

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107125B0027

Date de dépôt : 01/12/2025

Date d'affichage : 11/12/2025

Demandeur : **AQUARELLE IMMOBILIER**

Pour : Construction d'un ensemble de 81 logements collectifs dans 4 bâtiments neufs en R+2 et R+3. Les bâtiments en R+3 sont sur un niveau de sous-sol. L'accès au projet est réalisé via une servitude de passage sur la phase 1 de l'OAP Belle-Ferme qui permet de rejoindre le domaine public Chemin de Belle-Ferme et Impasse des Jardins. Des aménagements d'espaces verts sont réalisés en surface.

Adresse terrain : Lieu-dit Sous Gex

01170 CESSY

Parcelles : AA-0216, AA-0149

**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 01/12/2025 par la **SARL AQUARELLE IMMOBILIER** N° SIRET 47936424200046 représentée par Monsieur Thierry BLINET et demeurant 1 chemin des Grands Prés ZA LES GRANDS PRES 01170 CHEVRY, enregistrée sous le numéro **PC00107125B0027** et affichée en mairie à partir du 11/12/2025 ;

**Vu** les pièces complémentaires fournies en date du 27/01/2026 ;

**Vu** l'objet de la déclaration :

- pour la construction d'un ensemble de 81 logements collectifs dans 4 bâtiments neufs en R+2 et R+3. Les bâtiments en R+3 sont sur un niveau de sous-sol. L'accès au projet est réalisé via une servitude de passage sur la phase 1 de l'OAP Belle-Ferme qui permet de rejoindre le domaine public Chemin de Belle-Ferme et Impasse des Jardins. Des aménagements d'espaces verts sont réalisés en surface ;
- sur un terrain situé lieu-dit Sous Gex 01170 CESSY ;
- pour une surface de plancher créée de 6542.31m<sup>2</sup> ;
- pour les parcelles : AA-0216, AA-0149 ;

**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 **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 23/12/2025 ;
- Vu** l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo en date du 19/02/2026 ;
- Vu** l'avis réputé favorable tacitement d'ENEDIS consulté en date du 02/12/2025 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;
- Vu** l'avis des services techniques communaux de la Ville de Gex en date du 23/12/2025 ;
- Vu** l'avis du service gestion et valorisation des déchets de Pays de Gex agglo en date du 22/01/2026 ;
- Vu** l'avis délibéré de la MRAE Auvergne-Rhône-Alpes - Avis n° 2025-ARA-AP-N10750 en date du 12/02/2026 ;
- Vu** la convention de plan urbain partenarial (PUP) signée le 12/11/2025 ;

## 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 23/12/2025 et respecter notamment les prescriptions suivantes : « *Les raccordements en eau potable et eaux usées du projet devront être conformes aux plans et conditions d'exécution validés dans le cadre du **Permis d'aménager PA 00107124B0001**, conformément à l'avis du 16 Juillet 2025. Les plans de principe des réseaux d'eau potable et d'eaux usées du dossier sont conformes aux prescriptions techniques du cahier des charges de la Régie des Eaux Gessiennes. Un plan d'exécution devra être validé par nos services avant tous 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.* »

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

# ARRÊTÉS

FOLIO\_99

A\_URBA202604\_45

## Article 3

Vous devrez vous conformer à l'avis du service des eaux pluviales de Pays de Gex agglo en date du 19/02/2026.

## Article 4

Vous devrez vous conformer à l'avis des services techniques de la Ville de GEX en date du 23/12/2025.

## Article 5

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 22/01/2026.

## Article 6

Vous devrez vous conformer à la convention de plan urbain partenarial (PUP) signée le 12/11/2025.

Fait à CESSY, le  
Le Maire,

21 AVR. 2026

Par délégation du Maire



Muriel MAY  
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 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.

#### 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 23 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.

Les raccordements en eau potable et eaux usées du projet devront être conformes aux plans et conditions d'exécution validés dans le cadre du Permis d'aménager PA 00107124B0001, conformément à l'avis du 16 Juillet 2025.

Les plans de principe des réseaux d'eau potable et d'eaux usées du dossier sont conformes aux prescriptions techniques du cahier des charges de la Régie des Eaux Gessiennes.

Un plan d'exécution devra être validé par nos services avant tous 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.

