

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Commune de CESSY

**ARRÊTÉ**  
**REFUSANT un permis d'aménagement**  
**au nom de la commune de CESSY**

Dossier n° PA00107123B0002

Date de dépôt : 03/05/2023  
Date d'affichage : 03/05/2023  
Demandeur : SA ALLIADE HABITAT  
Pour : création de terrains à bâtir à destination  
d'habitations groupées ou immeubles collectifs  
Adresse terrain : 182 chemin de Belle Ferme  
01170 CESSY  
Parcelles : AA-0151, AA-0155, AA-0156,  
AA-0158

**Le maire de CESSY,**

**Vu** la demande de permis d'aménager présentée le 03/05/2023 par la SA ALLIADE HABITAT N° SIRET 96050615200276 ayant son siège social 173 avenue Jean Jaures 69007 LYON représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD, enregistrée sous le numéro PA00107123B0002 affichée en mairie le 03/05/2023 ;

**Vu** les pièces complémentaires en date du 31/07/2023, en date du 23/10/2023 et en date du 29/11/2023 ;

**Vu** l'objet de la demande :

- Pour la création de terrains à bâtir à destination d'habitations groupées ou immeubles collectifs
- Sur un terrain situé 182 chemin de Belle Ferme 01170 CESSY ;
- Pour une surface de plancher maximale envisagée de : 13740 m<sup>2</sup> ;
- Pour les parcelles : AA-0151, AA-0155, AA-0156, AA-0158 ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat approuvé le 27 février 2020 et rendu exécutoire le 18 juillet 2020 ;

**Vu** la modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021 et rendue exécutoire le 27 août 2021 ;

**Vu** la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUiH approuvée le 9 septembre 2021 et rendue exécutoire le 26 novembre 2021 ;

**Vu** la modification n° 1 du PLUiH approuvée par délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2021 et rendue exécutoire le 17 février 2022 ;

**Vu** la modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvée le 27 janvier 2022 et rendue exécutoire le 7 mars 2022 ;

**Vu** la modification simplifiée n°2 du PLUiH approuvée le 26 avril 2023 et rendue exécutoire le 23 juin 2023 ;

**Vu** la révision allégée n°2 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;

**Vu** la révision allégée n°4 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;

**Vu** la zone 1AUG du plan local d'urbanisme et son règlement ;

**Vu** l'Orientation d'Aménagement Programmée « BELLE FERME » ;

**Vu** la division parcellaire DP00107122B0133 accordée le 27 janvier 2023 ;

**Vu** l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 22/02/2024 ;

**Vu** l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex aggro consulté en date du 16/05/2023 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

**Vu** l'avis d'ENEDIS en date du 09/06/2023 ;

**Vu** l'avis des services techniques communaux de la Ville de Gex en date du 23/10/2023 ;

**Vu** l'avis du service gestion et valorisation des déchets de Pays de Gex aggro en date du 17/10/2023 ;

**Vu** la convention de plan urbain partenarial (PUP) signé le 11/04/2023 ;

**Considérant** l'article Art. R. 441-5 1° du code de l'urbanisme qui stipule « Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre, selon les cas : 1° L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

**Considérant** qu'il n'y a ni étude d'impact environnemental ni dispense d'évaluation environnementale dans les documents fournis ;

**Considérant** de ce fait que le dossier est incomplet et que l'instruction ne peut se faire ce point ;

**Considérant** l'article 1AUG9 du règlement du PLUiH sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication - Alimentation en eau potable qui stipule : « Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie. »

**Considérant** l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 22/02/2024 ;

**Considérant** de ce fait que le dossier est incomplet et que l'instruction ne peut se faire ce point ;

## ARRÊTE

### Article UNIQUE

Le permis d'aménager est **REFUSE**.

Fait à CESSY, le 23 FEV. 2024  
Le maire,



Le Maire,  
**Christophe BOUVIER**

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

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par le biais d'une requête déposée sur le site [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'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 de construire :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée à deux reprises d'une année 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 construire 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 A. 424-15 à A. 424-19, 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 L.242-1 du code des assurances.