



Date de dépôt : 03/07/2025

Demandeur : Madame NGUYEN SCHACHERER  
KIM LANH

Pour : Reconstruction à l'identique d'une maison  
d'habitation de 18 m<sup>2</sup>

Adresse du terrain : 46 RUE DU MONT à  
POMMEUSE (77515)

**ARRÊTÉ URBA 2025/065**  
**D'opposition à une déclaration préalable**  
au nom de la commune de POMMEUSE

Le maire,

VU la déclaration préalable déposée le 03/07/2025 par Madame NGUYEN SCHACHERER KIM LANH demeurant 1 ALL DES PLANTES à ANNET-SUR-MARNE (77410) ;

VU l'affichage en mairie en date du 07/07/2025 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU l'objet de la déclaration :

- Pour Reconstruction à l'identique d'une maison d'habitation de 18 m<sup>2</sup> ;
- Sur un terrain situé 46 RUE DU MONT à POMMEUSE (77515) ;
- Pour une surface de plancher créée de 18,00 m<sup>2</sup> ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 05/04/2018 ;

VU la modification simplifiée prescrite le 15/11/2018 ;

**CONSIDERANT** que le terrain d'assiette du projet est situé en zone naturelle, secteur N au plan local d'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme précise qu'un permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

**CONSIDERANT** que l'article L 111-15 du code de l'urbanisme précise que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement ;

**CONSIDERANT** que l'article N 1 du règlement interdit les constructions à destination d'habitat qui ne respectent pas les conditions fixées à l'article N2.2 dudit règlement ;

**CONSIDERANT** que l'article N2.2 du règlement autorise sous conditions particulières :

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au gardiennage d'une exploitation agricole ou forestière.

**CONSIDERANT** que l'article N 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dispose que les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives de propriété. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5m ;

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la reconstruction à l'identique d'un bâtiment à usage d'habitation,

**CONSIDERANT** que la demande ne respecte pas l'article L 111-15 pour le motif suivant :

- L'habitation d'origine n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et n'a donc pas été régulièrement édifiée,

**CONSIDERANT** que l'habitation n'est pas nécessaire à la surveillance ou au gardiennage d'une exploitation agricole ou forestière, l'article N 2 du règlement n'est donc pas respecté,

**CONSIDERANT** qu'au vu des plans la construction est implantée à 0,85m du côté OUEST de la limite séparative ;

**CONSIDERANT** qu'il n'existe pas de défense incendie à proximité du terrain, la sécurité des personnes et des biens ne peut donc être assurée.

## ARRÊTE

### Article UNIQUE

Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à POMMEUSE, le 21 juillet 2025

Le Maire  
Christophe DE CLERCK



### NOTA :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que :

- **Des travaux entrepris sans autorisation sont susceptibles de poursuites pénales.**

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).