



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale sur le projet dénommé projet
d'aménagement OAP Belleferme porté par Alliade Habitat
sur la commune de Cessy (01)**

Avis n° 2025-ARA-AP-1825

Avis délibéré le 24 juin 2025

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 24 juin 2025 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur projet d'aménagement OAP Belleferme sur la commune de Cessy (01).

Ont délibéré : Pierre Baena, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, François Munoz, Émilie Rasooly, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Benoît Thomé 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.

Était absent en application des dispositions relatives à la prévention des conflits d'intérêt du même règlement : François Duval.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 28 avril 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 01 ont été consultés le 28 avril 2025 et ont transmis leurs contributions en date respectivement du 26 mars 2025 et du 27 mai 2025.

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 qui appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Gex dans le département de l'Ain (01). Le projet d'aménagement s'étend sur 4,5 ha et est réparti en trois phases. La première, portée par Alliade Habitat, est destinée à la construction de 168 logements sur une surface totale de 26 226 m². La seconde phase du projet n'est pas finalisée. La phase 3 est dédiée à un projet de gymnase porté par la commune sur 8 000 m² au sud de l'OAP.

Le projet immobilier (phase 1) a fait l'objet de la décision [n°2023-ARA-KKP-4204](#) de soumission à étude d'impact et le projet de gymnase (phase 3) a également fait l'objet de la décision [n°2024-ARA-KKP-4948](#) de soumission à étude d'impact.

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 le changement climatique.

Le dossier d'étude d'impact présenté comporte de nombreuses pièces dont les intitulés et les contenus ne sont pas systématiquement explicites rendant alors difficile la compréhension du projet. Toutefois elle ne porte que sur les phases une et trois quand l'article L 122-1 du code de l'environnement requiert qu'elle traite l'ensemble du projet, toutes phases confondues dès ce stade. Elle doit donc être reprise en ce sens. De plus, l'évaluation des phases 1 et 3 nécessite d'être complétée sur plusieurs aspects. Celle-ci doit rendre compte d'une part de la contribution du programme de logements à la mise en œuvre du PLUi-H, d'autre part de l'analyse multicritère des variantes étudiées afin de justifier le choix du projet retenu au regard de ses incidences environnementales. Concernant la consommation d'espace, le dossier doit dresser un bilan de l'artificialisation des sols induite par le projet (en intégrant l'ensemble des aménagements susceptibles d'artificialiser les sols, y compris les travaux de raccordement).

S'agissant de la biodiversité et des milieux naturels, l'étude d'impact doit 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 existants. Des compléments sont attendus vis-à-vis des mesures de réduction proposées et de l'absence d'incidences résiduelles énoncée en lien avec la présence avérée d'espèces protégées sur site.

L'Autorité environnementale recommande de fournir une démonstration robuste de l'adéquation entre les besoins et la ressource disponible en eau potable et de garantir que la station et les réseaux sont en capacité de traiter et d'acheminer les eaux usées générées par le projet. Les incidences du projet sur la nappe souterraine doivent être étudiées au regard de l'impact de l'imperméabilisation sur la gestion hydraulique, des ouvrages projetés et du risque de remontée de nappe.

Il convient également de mesurer précisément l'exposition du site aux nuisances sonores induites et de définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) à la source pour limiter l'exposition des riverains. Il est également nécessaire de reprendre l'étude de circulation menée en y intégrant la phase 3 du projet relative à la construction du gymnase et les mesures compensatoires mises en œuvre pour réduire les émissions de GES liées à la mobilité.

L'Autorité environnementale recommande enfin de réaliser un bilan des émissions de GES du projet et de préciser en quoi le projet participe au développement des énergies renouvelables.

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

Avis

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1. Contexte du projet et présentation du territoire

La commune de Cessy se trouve dans le département de l'Ain au sein de la communauté d'agglomération du Pays de Gex¹. Le projet se situe au lieu dit « sous Gex » au nord de la commune de Cessy et limitrophe avec la commune de Gex. Le site d'étude fait partie du schéma de cohérence territorial (Scot) du Pays de Gex, approuvé le 19 décembre 2019. Le site d'étude est couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Gex valant programme local de l'habitat (PLUiH). Il a été approuvé lors du conseil communautaire du 27 février 2020. La zone d'étude est identifiée au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Belleferme, constituée par une zone 1AUG correspondant aux futurs secteurs à dominante résidentielle, siège du projet immobilier (phase 1), et une zone UE correspondant aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectifs (phase 3).

