



LA ROCHE SUR FORON

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	Dossier n° :	PC07422425A0038
DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR		
Déposée le : 22/12/2025	Complétée le :	16/03/2026, 17/04/2026 et 29/04/2026
Avis de dépôt publié le : 23/12/2025		
Demandeur : LNC GEMINI SNC	Destination :	Construction de 72 logements en 3 bâtiments
Représenté par : Mme Sylvie COLLIER		
Demeurant : 113 avenue de Verdun	Surf. plancher créée :	+ 4 270m²
92441 ISSY LES MOULINEAUX		
Terrain sis : Rue de la Follieuse	Réf. Cadastres :	AH-0048, AH-0049, AH-0102, AH-0103
74800 LA ROCHE SUR FORON		

ARRÊTÉ DU MAIRE

N°A2026-372

Le Maire de La Roche-sur-Foron,

Vu la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, en particulier le livre IV relatif aux constructions, aménagements et démolitions,
Vu la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, et les articles L122-1 à L122-25, et R122-1 à R122-17 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2016-1888 en date du 28 décembre 2016 relative à la modernisation, au développement et à la protection des territoires de montagne,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Roche-sur-Foron, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2020, modifié le 28 septembre 2022,
Vu le règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal de la ROCHE SUR FORON en date du 28 septembre 2011 instituant la taxe d'aménagement,
Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n°CU 074.224.25A0159 pour une opération de logement collectif en date du 16 septembre 2025,
Vu l'avis du service gestionnaire du réseau d'assainissement de la Communauté de Communes du Pays Rochois en date du 23 janvier 2026,
Vu l'avis du service communal gestionnaire du réseau d'eaux pluviales en date du 26 décembre 2025,
Vu l'avis du service gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes du Pays Rochois en date du 23 janvier 2026,
Vu l'avis du service communal gestionnaire de la défense incendie en date du 16 mars 2026,
Vu l'avis du service gestionnaire du réseau électrique ENEDIS – DR Alpes réputé favorable en date du 24 janvier 2026,
Vu l'avis du service communal gestionnaire de la voirie en date du 26 décembre 2025,
Vu l'avis du service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers de la Communauté de Communes du Pays Rochois, en date du 06 janvier 2026,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Savoie en date du 13 février 2026,
Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie en date du 16 mars 2026,
Vu les pièces modificatives reçues en Mairie en date du 17 avril 2026 et du 29 avril 2026 n'ayant fait l'objet d'une majoration de délais,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du droit des tiers et des prescriptions énoncées aux articles suivants :

Article 2 : DEMOLITION

Le présent permis de construire autorise la démolition (article L451-1 du code de l'urbanisme) de quatre maisons et de leurs annexes.

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin de 15 jours à compter de la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté.

Article 3 : EAUX USEES

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'assainissement de la Communauté de Communes du Pays Rochois seront strictement respectées, conformément à l'avis en date du 23 janvier 2026 annexé au présent arrêté.

Article 4 : EAUX PLUVIALES

Les prescriptions émises par le service communal gestionnaire des eaux pluviales seront strictement respectées, conformément à l'avis en date du 26 décembre 2025 au présent arrêté à savoir :

- Les différents éléments du dispositif de gestion des eaux pluviales devront être régulièrement entretenus dans les règles de l'art afin de ne pas altérer leur fonctionnement (risque de débordement).
- Le dispositif prévu permet de réguler les eaux pluviales du projet. Cependant, si de nouvelles surfaces imperméabilisées venaient à être créées, il conviendra d'augmenter les capacités du dispositif.

Article 5 : EAU POTABLE et DEFENSE-INCENDIE

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes du Pays Rochois, et du service gestionnaire de la défense incendie, seront strictement respectées, conformément aux avis en date du 23 janvier 2026 et du 16 mars 2026 annexés au présent arrêté :

- **Eau potable** : le terrain est accessible au réseau d'eau potable (avis du 23 janvier 2026).
- **Défense Incendie** : la cuve de 120m³ pour la gestion du besoin en défense incendie est conforme (avis du 16 mars 2026). Les PEI privés au sens du chapitre 4 et relevant du présent R.D.D.E.C.I doivent faire l'objet d'une réception à la charge du propriétaire. Un procès-verbal de réception sera à établir par le maître d'ouvrage, sur le modèle fixé par le SDIS 74.

