

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

**Dossier n° PC00107125B0022**

Date de dépôt : 01/10/2025

Date d'affichage : 01/10/2025

Demandeur : Monsieur TORUN Ümit et TORUN Lydia

Pour : Construction d'une maison individuelle de type R+1 avec combles perdus sur vide sanitaire avec garage accolé.

Adresse terrain : 1036 rue du Jura 01170 Cessy

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

**Vu** la demande de permis de construire présentée le 01/10/2025 par Monsieur TORUN Ümit et Madame TORUN Lydia demeurant 18 impasse des Chevreuils 01170 GEX, enregistrée sous le numéro PC00107125B0022 et affichée en mairie à partir du 01/10/2025 ;

**Vu** les pièces complémentaires et substitutives fournies en date du 03/10/2025 et du 17/11/2025 ;

**Vu** l'objet de la déclaration :

- pour la construction d'une maison individuelle de type R+1 avec combles perdus sur vide sanitaire avec garage accolé ;
- sur un terrain situé 1036 rue du Jura 01170 Cessy ;
- pour une surface de plancher créée de 192,83 m<sup>2</sup> ;
- pour la parcelle : AV-0274

**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'une déclaration préalable, 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 non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date. » ;

**Vu** la déclaration préalable n°00107125B0047 pour la division de parcelles délivrée en date du 13/05/2025 ;

**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 UGm2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et son règlement ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 27/10/2025 ;
- Vu** l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo en date du 22/10/2025 ;
- Vu** l'avis d'Enedis DR-Alpes en date du 14/11/2025 ;

**Considérant** l'article R431-5 du code de l'urbanisme qui dispose « La demande de permis de construire précise : [...] c) La localisation et la superficie du ou des terrains ; » ;

**Considérant** que le formulaire cerfa indique que le terrain concerné par les travaux est situé 1036 rue du Jura 01170 Cessy alors que la notice et la parcelle AV-0274 le situe au 530 rue de la Rocaille 01170 Cessy ;

**Considérant** que les incohérences entre les documents ne permettent pas de vérifier la localisation du terrain ;

**Considérant** de fait que le projet méconnaît l'article R431-5 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** l'article UG4 du règlement du PLUiH sur la volumétrie et l'implantation des constructions qui dispose « Les constructions doivent être implantées en retrait correspondant à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux de la construction à édifier, sans être inférieure à 3m. » ;

**Considérant** que la hauteur à l'égout du toit de la maison est de 6,40 mètres ;

**Considérant** que la distance avec la limite séparative Nord-Ouest est de 3 mètres ;

**Considérant** de ce fait que le projet méconnaît l'article UG4 du règlement du PLUiH ;

**Considérant** l'article UG6 du règlement du PLUiH sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions qui dispose « **Secteur UGm** : [...] Le Coefficient de Biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l'unité foncière. » ;

**Considérant** que le calcul du coefficient de biotope sur le plan de masse indique un coefficient de 51,57% contre 54,55% dans la notice ;

**Considérant** que les incohérences entre les plans ne permettent pas de vérifier ce point du règlement ;

**Considérant** de fait que l'instruction ne peut se faire sur ce point ;

# ARRÊTÉS

COMMUNE DE CESSY

## ARRETE

### Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le  
Le Maire,

12 JAN. 2026

Par délégation du Maire



Patricia REVELLAT  
Adjointe au Maire

*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 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 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.

Suivi par : Dominique RAMILLON  
dramillon@reoges.fr  
N/Réf : VD/316768  
Objet : PC 00107125B0022 TORUN - CESSY



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

Saint-Genis-Pouilly, le 27 octobre 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.

Nos services valident les raccordements aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées sous voirie rue de la Rocaille.

Tout raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales est à charge du ou des bénéficiaires qui devront impérativement se rapprocher de la Régie des Eaux Gessiennes au 04 85 29 20 00 pour les modalités techniques et financières de raccordements et de suppression de branchements existants (paragraphe 2.9 du règlement du service de l'assainissement collectif). Pour toute demande de devis de branchements d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales, un formulaire est à disposition sur le site de la régie à l'adresse <https://www.regieeauxgessiennes.fr/demarches/>

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

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.

Dans tous les cas, les prescriptions techniques du Cahier des Charges de la Régie des Eaux Gessiennes devront être respectées.

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**



Enedis - DR Alpes

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

Interlocuteur : HEQUET Christophe

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

GRENOBLE, le 14/11/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC00107125B0022 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

|                               |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| <u>Adresse :</u>              | 530, RUE DE LA ROCAILLE<br>01170 CESSY |
| <u>Référence cadastrale :</u> | Section AV, Parcelle n° 243            |
| <u>Nom du demandeur :</u>     | TORUN UMIT - TORUN LYDIA               |

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur **l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé**.

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.

**Christophe HEQUET**

**Votre conseiller**

**Pôle environnement**  
**Service Eaux pluviales**

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

N/Réf : CB  
Objet : Avis EP PC00107125B0022/  
TORUN Ümit/  
AV-0243 - 577 m<sup>2</sup>/  
530 rue de La Rocaille 01170 Cessy

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

Gex, le 22/10/2025

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 : PC00107125B0022

**Avis favorable.**

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

Le projet prévoit 1 tranchée d'infiltration de 11m<sup>3</sup>.

Le test de perméabilité préalablement réalisé montre la possibilité d'infiltration sur la parcelle.

La tranchée devra être entretenue régulièrement.

Le projet prévoit un accès intégralement en gravier, la mise en place d'un enrobé ne pourra être réalisé sans redimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

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

**Aurélie GODARD CHARILLON**

