

**ARRONDISSEMENT  
DE ST JULIEN-EN-  
GENEVOIS**

**Pôle métropolitain du Genevois français  
SIEGE : 15 avenue Emile Zola  
74100 ANNEMASSE**

**OBJET :  
AVIS DU PÔLE  
MÉTROPOLITAIN DU  
GENEVOIS  
FRANÇAIS SUR LE  
PROJET DE  
RÉVISION DU PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME DE  
BOSSEY  
N° BU2026-SCoT\_06**

Nombre de délégués  
titulaires  
en Exercice : 08  
Nombre de délégués  
Présents : 07  
Pouvoir : 0

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU-SCot**

**Séance du 03 juillet 2026**

**L'an deux mil vingt-six, le 03 juillet à 12h00, le Bureau,  
dûment convoqué, s'est réuni à Archamps sous la  
présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, Président,  
Convocation du : 26 juin 2026  
Secrétaire de séance : Patrice DUNAND  
Membres présents :**

**• Délégués titulaires :**

**M. Gabriel DOUBLET – Mme Pauline PLAGNAT-  
CANTOREGGI – M. Florent BENOIT - Mme Carole  
VINCENT - M. Patrice DUNAND – Mme Christine  
DUPENLOUP – M. Philippe DINOCHAU**

**• Délégués excusés :**

**Mme Anne-Laure OLLIET**

**AVIS DU PÔLE MÉTROPOLITAIN DU GENEVOIS FRANÇAIS SUR  
LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
BOSSEY**

**VU** la délibération n°JL/CC/131216/94 du Conseil communautaire du 16 décembre 2013 portant approbation du schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes du Genevois,

**VU** la délibération n°CS2017-18 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français en date du 5 mai 2017 portant sur les délégations d'attribution du Comité syndical au Président et au Bureau,

**VU** la délibération n°CS2024-36 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français en date du 4 octobre 2024 acceptant le transfert au Pôle métropolitain du Genevois français de la compétence relative à l'élaboration, au suivi et à la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale par la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, la Communauté de communes Terre Valserhône, la Communauté de communes du Genevois et la Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons,

\*\*\*

Par courrier reçu en date du 24 avril 2026, la Commune métropolitaine du Genevois français son projet de révision générale d'Urbanisme (PLU).

Depuis le 04 octobre 2024, le Pôle métropolitain est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur un périmètre comprenant la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, la Communauté de Communes Terre Valserhône, la Communauté de Communes du Genevois et la Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons.

Depuis le 1er juillet 2025, Annemasse Agglo et la Communauté de communes du Genevois ont transféré leur compétence mobilité au Pôle métropolitain du Genevois français. À ce titre Genevois français Mobilités a été créée et est l'autorité organisatrice de la mobilité (AOM).

Désormais, et à ce titre, le Pôle métropolitain assure le suivi des schémas en vigueur, est associé à l'évolution des documents d'urbanisme locaux et rend les avis sur ces documents en qualité de PPA au titre des schémas en vigueur et de sa compétence AOM.

Dans le Pacte de gouvernance approuvé lors du transfert de la compétence SCoT le 04 octobre 2024 par le Comité syndical du Pôle métropolitain, il a été convenu que les avis émis par ce dernier, au titre du SCoT sur les documents d'urbanisme de rang inférieur, devaient faire l'objet d'un accord de principe de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) concerné. Afin d'assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été coconstruit avec l'appui de la Communauté de Communes du Genevois.

\*\*\*

La commune a engagé la révision générale n°1 de son document d'urbanisme afin notamment:

- D'élaborer un document d'urbanisme compatible avec les évolutions législatives et réglementaires ainsi qu'avec les documents supra communaux tels que le SCoT ;
- De maîtriser le développement du coteau résidentiel par une urbanisation s'intégrant aux formes urbaines existantes ;
- De développer le territoire en assurant la mixité sociale et fonctionnelle ;
- De préserver les éléments constitutifs de l'identité de la commune : les hameaux historiques, le bâti isolé ancien, les jardins et parcs remarquables, les vues lointaines et les belvédères ;
- D'intégrer les effets du changement climatique dans les choix d'aménagement des espaces urbains ;
- De valoriser et préserver le patrimoine bâti et le patrimoine naturel ;
- De renforcer la protection des populations au regard de l'augmentation des risques dans un contexte de nécessaire adaptation au changement climatique ;
- De faciliter l'intermodalité, faciliter les déplacements durables et actifs, réduire les besoins de mobilité.

Le projet de révision générale n°1 du PLU de Bossey porte sur plusieurs points relatifs aux différentes pièces du PLU, et sont examinés ci-après.

## **Cadre introductif de l'analyse du PLU de Bossey au regard de Communes du Genevois**

La compatibilité est définie comme une absence de contradiction avec le document supérieur. Elle n'impose pas une reprise littérale ou exhaustive des prescriptions du SCoT. Le Conseil d'État rappelle que la compatibilité signifie que le document inférieur doit "ne pas compromettre" les objectifs du document supérieur (CE, 20 mai 2011, Commune de Ramatuelle, n° 327149).

La délibération d'arrêt du projet de révision du PLU mentionne parmi les objectifs (page 2) sa mise en compatibilité « *avec les évolutions législatives et réglementaires ainsi qu'avec les documents supra communaux tels que le SCoT* ».

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Bossey, la Communauté de Communes du Genevois et la Commune ont eu plusieurs temps d'échanges. Cet avis rendu par le Pôle métropolitain s'inscrit donc en continuité de ces échanges, et reprend en partie les recommandations antérieures faites à la Commune.

