

COMMUNE DE CESSY

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PA00107124B0001

Date de dépôt : 19/12/2024

Date d'affichage : 19/12/2024

Demandeur : ALLIADE HABITAT

Pour : Création de terrains à bâtir à destination d'habitations groupées ou immeubles collectifs sous forme de permis d'aménager

Adresse terrain : 182 Chemin de Belle Ferme 01170 CESSY

Parcelles : AA-0151, AA-0225, AA-0227, AA-0228, AA-0229, AA-0232, AA-0234, AA-0236

ARRÊTÉ

Accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de CESSY

Le maire de CESSY,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 19/12/2024 par la SA ALLIADE HABITAT représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD immatriculée sous le N° SIRET 96050615200276 ayant son siège au 173 Avenue Jean Jaurès 69007 LYON enregistrée sous le numéro **PA00107124B0001** affichée en mairie le 19/12/2024 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création de terrains à bâtir à destination d'habitations groupées ou immeubles collectifs sous forme de permis d'aménager ;
- sur un terrain situé 182 Chemin de Belle Ferme 01170 CESSY ;
- pour une surface de plancher maximale envisagée de 13382 m² ;
- pour les parcelles : AA-0151, AA-0225, AA-0227, AA-0228, AA-0229, AA-0232, AA-0234, AA-0236 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 14/04/2025, 14/05/2025, 27/05/2025 et du 19/06/2025 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la division parcellaire n° **00107123B0133** en date du 27/01/2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat approuvé le 27/02/2020 et exécutoire le 18/07/2020 ;

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 est 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 les révisions allégées n°2 et n°4 du PLUiH approuvées le 12 juillet 2023 et rendues exécutoires le 25 août 2023 ;

COMMUNE DE CESSY

- Vu** la modification n°5 du PLUiH approuvée le 27 mars 2024 et rendue exécutoire le 05 mai 2024 ;
- Vu** la modification n°4 du PLUiH approuvée le 24 avril 2024 et rendue exécutoire le 30 mai 2024 ;
- Vu** les révisions allégées n°5 et n°6 du PLUiH approuvées le 10 juillet 2024 et rendues exécutoires le 24 août 2024 ;
- Vu** la modification simplifiée n°4 du PLUiH approuvée le 25 septembre 2024 et rendue exécutoire le 08 octobre 2024 ;
- Vu** la révision allégée n°1 du PLUiH approuvée le 9 juillet 2025 et rendue exécutoire le 18 août 2025 ;
- Vu** la **zone 1AUG** et la **zone UGp2** du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et son règlement ;
- Vu** l'Orientation d'Aménagement Programmée « **BELLE FERME** » ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 16/07/2025 ;
- Vu** l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo en date du 01/07/2025 ;
- Vu** l'avis d'ENEDIS en date du 20/01/2025 ;
- Vu** l'avis des services techniques communaux de la Ville de GEX en date du 28/01/2025 ;
- Vu** l'avis du service gestion et valorisation des déchets de Pays de Gex agglo en date du 10/09/2025 ;
- Vu** l'avis de la direction des routes du Département de l'Ain en date du 07/01/2025 ;
- Vu** l'avis du SDIS en date du 27/06/2025 ;
- Vu** l'avis délibéré de la MRAE Auvergne-Rhône-Alpes en date du 24/06/2025 ;
- Vu** la convention de plan urbain partenarial (PUP) signé le 11/04/2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions ci-après.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 52.

Article 3

En application de l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, sous peine de caducité du permis, les travaux devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année.

Article 4

Pour les maisons individuelles, la vente ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de lotir ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux dans les conditions prévues à l'article R442-13 du code de l'urbanisme à savoir :

- Soit à compter de la date de mise en œuvre de l'autorisation de différer les travaux de finition (R442-13 a)
- Soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (R442-13b)

Article 5

Dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux, en application de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

COMMUNE DE CESSY

Article 6

En application des dispositions de l'article R442-18 du code de l'urbanisme, la délivrance des permis de construire pourra intervenir :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R462-1 à R462-10 du même code
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7

Vous devrez vous conformer à l'avis du service des eaux pluviales en date du 01/07/2025.
Afin de contrôler les ouvrages de stockage et du branchement, une visite préalable du Service Eaux Pluviales devra avoir lieu sur site avant le remblai et le raccordement sur le réseau.

Article 8

Vous devrez vous conformer à l'avis de la Régie des Eaux gessiennes en date du 16/07/2025.
Le présent projet donne lieu au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Article 9

Vous devrez vous conformer à l'avis d'Enedis - DR Alpes en date du 20/01/2025.
La demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 1308 kVA triphasé.

Article 10

Vous devrez vous conformer à l'avis des services techniques Ville de GEX en date du 28/01/2025.

Article 11

Vous devrez vous conformer à l'avis du service Gestion et Valorisation des Déchets de la Communauté de Communes du pays de Gex en date du 10/09/2025 ;

Article 12

Vous devrez vous conformer à l'avis de la direction des routes du Département de l'Ain en date du 07/01/2025.

Article 13

Vous devrez vous conformer à l'avis du SDIS en date du 27/06/2025.

Fait à CESSY, le
Le maire,

15 SEP. 2025

Par délégation du Maire



Patricia REVELLAT
Adjointe au Maire

N.B. :

- Le projet est soumis au versement de la redevance d'archéologie préventive et des parts communale et départementale de la taxe d'aménagement.
- Vous êtes informé que le projet autorisé par la présente décision se situe en zone sismique 3 définie par les décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010. En conséquence, le projet doit respecter les

- règles de construction découlant en la matière des dits arrêtés et définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques,
- Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain,
 - Les branchements aux réseaux publics devront être réalisés sous le contrôle des services gestionnaires et notamment de la Régie des Eaux gessiennes pour la gestion des eaux.

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 réception. 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.

Durée de validité du permis d'aménager :

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 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 / 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 deux fois 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 d'aménager 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 prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