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 suppressions 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, 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 99 38 97 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. **Nos services demandent à être associés à la réunion préparatoire et aux réunions de chantier.**

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**

**Service Technique**

Gex, le 23 décembre 2025

Interlocuteur: Virgile HERVET  
Mail : virgile.hervet@ville-gex.fr  
Tél. : 04.50.42.63.10

**Objet : GESTION DE LA VOIRIE : AVIS TECHNIQUE**

Monsieur,

En tant que gestionnaire de la voirie, les services techniques de la ville de Gex transmettent les informations suivantes concernant le dossier :

Dossier : **PERMIS DE CONSTRUIRE n° 001173 25B0027**  
Lieu : **impasse des Jardins 01170 Gex –  
chemin de Belle Ferme – 01170 Cessy –  
parcelles AA 0149 AA 216**  
Pétitionnaire : **SARL AQUARELLE IMMOBILIER**

Ce projet prévoit la création d'une résidence de 81 logements desservie par deux accès ;  
- impasse des Jardins à Gex et chemin de Belle-Ferme à Cessy.

Avis de la commune de Gex : Favorable avec Réserves

Réserves :

Chemin de Belle-Ferme ;

- La commune de Cessy procèdera à l'élargissement de la voirie par la mise en œuvre de l'Emplacement Réservé C1.
- La commune de Cessy procèdera à l'aménagement d'un trottoir entre les deux accès de la résidence, de manière à permettre aux piétons de circuler en sécurité.

Impasse des Jardins ;

- La circulation des piétons sera matérialisée par une signalisation réglementaire.

l'inscription « VISITEUR » dans son intégralité sera marquée au sol de chaque place visiteur.

De manière générale, la création de cet ensemble immobilier ne devra pas générer de dangerosité à la circulation piétonne et de tous les véhicules, chemin de Belle-Ferme et impasse des Jardins.

Après examen; les services techniques émettent un avis **favorable avec réserves** sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,  
**Patrice Dunand**





Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur le projet d'aménagement de l'OAP  
Belleferme porté par Aquarelle Immobilier sur la  
commune de Cessy (01)  
(2<sup>e</sup> avis)**

**Avis n° 2025-ARA-AP-N10750**

**Avis délibéré le 10 février 2026**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 10 février 2026 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement de l'OAP Belleferme sur la commune de Cessy (01) – (2<sup>e</sup> avis).

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Jean-Pierre Lestoille, Émilie Rasooly et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 18 décembre 2025, par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de deux mois.

Conformément aux dispositions du même code, les services de la préfecture de l'Ain, au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et l'agence régionale de santé ont été consultées et ont transmis leur contribution en dates respectivement du 19 et du 13 janvier 2026.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

**Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.**

## Synthèse

Le projet d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Belleferme se situe au nord de la commune de Cessy appartenant à la communauté d'agglomération du Pays de Gex dans le département de l'Ain. Le projet s'étend sur 4,5 ha et comprend trois phases. La phase 1 destinée à la construction de 168 logements sur 26 226 m<sup>2</sup> et la phase 3 dédiée à la construction d'un gymnase par la commune ont fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité environnementale [n°2025-ARA-AP-1825](#) du 24 juin 2025 à la suite des décisions [n°2023-ARA-KKP-4204](#) et [n°2024-ARA-KKP-4948](#) de soumission à étude d'impact. La phase 2 portée par Aquarelle Immobilier est destinée à la construction de 81 logements sur une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup>. Le présent avis est sollicité à l'occasion de la demande d'autorisation nécessaire à la réalisation de la phase 2 à l'occasion de laquelle l'étude d'impact du projet d'aménagement d'ensemble a été actualisée.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont : la consommation d'espace, la biodiversité et les milieux naturels, les eaux potable, usées, pluviales et souterraines, le cadre de vie et la santé humaine et le changement climatique.

Sur la forme, les paragraphes ayant fait l'objet de l'actualisation de l'étude d'impact ne sont pas identifiés et certains plans et tableaux sont illisibles. En outre, les données relatives aux surfaces du projet dédiées aux voiries, aux stationnements, aux espaces verts, aux logements, aux surfaces de plancher créées, aux surfaces perméables et imperméabilisées sont disséminées dans le dossier. Ce manque de lisibilité nuit à l'information exacte et accessible du public.

La maîtrise d'ouvrage n'a pas saisi l'opportunité offerte par l'actualisation de l'étude d'impact pour intégrer *a minima* les réponses aux recommandations formulées dans le premier avis de l'Autorité environnementale et ainsi ne démontre pas une volonté d'amélioration de la prise en compte de l'environnement par le projet.