La structuration du présent avis rendu par le Pôle métropolitain est articulé selon les axes thématiques du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT de la CCG.

### **I. Un SCoT pour traduire la responsabilité « développement durable de la CCG »**

#### **1. Structurer le territoire (Armature territoriale du SCoT)**

##### ***Respect des secteurs de développements de l'armature territoriale du SCOT***

Pour rappel, la commune de Bossey appartient à la strate des « villages et hameaux » au titre de l'armature territoriale du SCoT en vigueur. Les villages et les hameaux « *assurent le maintien d'une vie rurale en assurant une proximité et une ville locale, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, et constituent des espaces de ressources énergétiques* » (DOO, p.8). L'armature territoriale se décline dans l'ensemble du SCoT en termes d'accueil de population, de création de nouveaux logements, de possibilité d'implantation d'activités économiques et commerciales ou encore de consommation foncière.

Pour chaque commune, le SCoT de la Communauté de communes du Genevois identifie des secteurs prioritaires de développement résidentiel ainsi que les équipements pouvant y être associés, exclusivement en extension urbaine maîtrisée. Les extensions doivent donc se concentrer dans ces secteurs dédiés (Annexes DOO, p.125 – Commune de Bossey).

Le projet de PADD du PLU de Bossey prévoit ainsi que le développement communal s'appuiera sur deux pôles principaux :

- L'ensemble constitué par le Chef-Lieu et Laidefeur
- Le secteur de l'Hôpital.

En dehors de ces deux pôles, les secteurs urbanisés connaîtront : des mesures permettant leur densification, une redéfinition mesurée de leurs franges, la création de micro-espaces publics de proximité.

**Le Pôle métropolitain souligne la pertinence d'identifier des secteurs spécifiques dédiés au développement du Village, toutefois, aucune n'est prévue dans le PLU sur le secteur de l'Hôpital, ce qui fragilise donc la capacité de mise en œuvre des ambitions d'aménagement souhaitées par la Commune.**

***Concernant l'OAP Laidefeur***

- Sa partie Est se situe dans le secteur « centre village » ;
- Le reste du périmètre se trouve en dehors des secteurs de développement prévus par le SCoT ;
- Sa partie Ouest est en continuité immédiate du secteur de développement prioritaire identifié par le SCoT.

Ainsi, bien que le tènement de l'OAP ne soit pas directement inscrit dans les secteurs de développement (prioritaires ou non prioritaire) du SCoT, il constitue néanmoins une zone de continuité urbaine cohérente, reliant le centre du village à la zone d'extension prioritaire située plus à l'Ouest. **Le Pôle métropolitain estime que ce principe d'armature territoriale du SCoT est respecté.**

**2. Organiser une consommation foncière raisonnée**

***Remarques générales relatives à l'analyse de la consommation foncière établie dans le dossier de révision générale du PLU***

Le Pôle métropolitain du Genevois français souligne les efforts réalisés par la Commune de Bossey en termes de réduction des potentiels fonciers inscrits dans le PLU en vigueur (suppression d'un tènement de 24 ha inscrit en 2AU devenu caduc, et reclassement en zone agricole).

Ces efforts s'accompagnent de mesures en faveur d'un recentrage de l'urbanisation à proximité immédiate du Chef-lieu ou encore de densification du tissu bâti via l'OAP Laidefeur. Ces éléments sont analysés ci-après.

**Si les efforts réalisés sont notables, le Pôle métropolitain recommande toutefois à la Commune de Bossey de clarifier les justifications relatives à la consommation foncière passée** (par exemple : 12 ha de consommation entre 2014 et 2026 sont annoncés dans le rapport de présentation p.77 sans que ce chiffre soit démontré ou sourcé). **Des justifications plus précises, à l'appui de cartographies permettant de localiser les surfaces consommées depuis 2014 sont attendues pour compléter le rapport de présentation.**

Par ailleurs, le rapport de présentation indique que l'enveloppe urbaine générée pour l'analyse de la consommation foncière représente une surface de 54,82 ha. Toutefois, le tableau des surfaces (Parti d'aménagement, p.81) indique que la zone urbaine (U) couvre une superficie de 72,8 ha. Ce différentiel de près de 20 ha interroge sur d'éventuelles parcelles qui auraient pu être classées en zone urbaine tout en dépassant les limites de l'enveloppe urbaine (par exemple : classement d'une parcelle permettant de joindre deux enveloppes urbaines discontinues Route de Pierre Grand ; au nord-ouest de la Route de Collonges, ; ou encore au croisement du Chemin des Landes Bas et de la Route de Pierre Grand, classement de plusieurs parcelles aujourd'hui occupées par un usage agricole / naturel, situées au-delà de l'enveloppe urbaine). **Au regard de leur taille, certaines parcelles – notamment celles**

situées en second rideau de la Route de Collonges et au  
Landes Bas et de la Route de Pierre Grand – auraient  
classement en zone à urbaniser (AU) et/ou de faire l'objet d'une OAP pour encadrer le  
potentiel de densification et de création de logements sur ces secteurs.

***Respect de l'enveloppe allouée aux extensions urbaines pour la Commune de  
Bossey, de la loi Climat et résilience et de l'objectif "Zéro artificialisation nette"***

Le SCoT de la CC du Genevois fixe une enveloppe de consommation foncière maximale de  
l'ordre de 3 ha pour les communes appartenant à la strate des « Villages et hameaux ».

