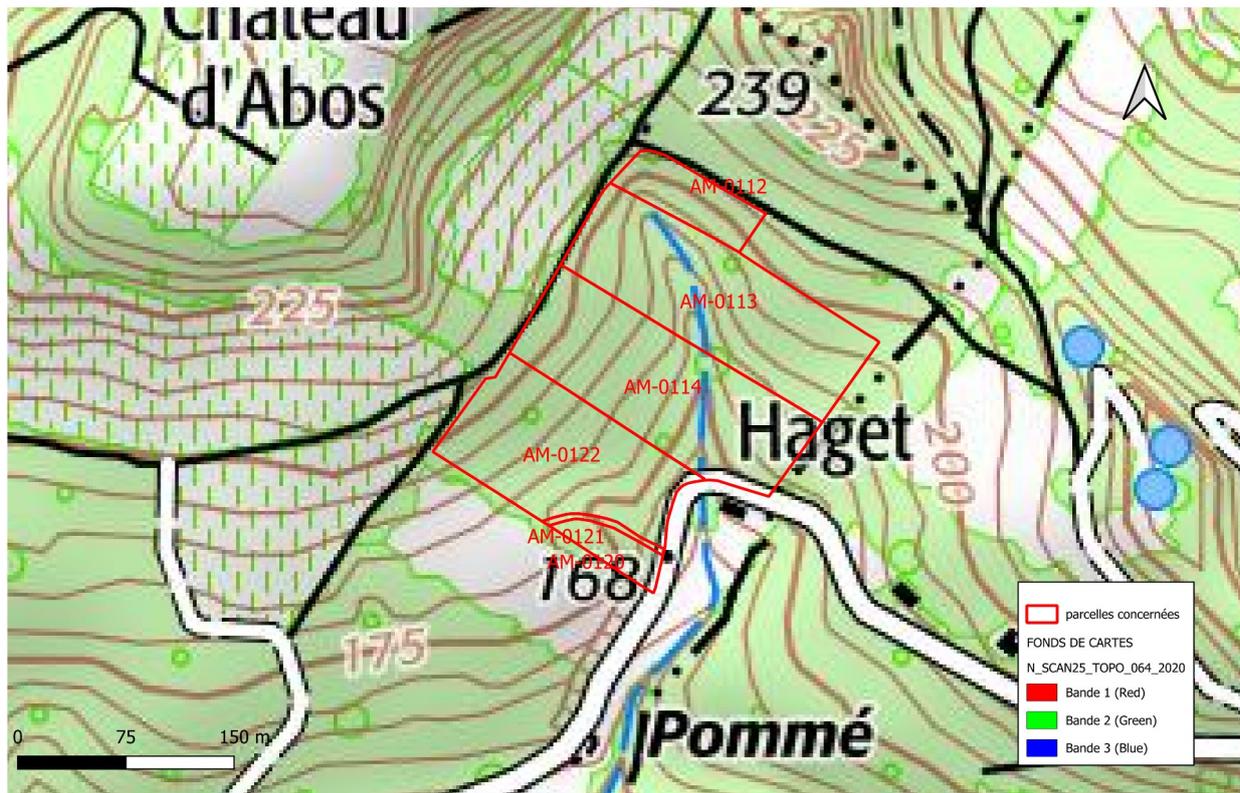
Ma contribution concerne le projet de PLUI sur la commune d'Abos, sur 2 points différents et sur un secteur très localisé autour de notre habitation.

1/ Classement en zone agricole d'espaces boisés :