Les éléments actualisés ne répondent que très partiellement aux recommandations du premier avis de l'Autorité environnementale. La contribution du projet dans la mise en œuvre du PLUiH du Pays de Gex au regard de l'accueil de 686 habitants et du gymnase dimensionné pour accueillir 675 personnes reste à présenter. S'agissant des incidences du projet sur la gestion des eaux pluviales, les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation restent à définir. S'agissant de la biodiversité, au regard de la destruction de 4,5 ha de milieux naturels, le projet doit garantir l'absence d'incidence résiduelle significative sur les espèces protégées mises en évidence dans l'état initial et le cas échéant compléter les mesures d'évitement, de réduction et de définir, le cas échéant des mesures de compensation.

De très nombreuses recommandations du premier avis de l'Autorité environnementale ont été laissées sans suite, elles concernent la ressource en eau (eau potable, eaux usées, eaux souterraines), les nuisances sonores, la mobilité, les émissions de gaz à effet de serre, la justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et le dispositif des mesures de suivi.

Enfin, deux nouvelles recommandations sont formulées pour inviter les maîtrises d'ouvrage à :

- définir les mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis des venues d'eau susceptibles d'être rencontrées à faible profondeur au regard des ouvrages souterrains projetés de la phase 2 et si besoin, de reconsidérer la réalisation des parkings souterrains ;
- prendre en compte, dans la conception des logements, la luminosité naturelle, les fortes chaleurs estivales et leurs conséquences potentielles sur la santé humaine et le cas échéant, définir des mesures d'évitement et de réduction.

L'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

# Avis détaillé

## 1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

### 1.1. Contexte

Le projet de construction d'un ensemble immobilier et d'équipements publics est porté par une maîtrise d'ouvrage multiple constituée d'Alliade Habitat, d'Aquarelle Immobilier et de la commune de Cessy. Il se situe au lieu-dit « Sous Gex » au nord de la commune de Cessy. La zone d'étude est identifiée au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Belleferme, constituée par la zone 1AUG correspondant aux futurs secteurs à dominante résidentielle siège du projet immobilier (phases 1 et 2) et une zone UE correspondant aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif (phase 3). Les phases 1 et 3 ont fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité environnementale [n°2025-ARA-AP-1825](#) le 24 juin 2025 lors de la première demande d'autorisation nécessaire à leur réalisation. Le présent avis est complémentaire au précédent.

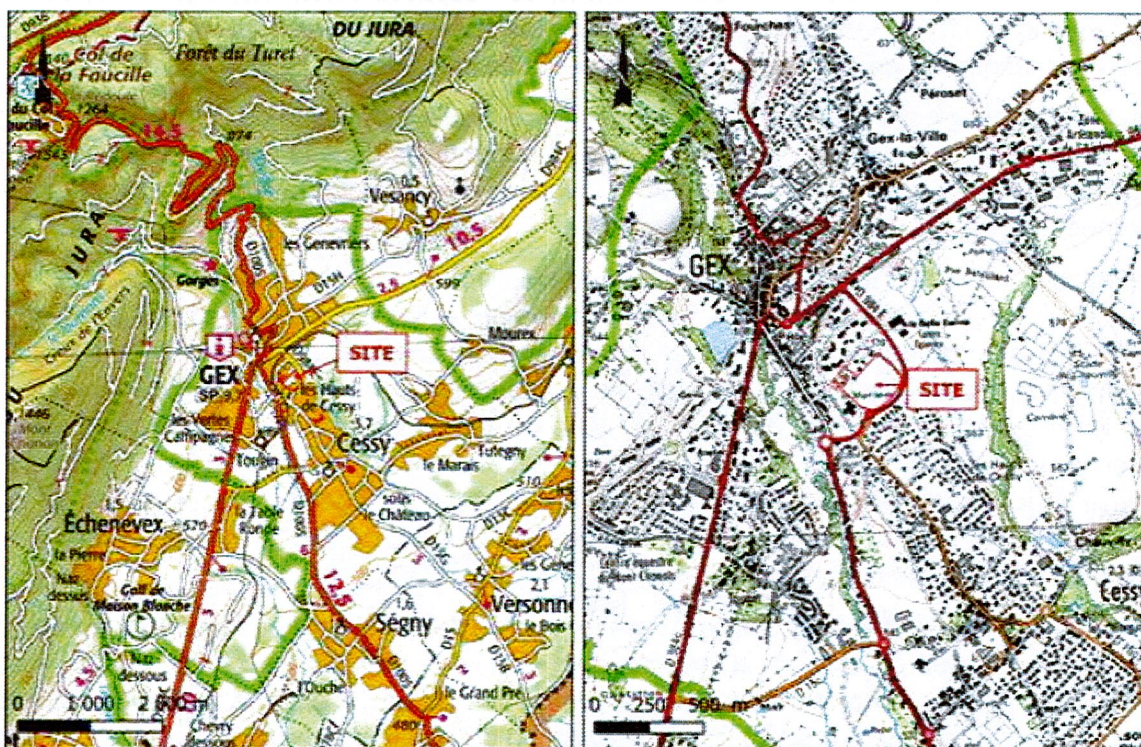


Figure 1: Localisation du projet (source : dossier)