***Analyse de la compatibilité au regard des potentiels fonciers maximum inscrits  
dans le SCoT de la CC du Genevois (2014)***

L'état des lieux présenté dans le présent du rapport du PLU mentionne :

- 1.8 ha consommés en extension de l'enveloppe urbaine depuis 2014 (source : permis de construire accordés depuis la date d'approbation du SCoT) ;
- 3,76 ha de potentiels au sein de l'enveloppe urbaine ;
- 1.47 ha de potentiels en extension (OAP n°1 Laidefeur, extension des franges du Château et parcelles bâties en extension de la tâche urbaine notamment)

À noter que le tableau des surfaces page 79 du Parti d'aménagement exclue 0.78 ha (correspondants aux parcelles périphériques en extension urbaine) du comptage des surfaces en extensions encore urbanisables. Il est précisé qu'il s'agit des « dents creuses comptabilisées / comptabilisation SCoT ». Si ces parcelles correspondent aux dents creuses en extension de la tâche urbaines définies, et considérée comme non comptabilisée comme des extensions par le SCoT, il serait nécessaire de clarifier et de préciser la méthodologie d'analyse proposée.

Au total, les extensions – accordées depuis 2014 et à venir dans le projet de PLU – représentent 3.2 ha (si l'on comptabilise l'entièreté des parcelles urbanisables en extension : cf. éléments rapportés ci-avant), soit une superficie qui dépasse légèrement le maximum autorisé par le SCoT en vigueur de la CC du Genevois.

**Selon ces éléments, le Pôle métropolitain affirme que l'enveloppe de 3ha pour les extensions urbaines allouée par le SCoT est respectée**, bien que l'OAP Laidefeur et l'extension du château ne se trouvent pas dans le secteur de développement prioritaire du SCoT tel qu'explicité ci-avant.

***Analyse de la compatibilité au regard de la loi Climat et résilience et de l'objectif  
"Zéro artificialisation nette" (2021)***

Adoptée en 2021, la loi Climat et résilience fixe un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols pour atteindre le "zéro artificialisation nette" en 2050. Cette loi décline cet objectif par tranche de dix ans, à commencer la période 2021-2031 au cours de laquelle les documents d'urbanisme doivent - à minima - réduire de moitié leur consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

En principe, la loi doit se décliner dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'Auvergne - Rhône-Alpes,

puis dans les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et d'urbanisme (PLU). En l'absence de SRADDET révisé et dans le SCoT du Genevois français, il revient aux communes d'appliquer directement cet objectif de – 50% dans leurs PLU.

**Entre 2011 et 2021, la Commune de Bossey a consommé 6,19 ha d'ENAF** (source : Portail de l'artificialisation des sols, données foncières du CEREMA). Ainsi, pour appliquer l'objectif de – 50%, la Commune doit consommer au maximum 3,1 ha sur la période 2021-2031. Or, la même source de données permet de connaître la consommation réalisée entre 2021 et 2026 (1,27 ha) ; soit un potentiel maximal restant de 1,83 ha jusqu'en 2031.

Le projet de PLU inscrivant 1,41 ha de potentiel en extension (comprenant l'OAP n°1 Laidefeur et les parcelles en extension, et sans compter les PC accordés depuis 2014 pour éviter le double-compte), **celui-ci est à priori compatible avec l'objectif ZAN 2021-2031 (sous réserve de la clarification du rapport de présentation demandée ci-avant).**

*A noter qu'en fonction des aménagements qui seront réalisés en dans la zone d'extension du golf, toute nouvelle construction dans ce secteur devra être comptabilisé au titre du ZAN.*

#### **Respect de la densité moyenne minimale de 25 logements / hectares**

Pour rappel, le SCoT de la CC du Genevois fixe pour la strate des villages et des hameaux, dont fait partie Bossey, un objectif général de 25 logements/ha. Cet objectif s'applique tant dans les zones en extension que sur les potentiels fonciers identifiés au sein de l'enveloppe urbaine.

Au préalable de l'analyse des densités de logements par ha du PLU, il est demandé à la Commune de clarifier la surface effective de l'OAP Laidefeur, correspondant à la zone AUav (tel que précisé page 47 du Règlement écrit). Effectivement, les différentes pièces du PLU ne comptabilisent pas la même surface pour celle-ci :

- 0.71 ha dans le cahier des OAP (page 3)
- 0.63 dans le Parti d'aménagement (page 79)

Le Rapport de présentation – Parti d'aménagement indique que les opérations de collectifs réalisées depuis 2014 présentent des densités souvent supérieures à 25 logements/ha (p.78). Toutefois, le Parti d'aménagement précise (p.49) que la consommation moyenne par logement créé depuis 2014 est de l'ordre de 423 m<sup>2</sup>, soit une densité moyenne de 23 log/ha. Les maisons individuelles induisent une consommation foncière plus importante (1 000 m<sup>2</sup> en moyenne par logement, soit une densité de 10 log/ha) que les logements collectifs (208 m<sup>2</sup> en moyenne par logement, soit une densité de 48 log/ha). **Le Pôle métropolitain invite ainsi la commune d'une part, à clarifier les justifications relatives à l'analyse des densités observées ces dix dernières années sur les opérations de logements et d'autre part, celles relatives à l'atteinte de la densité prescrite par le SCoT en vigueur (25 log/ha min.).**

L'OAP Laidefeur, d'une surface d'environ 0.7 ha, prévoit 30 à 40 logements, soit une densité d'environ 43 à 57 logements/ha, correspondant au double de l'objectif de 25 logements /ha prévu au SCoT pour les communes de la strate « Villages et hameaux ». Ce site constituant le seul projet (OAP) sur lequel la Commune peut avoir une maîtrise des densités, la

**production de logements pourrait d'être davantage encadrée afin de s'assurer que les objectifs de densité et de création de logements fixés par**

**Par ailleurs, le Pôle métropolitain réitère la recommandation précédente consistant à encadrer par des OAP les parcelles classées en zone urbaine (U), de taille importante et dépassant de l'enveloppe urbaine.** Alors que le Parti d'aménagement démontre que les maisons individuelles ne permettent pas d'atteindre l'objectif de densité prescrit (10 log/ha en moyenne), il apparaît en effet nécessaire pour la Commune de maîtriser au maximum les futures zones urbanisables sur son territoire.