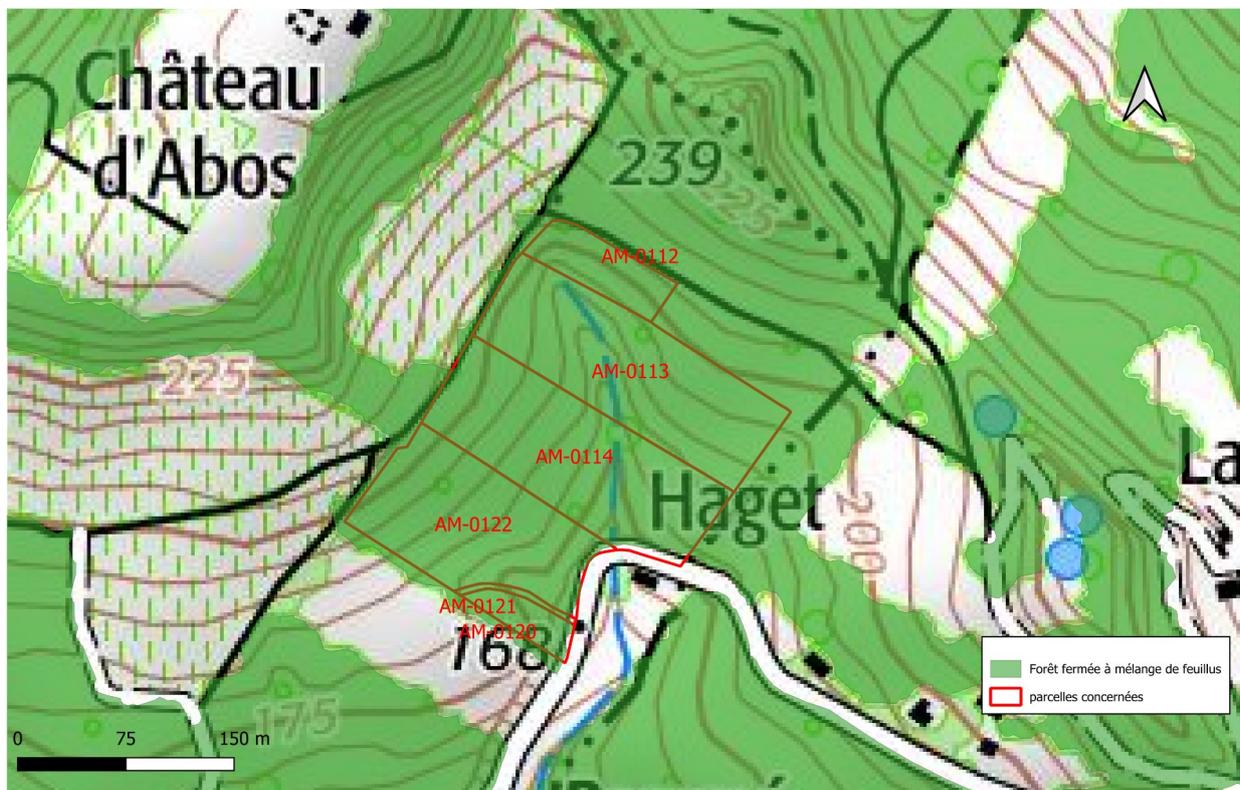
Une partie des parcelles AM 112, 113, 114, 120, 121, 122 sur la commune d'Abos sont classées en zone agricole. Ces parcelles sont pourtant occupées par un bois historique. Le secteur classé A (en projet) accueille également un cours d'eau « le Pommé », qui coule au quasi-centre de la zone classée agricole. Enfin, la zone est située sur une pente modérée mais réelle comme visible sur la carte topographique.



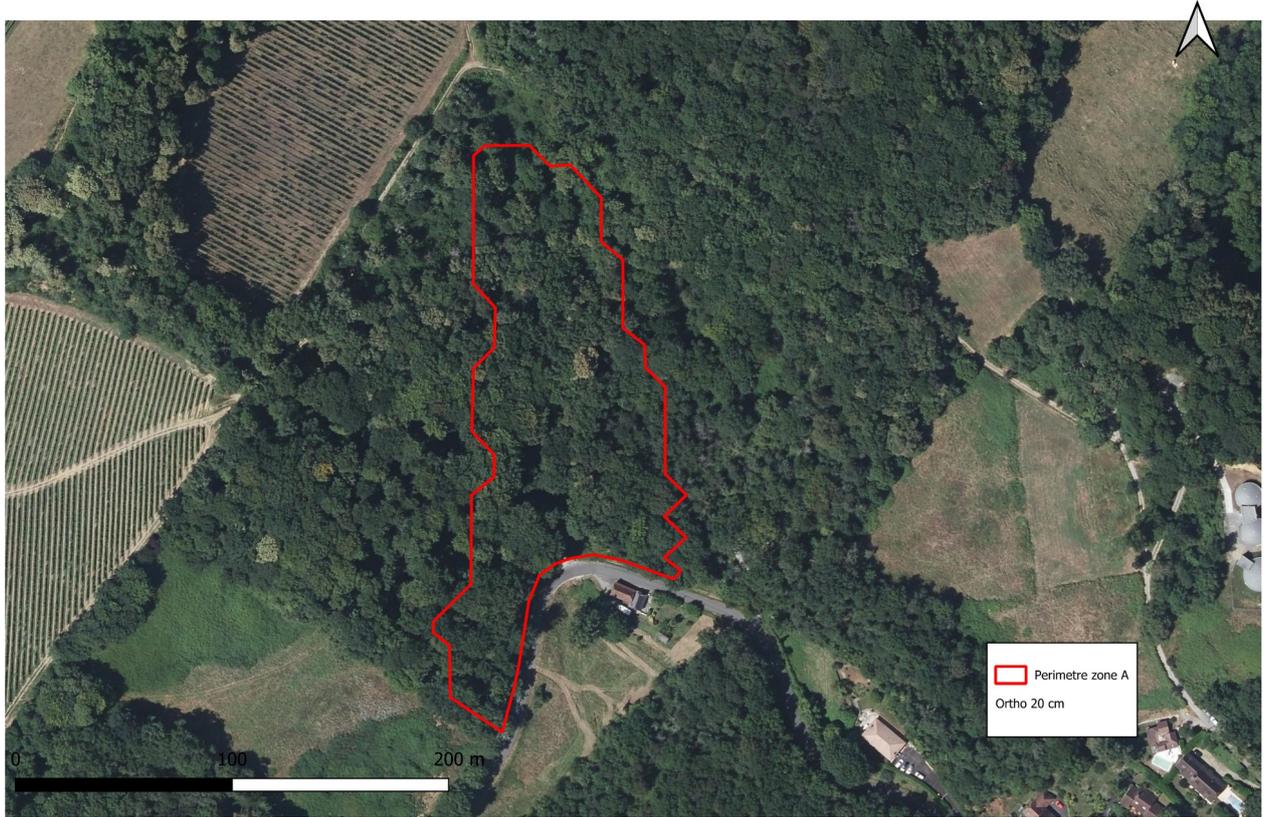
Carte topographique montrant le cours d'eau et la pente