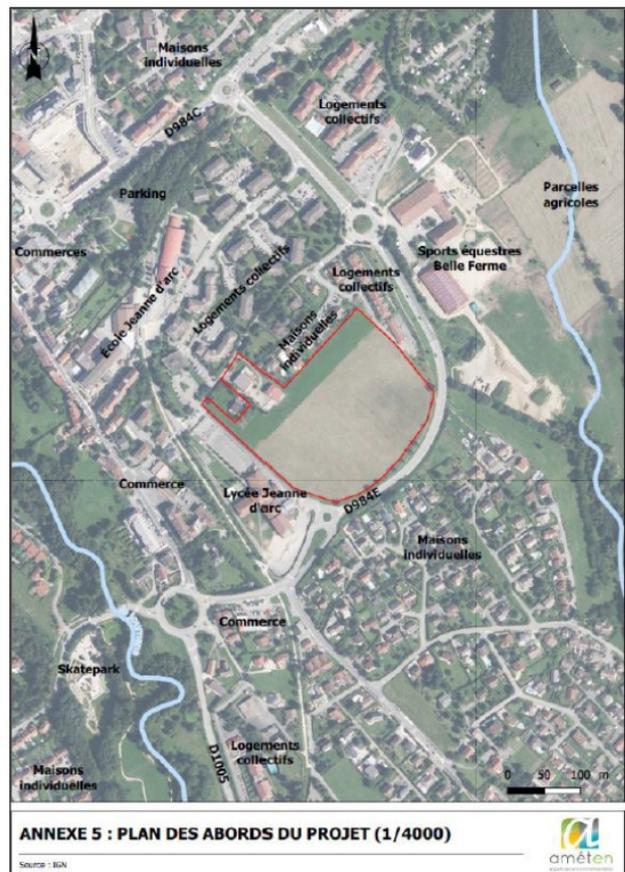
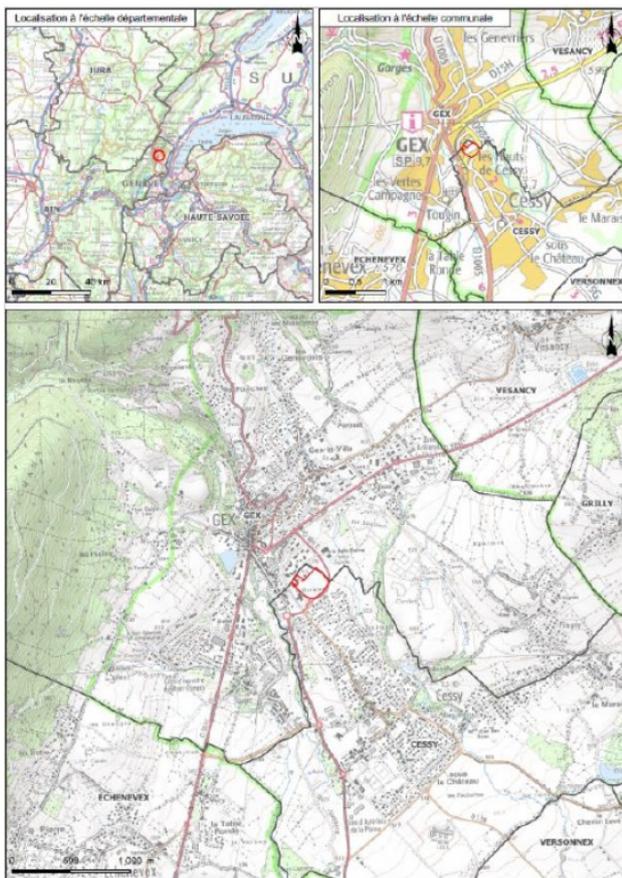


Figure 6 : Plan des abords du projet au 1/4000 (source : Amétén)

Figure 1: Localisation du projet - extraits des pages 26 et 28 de l'étude d'impact (PA 14)

1 La communauté d'agglomération du Pays de Gex, dont la commune de Gex est le siège, compte 27 communes.
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
projet d'aménagement OAP Belleferme sur la commune de Cessy (01)

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 m² dont 13 382 m² de surface de plancher ;
- phase 2 : destinée à l'aménagement de 81 logements, localisée sur le tènement est de l'OAP sur environ 10 000 m² ;
- phase 3 : projet de gymnase porté par la commune sur 8 000 m² dans la partie sud de l'OAP.

La phase 1 permettra d'accueillir 500 nouveaux habitants. Ce projet prévoit notamment : la démolition des 2 hangars existants, le terrassement de 41 500 m³ pour la réalisation des fondations et des sous-sols, la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, la réalisation de 124 logements collectifs répartis sur 5 bâtiments en R+2 et un bâtiment en R+3 ainsi que 44 maisons individuelles en R+1 possédant chacune leur propre garage, la création d'une voirie partagée, de 137 places de stationnements extérieurs, la construction d'un niveau de sous-sol permettant l'accueil de 105 places de parking supplémentaires au droit des 6 bâtiments collectifs et la création de 10 495 m² d'espaces verts incluant la suppression de 14 arbres et la plantation de 159 arbres de haute tige.