### 1.2. Présentation du projet

Le projet d'aménagement de l'OAP Belleferme s'étend sur 4,5 ha et est réparti en trois phases :

- phase 1 : projet d'aménagement porté par Alliade Habitat pour la construction de 168 logements sur une surface totale de 26 226 m<sup>2</sup> et créant 13 382 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- phase 2 : portée par Aquarelle Habitat destinée à l'aménagement de 81 logements, localisée sur le tènement est de l'OAP d'environ 10 000 m<sup>2</sup> et créant 6 542 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- phase 3 : projet de gymnase porté par la commune sur 8 000 m<sup>2</sup> dans la partie sud de l'OAP, créant 3 325 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La phase 2 du projet prévoit la construction de quatre bâtiments de logements en R+2 à R+3 avec un niveau de sous-sol pour les deux bâtiments en R+3, 162 places de stationnements dont 50 en sous-sol, 140 emplacements pour les vélos, 4 371 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont 134 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle.

La réalisation de l'ensemble des aménagements des différentes phases du projet s'échelonne de fin 2025 et à 2029.



Figure 2: Phasage du projet d'ensemble (source : dossier)



Figure 3: Plan de masse des toitures du projet immobilier porté par Aquarelle Immobilier – Phase 2 (source : dossier)

### 1.3. Procédures relatives aux opérations de la phase 2

La demande de permis de construire de la phase 2 à l'occasion de laquelle l'Autorité environnementale est saisie, a été déposée par le pétitionnaire auprès de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex. Le dossier comprend l'étude d'impact actualisée datée de novembre 2025.

### 1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- la consommation d'espace ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- les eaux potable, usées, pluviales et souterraines ;
- le cadre de vie et la santé humaine ;
- le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.

## 2. Analyse de l'étude d'impact

### 2.1. Observations générales

Le dossier est composé de plusieurs pièces dont les intitulés ne sont pas définis ce qui empêche d'en avoir une vision d'ensemble. Certains plans et tableaux de l'étude d'impact sont très difficilement lisibles voire illisibles (plans et tableaux du paragraphe 5.6 de l'étude d'impact). En outre, pour la bonne information du public, les éléments actualisés dans l'étude d'impact sont à faire apparaître au moyen d'une police de couleur différenciée par exemple.

**L'Autorité environnementale recommande de renommer les fichiers transmis, de veiller à ce que tous les éléments transmis soient lisibles et, pour assurer une information du public accessible et didactique, de faire apparaître distinctement, à l'aide d'un code couleur par exemple, les parties de l'étude ayant fait l'objet d'une actualisation.**

De nombreuses recommandations de l'Autorité environnementale émises lors du premier avis n'ont pas fait l'objet de complément, de justification ou d'approfondissement dans l'étude d'impact actualisée. Il n'est pas compréhensible que le porteur de projet n'ait pas saisi l'opportunité offerte par l'actualisation de l'étude d'impact pour intégrer *a minima* les réponses aux recommandations formulées dans le premier avis de l'Autorité environnementale et démontrer ainsi une volonté d'amélioration de la prise en compte de l'environnement par le projet. En outre, le mémoire en réponse au premier avis de l'Autorité environnementale n'est pas joint au dossier présenté.

### 2.2. Les éléments actualisés

#### *Biodiversité et milieux naturels*

La synthèse des enjeux p.114 de l'étude d'impact actualisée reconsidère à la baisse le niveau d'enjeu concernant la « haie riche en espèces mais dégradée » en l'indiquant comme faible<sup>1</sup> mais sans justification. Les surfaces détruites d'habitats favorables aux espèces faunistiques protégées du site d'implantation du projet ont été réévaluées pour l'ensemble des phases 1, 2 et 3. La totalité des 23 657 m<sup>2</sup> de prairie pâturée à Ray-grass commun et crételle et de 17 005 m<sup>2</sup> de prairie de fauche et pâturée collinéenne, habitats favorables à la Taupe d'Europe et aux oiseaux nicheurs (dont la Caille des blés) seront détruits ainsi que la totalité des 54 m<sup>2</sup> de haie riche en espèce mais dégradée, habitat favorable au Serin cini et au Verdier d'Europe seront détruits. Au total, 42 074 m<sup>2</sup> de surface d'habitats favorables à l'avifaune sera détruit.

