



BUREAU COMMUNAUTAIRE

LUNDI 06 JUILLET 2026 – 18h00

Délibération n° b_20260706_amgt_016

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le 15/07/2026
ID : 074-247400690-20260706-B260706AMGT016-DE



**Avis de la Communauté de Communes du Genevois sur la révision générale n° 1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bossey**

L'an deux mil vingt-six, le six juillet à dix-huit heures, le **Bureau communautaire**, dûment convoqué le trente juin deux mil vingt-six, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps (38 rue Georges de Mestral à Archamps – 74160), sous la Présidence de Monsieur Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :

en exercice : 25

présents : 21

procuration : 1

votants : 22

PRESENTS : H. ANSELME, F. BENOIT, C. BILLARD DE SAINT LAUMER, O. CARRILLAT, S. CLAEYS, E. COLLOMB, N. CORVAÏA, N. DUPERRET, A. DUPRAZ, B. GONDOUIN, S. GRATTAROLY, S. LUCAS, A. MAGNIN, C. MERLOT, M. MERMIN, L. MIVELLE, J-L. PECORINI, B. PERREARD, A. RIESEN, E. ROSAY, C. VINCENT

REPRESENTE : M. GENOUD par C. VINCENT

EXCUSES : J. LAVOREL, D. ZAMOFING

ABSENT : Y. FOL

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Le Bureau communautaire,

Vu l'exposé de Madame Vincent, 1ère Vice-Présidente,

Par courrier reçu en date du 27 avril 2026, la Commune de Bossey a notifié à la Communauté de Communes du Genevois son projet de révision générale n° 1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Au titre de ses compétences, et en qualité de Personne Publique Associée (PPA), la Communauté de Communes a doit formuler un avis sur la procédure de révision générale n° 1 du PLU de Bossey. Différents services ont ainsi été sollicités afin de fonder le présent avis : Services Planification-Aménagement, Habitat-Logement, Transition Ecologique, Développement économique, Gestion et valorisation des Déchets, Service des eaux.

Après examen de ce projet de modification, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis suivant sur ce dernier :

Remarques générales

Le projet de révision générale n° 1 du PLU de la Commune de Bossey a été engagé par délibération du Conseil municipal du 19 août 2015 et arrêté par délibération du 11 mars 2026. Il s'agit d'une révision générale telle que définie par les articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme.

Les évolutions envisagées du PLU ont notamment pour objet :

- L'élaboration d'un document d'urbanisme compatible avec les évolutions législatives et réglementaires ainsi qu'avec les documents supra communaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- Maîtriser le développement du coteau résidentiel par une urbanisation s'intégrant aux formes urbaines existantes.
- Développer le territoire en assurant la mixité sociale et fonctionnelle.
- 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.
- Intégrer les effets du changement climatique dans les choix d'aménagement des espaces urbains.
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti et le patrimoine naturel.
- Renforcer la protection des populations au regard de l'augmentation des risques dans un contexte de nécessaire adaptation au changement climatique.
- Faciliter l'intermodalité, faciliter les déplacements durables et actifs, réduire les besoins de mobilité.

Éléments sur lesquelles la Communauté de Communes propose d'apporter des compléments et clarifications

1. OAP n° 1 « Sous-Laidefeur »

Contexte

Une seule Orientation d'Engagement et de Programmation (OAP) est inscrite dans le PLU de Bossey nommée « Sous-Laidefeur », dont l'objectif est l'urbanisation à vocation mixte d'équipements publics et de logements intégrant des ouvertures paysagères.

Avis

Eléments réglementaires de la zone 1 AUav à préciser

Dans le règlement écrit du PLU, il est précisé que « *Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. En cas d'incompatibilité, les prescriptions des OAP priment sur le règlement.* ».

- Une vigilance est apportée à la Commune sur cette mention puisque tel que le prévoit le code de l'urbanisme : « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être compatibles avec le règlement écrit du PLU (art. L151-6 et 7 du code de l'urbanisme).** ».
- A noter qu'une rédaction adaptée a été utilisée dans le dossier des OAP (page 5), il est ainsi conseillé de s'y référer et de conserver cette rédaction dans l'ensemble des pièces du présent dossier.

Les règles applicables à la zone UA prévoient des dispositions spécifiques pour les sous-secteurs Uag (golf) et Uav (village ancien).

Toutefois, l'articulation entre ces règles spécifiques et les règles générales de la zone UA manque de clarté. Le règlement ne précise pas explicitement si les dispositions des sous-secteurs priment sur les règles générales (principe de dérogation) ou si elles s'y ajoutent (principe de cumul).

