



# ARRETE de PERMIS de CONSTRUIRE MODIFICATIF

N° 2026-109 du registre des arrêtés.

N° de la demande : PC 72328 25 00016 M01

Date de dépôt : 16/01/2026  
Date d'affichage en mairie de  
l'avis de dépôt : 16/01/2026

**OBJET DE LA DEMANDE**

Extension d'une cellule commerciale.  
Démolition des appentis et construction d'un  
nouvel appentis.

**OBJET du MODIFICATIF**

Modification des bassins, de la cour de livraison,  
des toitures et façades, de la position des  
lanterneaux de désenfumage, des clôtures et des  
dimensions de l'extension.

**ADRESSE**

3 Rue des Frênes  
72190 SARGE-LES-LE MANS

**DEMANDEUR**

SASU Jardirect  
Monsieur GROUARD Maxime  
route de Bonnétable  
Centre Commercial des Fontenelles  
72000 LE MANS

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

**VU :**

- la demande de Permis de Construire visée ci-dessus,
- le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, 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, le 09/10/2024, le 31/01/2025, le 17/02/2026 modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024, le 09/10/2025, le 18/12/2025 révision allégée le 30/06/2022, le 15/12/2022, 28/05/2025, 18/12/2025 - Zone: **U ECO 3**
- Le terrain est situé dans la Zone d'Aménagement Concertée de LA POINTE
- le permis de construire délivré le 19/11/2025,
- l'avis réputé favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Sarthe le 30/03/2026,
- le procès verbal de la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées de la communauté urbaine Le Mans Métropole en date 10/03/2026.

Le terrain est grevé d'une servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques

Le terrain se situe en zone 5 du Règlement Local de Publicité communautaire.

Le terrain est grevé de servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement.

Risque Retrait Gonflement des Argiles Modéré

Le terrain est grevé d'une servitude de bruit liée à une infrastructure routière classée bruit - catégorie 3, recul de 100 mètres.

Le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 20 mètres.

Le terrain est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites, conformément à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2025. Ce classement est applicable à compter du 1er septembre 2026.

Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.425-3 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire relatif à un Etablissement Recevant du Public tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## ARRETE

### ARTICLE 1er -

- Le Permis de Construire Modificatif est ACCORDE suivant les dispositions des articles ci-après.

### ARTICLE 2 -

- Toutes les prescriptions de l'arrêté de permis de construire susvisé sont maintenues et applicables.

### ARTICLE 3 -

- Les prescriptions formulées par la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées de la communauté urbaine Le Mans Métropole, dans son procès-verbal ci-annexé, devront être respectées.

### ARTICLE 4 -

- 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 19 MAI 2026



Le Maire

Xavier CONTANT

**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.

**DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION :**

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée, deux fois pour une durée d'un an, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit-être : soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la Mairie.

**LE BENEFICIAIRE DE L'AUTORISATION PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :**

Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

**ATTENTION - L'AUTORISATION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :**

- Si vous entendez contester la présente décision, vous disposez D'UN MOIS pour saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme. Le silence de l'administration pendant plus de deux mois vaut décision implicite de rejet. Vous pouvez également saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la présente décision. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Les juridictions administratives peuvent être saisies de manière dématérialisée sur "[www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)"

- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'AUTORISATION EST DELIVREE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS :**

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :**

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire avant l'ouverture du chantier conformément à l'article L. 42-1 et suivants du Code des assurances.

**TAXES ET CONTRIBUTIONS :**

Les taxes exigibles sur le territoire de la Commune sont la Taxe d'Aménagement intercommunale (T.A. = 3 %) et la Taxe d'Aménagement départementale (T.A. = 1.8 %), ainsi que la Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P. = 0.4 %).

**DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DE TRAVAUX :**

Dès la fin des travaux, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité de travaux doit être transmise en Mairie, en 3 exemplaires.

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° PC 72328 25 00016 M01  
VOIRIE - CIRCULATION - ECLAIRAGE PUBLIC :

- L'accès existant sera conservé.
- Les cotes de niveau actuelles en limite de parcelle devront être conservées.
- Tous les regards à caractère privé seront mis à la cote finie de la parcelle par le pétitionnaire et devront être implantés en domaine privé.
- La rampe d'accès automobile devra comporter, avant son débouché sur la voirie, un palier de 4 mètres de long minimum avec une pente maximale de 5 % (NFP 91-120).
- Le projet devra respecter les dimensions des places de stationnement ainsi que la largeur des accès aux emplacements indiquées dans la norme NFP 91-120
- Toutes dispositions devront être prises par les entreprises pour garantir la sécurité des usagers, éviter le dégagement des poussières et les salissures sur la voirie.
- Toutes les modifications ou détériorations de la voirie, de son mobilier urbain, des réseaux et de la signalisation seront à la charge du pétitionnaire.
- Pour tout dépôt ou échafaudage sur le domaine public, le pétitionnaire devra demander trois semaines avant le début des travaux, une autorisation auprès du service voirie (Contact secrétariat tél. : 02 43 47 47 79).

EAU POTABLE :

- Le pétitionnaire devra impérativement prendre contact avec le guichet unique de la Direction Eau et Assainissement de Le Mans Métropole au 02.43.47.39.00 (tapez 2 puis tapez 4), pour la mise au point de son projet dans le respect de la réglementation en vigueur.
- L'alimentation en eau sera réalisée par un raccordement sur la conduite privée existante.

