



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen  
au cas par cas sur le projet dénommé  
« Projet immobilier OAP Belleferme »  
sur la commune de Cessy  
(département de l'Ain)**

Décision n° 2023-ARA-KKP-4204

**DÉCISION**  
à l'issue d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

**Vu** la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

**Vu** l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

**Vu** l'arrêté n°2023-205 du 4 septembre 2023 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Monsieur Jean-Philippe DENEUVY, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** l'arrêté DREAL-SG-2023-60 du 6 septembre 2023 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** la demande enregistrée sous le n° 2023-ARA-KKP-4204, déposée complète par ALLIADE Habitat le 31 octobre 2023, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 14 novembre 2023 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de l'Ain le 20 novembre 2023 ;

**Considérant** que le projet, phase 1 de l'OAP Belleferme, soumis à permis d'aménager et à déclaration au titre de la loi sur l'eau, consiste en la construction de 169 logements représentant 13 422 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'assiette de 2,6 hectares<sup>1</sup>, pour accueillir 500 nouveaux habitants<sup>2</sup>, sur la commune de Cessy dans le département de l'Ain ;

**Considérant** que le projet prévoit les aménagements suivants :

- démolition des 2 hangars existants ;
- terrassements de 41 500 m<sup>3</sup> pour la réalisation des fondations et des sous-sols ;
- réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales permettant un rejet régulé au réseau des eaux pluviales communal sous réserve des autorisations du service ;
- réalisation de 125 logements collectifs répartis sur 5 bâtiments en R+2 et 1 bâtiment en R+3 et de 44 maisons individuelles (R+1) ;
- 132 places de stationnements extérieurs sur une surface de 1 725 m<sup>2</sup>, 104 places de parkings en sous-sol sous les bâtiments collectifs et 44 garages pour les maisons individuelles ;
- création d'une voirie partagée priorisant les déplacements en mode doux, les deux-roues et les piétons ;
- création de 10 495 m<sup>2</sup> d'espaces verts incluant la suppression de 14 arbres et la plantation de 159 arbres de haute tige, cépée et tige basse ;

---

<sup>1</sup> L'OAP Belleferme prévue au PLUi du Pays de Gex ( dont la dernière procédure a été approuvée le 12 juillet 2023) prévoit une réalisation en 3 phases (phase 1 : le présent projet sur 2,6 ha, phase 2 : aménagement de 81 logements sur environ 10 000 m<sup>2</sup> et enfin un gymnase, équipement d'intérêt collectif, sur environ 8000 m<sup>2</sup>) pour une surface totale de 4,5 hectares

<sup>2</sup> La commune de Cessy compte 5 045 habitants en 2020, le projet conduisant ainsi à environ 10 % d'augmentation de la population

**Considérant** que le projet présenté relève de la rubrique 39a) *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>*, du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** que le projet se situe :

- en zone 1AUG, zone à urbaniser générale dense, dans l'OAP de Belleferme du PLUi du Pays de Gex en vigueur sur la commune ;
- dans un espace perméable de la trame verte et bleue lié aux milieux terrestres ;
- à environ 2 km des zones Natura 2000 Directive habitats et oiseaux « Crêts du Haut-Jura » et environ 5 km de la zone Natura 2000 Directive habitats « Marais de la Haute Versoix et de Brou » ;
- en dehors de périmètre réglementaire et d'inventaire de protection de la biodiversité ;
- en dehors de toute zone humide recensée à l'inventaire départemental ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captages d'eau destinée à l'alimentation humaine<sup>3</sup> ;

**Considérant** que le projet doit être précisément défini, notamment durant la phase travaux, au cours de laquelle des ouvrages souterrains sont susceptibles d'être créés pour gérer des éventuelles circulations d'eaux souterraines<sup>4</sup> et que les incidences du projet sur les sols et les eaux souterraines doivent être évaluées ainsi que les mesures visant à les éviter et les réduire définies, le cas échéant ;

**Considérant** qu'en l'absence d'estimation de la consommation annuelle en eau potable nécessaire au projet, les capacités de la ressource en eaux et du système de réseaux nécessaires à l'accueil de population supplémentaire induite par le projet ne sont pas démontrées dans un contexte de raréfaction de la ressource ;

**Considérant** qu'en matière de préservation de la biodiversité :

- en l'état du dossier, l'état initial se fonde sur des inventaires, tous taxons, réalisés sur une seule journée en mai 2023 et sur la consultation des données bibliographiques, sans prospections ciblées ;
- les enjeux sont potentiellement sous-évalués et notamment pour l'avifaune, les chiroptères et la flore du site ;
- les incidences potentielles brutes et résiduelles du projet sur la biodiversité ne sont pas évaluées et par conséquent, la pertinence des mesures de réduction proposées ne peut être vérifiée, ne permettant pas d'être assuré de l'absence d'incidence du projet sur les milieux et les espèces;

**Considérant** qu'en matière de préservation des sites Natura 2000 :

- au regard des premiers inventaires réalisés, au moins une espèce (Milan royal) ayant justifié la dénomination du site Natura 2000 est susceptible de fréquenter la zone d'étude ;
- le pétitionnaire n'apporte aucune justification ni d'engagement sur l'absence d'incidence au titre de Natura 2000 ;
- l'analyse de l'incidence de la perte cumulée des espaces agricoles dans le secteur sur des espèces territoriales utilisant ces espaces comme zone d'alimentation doit être réalisée;

**Concluant** que :

- au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de Projet immobilier OAP Belleferme situé sur la commune de Cessy est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont notamment ceux explicités dans les motivations de la présente décision et notamment :

---

<sup>3</sup> des périmètres de protection des captages éloignés bordent de part et d'autre le projet (Nord-Est : Pré Bataillard et Ouest : Puits de Chenaz)

<sup>4</sup> Le dossier indique que le projet est susceptible d'être soumis au régime déclaratif de la loi eau (rubrique ouvrage souterrain et prélèvement d'eau) si les ouvrages souterrains devaient être créés pour gérer les potentielles circulations d'eau

- définir précisément le projet et notamment la phase de travaux, afin de lever les incertitudes quant aux incidences potentielles du projet sur les sols et les circulations d'eaux souterraines ;
- estimer la consommation d'eau annuelle induite par le projet et démontrer la capacité de la ressource et des réseaux à y répondre, tout au long de l'année, dans un contexte de raréfaction de la ressource en lien avec le changement climatique ;
- compléter l'état initial de la biodiversité et notamment pour ce qui concerne l'avifaune, les chiroptères et la flore ;
- évaluer les incidences brutes et résiduelles du projet sur la biodiversité en incluant l'étude d'incidence Natura 2000 ;
- définir les mesures de la séquence Éviter/réduire/compenser adaptées aux enjeux en présence, ainsi que leurs modalités de suivi ;

ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement ;

## DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de Projet immobilier OAP Belleferme, enregistré sous le n° 2023-ARA-KKP-4204 présenté par ALLIADE Habitat, concernant la commune de Cessy (01), **est soumis** à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

**Article 3** : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le

Pour la préfète, par délégation,  
Pour le directeur par subdélégation,  
la cheffe du service CIDDAE

Anaïs BAILLY

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

### 1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

#### Où adresser votre recours ?

- RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la présidente du Tribunal administratif de Lyon

Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03

## **2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale**

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

### Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la présidente du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03