

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107126B0006

Date de dépôt : 02/03/2026

Date d'affichage : 02/03/2026

Demandeur : **KRASNIQI Alban** et **SHRUTT
Chrystel**Pour : Construction d'une villa individuelle a
usage d'habitation principale, non sociale et
Demolition d'un garageAdresse terrain : 1618 Route de Tutegny
01170 CESSY

Parcelle : AL-0372

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 02/03/2026 par **Monsieur KRASNIQI Alban** et par **Madame SHRUTT Chrystel** demeurant 66 avenue Marcel Anthonioz 01220 DIVONNE LES BAINS, enregistrée sous le numéro **PC00107126B0006** et affichée en mairie à partir du 02/03/2026 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 30/04/2026 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la construction d'une villa individuelle a usage d'habitation principale, non sociale et démolition d'un garage ;
- sur un terrain situé 1618 Route de Tutegny 01170 CESSY;
- pour une surface de plancher créée de 99 m² ;
- pour la parcelle : AL-0372 ;

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°00107124B0166 pour la division de parcelles délivrée en date du 20/01/2025 ;

Vu la déclaration préalable n°00107124B0166M01 pour la division de parcelles délivrée en date du 27/04/2026 ;

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 **UGp1** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'habitat et son règlement ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 05/03/2026 ;
- Vu** l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo en date du 19/03/2026 ;
- Vu** l'avis réputé favorable tacitement d'ENEDIS consulté en date du 03/03/2026 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

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 05/03/2026.
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 19/03/2026.

Afin de vérifier le bon fonctionnement de l'ouvrage de rétention, une visite préalable du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo devra avoir lieu sur site avant le remblai et le raccordement sur le réseau.

Article 4

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Fait à CESSY, le 28 MAI 2026
Le Maire,

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.

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 :

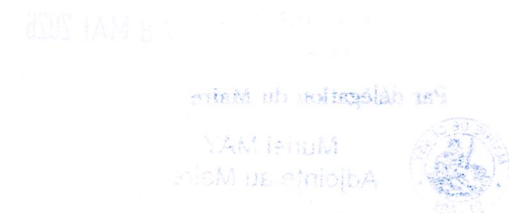
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- 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.



Direction de l'environnement
Service Eaux pluviales

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

N/Réf : CB
Objet : Avis EP PC00107126B0006/
KRASNIQI ALBAN/
AL-0372 - 656 m²/
1618 Route de Tutegny 01170 CESSY

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

Gex, le 19/03/2026

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 : PC00107126B0006

Avis favorable avec prescriptions.

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 une tranchée d'infiltration de 5 m³ mutualisant la gestion des pluies courantes et moyennes à fortes avec un rejet de 2 l/s.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être entretenus régulièrement.

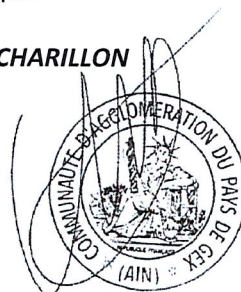
Le projet prévoit un ouvrage mutualisé incluant la gestion des pluies courantes par infiltration et des pluies moyennes à fortes par rejet à débit régulé. La conception de l'ouvrage de gestion doit permettre l'infiltration des écoulements issus des pluies courantes, et non leur rejet à débit régulé vers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

Nous recommandons vivement la réalisation d'une étude de sol pour s'assurer que l'ouvrage soit en capacité d'infiltrer les pluies courantes et surtout qu'il ne draine pas d'eaux souterraines. **Pour rappel, le prélèvement/drainage des eaux souterraines/de nappe de façon permanente est interdit.**

L'avis est donc favorable sous réserve que l'ouvrage mutualisé soit en capacité d'infiltrer les pluies courantes et qu'il ne draine pas d'eaux souterraines.

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

Aurélie GODARD CHARILLON





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

Saint-Genis-Pouilly, le 05 mars 2026

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 réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées sont sous voirie route de Tutegny.

Le terrain est viabilisé en eau potable et en eaux usées : tous les équipements sont en attente.

Le pétitionnaire devra impérativement se rapprocher de la Régie des Eaux Gessiennes au 04 85 29 20 00 pour les modalités de pose de compteur, sous réserve d'acceptation de la demande d'individualisation par nos services (formulaire disponible à l'adresse <https://www.regieeauxgessiennes.fr/demarches/>).

Nous rappelons que tout regard compteur devra être positionné dans un espace privé ou 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 en vigueur.

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