Article 6 : VOIRIE-ACCES

Un accès unique pour les trois bâtiments se fera depuis la route de la Follieuse. Les prescriptions émises par le service communal gestionnaire de la voirie en date du 26 décembre 2025 seront strictement respectées :

- Aucun masque visuel de part et d'autre de l'accès (clôture, haie...) ne devra compromettre la visibilité,
- La mise en place du portail nécessitera un recul de 5m par rapport à la chaussée.

Il est précisé que l'article 169 de la loi dite ADS du 21 février 2022 relative à l'élaboration d'une Base d'Adresse Locale qui incombe aux communes, implique la création d'un adressage complet. Ainsi, dans le cas présent la nomination d'une impasse desservant les 3 accès aux bâtiments est nécessaire.

Par conséquent, il convient de transmettre à la commune des propositions de nom d'impasse qui seront soumises pour approbation au Conseil Municipal. A l'issue, un certificat d'adressage vous sera transmis.

Article 7 : COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Les prescriptions émises par le service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers de la Communauté de Communes du Pays Rochois seront strictement respectées, conformément à l'avis en date du 06 janvier 2026 annexé au présent arrêté :

- Cinq conteneurs enterrés dont deux pour les ordures ménagères, deux pour les emballages et un pour le verre.

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE

Les recommandations listées ci-dessous émises par l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Savoie seront strictement respectées conformément à son avis du 13 février 2026 annexé au présent arrêté:

- La teinte des tuiles sera rouge nuancé,
- Les façades seront de teinte type grège,
- Les menuiseries seront de teinte gris moyen ou brun sombre (pas de gris anthracite).

Des échantillons (matière et teinte) seront soumis pour approbation à la Mairie avant travaux.

Article 9 : TRAITEMENT ET ASPECTS DES FACADES ET TOITURES

Couleurs de façades : les couleurs des menuiseries extérieures doivent être de finition mate (article UC2.2.1.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme),

Article 10 : CONTRIBUTIONS EXIGIBLES

Le projet est soumis à la Taxe d'Aménagement (Taux communal de 5% et Taux départemental de 2.5%)

Le pétitionnaire déclarera les éléments nécessaires à leur calcul dans les 90 jours suivants la date d'achèvement des opérations imposables (www.impots.gouv.fr / Gérer mes biens immobiliers)

• **La taxe d'aménagement** est payée en 2 fractions égales après la délivrance du permis :

- 90 jours à compter de l'achèvement des travaux,
- puis au 6e mois après la première fraction,
- si son montant est inférieur à 1 500 €, elle n'est payée qu'en une seule fois (90 jours à compter de l'achèvement des travaux).

Pour les opérations de plus de 3 000 m²: Deux acomptes de taxe d'aménagement seront exigibles : le 9ème mois suivant l'autorisation à hauteur de 50 % et le 18ème mois suivant l'autorisation à hauteur de 35 %. Le pétitionnaire déclarera les éléments nécessaires au calcul des impositions avant le 7ème mois qui suit la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

- La taxe d'archéologie préventive est due en une seule fois 90 jours à compter de l'achèvement des travaux.

La taxe d'aménagement et la taxe d'archéologie préventive sont liquidées par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP)

Arrêté publié le 27/05/26

En mairie, le 22 mai 2026
Nicolas ORSIER, Adjoint au Maire
Par délégation du Maire



NOTA BENE : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par :

INFORMATION RISQUES :

- Carte nationale de l'aléa sismique : Risque de sismicité 4 aléa moyen.
- Carte nationale d'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux : Retrait-gonflement des argiles-Faible (BRGM) (Pour les parcelles AH0049, AH0102, AH0103, AH0048)
- Carte communale des aléas naturels : Aucune contrainte n'affecte le terrain

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Elle doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée, sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DROIT DES TIERS : La présente décision est délivrée sous réserve du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au bénéficiaire de respecter.

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

TRANSMISSION - COMMENCEMENT DES TRAVAUX : La présente autorisation sera transmise au représentant de l'État, sous quinzaine. Les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire, c'est-à-dire à compter de cette transmission et de la notification au bénéficiaire.