Le SCoT de la CCG incite, « *dans les villages, assurer la qualité des extensions urbaines en réalisant une ou plusieurs OAP dans les PLU qui traduiront l'ambition du SCoT dans ses différentes thématiques (paysage, densité, modes doux, qualité urbaine...) et y insérer un phasage temporel.* » (Page 25 du cahier des prescriptions et recommandations du SCoT). L'OAP Laidefeur intègre plusieurs de ces points et est sectorisée en 3 parties. **Il est recommandé que la mise en œuvre de l'OAP, déjà phasée en trois secteurs, soit également conditionnée dans sa réalisation, de sorte qu'une nouvelle tranche ne puisse être ouverte à la construction qu'une fois la phase précédente engagée ou achevée, ou, a minima, lorsque la voirie assurant la desserte du secteur suivant est finalisée, garantissant ainsi une progression cohérente et maîtrisée du projet.**

**Le Pôle métropolitain du Genevois français salue les mesures prises par la commune en termes de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols (suppression de la zone 2AU devenue caduque, identification de potentiels fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, inscription d'une OAP à proximité du Chef-lieu, respect des potentiels fonciers maximum inscrits dans le SCoT en vigueur).**

#### **Recommandations**

Néanmoins, le Pôle métropolitain recommande de :

- Clarifier la partie du rapport de présentation justifiant de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur la période 2011-2021 en reprenant les bases de données disponibles à l'échelle nationale (Fichiers fonciers CEREMA) ou à l'échelle du département de la Haute-Savoie (OCS 74) ;
- Harmoniser les différentes pièces composant le projet de PLU et notamment sur les données chiffrées présentées (par exemple, le nombre de logements créés dans l'OAP et en dehors ou encore la superficie de l'OAP Laidefeur) ;
- Encadrer davantage la production de logements dans l'OAP n°1 Laidefeur en inscrivant des seuils minimum (nombre de logements à créer, densité minimale moyenne à atteindre dans le secteur...) et phaser l'ouverture à l'urbanisation de ce site ;
- Considérer les parcelles situées au nord-ouest de la Route de Collonges, et celles situées au croisement du Chemin des Landes Bas et de la Route de Pierre Grand comme des extensions urbaines, envisager leur classement en 1AU et encadrer leur urbanisation par des OAP adaptées.



## II. La CCG, territoire alliant ville et nature dans une grande

### 1. Préserver la biodiversité et les milieux naturels

En ce qui concerne les thématiques de la trame verte et bleue, de l'agriculture, de l'eau potable, de l'assainissement et des déchets, le Pôle métropolitain conforte et suit l'avis émis par la Communauté de Communes du Genevois qui détient alors ces compétences.

**Le Pôle métropolitain émet toutefois une sérieuse réserve quant au projet d'extension du golf de Bossey, celui-ci étant implanté dans un secteur de classe 1 (espace de protection très importante) et au cœur d'une continuité écologique à préserver. Cette analyse est détaillée ci-après dans la partie III.**

### 2. Garantir le maintien de l'agriculture

Les terres agricoles représentent près de la moitié de la surface du territoire, et contribuent grandement à la richesse du territoire par leurs différentes fonctions économiques, paysagères, environnementales et sociales. Le SCoT en vigueur de la CC du Genevois se fixe ainsi les objectifs suivants : préserver au maximum les espaces agricoles, et leurs fonctionnalités, contribuer au maintien du développement de la biodiversité, permettre une valorisation économique de l'agriculture.

Le projet de PLU de Bossey contribue à l'atteinte de ces objectifs, notamment en reclassant un tènement important situé à proximité du Chef-lieu en zone agricole (A) et en créant une OAP thématique "Accès agricole" permettant de préserver ces derniers. **Sans avoir recours à une OAP, la Commune de Bossey pourrait identifier ces accès directement sur le plan de zonage et ainsi garantir leur pérennité.**

### 3. Maîtriser la gestion des ressources

La gestion des ressources passe en premier lieu par la préservation des milieux naturels et aquatiques. À ce titre, le SCoT en vigueur de la CC du Genevois prescrit de sauvegarder les zones humides répertoriées dans l'inventaire départemental, de proscrire toute urbanisation dans ces secteurs et de les inscrire en zone naturelle dans les PLU. En l'état, le projet de PLU de Bossey identifie bien les zones humides et les classe en zone naturelle indicée (Nh).

*Concernant les thèmes de l'eau potable, de l'assainissement et des déchets, le Pôle métropolitain renvoie à la Communauté de communes du Genevois, compétente en la matière, et souscrit à l'avis formulé en qualité de Personne publique associée.*

Concernant l'objectif de réduction des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables, le Pôle métropolitain rappelle que le SCoT de la CC du Genevois autorise les communes à inscrire des "bonifications de la densité conditionnée aux constructions satisfaisant à la haute performance énergétique (+ 20% de la réglementation thermique en vigueur) (DOO, p.31). **De telles dispositions pourraient être inscrites dans le projet de PLU, notamment dans le secteur de l'OAP n°1 Laidefeur, mais aussi pour tout autre potentiel identifié (dents creuses, requalification de bâtis existants) et ce afin d'encourager une densification douce du tissu bâti tout en atteignant des objectifs ambitieux de performance énergétique.**



Par ailleurs, le SCoT de la CC du Genevois a permis d'étudier des énergies renouvelables dans chaque commune. En l'état, le territoire dispose d'un potentiel solaire et géothermique exploitable.