Le dossier qualifie le niveau des impacts bruts sur les milieux de faible au motif que la destruction impacte des « milieux perturbés, en mauvais état de conservation et pauvres en richesse spécifique ». L'état de conservation des milieux est considéré comme dégradé du fait du pâturage intensif tout au long de l'année. Le dossier ajoute que la « zone d'étude est enclavée et déconnectée des milieux naturels à proximité ce qui la rend peu attractive et favorable à l'accueil de faune sauvage y compris pour son alimentation ». Cette dernière affirmation est contradictoire avec les résultats d'inventaires de 2024<sup>2</sup> mettant en évidence la présence d'espèces faunistiques protégées et à enjeu de conservation local sur le site du projet. Le niveau d'incidence brut du projet sur les

1 L'enjeu concernant la « haie riche en espèces mais dégradée » était considéré comme « modéré » par le dossier avant l'actualisation de l'étude d'impact.

2 Les inventaires réalisés en 2024 et présentés dans l'étude d'impact initiale montrent la présence de seize espèces d'oiseaux protégés à l'échelle nationale dont deux à enjeu de conservation significatif (Verdier d'Europe et Serin cini) ainsi qu'un mammifère à enjeu de conservation local (la taupe d'Europe).

espèces protégées et à enjeu de conservation local qualifié de négligeable à faible par le dossier, semble donc sous-estimé.

Aucune nouvelle mesure d'évitement, de réduction et de compensation des incidences n'est proposée. Le niveau d'incidence résiduelle du projet sur les espèces protégées et à enjeu de conservation local est qualifié de négligeable selon le dossier. Ce niveau d'incidence n'est pas suffisamment justifié au regard de la suppression de divers habitats favorables aux espèces. Des précisions quantitatives et qualitatives doivent justifier la conclusion « d'absence d'incidences résiduelles significatives » sur la biodiversité. Bien que non significatifs selon le dossier, les impacts résiduels sont non nuls. Le dossier ne propose aucune mesure de compensation et ne répond pas aux exigences d'une absence de perte nette de biodiversité<sup>3</sup>.

L'Autorité environnementale rappelle qu'en application de l'article L.411 du code de l'environnement, le pétitionnaire doit s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site du projet et en cas d'impacts résiduels significatifs (non nuls ou négligeables) du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Pour obtenir une autorisation dérogatoire il faut démontrer cumulativement (3 tests) une raison impérieuse d'intérêt public majeur, une absence de solutions de substitution satisfaisantes et l'assurance que la dérogation ne nuit pas au maintien des populations dans un état de conservation favorable (article 16 de la directive 92/43/CE.).

**L'Autorité environnementale réitère sa recommandation de :**

- **justifier en quoi les impacts bruts du projet peuvent être considérés comme faibles, alors que la mise en œuvre du projet conduira à la destruction quasi-totale des habitats par les opérations de débroussaillage, de terrassements et de circulation des engins ;**
- **préciser comment les mesures de réduction prévues conduisent à des impacts résiduels jugés non significatifs ; garantir l'absence d'incidence résiduelle significative sur les espèces protégées mises en évidence dans l'état initial et le cas échéant compléter les mesures d'évitement et de réduction prévues et conclure si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue pour ce secteur d'aménagement, et dans l'affirmative d'établir la réunion des conditions cumulatives requises.**

#### *Consommation d'espace*

Les informations relatives aux différentes natures de surfaces du projet dédiées aux voiries, aux stationnements, aux espaces verts, aux logements, aux surfaces de plancher créées, aux surfaces perméables et imperméabilisées sont présentes mais disséminées dans le dossier. Pour une meilleure lisibilité du projet d'ensemble, un tableau de synthèse de ces surfaces est à présenter. En outre, comme recommandé dans le premier avis de l'Autorité environnementale, les incidences des travaux de raccordements aux différents réseaux (notamment au réseau public de distribution d'électricité) sont à intégrer au projet et doivent être analysées. S'il y a lieu, des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation de ces incidences sont à définir.