La phase 2 n'est pas décrite.

La phase 3 prévoit plus précisément les aménagements suivants : une grande salle (sports collectifs), une petite salle (sport de combat, gymnastique et tennis de table) et une structure artificielle d'escalade pour une pratique au niveau régional. À l'étage, des gradins seront installés ainsi qu'une terrasse abritée. A cela s'ajoutent un hall, des sanitaires, des vestiaires et douches, des locaux de stockages, des locaux techniques, une infirmerie, des abris deux-roues et des stationnements automobiles (55 places pour véhicules automobiles et 101 places pour les cycles). En termes de travaux, le projet prévoit : des terrassements pour l'aménagement du terrain et les fondations ; la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ; et la création des stationnements. La fin des travaux relatifs au gymnase est prévue pour fin 2026 pour un montant total de 6 153 573,33 euros HT.

1.3. Procédures relatives au projet

Le projet immobilier (phase 1) a fait l'objet de la décision [n°2023-ARA-KKP-4204](#) du 4 décembre 2023 de soumission à étude d'impact. Cette décision était motivée par la nécessité : de définir précisément le projet (dont la phase travaux) afin de lever les incertitudes quant aux incidences potentielles du projet sur les sols et les circulations d'eaux souterraines ; d'estimer la consommation d'eau annuelle et démontrer la capacité de la ressource et des réseaux à y répondre tout au long de l'année ; de compléter l'état initial de la biodiversité ; d'évaluer les incidences brutes et résiduelles du projet sur la biodiversité en incluant l'étude d'incidence Natura 2000 ; de définir des mesures adaptées aux enjeux en présence.

De plus, le projet de gymnase (phase 3) de l'OAP Belleferme a également fait l'objet de la décision [n°2024-ARA-KKP-4948](#) du 16 février 2024 de soumission à étude d'impact. Cette décision était motivée par la nécessité : de resituer l'opération au sein d'un périmètre de projet pertinent au sens de [l'article L.122-1 du code de l'environnement](#), incluant notamment le projet de la phase 1

de l'OAP Belleferme et de définir précisément le projet du gymnase, en phase travaux comme en phase d'exploitation ; d'établir un état initial de la biodiversité et de déterminer les enjeux en présence ; d'évaluer les incidences brutes et résiduelles du projet sur la biodiversité en incluant l'étude d'incidence Natura 2000 ; de démontrer la bonne prise en compte des enjeux en matière de gestion des eaux pluviales ; d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement, notamment termes de bilan des gaz à effet de serre, de consommations énergétiques, d'utilisation des ressources naturelles (comme les consommations d'eau), de pollutions des eaux et des sols et de qualité de l'air et de nuisances aux riverains ; de définir les mesures de la séquence Éviter/réduire/compenser adaptées aux enjeux en présence, ainsi que leurs modalités de suivi.

En parallèle de l'évaluation environnementale, le projet d'aménagement de l'OAP Belleferme est également soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour les [rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0](#) de la nomenclature installations, ouvrages, travaux et activités ayant une incidence sur l'eau et les milieux aquatiques ([IOTA](#)). Le dossier Loi sur l'eau fait partie des pièces transmises (intitulé PA15-1).

1.4. Principaux enjeux environnementaux

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 (paysage notamment) et la santé humaine ;
- le changement climatique.

2. Analyse de l'étude d'impact

2.1. Observations générales

Le dossier transmis est composé d'une multitude de fichiers dont les intitulés ne sont ni clairs ni précis, ce qui rend difficile la vision d'ensemble du projet et ne favorise pas sa compréhension par le public.

Pour faciliter la lecture du dossier, l'Autorité environnementale recommande de renommer les fichiers transmis en veillant à mettre en évidence les principales conclusions.

L'étude d'impact transmise porte sur les phases 1 et 3 (cf. 1.3 Procédures relatives au projet). Elle n'apprécie pas les incidences globales du projet d'aménagement de l'OAP Belleferme comprenant le projet immobilier (phase 1), le projet de gymnase (phase 3) et le projet immobilier (phase 2). La circonstance que les phases du projet soient décalées dans le temps, portées par différents maîtres d'ouvrage, que la définition de ce dernier soit moins aboutie, voire très peu avancée, n'exonèrent pas la maîtrise d'ouvrage, multiple ici, d'apprécier les incidences de l'ensemble du projet dès la première demande d'autorisation nécessaire à sa réalisation (cf. articles L.122-1 du code de l'environnement²). Comme le prévoit l'article L.122-1-1 du même code³, une actualisation

2 "Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation."