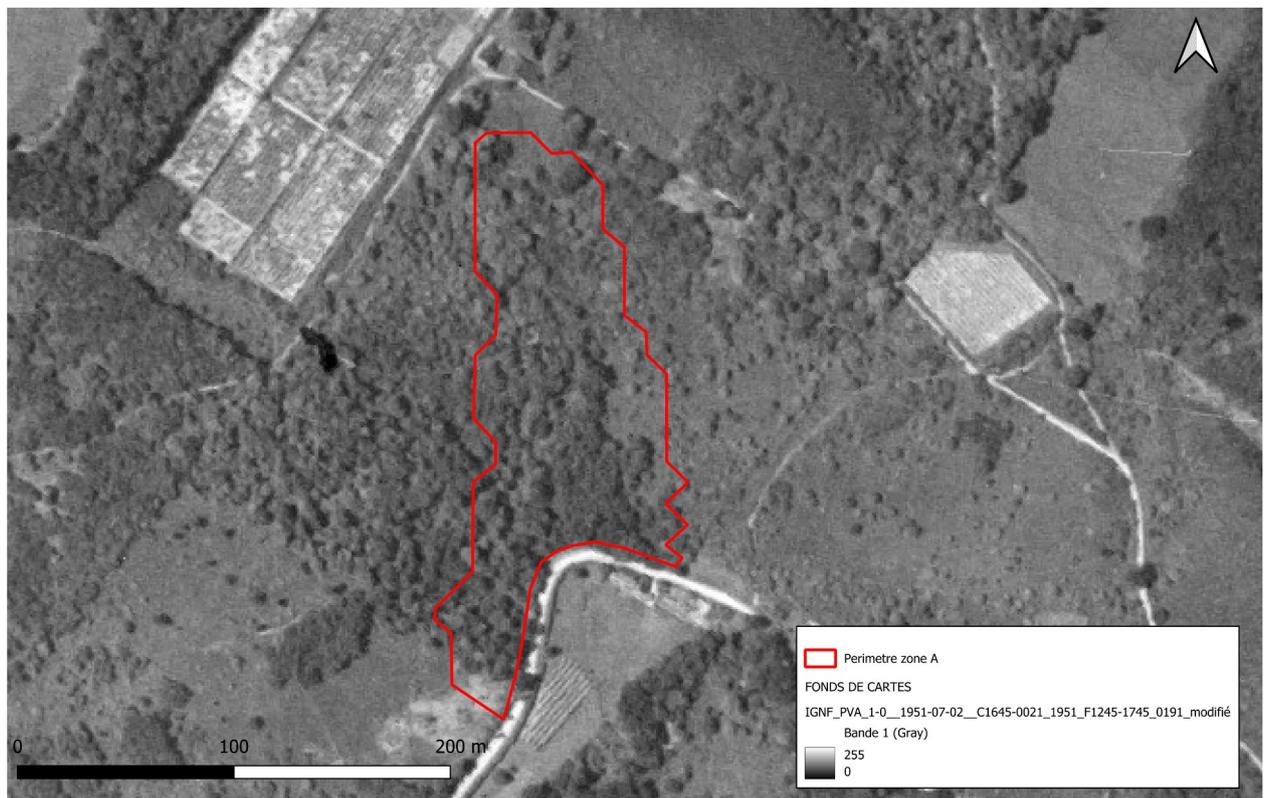
Extrait de la BD forêt sur le secteur



Vue aérienne 2024 de la zone classée A



Vue aérienne 1951 de la zone classée A



Je m'interroge quant aux choix ayant pu conduire à ce classement :

