



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.

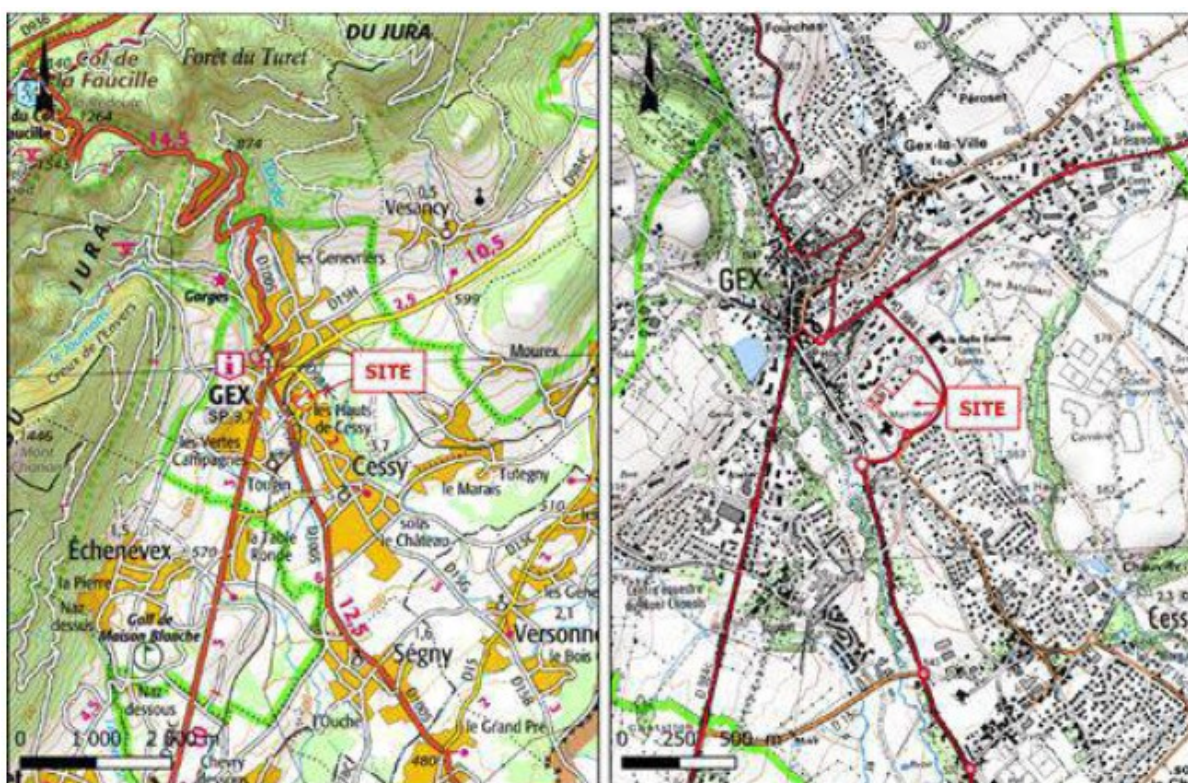


Figure 1: Localisation du projet (source : dossier)

### 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.

---

<sup>3</sup> 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.**