3 "Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs consé-

ultérieure de l'étude d'impact complétera ce qui le nécessite dont les caractéristiques et incidences plus précises de la phase 2.

L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'étude d'impact dès ce stade et avant toute présentation au public, afin qu'elle porte sur l'ensemble du projet, toutes phases et installations nécessaires (réseaux) confondues.

2.2. Solutions de substitution examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

L'étude d'impact comprend une analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus (pages 204 et suivantes), ainsi qu'une étude de l'évolution des milieux physique, naturel et humain en l'absence de mise en œuvre du projet (respectivement pages 60, 93 et 133). Cela ne constitue pas une analyse des solutions envisagées ni une justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

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.

2.3. État initial de l'environnement, incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC

2.3.1. Consommation d'espaces

Plusieurs périmètres d'étude ont été définis comme suit : la zone d'étude immédiate (ou emprise du projet) qui correspond au projet d'ensemble de l'OAP et représente une surface de 4,5 ha. la zone d'étude rapprochée qui correspond à une zone délimitée, plus large que le périmètre du projet correspondant à une zone tampon de 250 m autour du périmètre du projet ; et le secteur d'étude qui désigne la zone d'étude et ses abords plus ou moins immédiats et sert à décrire le contexte général dans lequel le projet s'inscrit.

S'agissant du zonage, le projet phase 1 se situe en zone 1AUG, zone à urbaniser générale dense, dans l'OAP Belleferme⁴ du PLUiH du Pays de Gex. Le projet phase 3 se situe quant à lui en zone Ue, zone d'équipement, et est également compris dans le périmètre de l'OAP Belleferme. Cette OAP définit plusieurs principes d'aménagement : mixité fonctionnelle, insertion urbaine, architecturale et paysagère, mobilité, déplacements et stationnements, qualité environnementale et prévention des risques et desserte par les réseaux. Le dossier précise que le projet d'aménagement est conçu pour répondre à ces différents principes.

En ce qui concerne l'accueil de population projeté, la phase 1 du projet prévoit la construction de 169 logements pour accueillir un total de 500 nouveaux habitants. La phase 2 consistera en la construction de 81 logements. Sur la base d'une taille de ménage de 2,3 personnes par ménage, la phase 2 pourrait accueillir près de 186 nouveaux habitants. Dès lors, 686 nouveaux habitants sont susceptibles d'être accueillis dans l'emprise du projet. Par ailleurs, le gymnase est dimensionné pour accueillir 675 personnes. L'analyse de la contribution du projet à la mise en œuvre du

quences à l'échelle globale du projet".

4 L'OAP Belleferme prévue par le plan local intercommunal (PLUiH) du Pays de Gex prévoit une réalisation en 3 phases (phase 1 : projet immobilier Belleferme sur 2,6 ha, phase 2 : aménagement de 81 logements sur environ 10 000 m² et phase 3 : construction d'un gymnase, équipement d'intérêt collectif, sur environ 8 000 m²) pour une surface totale de 4,5 hectares.

PLUiH du Pays de Gex figurant page 231 doit être établie au regard de l'accueil de population envisagé, des types de logements et de leurs modes d'occupation (location/accession).

En ce qui concerne l'artificialisation des sols, le dossier ne met pas en avant la superficie totale impactée par le projet. En effet, il est indiqué que la phase 1 comprend près de 14 000 m² de surface de plancher et que le gymnase s'étend sur 8000 m². Pour autant, aucun descriptif détaillé de ces surfaces n'est présenté dans le dossier. Cette analyse doit tenir compte de l'ensemble des équipements publics, voiries, stationnements prévus. De plus, il est indiqué dans la contribution d'Enedis, que le raccordement du projet au réseau public de distribution nécessite un branchement comprenant des travaux d'extension du réseau. Les impacts de ces travaux de raccordement doivent être intégrés au projet et à la présente étude.

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'établir en quoi le projet contribue à la mise en œuvre du PLUiH du Pays de Gex, en particulier s'agissant de l'accueil de population, des types de logements prévus et de leurs modes d'occupation (location/accession) ;**
- **de dresser un bilan de l'artificialisation des sols induite par le projet (en intégrant l'ensemble des aménagements susceptibles d'artificialiser les sols, voire de les imperméabiliser, y compris les travaux de raccordement) et des mesures prises pour l'éviter, la réduire et si besoin la compenser.**

2.3.2. Biodiversité et milieux naturels

La méthodologie des inventaires est présentée pages 19 et suivantes de l'étude d'impact. Il y est précisé que les prospections se sont déroulées en quatre sessions en 2024 (mars, avril, juin et août) et une en mai 2023.