- S'agit-il d'une erreur de méthode ? Cela semble peu probable au regard des données existantes permettant de localiser et repérer les forêts. En effet la donnée « BD Forêt » de l'IGN permet aux bureaux d'études et aux collectivités d'effectuer une analyse rapide et quasi exhaustive. Il s'avère que dans le cas présenté ici, la BD forêt classe bien ce secteur en forêt (forêt fermée à mélange de feuillus).

- S'agit-il d'un choix de la collectivité? Dans ce cas, je rappelle que de nombreuses fonctions imputables aux bois et forêts sont reconnues d'intérêt général par l'article L.112-1 du Code forestier :

« Les forêts, bois et arbres sont placés sous la sauvegarde de la Nation, sans préjudice des titres, droits et usages collectifs et particuliers.

Sont reconnus d'intérêt général :

1° La protection et la mise en valeur des bois et forêts ainsi que le reboisement dans le cadre d'une gestion durable ;

2° La conservation des ressources génétiques et de la biodiversité forestières ;

3° La protection de la ressource en eau et de la qualité de l'air par la forêt dans le cadre d'une gestion durable ;

4° La préservation de la qualité des sols forestiers, notamment au regard des enjeux de biodiversité, ainsi que la fixation, notamment en zone de montagne, des sols par la forêt ;

5° Le rôle de puits de carbone par la fixation du dioxyde de carbone par les bois et forêts et le stockage de carbone dans les sols forestiers, bois et forêts, le bois et les produits fabriqués à partir de bois, contribuant ainsi à la lutte contre le changement climatique.

Il est tenu un inventaire permanent des ressources forestières de la Nation. »

De plus, comme l'édicte l'article L.341-5 du Code forestier, le défrichement (transformation d'une forêt en culture par exemple) peut être refusé si la conservation des bois est reconnue nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

« - A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux »

« - Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes »

Ces deux critères peuvent être mobilisés dans le cas présent.

Enfin, et d'un point de vue plus personnel, ces bois offrent à notre habitation un écran aux parcelles agricoles voisines exploitées en vignes. Supprimer cet écran boisé et rapprocher les parcelles de vignes de notre habitation pourrait engendrer des problèmes de santé. Une étude en cours, « PestiRiv » menée par Santé publique France, pourrait éclairer cette problématique. Cependant les résultats ne sont pas encore connus. Dans l'attente, les choix d'aménagement du territoire peuvent contribuer à la mise en œuvre du principe de précaution.

