

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107125B0030

Date de dépôt : 24/12/2025

Date d'affichage: 24/12/2025

Demandeur : **Monsieur KERGOURLAY Cédric**

Pour : Réalisation de deux logements dans un ancien bâtiment agricole.

Adresse terrain : rue de la Fruitière

01170 CESSY

Parcelle : AT-0082

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 24/12/2025 par **Monsieur KERGOURLAY Cédric** demeurant 75 Chemin de la vierge 01220 DIVONNE-LES-BAINS, enregistrée sous le numéro **PC00107125B0030** et affichée en mairie à partir du 24/12/2025 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour la réalisation de deux logements dans un ancien bâtiment agricole. Réhabilitation pour réaliser 2 logements, un de type T3 sur l'arrière, côté Jura, et un logement de type T6 sur l'avant, côté Mont Blanc.
- sur un terrain situé rue de la Fruitière 01170 Cessy;
- pour une surface de plancher créée de 95.24 m² ;
- pour la parcelle : AT-0082

Vu le code de l'urbanisme ;

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 révision allégée n°3 du PLUiH approuvée le 22 octobre 2025 et rendue exécutoire le 9 janvier 2026 ;

Vu la zone UH3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'habitat et son règlement ;

Vu l'Orientation d'Aménagement Programmée « **Patrimoine** » ;

Vu le périmètre Bâti remarquable identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et son règlement ;

Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 24/12/2025 ;

Vu l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglomération en date du 15/01/2026 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement d'ENEDIS consulté en date du 05/01/2026 et sans réponse dans un délai d'un mois ;

Vu l'avis consultatif du CAUE en date du 17/02/2026 ;

Considérant que les recommandations relatives aux ensembles patrimoniaux remarquables portant sur le Bâti d'intérêt patrimonial sont applicables ;

Considérant que les interventions sur ces édifices doivent être de qualité et en harmonie avec le site et son histoire ;

Considérant que le projet objet de la demande est situé dans un secteur d'intérêt patrimonial composé d'édifices repérés pour leurs propriétés propres remarquables et/ou pour les structures urbaines qu'ils composent ;

Considérant le bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme auxquelles s'appliquent les dispositions de l'OAP Patrimoine ;

Considérant que, le règlement de l'OAP « Patrimoine » dispose qu'en matière de :

- « *Les volumes : Les volumes existants et leurs caractéristiques (pentes, lignes de faîtage et de rives.) seront conservés sauf retour justifié (écrêtement, surélévation, etc..) aux dispositions d'origine.* »

- « *Façades : La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet. [...]* »

- « *Ouvertures et systèmes d'occultation : Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.* »

Lors d'une réhabilitation, il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme. »

- « *Les ouvertures et percements, ainsi que les encadrements saillants, les seuils en pierre, doivent être conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine.* »

- *Les modifications éventuelles ou les créations de nouveaux percements (accordés à titre dérogatoire) devront se faire en accord avec l'architecture de chaque édifice, par référence à son type.* »

- *Les proportions des nouvelles baies dans les étages seront toujours plus haute que large soit une proportion verticale marquée (environ largeur=2/3 de la hauteur)* » ;

Considérant que, en l'état, le projet objet de la demande, est de nature à porter atteinte à la conservation, à l'harmonie des édifices et à la cohérence du front bâti et ne permet pas de conserver le caractère architectural du bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant de fait que le projet n'est pas compatible avec les dispositions de l'OAP « Patrimoine » ;

Considérant l'article UH5 du règlement du PLUiH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose : « *Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Considérant l'article UH5-3 du règlement du PLUiH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose : « *Aspects des constructions : D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Elles devront faire un rappel du bâti existant.* »

Considérant l'article UH5-3 du règlement du PLUiH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose : « *Aspects des constructions - Volumes : Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angles) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.* »

Considérant l'article UH5-3 du règlement du PLUiH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose : « *Aspects des constructions - Façades - La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.[...]. Ouvertures et systèmes d'occultation - Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. Lors d'une réhabilitation, il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.* » ;»

Considérant que le projet objet de la demande prévoit la création d'un volume sur la façade principale qui apporte un nouveau vocabulaire qui ne fait pas partie de l'architecture traditionnelle gessienne ;

Considérant que le projet objet de la demande prévoit la modification des dimensions des ouvertures existantes ainsi que leur rythme et leur ordonnancement ;

Considérant que les travaux projetés ne permettent pas de conserver le caractère architectural du bâtiment ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UH5 du règlement du PLUiH.

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le 18 FEV. 2026
Le Maire,



Le Maire
Christophe BOUVIER

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 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 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 :

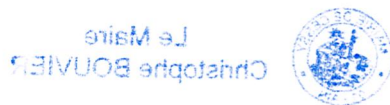
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- 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 PC00107125B0030/
KERGOURLAY Cédric/
AT-0082 - 277 m²/
rue de la fruitière 01170 Cessy

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

Gex, le 15/01/2026

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 : PC00107125B0030

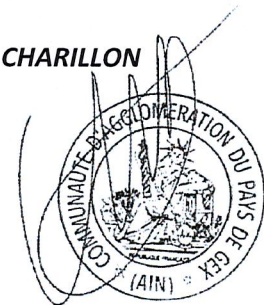
Avis favorable.

Le projet n'est pas concerné par une gestion des eaux pluviales.

Il n'y a pas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

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

Aurélie GODARD CHARILLON



Suivi par : Dominique RAMILLON
dramillon@reoges.fr
N/Réf : VD/318482
Objet : PC 00107125B0030 KERGOURLAY - CESSY



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

Saint-Genis-Pouilly, le 24 décembre 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 Fruitière.

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 pouvant accueillir un compteur par logement.

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.

Par Délégation, Le Directeur de la Régie des Eaux Gessiennes
La Directrice Administratif et Financier, **Mathieu FUSEAU**

V. Michel

