

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
VALANT DIVISION**

Déposée le : **11/03/2026**
Avis de dépôt affiché le : **16/03/2026**

Dossier n° : **PC07422424A0025M01**
Complétée le : **25/03/2026 et le 27/05/2026**

Par : **SAEM TERACTEM**
Représenté par : **Elodie LONGUEZ**

Destination : **Transformation de la
résidence seniors en
immeuble de logements
sociaux (29 LLS) dans une
opération de 83
logements**

Demeurant : **105 avenue de Genève cs 40528
74014 ANNECY CEDEX**

Terrain sis : **N°s 94, 108, 120, 124, 184, 208, 220,
235 rue de l'Hôpital vers l'échelle
74800 LA ROCHE SUR FORON**

Surf. plancher créée : **+ 5942 m²**
Réf. Cadastres : **AD-107, AD-108, AD-126, AD-
128, AD-131p, AD-132, AD-
136p, AD-444, AD-695p, AD-
696p, AD-705, AD-707p,**

ARRÊTÉ DU MAIRE

N°A2026-486

Le Maire de La Roche-sur-Foron.

Vu la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 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, modifiée par la loi n°2016-1888 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 le 26 février 2020 et modifié le 28 septembre 2022 par délibérations du Conseil Municipal,
Vu le certificat d'urbanisme n°CU074.224.25A0125 délivré le 16 juillet 2025
Vu le permis de démolir n°PD074.224.26A0002 par arrêté A2026-426 délivré le 07 juillet 2026
Vu le permis de construire initial n° PC 074.224.A0025 délivré par arrêté n°A2025-114 en date du 8 avril 2025,
Vu l'avis du service gestionnaire du réseau d'assainissement de la Communauté de Communes du Pays Rochois en date du 24 avril 2026,
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 27 avril 2026,
Vu l'avis défavorable du service communal gestionnaire de la voirie en date du 03 août 2026,
Vu l'avis du service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers de la Communauté de Communes du Pays Rochois, en date du 27 mars 2026,
Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Savoie en date du 18 mai 2026,
Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 25/03/2026 et le 27/05/2026,

Considérant que le projet est situé dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9 « Château – Ancien hôpital » du PLU en vigueur, laquelle impose en terme de mixité sociale, la création de 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession sociale,

Considérant que le projet modifié porte sur la création de 83 logements dont 29 logements sont déclarés comme étant destinés à du logement locatif social ; qu'ainsi aucun logement n'est destiné à de l'accession sociale ;

Considérant ainsi que le projet ne respecte pas la mixité telle que définie par l'OAP n°9 susvisée (Article L151-15 du Code l'urbanisme).

Considérant en outre que la demande de permis de construire modificatif a principalement pour objet de supprimer la résidence seniors initialement prévue et de la remplacer par un immeuble à usage d'habitation comprenant 29 logements, lesquels s'ajoute aux 54 logements autorisés par le permis de construire initial ;

Considérant que le remplacement de la résidence seniors par un immeuble à usage d'habitation est de nature à générer un nombre plus important de déplacements automobiles quotidiens, notamment du fait de la différence de fonctionnement entre ces deux types d'occupation et du nombre de ménages et de véhicules susceptibles d'être concernés ;

Considérant que cette modification substantielle de la destination et de la configuration du programme est susceptible de modifier significativement les conditions de fréquentation et de circulation automobile générées par l'opération ;

Considérant à cet effet que le terrain d'assiette est desservi par la Rue de l'Hôpital laquelle présente une configuration étroite engendrant une visibilité relativement restreinte mais aussi une absence de trottoir sécurisé ;

Considérant dès lors que le projet modificatif, par sa situation, ses caractéristiques et l'insuffisance de desserte, est de nature à porter atteinte à la sécurité publique et qu'aucun aménagement n'est de nature à supprimer ou à réduire suffisamment les risques (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

Considérant qu'ainsi le projet ne respecte pas les articles susvisés,

ARRÊTE

Article 1 : La demande de modification du PERMIS DE CONSTRUIRE susvisé est REFUSEE.

Arrêté publié le

La Roche Sur Foron, 22 septembre 2026

Signé électroniquement par
Nicolas ORSIER
Adjoint au Maire,
Par délégation du Maire,



NOTA BENE : Le Plan Local d'habitat adopté par le Conseil Communautaire le 20 juin 2023 impose pour les logements locatif sociaux 10% de T1, 20% à 30% de T2 et 20 à 50% T3, 20% à 30% de T4, jusqu'à 10% de T5. Le projet présente 1 T1, 7 T2, 7 T3 et 2 T4 en logement locatif social, ne respecte pas l'effort de production de l'offre locative issue du PLH.

INFORMATION RISQUES :

Il est ici précisé que dans le cas du dépôt d'un nouveau dossier, l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné :

- pour partie (parcelle n°AD444) par le risque d'aléa faible de glissement de terrain (G1) répertorié sur la carte des aléas naturels du dossier communal synthétique.
- Dans son entièreté par un niveau de risque moyen pour le retrait-gonflement des argiles depuis juillet 2026.

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
le 22 septembre 2026

Affaire suivie par :

Véronique RAYMOND

Service Urbanisme

☎ 0450251461

✉ responsable.urba@larochesurforon.fr

TERACTEM

Représentée par LONGUEZ Elodie

105 avenue de Genève

cs 40528

74014 ANNECY CEDEX

OBJET : Décision relative à votre demande de **PC07422424A0025M01**, déposée le 11/03/2026, complétée le 25/03/2026 et le 27/05/2026 sur un terrain sis 94, 108, 120, 124, 184, 208, 220, 235 rue de l'Hôpital vers l'échelle 74800 LA ROCHE SUR FORON.

Madame,

Conformément aux dispositions d'Urbanisme en vigueur, j'ai le regret de vous informer que je n'ai pu réserver une suite favorable à votre demande.

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'arrêté de notification. Je vous précise que la présente décision peut, à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai d'un mois et d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois, devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Le silence gardé pendant plus de deux mois sur le recours gracieux ou hiérarchique par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

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

Veuillez 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



