



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

**Arrêté N° PC 044 045 24 E 1001
accordant un permis de construire au nom de l'État pour l'aménagement de bureaux
partagés dans une gare**

LE PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son livre IV ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu la demande de permis de construire valant autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public n° 044 045 24 E 1001 déposée le 19 janvier 2024 par SNCF GARES ET CONNEXIONS, représentée par Madame Enora LE JEUNE, demeurant 107 avenue Henri Fréville – 35 200 RENNES, pour l'aménagement de bureaux partagés dans une gare, pour une surface de plancher créée par changement de destination de 119 m², sur un terrain cadastré section AM n° 500, sis rue de la gare – la Croix Morzel, 44 360 CORDEMAIS ;

Vu la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public déposée le 29 mars 2023, enregistrée sous le n° AT 044 045 24 E 0001, sollicitée par SNCF GARES ET CONNEXIONS, représentée par Madame Enora LE JEUNE, pour l'aménagement de bureaux partagés dans une gare ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Étienne-de-Montluc approuvé le 4 juillet 2019 ;

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 22 janvier 2024 ;

Vu l'article R.143-14 du Code de la construction et de l'habitation qui ne soumet pas à l'avis de la commission de sécurité, les établissements recevant du public de 5^e catégorie sans locaux de sommeil ;

Vu la note instruction du Préfet en date du 13 janvier 2021 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon en date du 19 février 2024 ci-annexé ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la commission d'accessibilité de l'arrondissement de Nantes en date du 20 mars 2024 ci-annexé ;

Vu l'avis réputé favorable du Maire de Cordemais ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le permis de construire valant autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Les prescriptions émises par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon dans son avis du 19 février 2024 ci-annexé seront respectées.

ARTICLE 3 : Les prescriptions émises par la commission d'accessibilité de l'arrondissement de Nantes dans son avis du 20 mars 2024 ci-annexé seront respectées.

ARTICLE 4 : Le secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique, le directeur départemental des territoires et de la mer, le maire de Cordemais sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché dans les huit jours suivant sa notification, à la mairie de Cordemais, pendant une durée de deux mois.

À Nantes, le 26 avril 2024

LE PRÉFET

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Pascal OTHEGUY

Le (ou les) demandeur peut 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. La Juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site 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'État. 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).

Durée de validité du permis : Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R424-21 et R424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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 A424-15 à A424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances.

N.B. – Le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux est le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'île Gloriette , BP 24 111, 44 041 Nantes cedex 01