AFFICHAGE : L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom du bénéficiaire, la date et le numéro de l'autorisation, la superficie du terrain, la superficie de plancher et la hauteur de la construction. Il mentionne que le dossier peut être consulté à la mairie de La Roche-sur-Foron et qu'un recours administratif ou contentieux d'un tiers contre cette autorisation doit être notifié sous peine d'irrecevabilité, à l'auteur de l'acte et à son bénéficiaire. Il est également affiché en mairie par les soins des services municipaux.

VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification, ou de la date à laquelle l'autorisation a été accordée tacitement. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, deux fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres, auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué (Article R.424-21 du Code de l'Urbanisme).

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez proroger. Votre demande en double exemplaires doit être soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R.421-1 du code de la justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Grenoble 2 place de Verdun – boîte postale 1135 – 38022 Grenoble Cedex (Saisine possible par voie dématérialisée à l'adresse : www.telerecours.fr comprenant l'accès à « Télérecours citoyens »).

Conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.



**LA ROCHE
SUR FORON**

La Roche-sur-Foron,
Le 22 mai 2026

Affaire suivie par :

Véronique RAYMOND

Service urbanisme

☎ 04.50.25.14.61

responsable.urba@larochesurforon.fr

LNC GEMINI SNC

représentée par Mme Sylvie COLLIER

113 avenue de Verdun

92441 ISSY LES MOULINEAUX

OBJET : Décision relative à votre demande de PC n°PC07422425A0038, déposée le 22/12/2025, complétée le 16/03/2026, 17/04/2026 et le 29/04/2026 sur un terrain sis 152 rue de la Follieuse 74800 LA ROCHE SUR FORON.

Madame,

SVE

J'ai le plaisir de vous adresser ci-joint l'arrêté vous accordant le permis de construire cité en référence.

Afin d'attribuer les trois numéros de voirie aux bâtiments nous vous demandons de proposer 2 à 3 noms d'impasse pour le projet (par mail responsable.urba@larochesurforon.fr). Le Conseil Municipal a délibéré sur le nom final.

Pour contribuer aux archives de la ville, il est demandé de fournir un reportage photographique de la maison située au 140 rue de la Follieuse (AH-102) avant sa démolition. De fournir également un jeu de plan comprenant le plan masse, le plan réseau, la coupe et les façades en format papier A0 de l'autorisation délivrée.

En outre, s'agissant des rétrocessions du foncier au profit de la ville telles que figurant en PC4 sur les annexes 6 et 7, celles-ci devront impérativement être formalisées par acte authentique avant la constitution de la copropriété. Il vous appartiendra de vous rapprocher du service foncier de la ville (04.50.25.14.61)

Je vous demande de porter une attention particulière au respect des réserves contenues dans l'arrêté du permis de construire.

Par ailleurs je vous rappelle les principales formalités à accomplir pour la bonne mise en œuvre de cette décision :

- Affichage sur le Terrain :

La mention du permis doit être affichée de manière visible de l'extérieur par vos soins, dès réception de la décision et pendant toute la durée du chantier.

- Transmission de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) :

L'imprimé de D.O.C doit être adressé en Mairie en deux exemplaires dès l'ouverture des travaux. Imprimé CERFA n°13407, version en vigueur disponible en téléchargement sur le lien suivant: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>

- Transmission de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des Travaux (D.A.A.C.T.) :

L'imprimé de D.A.A.C.T. doit, dès que les travaux seront achevés, être complété et signé par vos soins ou par l'architecte ou l'agréé en architecture s'ils ont dirigé les travaux. Imprimé CERFA n°13408, version en vigueur disponible en téléchargement sur le lien suivant : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>

Il est adressé par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au Maire de la Commune ou déposé contre décharge à la Mairie. Il peut être transmis également par voie électronique (article R474.1 du Code de l'urbanisme) à l'accueil du service urbanisme : urba-accueil@larochesurforon.fr ou sur le Portail Usagers : <https://rgd.pu.sirap.com/074224/connexion>.

Enfin, je vous informe que la copie de l'arrêté valant accord au Permis de Construire (Articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales) a été transmise à Monsieur le Préfet le 21 05 2026

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Par délégation du Maire,
Nicolas ORSIER, Adjoint au Maire



Ville de La Roche-sur-Foron

1, Place de l'Hôtel de Ville
CS 10130

74805 La Roche-sur-Foron

Tél. : 04 50 25 90 00

Mail : mairie@larochesurforon.fr

www.larochesurforon.fr