Concernant la prévention des risques et la protection des personnes face aux nuisances, le Pôle métropolitain rappelle que les PLU doivent « *dans les communes traversées par des tronçons autoroutiers (...) et en dehors des espaces déjà urbanisés, interdire l'urbanisation du bâti dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe ou conduire une étude justifiant de règles d'implantation spécifiques en fonction des spécificités locales et compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* » (SCoT de la CC du Genevois, DOO, p.37).

En l'état, l'OAP n°1 Laidefeur est en partie comprise dans la bande des 100 mètres depuis le bord de l'autoroute A40. **À ce titre, de plus amples justifications doivent être apportées dans le Parti d'aménagement et dans l'OAP afin d'autoriser l'urbanisation de ce secteur (dérogation au titre de l'amendement Dupont de la loi Barnier).** En ce sens, le SCoT recommande (page 22 du cahier des prescriptions et recommandations) qu'en secteurs déjà urbanisés, « *d'imposer des conditions particulières d'isolation acoustique du bâti dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des autoroutes* ». **Cette recommandation pourrait être traduite sous forme d'orientations au sein de l'OAP.**

#### 4. Révéler et gérer le paysage de grande nature

Le SCoT en vigueur de la CC du Genevois prescrit la préservation de plusieurs points de vue de son territoire, notamment pour les communes situées au pied du Salève.

Le projet de PLU de la Commune de Bossey inscrit un certain nombre de mesures participant à préserver ces vues sur le grand paysage : protection des chemins ruraux, des itinéraires de randonnée et des panoramas sur le Salève, inscription de cônes de vue à préserver au sein de l'OAP n°1 Laidefeur.

Par ailleurs, l'OAP n°1 Laidefeur intègre des cônes de vue vers les grands paysages de la plaine Genevois et du Jura ainsi que vers le centre du Village. **Le Pôle métropolitain conseille à la Commune de se reporter aux prescriptions établies dans la Directive Paysagère du Salève afin d'identifier les cônes de vue à établir ou préserver depuis et vers ce secteur d'aménagement et le Salève.**

#### 5. Réinventer l'alliance entre campagnes et espace urbain

La prise en compte des paysages de campagne est un objectif important au sein du SCoT en vigueur de la CC du Genevois car ils participent à l'identité et à la vie du Genevois (DOO, p.42). Le SCoT prescrit ainsi aux PLU de délimiter les secteurs de campagne et de nature patrimoniale, de protéger par des espaces boisés classés les boisements, les arbres et les haies qui structurent le paysage, ou encore d'inscrire dans les règlements des prescriptions paysagères.

Le Pôle métropolitain souligne les mesures inscrites dans le projet de PLU de Bossey : identification d'éléments patrimoniaux, délimitation d'espaces boisés classés, protection de haies et d'arbres remarquables, classement en zone naturelle (N) de parcelles situées autour

des espaces bâtis du Chef-lieu. Par ailleurs, l'OAP n°1 Laideur espace de parc paysager au cœur du projet.

**Néanmoins, le Pôle métropolitain encourage la Commune de Bossey à traduire davantage les prescriptions du SCoT en vigueur de la CC du Genevois** qui demande aux PLU de *“définir tout au partie des règles suivantes (...) : emprise des construction et espace libre, pourcentage minimum d'espace libre et/ou végétalisé et/ou en pleine terre et/ou imperméable sur une parcelle bâtie, nombre d'arbres de haute tige à planter et/ou à maintenir par logement et/ou par ratio de surface de plancher et/ou par surface d'espace vert restant, obligation de plantations d'alignement sur les parkings privés (...)”* (SCoT de la CC du Genevois, DOO, p.45).

**Des prescriptions peuvent également être ajoutées concernant les clôtures :** *“interdire les murs sur la limite entre deux parcelles et préserver en partie basse ajoutée, libre de clôture sur 10/15 cm de haut de sorte à préserver la circulation de la petite faune et l'écoulement naturel des eaux pluviales, imposer les clôtures par haies d'arbustes locaux d'essences variées, de sorte à préserver l'avifaune et le paysage.”* (SCoT de la CC du Genevois, DOO, p.45).

La Commune souhaite que les logements sur l'OAP Laideur soient réalisés sur la partie Sud du Secteur. L'un des arguments de la Commune est de ne pas entraver le point de vue depuis la placette publique (Mairie) et la ferme de valeur patrimoniale qui longe le secteur Ouest de l'OAP. **Dans un contexte d'insertion paysagère des constructions, le Pôle métropolitain préconise à la Commune de modifier le schéma d'aménagement de l'OAP afin de privilégier l'emplacement les logements le long de la route de la Mairie (partie Nord de l'OAP).** Pour cause, cela permettrait :

- De limiter les nuisances sonores de l'autoroute qui se trouve à proximité immédiate du secteur d'aménagement ;
- De constituer un front de rue bâti en continuité urbaine, qui permet ainsi de relier le secteur du centre village et du secteur Ouest de Laideur ;
- De respecter l'ambition du SCoT qui prévoit des orientations dans les OAP pour les limites campagnes / ville.