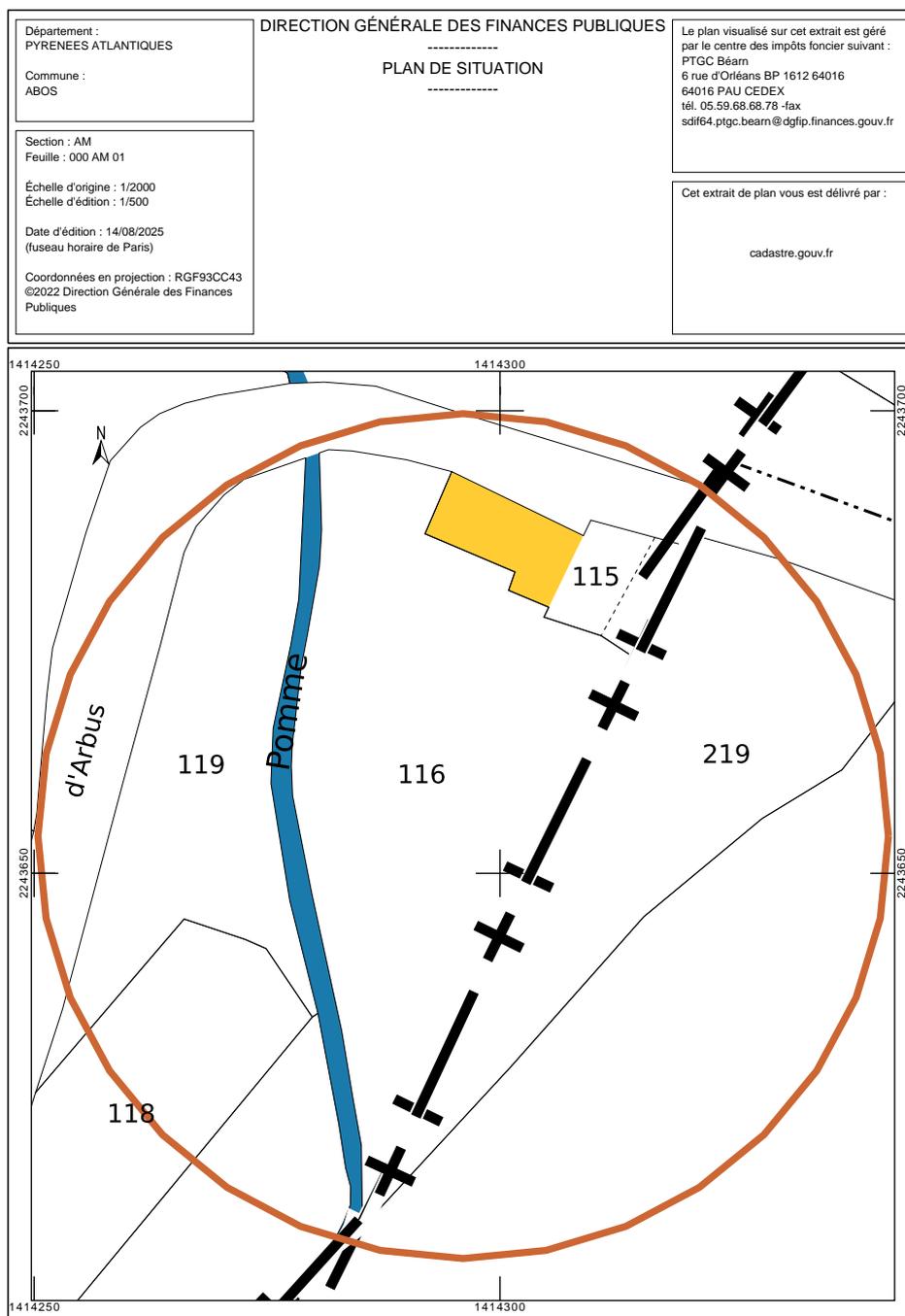
Pour résumer mon argumentaire. Il s'agit d'un bois historique, accueillant un cours d'eau et sur des pentes modérées mais bien présentes. La législation reconnaît les effets positifs des forêts sur la qualité de l'eau, sur le maintien des pentes et limite l'érosion des sols.

Pour toutes ces raisons, il me semble que ces parcelles devraient être classées en zone naturelle, voire protégées au titre d'un espace boisé classé (L.113-1 du Code de l'urbanisme) ou d'un élément de paysage identifié pour motifs d'ordre écologique (L.151-23 du Code de l'urbanisme).

2/ Absence d'identification d'une grange pouvant faire l'objet d'une transformation en habitation (pastille rouge) :

La grange située sur la parcelle cadastrale AM 115 de la commune d'Abos n'est pas identifiée par le projet de PLUI comme pouvant faire l'objet d'une transformation en habitation. Or, cette grange est accolée (mur mitoyen) à une maison existante (louée comme habitation jusqu'à peu et habitée depuis peu) déjà raccordée aux réseaux (électricité, eau, internet), ainsi que desservie par une voirie départementale.

D'ailleurs, au cadastre, les deux bâtiments sont unifiés.



Nous avons obtenu un CU opérationnel positif pour la transformation de cette grange en habitation, avec notamment des avis favorables de ENEDIS, du Syndicat des Eaux Gave Baise... Néanmoins, ce CU peut faire l'objet d'un sursis à statuer au regard de l'avancée du projet de PLUI et de l'absence d'identification de cette grange.

Par ailleurs, et sans que cela soit contesté, les terrains acquis avec cette maison et grange (AM 115, 116, 117, 118, 119) sont actuellement des prairies qui seront, dans le futur PLUI classées en zone N. Pour faire écho à ma première contribution (n° 1 ci-dessus), il est vraiment étonnant que des forêts soit classées en A alors que des prairies passent en N.

Je souhaite donc que cette grange soit identifiée comme étant transformable en habitation au regard de la réalité de sa situation rappelée ci-dessus.

Je reste disponible pour échanger sur ce sujet si cela s'avère nécessaire. En espérant que mes remarques argumentées soit prises en compte. À défaut, et si possible, je souhaiterais avoir connaissance des contres arguments présentés.

Cordialement,