

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107120B0013M03

Date de dépôt : 17/07/2025

Date d'affichage : 17/07/2025

Demandeur : SCCV EUROPEAN HOMES 163
(n°SIRET 88491194200016) représentée par
Monsieur BARRANGER Philippe

Pour : Légère modifications de façades et de hauteurs

-Modification des emplacements des plantations

-Modification du matériaux des cheminements

-Modification du système d'infiltration

Adresse terrain : CHEMIN DES LONGES
RAYES LONGES RAYES 01170 Cessy

Parcelles : AP-0230, AP-0223

ARRÊTÉ**Accordant un permis de construire modificatif
au nom de la commune de CESSY****Le maire de CESSY,****Vu** la demande de permis de construire modificatif présentée le 17/07/2025 par la SCCV EUROPEAN HOMES 163 (n°SIRET 88491194200016) représentée par Monsieur BARRANGER Philippe sise 10 place Vendôme 75001 Paris, enregistrée sous le numéro PC00107120B0013M03 et affichée en mairie à partir du 17/07/2025 ;**Vu** les pièces complémentaires fournies en date du 25/10/2025 ;**Vu** l'objet de la déclaration :

- pour : Légère modifications de façades et de hauteurs :
 - Modification des emplacements des plantations
 - Modification du matériaux des cheminements
 - Modification du système d'infiltration ;
- sur un terrain situé Chemin des Longes Rayes LONGES RAYES 01170 Cessy ;
- pour les parcelles : AP-0230, AP-0223

Vu le code de l'urbanisme ;**Vu** l'article L442-14 du Code de l'urbanisme « 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'État. » ;**Vu** Le permis d'aménager n°00107115B0003 délivré en date du 02/02/2016 ;**Vu** le permis d'aménager n°00107115B0003M01 délivré en date du 15/06/2017 ;**Vu** le permis d'aménager n°00107115B0003M02 délivré en date du 18/10/2018 ;**Vu** la DAACT du permis d'aménager n°00107115B0003 en date du 02/10/2025 ;

- Vu** le plan local d'urbanisme approuvé le 16/10/2014 modifié le 12/07/2016 ;
- Vu** la zone 1AUB du plan local d'urbanisme et son règlement ;
- Vu** l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « La Bergerie » ;
- 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 ;
- 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 révision allégée n°3 du PLUiH approuvée le 22 octobre 2025 et rendue exécutoire le 20 décembre 2025 ;
- Vu** la zone 1AUC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et son règlement ;
- Vu** l'Orientation d'Aménagement Programmée « La Bergerie » ;
- Vu** le règlement du lotissement « La Bergerie » approuvé le 02/02/2016 ;
- Vu** l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo en date du 06/08/2025 ;
- Vu** l'arrêté accordant le permis initial n°00107120B0013 en date du 23/12/2020 ;
- Vu** le classement sans suite du permis de construire modificatif n°00107120B0013M01 en date du 10/07/2025 ;
- Vu** le classement sans suite du permis de construire modificatif n°00107120B0013M02 en date du 10/07/2025 ;

ARRETE**Article 1**

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

Article 2

Les prescriptions contenues dans le permis initial sont intégralement maintenues.

Article 3

Ce permis modificatif n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis de construire d'origine.

Article 4

Vous devrez vous conformer à l'avis du service des eaux pluviales de Pays de Gex aggro en date du 06/08/2025.

Fait à CESSY, le 12 JAN. 2026
Le Maire,

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(s) 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 territorial 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 dans le délai d'un mois qui suit la date de notification de l'arrêté ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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.

Pôle environnement
Service Eaux pluviales

Suivi par : BELLOT Coraline
c.bellot@eau-assainissement.com

N/Réf : CB
Objet : Avis EP PC00107120B0013M03/
EUROPEAN HOMES 163/
AP-0230, AP-0223 - 4819 m²/
CHEMIN DES LONGES RAYES LONGES RAYES 01170
Cessy

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

Gex, le 06/08/2025

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 : PC00107120B0013M03

Avis favorable avec prescriptions.

Les propositions d'aménagements assurant la gestion des eaux pluviales (bassins d'infiltration) sont conformes aux préconisations du schéma de gestion des eaux pluviales du Pays de Gex.

Le projet prévoit 3 bassins d'infiltration de volume de 40 m³, de 83,5 m³ et de 63 m³. Ils sont situés sous les bâtiments. Le test de perméabilité préalablement réalisé montre la possibilité d'infiltration sur la parcelle.

L'avis est favorable sous réserve que :

- Les bassins d'infiltration soient implantés à au moins 5 mètres de toutes fondations.
- Les bassins d'infiltration soient accessibles et puissent être entretenus.
-

La Communauté d'Agglomération du Pays de Gex décline toute responsabilité en cas de désordres sur les fondations des bâtiments liés à la mise en œuvre ou au fonctionnement des bassins d'infiltration et de tout autres ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les bassins devront être entretenus régulièrement.

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

Aurélie GODARD CHARILLON