---

3 Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Le dossier présente la répartition des typologies de logements et leur mode d'occupation (location, accession) pour les logements des phases 1 et 2 et une population projetée de 686 nouveaux habitants. À nouveau, le dossier n'établit pas la contribution du projet à la mise en œuvre du PLUiH du Pays de Gex au regard de ces prévisions.

**L'Autorité environnementale recommande :**

- **de présenter un bilan de l'artificialisation des sols du projet en intégrant l'ensemble des aménagements susceptibles d'artificialiser les sols, voire de les imperméabiliser, y compris les travaux de raccordement et de définir les mesures prises pour l'éviter, la réduire et si besoin la compenser ;**
- **à nouveau, d'établir en quoi l'accueil de la population du projet contribue à la mise en œuvre du PLUiH du Pays de Gex ;**

*Eaux pluviales*

Le dossier précise les surfaces imperméabilisées du projet qui sont de l'ordre de 60 % pour la phase 1 et 55 % pour la phase 2, et 40 % pour le gymnase (phase 3). Comme pour les phases 1 et 3, la phase 2 a fait l'objet d'un dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales tenant compte des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation des aménagements. D'après le dossier, deux niveaux de gestion sont considérés :

- les pluies courantes gérées par infiltration ou évapotranspiration via des tranchées d'infiltration ou des noues dont les volumes de rétention seront de 229,9 m<sup>3</sup> pour le projet immobilier de la phase 1, 49,8 m<sup>3</sup> pour le gymnase de la phase 3 et 40,3 m<sup>3</sup> pour le projet immobilier de la phase 2.
- les pluies moyennes à fortes gérées par des rétentions étanchées, positionnées après les tranchées/noues dont les volumes de rétention seront de 563,7 m<sup>3</sup> pour le projet immobilier de la phase 1, 141,8 m<sup>3</sup> pour le gymnase de la phase 3 et 150,3 m<sup>3</sup> pour le projet immobilier de la phase 2 avec un rejet au réseau public sous réserve d'un débit régulé.

Malgré un niveau d'incidence considéré par le dossier comme faible et donc non nul, aucune mesure de la séquence Éviter, Réduire, Compenser n'est définie. L'Autorité environnementale rappelle qu'en cas d'impact résiduel même faible, des mesures complémentaires d'évitement et de réduction doivent être mises en place afin d'aboutir à un impact résiduel non significatif ou à défaut des mesures de compensation sont à prévoir.

**L'Autorité environnementale recommande de définir des mesures visant à éviter, à réduire et si besoin à compenser les incidences du projet considérées comme non nulles en matière de gestion des eaux pluviales.**

**2.3. Les éléments laissés sans suite**

Il n'a pas été donné suite à de nombreuses recommandations du premier avis que l'Autorité environnementale réitère donc ci-après :

**L'Autorité environnementale recommande :**

- **de compléter le dossier par une présentation des différentes hypothèses étudiées en justifiant précisément les choix d'aménagement retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement ;**

- de fournir une démonstration robuste de l'adéquation entre les besoins générés par le projet (toutes vocations confondues) et la ressource disponible d'un point de vue quantitatif et qualitatif et à défaut de revoir la démarche d'évitement et de réduction des incidences du projet sur la ressource en eau ;
- de démontrer dès ce stade que la capacité des réseaux et de la station à acheminer et traiter les effluents supplémentaires générés par l'ensemble du projet (toutes phases confondues) est suffisante et si des travaux devaient être réalisés en ce sens, d'en évaluer les incidences dans le cadre du projet ;
- d'analyser précisément les incidences du projet d'ensemble, à court et long termes, sur la nappe souterraine, au regard des ouvrages souterrains projetés et vis-vis du risque de remontée de nappe, et de définir dès ce stade des mesures ERC en conséquence, et, si besoin, de reconsidérer la réalisation des parkings souterrains ;
- de mesurer précisément l'exposition des logements, existants et futurs, aux nuisances sonores induites par le projet, en phases travaux et exploitation et de définir des mesures d'évitement et de réduction à la source pour limiter l'exposition des habitants ;
- en matière de mobilité :
  - de justifier le dimensionnement du stationnement retenu pour le gymnase au regard de la fréquentation attendue et de préciser si une éventuelle desserte en transport en commun est envisagée, ou la mise en place de services d'autopartage, de covoiturage ou de location de vélo ;
  - de reprendre l'étude de circulation menée en y intégrant les phases 2 et 3 du projet afin d'en déduire les incidences globales du projet d'OAP Belleferme sur le trafic supplémentaire généré dans le secteur ;
  - de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées pour limiter les nuisances sonores ainsi que la dégradation locale de la qualité de l'air et les émissions de polluants liées à la mobilité routière ;
- de préciser en quoi le projet participe au développement des énergies renouvelables, et de réaliser un bilan de ces émissions de GES conduisant à définir des mesures ERC prenant en compte la vulnérabilité au changement climatique ;
- d'étendre le dispositif de suivi à l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction prévues et dans la durée afin de contrôler leur efficacité et, le cas échéant, les ajuster ;
- de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis et à nouveau de l'identifier dans le sommaire du dossier.