L'état initial rappelle que l'aire d'étude élargie est concernée par la présence de sept Znieff⁵ de type I, de trois Znieff de type II, de deux sites Natura 2000⁶ et de 31 zones humides (ZH). De plus, les inventaires mettent notamment en avant la présence de 16 espèces d'oiseaux protégés à l'échelle nationale dont deux avec un enjeu de conservation significatif (Verdier d'Europe et Serin cini) ainsi que d'un mammifère à enjeu de conservation local (la Taupe d'Europe).

L'analyse des incidences précise, qu'en phase travaux, l'ensemble des habitats impactés est évalué avec un niveau faible d'enjeu de conservation. Il en est de même pour l'impact de la phase travaux sur l'avifaune qui est jugé faible. Le dossier précise également que la mise en œuvre du projet « impliquera une destruction quasi-totale des habitats par les opérations de débroussaillage, de terrassement et de circulation des engins ». La suppression d'habitats favorables a été évaluée ainsi : 117 m² d'alignement d'arbres (82 % d'habitat favorable à l'alimentation voire la reproduction du Serin cini, du Verdier d'Europe et des oiseaux communs nicheurs) ; 99 m²

5 Les Znieff (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont un inventaire scientifique qui localise et décrit les secteurs du territoire national particulièrement intéressants sur le plan écologique, faunistique et/ou floristique. Les Znieff de type II désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés ; elles peuvent inclure des Znieff de type I, abritant des espèces animales ou végétales patrimoniales (dont certaines espèces protégées) bien identifiées. Il s'agit ici des zones suivantes : Znieff de type I : Haute chaîne du Jura (820030591) ; Znieff de type I : Le mont Mourex (820030787) ; Znieff de type I : Marais de Tutegnny (820030752) ; Znieff de type I : Pelouse de Vesancy (820030612) ; Znieff de type I : Marais de Brétigny (820030752) ; Znieff de type I : Pelouse de Crozet (820030578) ; Znieff de type I : Marais des Bidonnes, rivière de la Versoix et marais de Prodon (820030738) ; Znieff de type II : Bas-monts gessiens (820003779) ; Znieff de type II : Ensemble forme par la haute chaîne du jura, le défilé de fort-l'écluse, l'Etournal et le Vuache (820003706) ; Znieff de type II : Marais de la Versoix (820030611)

6 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages et de leurs habitats. La mise en place de ce réseau s'appuie sur l'application des Directives européennes Oiseaux (ZPS : zone de protection spéciale) et Habitat (ZSC : zone spéciale de conservation). Il s'agit ici de la ZSC « Crêts du Haut-Jura » (FR8201643) et de la ZPS « Crêts du haut-Jura » (FR8212025).

de haie pauvre en espèce (95 % d'habitats favorables à l'alimentation voire la reproduction du Serin cini, du Verdier d'Europe et des oiseaux communs nicheurs) ; 222 m² de pelouse et alignements d'arbres de jardin (82 % d'habitats favorables à l'alimentation voire la reproduction du Serin cini, du Verdier d'Europe et des oiseaux communs nicheurs) ; 917 m² de bâtiment agricole (100 % d'habitats favorables à la reproduction des oiseaux communs nicheurs Rougequeue noir) ; 2 808 m² de prairie pâturée (96 % d'habitats favorables à l'alimentation des oiseaux communs nicheurs dont la Caille des blés), soit au total plus de 4 000 m². Des précisions sont attendues pour justifier les raisons ayant conduit à considérer ces impacts comme faibles, et ce d'autant plus que l'état initial a mis en évidence la présence d'espèces protégées dans l'aire d'étude.

S'agissant des mesures ERC, le dossier précise qu'étant donné que le projet s'inscrit dans le périmètre d'une OAP, aucune mesure d'évitement particulière n'apparaît nécessaire le cadre du projet. L'Autorité environnementale rappelle que des mesures d'évitement complémentaires doivent être retenues à l'échelle du projet, consistant notamment à modifier la localisation des différents aménagements prévus pour éviter les secteurs à enjeux non identifiés au stade de l'élaboration du document d'urbanisme. Plusieurs mesures de réduction des impacts du projet sur la biodiversité et les milieux naturels sont proposées pages 208 et suivantes : MR1 « adaptation du calendrier écologique » pour respecter la période de reproduction de l'avifaune qui a lieu entre mars et août ; MR2 « respect strict des emprises de travaux » pour préserver les habitats naturels en périphérie de l'exploitation ; MR5 « végétalisation et gestion des nouveaux espaces verts » pour créer des espaces plus perméables et favorables à la biodiversité ; MR6 « gestion de l'éclairage compatible avec les enjeux écologiques » pour limiter les nuisances en période de forte activité (reproduction, alimentation et déplacement) ; et MR8 « installation de nichoirs pour l'avifaune et de gîtes pour les chiroptères » pour rendre le site attractif pour la nidification. Aussi, le projet prévoit la mesure MR7 « création de bassins végétalisés pour la gestion des eaux pluviales » dans le but d'apporter un gain écologique en augmentant l'attractivité du site pour les espèces. Des précisions sont attendues pour démontrer en quoi la création de ce nouvel habitat réduirait l'impact lié à la perte d'habitats différents. Par ailleurs et pour être rendues opérationnelles, il est nécessaire que l'ensemble des mesures prévues soit reportées graphiquement sur un schéma de principe. En effet, le schéma de l'OAP comprend un espace vert paysager en son centre sur lequel est précisé « avec aire de jeux par exemple ». Des justifications sont attendues pour démontrer en quoi les mesures prévues et l'usage pressenti des différents secteurs créera des espaces « plus perméables et favorables à la biodiversité ».