En vertu du règlement sanitaire départemental, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions afin d'éviter tout retour d'eau et pollution vers le réseau public.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

- Les modifications apportées aux bassins d'infiltration ne devront pas compromettre leur performance hydraulique actuelle.
- Les surfaces imperméabilisées et le projet seront en adéquation avec l'objectif d'infiltration.
- La gestion des eaux pluviales et la réalisation du projet se feront conformément aux prescriptions et recommandations de la Direction.
- La Direction Eau et Assainissement attire l'attention du demandeur, que toute modification de la gestion des eaux pluviales en cours de réalisation de travaux sans accord de la cellule autorisation confère une non-conformité du projet.

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

- La Direction Eau et Assainissement a pris note que les eaux pluviales du projet d'extension seront dirigées vers les ouvrages de gestion des eaux pluviales de la parcelle, que le projet ne génère pas de volume supplémentaire et que les deux bassins existants seront réunis (28.4m<sup>3</sup>).

Objectif d'infiltration :

- Le demandeur devra prévoir dans son projet la gestion de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération de la pluie de référence (54mm/90min). Les 20 premiers millimètres seront gérés en infiltration totale et le volume excédentaire généré par les 34 millimètres restants sera régulé (3l/s/ha) avec un rejet au réseau via un dispositif de régulation calé à une côte supérieure à celle du volume généré par la pluie de 20mm.

**-Temps de vidange des ouvrages : 24 heures maximum.**

- Les eaux pluviales de la voie d'accès seront récupérées avant la limite avec le domaine public.

ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR et PIECES A FOURNIR :

- Le pétitionnaire devra impérativement prendre contact avec le guichet unique de la Direction Eau et Assainissement de Le Mans Métropole au 02.43.47.39.00 (tapez 2 puis tapez 4), pour la mise au point de son projet dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Les travaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales de l'opération seront réalisés conformément aux prescriptions de la Direction (règlement d'assainissement, OAP et cahier des charges).

- Le demandeur veillera à ce que les modifications apportées aux bassins d'infiltration ne compromettent pas leur performance hydraulique actuelle.

- Le demandeur devra s'engager à pérenniser les dispositifs de gestion des eaux pluviales et à les conserver en état de bon fonctionnement. Les eaux pluviales générées par tout aménagement supplémentaire devront être également gérées à la parcelle sur les mêmes bases.

- Il sera de la responsabilité du maître d'ouvrage, de s'assurer qu'en cas de très forte pluie ou de défaillance des bassins, que les eaux pluviales du projet se dirigent vers une zone du projet prévu à cet effet afin de ne pas créer de dégâts sur les parcelles et habitations environnantes.

- Le demandeur fera en sorte de limiter l'imperméabilisation des emprises libres (voies d'accès et stationnements, cheminement) au moyen de revêtement poreux (structures alvéolaires superficielles pour cheminement et parking, pavés disjoints, pas japonais, béton poreux, cheminement en graviers ...).

- A l'achèvement des travaux ou à la demande du certificat de conformité, le demandeur adressera à la Direction Eau et Assainissement, un schéma ou plan de récolement des réseaux intérieurs et extérieurs aux bâtiments jusqu'en limite de propriété, avec les réseaux de décompression et les informations relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (plan, coupe, type d'ouvrage, caractéristiques, photos lors de la réalisation)

RESEAUX et REGARDS :

- La voie est desservie par un réseau d'assainissement de type séparatif.

- Toutes les eaux ménagères et vannes seront évacuées par raccordement au réseau intérieur.

- Le réseau intérieur de la propriété sera prévu en système séparatif.

- Aucune canalisation et effluent de la propriété ne devra transiter vers le branchement des parcelles voisines.

## RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° PC 72328 25 00016 M01 (page 3)

- Les installations et les rejets au réseau d'assainissement devront être conformes au Règlement d'Assainissement. Un regard de visite muni d'un tampon en fonte ductile de classe 250 sera construit en limite de propriété sur chaque branchement, et ce, dès la réalisation du réseau et des branchements par le promoteur, il(s) devra (ont) être accessible(s) à tout moment aux agents de la Direction Eau et Assainissement.

- Les tampons de classe 250 en fonte placés sur les regards de visite en limite de propriété seront, de forme circulaire pour le réseau d'eaux usées, carrée pour le réseau pluvial. Leur mise en place est rendue obligatoire, dès lors que la construction présente un recul vis-à-vis du domaine public.

### BRANCHEMENTS Eau Potable, Eaux Usées et Eaux Pluviales :

- Il sera prévu un branchement indépendant par parcelle ou par habitation.

- Le projet sera raccordé sur les branchements existants sur la parcelle.

- En cas de branchement supplémentaire, celui-ci sera demandé deux mois avant la date souhaitée d'exécution à la Direction Eau et Assainissement.

### DISPOSITIF INTERIEUR :

- Les colonnes de décompression du réseau « eaux usées » devront être installées conformément au **D.T.U Plomberie n° 60.1 de décembre 2012, n°60.11 d'août 2013 et à la norme NFP 41.201 de mai 1942.**

### ANTIPOLLUTION

- L'avis de la Direction Eau et Assainissement sera sollicité avant le début des travaux pour les installations de déboueurs/séparateurs à hydrocarbures. Ils seront placés :

- sur le réseau unitaire ou pluvial pour les aires de distribution de carburant et les parkings,
- sur le réseau unitaire ou vanne pour les aires de lavage et sols de garage.

A cette demande, le pétitionnaire joindra la note de calcul et la fiche technique des systèmes proposés. Ces ouvrages seront, s'ils se trouvent situés à un niveau inférieur à celui de la chaussée, protégés en aval par un dispositif anti-refoulement.