FOLIO_192 **ARRÊTÉS** A_URBA202607_89

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° CU00107126B0056

Date de dépôt : 06/08/2026

Date d'affichage : 06/08/2026

Demandeur : **SAS JETPACK IMMOBILIER**

Pour: division parcellaire en vue de construire

Adresse terrain : 324 Rue des Marguerons 01170 CESSY

Parcelle : AD-0097

CERTIFICAT d'URBANISME OPERATIONNEL OPERATION REALISABLE

Le maire de CESSY,

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel présentée le 06/08/2026 par la **SAS JETPACK IMMOBILIER** N° SIRET 97944449400012 domiciliée au 368 Route de Versonnex 01220 Sauverny, enregistrée sous le numéro **CU00107126B0056** et dont l'avis de dépôt a été affiché en mairie à partir du 06/08/2026 en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré AD-0097 ;
- 324 Rue des Marguerons 01170 CESSY ;

et précisant si le tènement peut faire l'objet d'une division parcellaire en vue de construire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants ;

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 rendu 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 révision allégée n°7 du PLUiH approuvée le 8 juillet 2026 et rendue exécutoire le 24 août 2026 ;

Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 21/08/2026 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement d'ENEDIS consulté en date du 07/08/2026 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve du respect des règles imposées par la zone UGp1.

Article 2

Le terrain est situé en zone UGp1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) approuvé le 27 février 2020 et rendu exécutoire le 18 juillet 2020. Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple par délibération du 3 septembre 2020 au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex.

Article 3

On notera que le territoire communal est classé en zone de sismicité modérée (décrets 2010-1254 et 2010-1255 et arrêté NOR : DEVP1015475A du 22 octobre 2010). Ces dispositions se traduisent par des règles de construction que doivent respecter les ouvrages nouveaux ou le bâti existant qui fait l'objet de modifications importantes. Ces règles sismiques sont variables suivant la classe des bâtiments définie par l'arrêté du 22 octobre 2010 selon leur nature ou le type d'occupation.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	**VOIR AVIS**	**VOIR AVIS**	Régie des eaux gessiennes	
Électricité	**ACCORD TACITE**	**ACCORD TACITE**	ENEDIS	

Vous trouverez en pièces jointes les différents avis des concessionnaires.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

TA Communale Taux = 5,00 %
TA Départementale Taux = 2,50%
Redevance d'Archéologie Préventive Taux = 0,40%

Un Projet Urbain Partenarial (P.U.P) pourra être soumis sur la parcelle.

Participations préalablement instaurées par délibération:
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (articles L. 1331-7 du code de la santé publique).

Participations préalablement instaurées par délibération:
-Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :
- **Permis d'aménager**
- **Permis de construire**
- **Déclaration préalable** pour constructions et travaux non soumis à permis de construire
- **Déclaration préalable** pour installations et aménagements non soumis à permis d'aménager.

NB :
- La délibération de la régie des eaux gessiennes N°2023.00011 en date du 15/03/2023 et publiée le 17/03/2023, rend obligatoire le contrôle des installations privées de collecte des eaux usées ne disposant pas d'un rapport de contrôle en cours de validité ainsi que leur raccordement au réseau public, à l'occasion de toute mutation à titre onéreux d'un bien immobilier raccordé au réseau public d'assainissement collectif.
- La Communauté d'Agglomération du Pays de Gex a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat par délibération n°2024.00108 en date du 27 mars 2024.

Fait à CESSY, le 07 OCT. 2026
Le Maire,

Par délégation du Maire

MAIRIE DE CESSY 01 - AIN

Muriel MAY
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.

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 : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Régie des Eaux Gessiennes

Suivi par : Dominique RAMILLON
dramillon@reoges.fr

N/Réf : CG/325494
Objet : CU 00107126B0056 SAS Jetpack Immobilier - Cessy

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE GEX
– Service ADS

135, rue de Genève

01170 GEX

Saint-Genis-Pouilly, le 21 août 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.

Le réseau public d'eau potable se situe sous voirie rue des Marguerons. Le réseau public d'eaux usées se situe sous voirie rue des Marguerons à partir du regard situé devant la parcelle AD 100.

Nous attirons l'attention du pétitionnaire, que tous nouveaux effluents d'eaux usées dans un branchement ou réseau privé devra faire l'objet de tests d'étanchéité à l'air et d'un passage caméra du tuyau et ceci jusqu'au réseau public.
Nous rappelons que conformément au règlement du service public d'assainissement et à la délibération du Conseil d'Administration de la Régie des Eaux Gessiennes du 26 octobre 2017, des pénalités peuvent être appliquées en cas de non-conformité de raccordement entrainant des pollutions du milieu naturel et/ou de déversement d'eaux claires parasites empêchant le bon fonctionnement des différents systèmes d'assainissement.
D'autre part le pétitionnaire devra s'assurer d'avoir toutes les autorisations nécessaires du ou des propriétaires du réseau d'eaux usées pour se raccorder.

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 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 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
Par Délégation,
La Directrice Administrative et Financière
P.J. Véronique MICHEL