Les incidences résiduelles du projet sont en conclusion jugées négligeables à la suite de la mise en œuvre des mesures précitées et notamment de la MR5 prévoyant la végétalisation de près de 11 634 m² et la création d'habitats favorables. Cette qualification d'impact résiduel négligeable n'est pas suffisamment justifiée au regard de la suppression des divers habitats favorables. Dès lors, des précisions quantitatives et qualitatives sont attendues pour justifier en quoi la mise en œuvre de ces mesures permet de conclure à « l'absence d'incidences résiduelles significatives » sur la biodiversité. Bien que non significatifs selon le dossier, les impacts résiduels sont non nuls et ne proposer aucune mesure de compensation ne répond pas à l'exigence d'une absence de perte nette de biodiversité et ne témoigne pas de conviction en faveur de l'environnement.

De surcroît, 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 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.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **justifier en quoi les impacts bruts du projet peuvent être considérés comme faibles, alors que la mise en œuvre du projet va conduire à la destruction quasi-totale des habitats par les opérations de débroussaillage, de terrassement et de circulation des engins ;**
- **préciser comment les mesures de réduction prévues conduisent à des impacts résiduels jugés non significatifs ; et 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.**

2.3.3. Eau potable

Le dossier précise que le projet sera relié aux réseaux communaux en eau potable qui sont dimensionnés pour accueillir 500 nouveaux habitants sur ce secteur et que 686 nouveaux habitants sont susceptibles d'être accueillis dans l'emprise du projet en incluant la phase 2 à venir. Pour autant, le dossier ne comprend aucune démonstration chiffrée de l'adéquation entre les besoins du projet, toutes vocations confondues, et la ressource disponible. Par ailleurs, il est indiqué que le renforcement des infrastructures dédiées à l'eau potable devra être achevé au premier semestre 2032 sans que la date prévue de livraison de la phase 1 soit mise en avant.

L'Autorité environnementale recommande 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.

2.3.4. Eaux usées

La commune de Cessy fait partie de l'agglomération d'assainissement de Gex – Saint-Genis Pouilly qui collecte également les eaux usées des communes de Chevry, Echevenex, Gex, Ornex, Prevessins-Moens, Saint-Genis Pouilly et Segny en plus de celles de Cessy. L'ensemble des eaux usées de cette agglomération est acheminé depuis 2010 vers la station de traitement du Bois de Bay en Suisse. Un programme de travaux d'amélioration de la collecte a été établi et le dossier précise que ces travaux sont en cours. Dès lors, il est indiqué que « la collecte est donc en cours de conformité ». En effet, la station apparaît en cours de conformité sur le [portail de l'assainissement](#). Cependant, le projet sera relié au réseau communal des eaux usées qui est dimensionné pour accueillir 500 nouveaux habitants sur ce secteur alors que le même dossier précise que 686 nouveaux habitants sont susceptibles d'être accueillis dans l'emprise du projet d'ensemble. Des précisions sont attendues sur ce point.

L'Autorité environnementale recommande 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.

2.3.5. Eaux souterraines

Le dossier rappelle que l'ensemble de la zone d'étude est concernée par des « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave ». La zone d'étude rapprochée est concernée par des « zones potentiellement sujettes aux inondations de nappe ». Le dossier déclaration loi sur l'eau indique qu'une première étude géotechnique a été réalisée par Kaéna en 2022 sur l'ensemble du site de l'OAP localisant la nappe souterraine à des profondeurs de l'ordre de 30 à 40 m (la zone d'étude étant localisée entre 578 m NGF et 565 m NGF). Une deuxième étude réalisée par Equa-