## **2.4. Nouveaux éléments appelant des observations**

### *Eaux souterraines*

L'étude géotechnique réalisée par Équaterre en avril et octobre 2025 conclut que l'ensemble des bâtiments de la phase 2 sera concerné par des circulations de versant dont les débits sont va-

riables et non quantifiables. À l'échelle de la phase 2, cette étude préconise des mesures en phase travaux (drainage et l'évacuation des eaux rencontrées en fond de forme lors des terrassements) et en phase exploitation (mise en place d'un dispositif de drainage sous les planchers bas et d'un dispositif drainant en périphérie des ouvrages). L'ensemble des préconisations de l'étude géotechnique doit être repris dans le paragraphe dédié à la présentation des mesures d'évitement et de réduction.

**L'Autorité environnementale recommande de définir des mesures d'évitement et de réduction des venues d'eau susceptibles d'être rencontrées à faible profondeur dans les ouvrages souterrains projetés de la phase 2 et, si besoin, de reconsidérer la réalisation des parkings souterrains.**

#### *Cadre de vie et santé humaine*

Concernant l'orientation et la configuration des logements de la phase 2, elles n'assurent pas pour tous les logements une ventilation naturelle ; en outre, aucune protection solaire n'est prévue sur les façades exposées. Le confort d'été, avec l'exposition potentielle des futurs habitants aux fortes chaleurs et le confort d'hiver avec le niveau de luminosité naturelle, sont à prendre en compte dans la conception des logements. De plus, anticiper le confort des habitants contribue à diminuer les besoins en énergie.

**L'Autorité environnementale recommande de considérer le confort des futurs occupants en intégrant à la conception des logements l'exposition à la luminosité naturelle et aux fortes chaleurs estivales et en cas d'incidences sur la santé humaine, de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.**



Bénédicte Desmaris &lt;bdesmaris@apps.ccpq.fr&gt;

---

**Urgent Consultation sur PC00107125B0027 - Commune de Cessy**

---

ALP-CUAU &lt;alp-cuau@enedis.fr&gt;

16 avril 2026 à 09:47

À : "bdesmaris@paysdegexagglo.fr" &lt;bdesmaris@paysdegexagglo.fr&gt;

Madame, Monsieur,

Suite à votre relance en date du 16/04/2026 à 16:48, ayant pour objet : **RE: Urgent Consultation sur PC00107125B0027 - Commune de Cessy**, je souhaite apporter les précisions suivantes.

Au vu du projet, Enedis exerce la maîtrise d'ouvrage des réseaux publics de distribution d'électricité sur la commune, conformément au cahier des charges du contrat de concession.

En l'absence d'éléments complémentaires de votre part et à l'issue du délai d'un mois, je vous invite à considérer que l'avis d'Enedis est réputé tacite et favorable, conformément aux dispositions de l'article R\*423 59 et les suivants du Code de l'urbanisme.

La solution technique et la contribution financière au raccordement du pétitionnaire ne pourront être déterminées qu'au terme du traitement d'une demande de raccordement réalisé par le pétitionnaire auprès d'Enedis directement sur notre site internet : [www.enedis.fr](http://www.enedis.fr)

Enedis offre au pétitionnaire la possibilité de simuler le raccordement du projet directement depuis son espace client sur le site : <https://mon-compte-client.enedis.fr>

Cette simulation est ouverte aux particuliers, professionnels, entreprises et collectivités et a pour objectif de tester la réalisation d'un raccordement aux réseaux électriques basse tension (BT) et moyenne tension (HTA) gérés par ENEDIS.

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

**ENEDIS****Service URABINISME**

#TeamFranceElectrique

Direction Régionale Alpes

: ACMA – Accueil Marché d'Affaires

11 RUE FELIX ESCLANGON

38000 GRENOBLE

[alp-cuau@enedis.fr](mailto:alp-cuau@enedis.fr)

---

En dehors des heures de travail, ce message n'appelle pas de prise de connaissance ni de traitement immédiat.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message. Ce message est destiné exclusivement aux personnes ou entités auxquelles il est adressé et peut contenir des informations privilégiées ou confidentielles. Si vous avez reçu ce document par erreur, merci de nous l'indiquer par retour et procéder à sa destruction.

