

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107124B0036

Date de dépôt : 19/12/2024

Date d'affichage : 19/12/2024

Demandeur : **SCCV European Homes 327**Pour : construction de 18 logements individuels
en accession libre sur le lot N°2 du permis
d'aménager et 45 places de stationnementAdresse terrain : 182 chemin de Belle Ferme
SOUS GEX 01170 CESSY

Parcelle : AA-0151, AA-0229

ARRÊTÉ**Accordant un permis de construire
au nom de la commune de CESSY****Le maire de CESSY,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 19/12/2024 par la **SCCV European Homes 327** n° SIRET 94910835100014 représentée par Monsieur Philippe BARRANGER et dont le siège est 10/12 Place Vendôme 75001 Paris, enregistrée sous le numéro **PC00107124B0036** et affichée en mairie à partir du 19/12/2024 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 14/04/2025, du 30/04/2025 et du 10/07/2025 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la construction de 18 logements individuels en accession libre sur le lot N°2 du permis d'aménager et 45 places de stationnement ;
- sur un terrain situé 182 chemin de Belle Ferme SOUS GEX 01170 CESSY ;
- pour une surface de plancher créée de 2185m² ;
- pour les parcelles : AA-0151, AA-0229 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'article L442-14 du code de l'urbanisme qui dispose que " Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;

Vu le permis d'aménager n°**PA00107124B0001** pour la création de lots à bâtir délivrée en date du 15/09/2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat approuvé le 27/02/2020, exécutoire le 18/07/2020 et modifié le 08/07/2021 ;

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 ;

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** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et 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 21/07/2025 ;

Vu l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo en date du 18/07/2025 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 21/01/2025 ;

ARRETE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions ci-après.

Article 2

Vous devrez vous conformer à l'avis de la Régie des Eaux gessiennes en date du 21/07/2025.

Le présent projet donne lieu au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Article 3

Vous devrez vous conformer à l'avis du service des eaux pluviales de Pays de Gex agglo en date du 18/07/2025.

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 4

Vous devrez vous conformer à l'avis d'Enedis - DR Alpes en date du 21/01/2025.

La demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 171 kVA.

Article 5

En application de l'article L332-17 du Code de l'Urbanisme la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.

Fait à CESSY, le
Le Maire,

06 OCT. 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 usées. Se conformer aux prescriptions de l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes.

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.

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.



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE
GEX – SERVICE ADS
135, rue de Genève
01170 GEX

Saint-Genis-Pouilly, le 21 juillet 2025

En tant que Maître d'ouvrage des installations publiques de collecte et de distribution d'eau potable et d'assainissement dans le Pays de Gex, nous vous transmettons les informations suivantes concernant le dossier référencé ci-dessus.

Le raccordement du projet devra être conforme aux plans validés dans le cadre du Permis d'Aménager (PA 00107124B0001). Un plan d'exécution devra aussi être validé par nos services avant tout travaux. Dans tous les cas, aucun raccordement ne sera autorisé sans la délivrance de certificats de conformité des réseaux d'eau potable et d'eaux usées.

Nos services demandent un regard compteur général en limite de propriété, au plus près du domaine public, dans un espace commun non-clôturé.

Dans le cas d'une demande d'individualisation des compteurs d'eau, les prescriptions techniques, administratives et financières du cahier des charges devront être respectées.

En aucun cas les eaux de toitures, de drainage et de ruissellement ne devront s'écouler vers le réseau d'eaux usées : se rapprocher du service Eaux Pluviales de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex au 04 50 42 65 00 pour la gestion des eaux pluviales.

Les parties couvertes doivent être raccordées au réseau d'eaux usées si le garage est alimenté en eau potable. Dans tous les cas, le siphon de sol doit être raccordé au réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les prescriptions techniques du Cahier des Charges de la Régie des Eaux Gessiennes devront être respectées. **Nos services demandent à être associés à la réunion préparatoire et aux réunions de chantier.**

Nous rappelons que toute création de Surface de Plancher sera assujettie à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) conformément à la délibération du Conseil d'Administration de la Régie des Eaux Gessiennes du 13 Décembre 2023.

Nous rappelons que tout projet de forage vertical notamment pour la géothermie, doit être déclaré en mairie, un mois avant le démarrage des travaux ; Il appartient également au pétitionnaire d'effectuer les Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) en consultant les concessionnaires concernés dont le C.E.R.N. et le service de la Régie des Eaux Gessiennes.

Le Directeur de la Régie des Eaux Gessiennes
Mathieu FUSEAU





Direction Générale des Services Techniques

Pôle environnement
Service Eaux pluviales

Suivi par : GUIGNIER Léna
controle13@eau-assainissement.com

N/Réf : LG
Objet : Avis EP PC00107124B0036/
SCCV European Homes 327/
AA-0151, AA-0155, AA-0156, AA-0158 - 4882 m²/
chemin de Belle Ferme SOUS GEX 01170 Cessy

Communauté d'Agglomération du Pays de Gex
Service ADS
135, rue de Genève
01170 GEX

Gex, le 18/07/2025

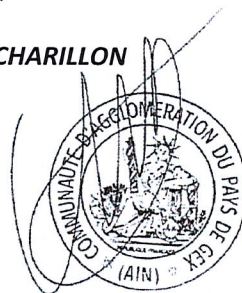
En tant que maître d'ouvrage des installations publiques de collecte des eaux pluviales, nous vous transmettons notre avis technique concernant le dossier référencé ci-dessus : PC00107124B0036

Avis favorable

La gestion des eaux pluviales est traitée par la rétention du lotissement.
Le projet respecte la limite de surface imperméable accordée pour le lot.

Pour le président et par délégation,
La vice-présidente déléguée à l'innovation et à la
transition écologique

Aurélie GODARD CHARILLON



Enedis - DR Alpes

PAYS DE GEX AGGLO SERVICE AUTORISATION DU DROIT
DES SOLS
135 RUE DE GENEVE
01170 GEX

Téléphone :

Télécopie :

Courriel :

Interlocuteur :

RAVANAT Eric

Objet :

Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
GRENOBLE le 21/01/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC00107124B0036 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	Chemin de Belle Ferme SOUS GEX 01170 CESSY
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AA Parcelle n° 0151 Section AA Parcelle n° 0151 Section AA Parcelle n° 0155 Section AA Parcelle n° 0156 Section AA Parcelle n° 0158
<u>Nom du demandeur :</u>	SCCV European Homes 327

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- De la non-obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- De la non-obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- D'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- D'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Eric RAVANAT

Votre conseiller