terre-Géotechnique en 2024 dans le cadre du projet de gymnase confirme la présence de venue d'eau à faible profondeur. Dès lors et même si les aménagements prévus en sous sol sont compris entre – 3,06 et – 3,20 m, l'étude précise que des venues d'eau peuvent être rencontrées dans les horizons superficiels et qu'il existe un potentiel risque que les sous-sols des bâtiments interfèrent le niveau de la nappe située seulement 0,2 à 3,1 m de profondeur. De surcroît, une mise à jour de l'étude géotechnique réalisée en mars 2025 indique que la réalisation du sous-sol au droit de certains bâtiments implique la mise en place d'un système de mise hors d'eau (de type puisards équipés de pompes et associés à un matelas graveleux). L'étude précise qu'il est également nécessaire de prévoir un système de protection spécifique contre les infiltrations d'eau. Il est indiqué que la mise en place de drainage est prévu au fur et à mesure de l'avancement des travaux (captage et évacuation vers un exutoire pérenne) et au droit des talus, la mise en place d'éperons drainants ou des masques drainants et de fossé/drain de collecte.

L'impact du projet est jugé faible et une unique mesure de réduction est prévue en phase chantier. Il s'agit de la mesure de réduction MR3 « limitation de la pollution en phase travaux » qui prévoit des mesures spécifiques pour réduire le risque de pollution des eaux. Pour autant et bien qu'aucune incidence résiduelle ne soit évoquée dans le dossier, il est nécessaire de garantir, dès ce stade, l'absence d'impact à court et long terme sur les masses d'eau souterraines et notamment sur leur qualité et leur libre circulation.

L'Autorité environnementale recommande d'analyser précisément les incidences du projet, 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 .

2.3.6. Eaux pluviales

Le dossier loi sur l'eau communiqué précise que la création de surfaces imperméabilisées nécessite la mise en place d'une gestion des eaux pluviales. Au regard de la nature des sols, l'infiltration des eaux dans les sols n'est pas réalisable. Dès lors, le projet prévoit une rétention des eaux pluviales sur site avec rejet au réseau communal. Pour les pluies courantes, la gestion se fera dans des ouvrages de faible profondeur favorisant l'infiltration ou l'évapotranspiration. Le volume global de rétention nécessaire est évalué à 229,9 m³ pour le projet immobilier et à 49,8 m³ pour le gymnase. Pour les pluies moyennes à fortes, la gestion se fera par des rétentions étanchées, positionnées après les tranchées/noues. Le volume global de rétention nécessaire pour le projet immobilier est de 563,7 m³ et de 141,8 m³ pour le gymnase. La localisation des différents systèmes de gestion des eaux pluviales prévus n'est pas suffisamment lisible sur le schéma de principe page 170.

L'impact de ces différents aménagement est qualifié de « négativement faible » page 168 du dossier sans précisions. Dès lors que l'impact est jugé faible, il ne peut être considéré comme nul et des mesures ERC sont attendues. Pour autant, aucune mesure n'est prévue par le projet présenté. Les préconisations du guide technique du Sdage Cerema-Agence de l'eau « Vers la ville perméable, comment désimpermeabiliser les sols » seront utilement consultées.

L'Autorité environnementale recommande de préciser la nature des impacts générés en cas de pluie par l'imperméabilisation des sols mentionnés dans le dossier et de prévoir des mesures visant à les éviter ou les réduire et si besoin à les compenser.

2.3.7. Cadre de vie et santé

2.3.7.1. Nuisances sonores

L'un des principes d'aménagement inscrit dans l'OAP consiste à limiter les nuisances sonores entre la zone d'équipement (gymnase) et la zone résidentielle par le recours à une ou plusieurs solutions techniques de type mur anti-bruit ou végétalisation. En effet, l'augmentation de la fréquentation du site par les habitants et les usagers du gymnase générera des nuisances sonores au sein du périmètre de l'OAP mais également pour les habitations limitrophes existantes. De plus, les routes départementales des alentours (D984E et D1005) sont également sources de nuisances. Pour s'en prémunir, le projet prévoit la mise en œuvre de la mesure de réduction MR10 « limitation des nuisances sonores envers les populations humaines » qui vise, en phase travaux, à utiliser des équipements électriques plutôt que thermiques, à utiliser une alarme (avertisseur de recul) à fréquence mélangée et à communiquer sur les pics sonores. Cette mesure est uniquement dédiée à la phase chantier alors que les nuisances sonores impacteront également les riverains en phase exploitation.

Des compléments doivent être apportés sur la base de mesures in situ pour caractériser l'été initial et d'une modélisation acoustique prenant en compte les activités du gymnase, le trafic global induit au sein de l'OAP et les axes de circulations alentour. Des mesures adaptées pourront alors être proposées pour éviter ou réduire le bruit à la source (vitesse, plan des circulations routière et active, revêtements...) et au sein des constructions (volumétrie, orientation, matériaux...). Il est attendu que les différentes mesures proposées conduisent à respecter les seuils [fixés](#) par l'organisation mondiale de la santé (OMS).