---

**De :** [bdesmaris@paysdegexagglo.fr](mailto:bdesmaris@paysdegexagglo.fr) <[bdesmaris@paysdegexagglo.fr](mailto:bdesmaris@paysdegexagglo.fr)>  
**Envoyé :** mercredi 15 avril 2026 16:47  
**À :** ALP-CUAU <[alp-cuau@enedis.fr](mailto:alp-cuau@enedis.fr)>  
**Cc :** Valérie Zanette <[vzanette@paysdegexagglo.fr](mailto:vzanette@paysdegexagglo.fr)>  
**Objet :** Urgent Consultation sur PC00107125B0027 - Commune de Cessy

**VIGILANCE : message provenant d'un expéditeur externe à Enedis.**

N'ouvrez les pièces jointes, les liens associés et ne répondez que si vous êtes absolument certain de la légitimité de l'expéditeur.

Bonjour,

Suite à l'absence de prise en charge de notre première sollicitation du 2 décembre 2025, nous avons lancé une seconde consultation ce jour concernant le dossier cité en objet.

identifiant consultation KNV-VGQ-73Y

**Notre demande est urgente** car nous souhaiterions rendre notre arrêté avant la fin de cette semaine.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à ce dossier et de votre retour rapide.

Bien cordialement,

—

Cordialement,

**Bénédicte DESMARIS**  
**Service Application du Droit des Sols**

Communauté d'agglomération du pays de Gex  
[135 rue de Genève – 01170 Gex](#)  
Tél: [04.50.42.65.00](tel:04.50.42.65.00) (sauf le lundi)



Rejoignez-nous



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

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

N/Réf : CB  
Objet : Avis EP PC00107125B0027/  
AQUARELLE IMMOBILIER/  
AA-0149, AA-0216 - 10372 m<sup>2</sup>/  
SOUS GEX 01170 Cessy

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

Gex, le 19/02/2026

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 : PC00107125B0027

**Avis favorable.**

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

Le projet prévoit la mise en place d'un bassin d'infiltration et de rétention mutualisant la gestion des pluies courantes par infiltration et la gestion des pluies moyennes à fortes par rejet à débit régulé. La conception de l'ouvrage de gestion doit permettre l'infiltration des écoulements issus des pluies courantes, et non leur rejet à débit régulé vers l'extérieur du site.

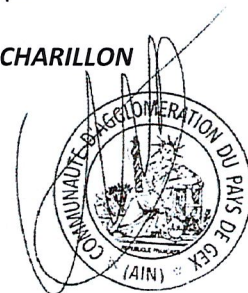
Le volume de cet ouvrage est de 282 m<sup>3</sup> (dont 65,5 m<sup>3</sup> dédiés à la gestion des pluies courantes) avec un débit de fuite de 13 L/s. Le débit de vidange se situe à 0,32 cm du fond de l'ouvrage.

Les eaux, après stockage, pourront être connectées au réseau existant Rue du Lycée.  
La pente du branchement devra permettre l'écoulement naturel des eaux (pente minimale à 5 mm/m).

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être entretenu régulièrement.

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

**Aurélie GODARD CHARILLON**





**Direction générale des Services Techniques**  
**Pôle technique**  
**Service gestion et valorisation des déchets**

Suivi par : *Quentin MUTTONI*  
*servicedechets@paysdegexagglo.fr*

Objet : Avis GVD PC00107125B0027

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

Prévessin-Moëns, le

En tant que personne publique en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés dans le Pays de Gex, nous vous transmettons les informations suivantes concernant le dossier référencé ci-dessous :

**AVIS PC00107125B0027 – FAVORABLE**

Le programme situé sur la commune de Cessy, lieu-dit « Sous-Gex », prévoit la construction de quatre bâtiments soit quatre-vingt-un logements.

Le projet prévoit la collecte des ordures ménagères et du tri en conteneur(s) (semi)-enterré(s). Une prise de contact devra être effectuée auprès du Service Gestion et Valorisation des Déchets afin d'identifier le type et le nombre de conteneurs à mettre en place.

Enfin, le projet devra inclure un espace végétalisé destiné au compostage collectif, conformément aux dispositions du PLUIH (voir Annexe 1).

Pour le Président et par délégation.  
La vice-présidente déléguée à la gestion et valorisation des déchets.

**Martine JOUANNET**