## **6. Faire entrer la nature en ville**

De manière générale, le déclassement de grands tènements autrefois classés en zone 2AU et de certaines parcelles situées à proximité du Chef-lieu et des espaces habités, participe à l'intégration d'espaces libres et de nature au sein même de l'enveloppe urbaine.

## **7. Traduire l'armature du territoire par une diversité de typologies urbaines**

Le SCoT en vigueur de la CC du Genevois précise que *“les villages préserveront leur dimension et leur compacité, avec des typologies urbaines ouvertes sur la campagne, une polarité et un espace public central pour les usages quotidiens, une diversification des types d'habitat et des activités respectueuses de l'unité du village”* (SCoT de la CC du Genevois, DOO, p.48).

À ce titre, le Pôle métropolitain souligne le travail entrepris par la Commune de Bossey permettant de traduire les prescriptions du SCoT, notamment en identifiant les dents creuses

susceptibles d'être bâties au cœur de l'enveloppe urbaine. **Ce travail aurait toutefois mérité d'être approfondi pour intégrer la notion de densification**

(par exemple par division parcellaire, par opération de démolition-reconstruction en plus dense), phénomène particulièrement présent dans des secteurs en tension comme celui du Genevois français.

### 8. Tracer les limites entre campagnes et espaces urbains

Le SCoT en vigueur de la CC du Genevois précise que *“les entrées de bourg ou les entrées de ville doivent être le plus souvent des limites franches, marquant un effet de porte, c'est la figure souhaitable quand elles sont le lieu d'une activité économique ou commerciale.”* (SCoT de la CC du Genevois, DOO, 53). Le SCoT identifie les entrées de villes et de bourgs pour lesquelles le PLU des communes concernées devra élaborer une OAP.

En l'état, la Commune de Bossey n'est pas concernée par cette prescription. Le Pôle métropolitain tient à souligner le travail réalisé pour définir l'enveloppe urbaine et délimiter les zones urbaines (U) autour des bâtis existants. Les bâtis et hameaux en continuité urbaine avec la commune de Collonges-sous-Salève sont également pris en compte.

**Néanmoins, le Pôle métropolitain renvoie à la recommandation détaillée ci-avant (voir Partie I.) et invite la Commune de Bossey à reconsidérer le classement en zone urbaine (U) de plusieurs parcelles de grande taille et situées en limite de l'enveloppe urbaine dans le secteur situé entre la Route de Collonges, le Chemin des Landes Bas et la Route de Pierre Grand.**

**De manière générale, le Pôle métropolitain du Genevois français souligne les mesures mises en œuvre par la Commune de Bossey dans son projet de PLU pour garantir le maintien de l'agriculture sur son territoire, pour préserver les grands paysages (Salève) et faire entrer la nature au sein et au plus près des espaces urbanisés.**

#### **Recommandations**

Le Pôle métropolitain encourage la Commune à :

- Développer davantage de mesures concourant à la réduction des consommations énergétiques et au développement des énergies renouvelables, en tenant compte des études réalisées dans le cadre du SCoT de la CC du Genevois en termes de potentiel solaire et géothermique et éventuellement en prévoyant des “bonus” de constructibilité pour les projets intégrant cette composante ;
- Justifier davantage l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°1 Laidefeur au regard de la proximité de l'autoroute A40 ;
- Inscrire des mesures complémentaires relatives à la nature en ville et à la lutte contre l'imperméabilisation des sols ;
- Compléter l'analyse des potentiels fonciers par l'identification d'un potentiel de densification au sein même d'une parcelle (division parcellaire, démolition-reconstruction, etc.).

**Réserves**

- *Cf. Réserve exprimée dans la partie III. du présent avis relative à l'extension du golf de Bossey.*

**III. La CCG, entrée Sud de l'agglomération organisée autour d'un pôle régional****1. Zones d'activités économiques**

Pour rappel, le SCoT en vigueur de la CC du Genevois n'identifie pas de zone d'activités économiques sur la Commune de Bossey. Le projet de PLU permet néanmoins l'implantation d'activités commerciales et artisanales dans certaines zones urbaines (UA, UB).

**2. Activités touristiques et extension du golf de Bossey**

Pour rappel, le tourisme est un axe fort du développement économique au sein du SCoT en vigueur de la CC du Genevois. Le territoire s'est notamment doté d'une spécialisation dans le tourisme d'affaires et de loisirs, dans une logique de complémentarité avec Genève et de valorisation de l'offre de nature. Le golf de Bossey, ouvert en 1985, est une structure de loisirs importante à l'échelle de la CC du Genevois et son rayonnement attire une clientèle au-delà des frontières administratives en France et en Suisse.

**Le PLU en vigueur de la Commune de Bossey identifie le golf existant (zone naturelle indicée Ng). Dans son projet de PLU, la Commune de Bossey souhaite inscrire une extension future du golf existant (aujourd'hui déjà classé en zone Ng, donc considéré comme un STECAL) et crée une nouvelle zone naturelle indicée, Nge.**

Pour rappel, les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Dans des cas exceptionnels, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères et environnementales des sites, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) peuvent être identifiés au PLU.

Pour ces secteurs, le projet de PLU doit impérativement *préciser "les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (...). Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs."* (Article L.151-13 du Code de l'urbanisme).

Le Parti d'aménagement ne justifie pas la création d'un nouveau STECAL hormis la mention suivante : *"la zone Nge (e pour extension écologique) pose les jalons d'une extension selon ce mode. La réalisation est conditionnée à l'établissement d'une étude environnementale préalable. Celle-ci devra définir les prescriptions pour rendre le golf le plus transparent*

possible vis-à-vis de l'environnement. Le projet pourrait se concrétiser ensuite dans une SLO (Parti d'aménagement, p.61).