L'Autorité environnementale recommande :

- **de mesurer précisément l'exposition des logements, existants et futurs, aux nuisances sonores induites par le projet, en phases travaux et exploitation ;**
- **de définir des mesures d'évitement et de réduction à la source pour limiter l'exposition des habitants.**

2.3.7.2. Mobilité

Dans le cadre du projet, une étude de circulation a été réalisée par le bureau d'étude EGIS en 2021. Cette campagne de mesures a montré que, dans les conditions actuelles, la circulation dans le secteur est bonne et que les deux carrefours étudiés disposent de bonnes réserves de capacité. Le périmètre de l'étude de circulation menée ne porte que sur le projet immobilier et n'intègre pas le projet de gymnase (ni celui de la phase 2). Dès lors, les flux susceptibles d'être générés par cet équipement public n'ont pas été intégrés. En matière de stationnement et sur la base des calculs présentés page 165, la construction de 286 places de stationnement et de 34 arceaux vélo est prévue pour la partie résidentielle. S'ajoutent également 55 places voiture et 101 places vélo pour le projet de gymnase. La cohérence de ces capacités avec le dimensionnement du gymnase au sein duquel près de 675 personnes pourraient être accueillis n'est pas démontrée.

En matière de mobilité douce, le projet est situé dans un secteur équipé de plusieurs pistes cyclables et voies vertes. Le dossier n'apporte aucun élément sur l'éventuelle desserte en transport en commun, ni sur des dispositifs d'autopartage ou de covoiturage, ou de location de vélo. Des précisions sont attendues.

L'Autorité environnementale recommande :

- **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.**

2.3.8. Changement climatique

S'agissant des énergies renouvelables, une étude de faisabilité sur leur potentiel développement a été effectuée. Cette étude conclut au fait que les filières à privilégier sont celles du solaire, de la méthanisation et de la géothermie. Aucune mesure n'est proposée en ce sens. En effet, il est simplement indiqué que le projet présentera des bâtiments ayant une consommation d'énergie primaire la plus faible possible et que des panneaux solaires sont prévus sur le toit du gymnase. Cela empêche, à ce stade, d'évaluer précisément le niveau d'autoconsommation du projet.

En matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES), aucun bilan n'a été réalisé. Celui-ci doit tenir compte des émissions liées à la démolition des bâtiments, à la production des matériaux, au chantier, aux consommations énergétiques, aux déplacements induits, aux déchets ainsi qu'aux émissions évitées. La réalisation d'un tel bilan identifie les leviers sur lesquels le projet est en mesure d'agir. Le dossier doit donc être complété en ce sens et des mesures ERC sont attendues.

La vulnérabilité au changement climatique n'est pas abordée dans le dossier et doit l'être notamment pour ce qui concerne les îlots de chaleur et les questions relatives à la gestion de l'eau du fait de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements climatiques.

Des mesures de compensation aux émissions de gaz à effet de serre générées par le projet doivent être présentées⁷.

L'Autorité environnementale recommande 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.

2.4. Dispositif de suivi des mesures et de leur efficacité

Afin de garantir la mise en œuvre de l'ensemble des mesures ERC, une mesure d'accompagnement a été définie dans le cadre de ce projet : la mesure MA1 « assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) par un écologue » prévoit que le maître d'ouvrage s'accompagnera d'une AMO « biodiversité ». Cet écologue accompagnera et assistera le pétitionnaire pendant la phase de conception (en phase de travaux) en vérifiant la mise en œuvre du projet, ainsi qu'en phase post-travaux. La mesure MS1 « Suivi écologique du milieu terrestre » vise à analyser l'évolution du site en phase d'exploitation, à valider la mise en œuvre des mesures MR5 (Gestion des espaces verts) et MR8 (Installation de nichoirs), et à effectuer un suivi floristique et faunistique des secteurs concernés.

⁷ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/prise-en-compte-des-emissions-de-gaz-a-effet-de-a1394.html>
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
projet d'aménagement OAP Belleferme sur la commune de Cessy (01)

Le suivi doit s'appliquer à l'ensemble des mesures définies et concerner leur mise en oeuvre et leur efficacité.

L'Autorité environnementale recommande 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.

2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact

Le résumé non technique, situé pages 251 et suivantes, est clair et reprend l'ensemble des éléments développés dans l'étude d'impact sous forme synthétique. Il devrait, pour la bonne information du public apparaître clairement dans le sommaire. Il devra être repris pour être conforme à l'étude d'impact complétée et pour tenir compte des recommandations du présent avis.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis et de l'identifier clairement dans le sommaire du dossier.