



# RETRAIT d'une décision tacite de non opposition à une déclaration préalable et OPPOSITION à une déclaration préalable

N° 2025\_149 du registre des arrêtés

N° de la demande : <b>DP 72328 25 00016</b>	Date de dépôt : 06/04/2025 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 07/04/2025
<b>OBJET DE LA DEMANDE</b>	Changement de destination d'une partie de l'habitation en école maternelle et primaire
<b>ADRESSE</b>	540 Chemin de la Gémerie 72190 SARGE-LES-LE MANS
<b>DEMANDEUR</b>	Monsieur Brice BEURAERT 540 Chemin de la Gémerie 72190 SARGE-LES-LE-MANS

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SARGE-LES-LE MANS**  
agissant au nom de la commune

**VU :**

- le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, L.424-5, L.451-1 et suivants et les articles R.421-1 et suivants, R.451-1 et suivants,
- le Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole approuvé le 30/01/2020, mis à jour le 25/02/2020, le 05/07/2021, le 11/09/2024, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024, révision allégée le 30/06/2022 et le 15/12/2022 - Zone : **N**
- la décision tacite de non-opposition délivrée le 06/05/2025,
- la lettre de procédure contradictoire du 01/07/2025, notifiée le 02/07/2025 à laquelle le pétitionnaire a émis des observations en date du 16/07/2025,
- la lettre du Préfet en date du 11/07/2025,

**CONSIDERANT** que le projet est situé en zone Naturelle générale (N) du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole,

**CONSIDERANT** que le chapitre du règlement du PLUcom de Le Mans Métropole relatif à la vocation des zones – destination des constructions de la zone N dispose que « *sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions* »,

**CONSIDERANT** que le règlement autorise sous conditions :

« -Le changement de destination à vocation d'habitat à conditions que le bâtiment soit identifié au règlement graphique, et dans la limite d'un seul logement.

- Le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique à conditions que le bâtiment soit identifié au règlement graphique et dans la limite de 5 chambres.

- Le changement de destination à vocation de restauration ou d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à conditions que le bâtiment soit identifié au règlement graphique »,

**CONSIDERANT** que le projet consiste en le changement de destination d'une partie de l'habitation en une école maternelle et primaire,

**CONSIDERANT** que le tableau 4.4 du formulaire Cerfa fait mention d'un changement de destination d'une partie d'un logement vers un établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,

**CONSIDERANT** que le changement de destination vers un établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale n'est pas autorisé par le règlement du PLUcom,

**CONSIDERANT** que le règlement autorise sous conditions le changement de destination à condition que le bâtiment soit identifié au règlement graphique,

**CONSIDERANT** que le bâtiment existant n'est pas identifié au règlement du PLUcom comme patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

**CONSIDERANT** que le changement de destination d'un bâtiment non identifié au règlement du PLUcom n'est pas autorisé,

**CONSIDERANT** la lettre d'observation du 16/07/2025 dans laquelle vous souhaitez que votre école maternelle et primaire soit assimilée à la destination « commerces et activités de services » et à la sous destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » du fait que « l'école pourrait être considérée comme une prestation de service à vocation éducative »,

**CONSIDERANT** qu'une école est un service public d'intérêt collectif (SPIC), appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et service public » et à la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » qui regroupe l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles ...),

**CONSIDERANT** qu'une école n'entre donc pas dans la destination « commerce et activités de services » mais appartient à la destination « équipement d'intérêt collectif et service public »,

**CONSIDERANT** la lettre d'observation du 16/07/2025 dans laquelle vous souhaitez bénéficier d'adaptations mineures en application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme qui dispose que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section »,

**CONSIDERANT** que la nécessité d'une adaptation mineure au vu de la nature du sol, de la configuration des parcelles et du caractère des constructions avoisinantes n'est pas démontrée,

**CONSIDERANT** que le projet ne peut pas faire l'objet d'une adaptation mineure,

**CONSIDERANT** que votre projet n'est pas conforme au règlement du PLUcom de Le Mans Métropole,

Suite de l'arrêté de RETRAIT d'une décision tacite de non opposition à une déclaration préalable et  
OPPOSITION à la déclaration préalable n° 72328 25 00016 (page 3)

## ARRETE

### ARTICLE 1er -

- L'autorisation tacite de la Déclaration Préalable de Construction en date du 06/05/2025 est **RETIREE**.

### ARTICLE 2 -

- Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande visée ci-dessus.

### ARTICLE 3 -

- Madame la Directrice Générale de la COMMUNE DE SARGE-LES-LE MANS est en charge de l'exécution du présent arrêté.

SARGE-LES-LE MANS, le 24 juillet 2025

Le Maire

  
Marcel MORTREAU

**NOTA** : La présente décision est transmise au Préfet conformément à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** - Le bénéficiaire d'un refus de permis ou tout tiers qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse. (Au terme d'un délai de deux mois le silence du Maire vaut rejet implicite). La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).