De plus, les règles inscrites dans le règlement écrit portant sur la nouvelle zone Nge ne permettent pas d'atteindre le niveau de détail attendu pour l'encadrement d'un STECAL : *“Seuls sont autorisés les aménagements concourant à la réalisation d'un golf nature sous réserve de l'établissement d'une étude environnementale préalable et que l'ensemble de l'aménagement puisse être considéré comme transparent vis-à-vis du contexte environnement et du respect des arbres identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23”* (Règlement écrit, p.62). **En l'état, la création d'un STECAL apparaît insuffisamment justifiée et encadrée pour être inscrite dans le projet de PLU de la Commune de Bossey.**

Par ailleurs, le SCoT en vigueur de la CC du Genevois précise que *“la préservation des milieux naturels et tout particulièrement de leurs fonctionnalités écologiques est un enjeu fort”* (DOO, p.16). Le SCoT identifie des espaces de classe 1 demandant une protection très importante dans les documents d'urbanisme locaux. Il prescrit pour ces espaces que ceux-ci soient *préservés “de toute urbanisation, construction et aménagement (...) à l'exception des types d'aménagement listés ci-après, et sous réserve de définir, réduire et en dernier lieu compenser les incidences défavorables pour l'environnement”* (DOO, p.18). Les exceptions sont les suivantes : les projets d'aménagements visant à qualifier le patrimoine bâti sans évolution de leur accès, les aménagements légers et équipements publics liés à la valorisation touristique des milieux et des aménagements liés à l'activité agricole, les projets structurants retenus par le SCoT et s'intégrant tout ou partie dans ces espaces, à savoir les extensions de ZAE, les projets de transports en commun, modes doux et viaires, et enfin le projet de création d'un bassin de rétention à Saint-Julien-en-Genevois. **En l'état, les parcelles identifiées pour l'extension du golf de Bossey sont entièrement comprises dans un espace de classe 1 et au sein d'une continuité écologique à préserver (DOO, carte p.20), et le projet ne répond pas aux exigences des exceptions listées ci-avant. Aussi, et en l'absence de précision sur le projet, ce dernier ne peut pas être inscrit dans le projet de PLU de la Commune de Bossey.**

*Enfin le Pôle métropolitain encourage la Commune de Bossey à se rapprocher de la CC du Genevois, notamment compétente en matière d'eau potable, d'assainissement et de déchets, afin d'estimer les impacts d'un tel projet sur la disponibilité de la ressource et des équipements pour l'ensemble du territoire intercommunal.*

### **Réserves**

**Au titre du Code de l'urbanisme et du SCoT de la CC du Genevois en vigueur, le Pôle métropolitain demande à la Commune de supprimer la zone Nge de son projet de PLU et de procéder à son classement en zone naturelle protégée.**

Si le projet d'extension devait être porté plus avant, celui-ci devra faire l'objet d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU (par exemple : révision, déclaration de projet valant mise en compatibilité), être justifié par son intérêt économique et touristique, à l'appui de plus amples précisions concernant son impact sur l'environnement et la consommation foncière, et obtenir toutes les autorisations nécessaires à sa réalisation.

**IV. La CCG, une offre de qualité et de proximité pour ses habitants****1. Produire une offre de logements suffisante, accessible et répartie sur le territoire**

*En ce qui concerne les thématiques Habitat et logement, le Pôle métropolitain conforte et suit l'avis émis par la Communauté de Communes du Genevois qui a produit une analyse précise au regard des objectifs du PLH 3 en vigueur.*

**2. Développer un système de transport performant, attractif et adapté aux besoins***Développer un système local de transports collectifs performant*

Le Pôle métropolitain souligne l'intérêt porté par la commune qui souhaite participer « *activement aux actions lui permettant d'être intégrée à la politique en matière de transports en communs et de transports à la demande gérée par la communauté de communes* » (Page 11 du PADD du PLU). À noter, que depuis le 1er juillet 2025, le Pôle métropolitain est autorité organisatrice des mobilités, et que par conséquent il gère les transports en commun et les transports à la demande. **En ce sens des corrections devront être apportées au tableau des compétences de la CCG, les mentions erronées dans les différentes parties du dossier de PLU.**

La Commune explicite dans son PADD qu'elle souhaite :

- « *L'organisation de zone de type « abribus » facilitant l'organisation de ce type de transport* » ;
- « *Encourager le recours à l'usage du covoiturage par une politique d'aménagements de parkings mutualisés* » ;
- « *De pouvoir être mieux connectée au réseau SNCF* »

Le Pôle métropolitain conseille à la Commune de Bossey de se rapprocher de ses services afin d'expliciter ces sujets. Effectivement, la Commune de Bossey est desservie par les transports en commun et dispose d'un arrêt de bus nommé « Sous-Bossey » sur l'axe de la RD 1206 (Ligne 4). **Le Pôle métropolitain encourage la Commune de Bossey à intégrer le dispositif Hé Léman dédié spécifiquement au covoiturage et peut favoriser la valorisation de l'appli existantes BlablacarDaily.**

Dans le sens de la politique de mobilité portée par la Commune, le Pôle métropolitain souligne que le Transport à la demande (TAD), sur réservation et avec horaires prédéfinis, est développé sur la Commune de Bossey (zone D) permettant de desservir 4 arrêts de rabattements de transports en commun (Archamps – Communauté de Communes, Gare de Saint-Julien, Neydens – Centre de loisirs et Collonges-sous-Salève - Marché). **Or, une correction devra être apportée en page 26 du Rapport de Présentation du PLU, qui mentionne qu'il « n'existe pas de transport à la demande (TAD) à Bossey. Ce service existe pour les communes voisines ».**

En ce qui concerne l'amélioration de la connexion au réseau SCNCF, le pôle métropolitain rappelle qu'une desserte est existante vers la Gare de Saint-Julien via la ligne 4 et le TAD. À noter que le lien à la gare de Saint-Julien est omis dans le tableau de synthèse des services page 26 du Parti d'Aménagement. Dans ce même tableau, pour la ligne relative aux correspondances transfrontalières, il s'agit du « Léman Express » et non de « Léman Pass ».



**Des corrections ponctuelles pourront être apportées au projet de PLU.**

**En complément des éléments fournis dans le Parti d'Aménagement, il aurait été souhaité une cartographie permettant d'illustrer les routes départementales ainsi qu'un plan de circulation qui permet d'explicitier les partis pris en termes d'aménagement du territoire et les déplacements).** D'autre part, le Pôle souligne l'effort poursuivi par la Commune de Bossey qui affirme sa volonté de mutualiser les aires de stationnement (page 9 du PADD). Il s'agit d'un principe soutenu dans le SCoT de la CCG et en faveur des objectifs poursuivis par la loi climat et résilience dans un contexte de densification et d'économie d'espaces.

#### *Articuler l'offre de stationnement avec le système de transport*

Au sein du règlement écrit du PLU, le Pôle métropolitain encourage la commune à prévoir un nombre de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il est recommandé de suivre les normes existantes :

- Pour les établissements recevant du public (ERP) sont soumis à des règles spécifiques en matière de places PMR. Le quota de 2% s'applique.
- Pour les bâtiments d'habitat collectif, 5% des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles aux personnes handicapées. (source : *Obligations légales des places PMR en France, Stationnement dans le PLU*).

#### *Permettre une alternative aux modes individuels motorisés*

La Commune de Bossey précise dans le PADD (page 11) que « les secteurs dotés d'orientations d'aménagement et de programmation donneront lieu à la création de cheminements piétons permettant de renforcer le recours à des modes de déplacements doux ». La Pôle métropolitain souligne la pertinence de cette disposition et relève que cette orientation a été transposée dans l'OAP. **La commune est invitée à intégrer également des orientations en faveur de développement voies pour « cycles » en plus des cheminements piétons au sein de l'OAP.** Bien qu'il soit mentionné en partie 2.5.6 du Rapport de Présentation – Parti Aménagement (page 29), qu'il « n'existe pas d'aire spécifique dédiée aux vélos (sans que cela pose problème) ni de stations de recharge pour véhicule électrique », **il est indiqué à la Commune qu'il serait pertinent de prévoir des places réservées pour les vélos afin de faciliter la multimodalité et favoriser la pratique des modes actifs.** En ce sens, des espaces spécifiques pourraient être prévus sur l'espace public tel que dans le cadre de l'OAP ou sur d'autres secteurs se situant à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.

En ce sens, en partie 2.5.5 Cheminements et déplacements doux du Rapport de présentation – Parti d'aménagement du PLU de Bossey, **une cartographie des aménagements existants et la cartographie du schéma cyclable de la CCG de 2018 aurait été attendue.** La CCG invite la Commune de Bossey à se rapprocher de ses services pour intégrer les éléments de ce schéma.



Le règlement écrit du PLU prévoit « 1 m<sup>2</sup> / logement pour les 2 roues » pour les logements individuels et collectifs. Aucune exigence n'est prévue pour les logements sociaux et en ce qui concerne les constructions à usages d'activité, « une surface de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) pour les 2 roues. » est exigée. Or les normes relatives au stationnement des 2 roues ont évolué. **Le projet de PLU pourra être amendé en ce sens.**

**De manière générale, le Pôle métropolitain du Genevois français souligne les mesures mises en œuvre par la Commune de Bossey dans son projet de PLU en faveur des mobilités douces et de la gestion du stationnement sur la commune.**

**Recommandations**

Le Pôle métropolitain encourage la Commune à :

- Prendre en compte l'avis de la CC du Genevois sur la partie Habitat (Programme local de l'habitat) ;
- Mettre à jour plusieurs informations concernant le transfert de la compétence Mobilité au Pôle métropolitain du Genevois français et l'évolution l'offre de transports en commun et à la demande ;
- Ajouter une cartographie permettant d'illustrer les routes départementales ainsi qu'un plan de circulation qui permet d'expliciter les partis pris en termes d'aménagement du territoire et les déplacements, ajouter également en annexe le Schéma cyclable de la CC du Genevois ;
- Intégrer des orientations en faveur de développement voies pour « cycles » en plus des cheminements piétons au sein de l'OAP, et prévoir des espaces de stationnement pour vélos.

\*\*\*

**Le Bureau – Collège SCoT après en avoir délibéré à l'unanimité,**

- **DONNE un avis favorable au projet de révision du Plan local d'urbanisme de Bossey sous condition de prise en compte de la réserve émise sur l'extension du golf ;**
- **INVITE la Commune de Bossey à prendre en compte les recommandations émises dans le présent avis ;**
- **AUTORISE le Président à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Préfecture d'Annecy le 06/07/2026

Publié ou notifié le 06/07/2026

Le Secrétaire de séance  
Patrice DUNAND



Le Président,  
Gabriel DOUBLET



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.