Cette précision est d'autant plus indispensable que le secteur de l'OAP Laidefeur est classé en AUav, et que l'ensemble des articles de ce zonage renvoient directement aux règles du secteur Uav.

Le projet d'OAP prévoit d'autoriser une hauteur de construction de 13 mètres, alors que le règlement écrit limite celle-ci à 11 mètres. Il convient d'alerter la Commune sur l'insécurité juridique majeure de ce dispositif. Le lien entre l'OAP et le règlement étant régi par un rapport de compatibilité, l'OAP ne peut s'opposer aux règles de hauteur maximales édictées dans la partie écrite du PLU. Afin de pérenniser cette volonté d'aménagement, il est indispensable de retranscrire cette règle des 13 mètres sous forme de prescription spécifique dans le règlement écrit de la zone AUav. Le règlement doit explicitement ouvrir la possibilité d'atteindre 13 mètres pour les projets situés dans le périmètre de cette OAP.

Dispositions en faveur de la qualité de l'habitat

Au sein de l'OAP 1 plusieurs orientations en faveur de la qualité de l'habitat sont inscrites : vues vers le grand paysage, formes urbaines, implantation et insertion des constructions dans le contexte topographique.

La CCG souligne la pertinence de ces éléments qualitatifs et encourage la commune à compléter les orientations avec des prescriptions confortant la qualité de l'habitat : ensoleillement, logements traversants, ouvertures, taille minimale des logements, etc. La commune peut utiliser les préconisations du référentiel du logement de qualité de septembre 2021. (<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Rapport%20Mission%20Logement%20210904.pdf>)

Gestion des déchets au regard des nouveaux besoins générés par la création de logements

Pour répondre aux besoins générés par la création de 30 à 40 logements sur ce secteur, le service Recyclage et Valorisation des Déchets de la CCG indique la nécessité de prévoir l'installation d'un point d'apport volontaire (PAV) multi-flux comprenant :

- Ordures ménagères résiduelles (OMR) : 1 à 2 points
- Emballages ménagers recyclables (hors verre et papiers) : 1 à 2 points
- Verre : 1 point
- Carton : 1 point
- Compostage collectif : une zone de 10 m² adaptée à un dispositif de compostage en copropriété

Les conteneurs mentionnés ci-avant sont de types semi-enterrés que le privé doit fournir.

À la suite de leur installation, une rétrocession sera à prévoir (conteneur à CCG et terrain commune).

En vue d'assurer une collecte optimale des déchets, il sera nécessaire de prévoir au sein de l'OAP, et de les matérialiser sur le schéma graphique une aire de retournement compatible avec les manœuvres du camion-grue à l'intérieur de l'OAP ou un espace de stationnement sur l'OAP, en bordure de voirie si le PAV est localisé le long de la Route de la Mairie.

La création de ce PAV multi-flux permettrait d'optimiser le maillage existant sur la commune. Elle rendrait notamment possible la suppression du PAV actuel situé au 107 Route de Pierre Grand.

La CCG invite la commune à se rapprocher de ses services afin de définir conjointement les modalités techniques d'implantation, les besoins fonciers, et les dispositions à intégrer dans le projet d'aménagement. Et ce, en amont de l'avis rendu par la CCG sur les permis de construire qui seront déposés.

2. Eléments à clarifier : ajouts ou suppressions

Contexte

Plusieurs évolutions du règlement du PLU sont réalisées dans le cadre de la présente procédure.

Avis

A. Précisions à apporter sur les prescriptions règlementaires du PLU

Définition de la notion d'unité foncière

L'unité foncière est définie dans le lexique du PLU tel un « llot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. ». Le service planification conseille à la commune d'apporter des précisions sur la définition de « l'unité foncière » afin d'assurer une application des règles en corrélation avec la volonté politique de la commune. Il est conseillé de spécifier si cela renvoie à « une seule parcelle » ou bien à une « unité foncière ». Effectivement, l'unité foncière est généralement définie comme « un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ». Cette définition est admise par la jurisprudence, notamment par le Conseil d'État, pour apprécier la possibilité de construire sur plusieurs parcelles contiguës (CE, 28 mai 1971, Sieur Briard, n° 79236), l'application des règles du PLU (emprise au sol, gabarit, accès...).

Par conséquent l'appréciation de l'application du pourcentage d'espaces verts communs prévu dans le règlement est différente en fonction de la définition faite du tènement :

- Si cela correspond à **une unité foncière** constituée de plusieurs parcelles, alors le coefficient d'espaces verts communs s'applique à l'ensemble de l'unité foncière (sur le périmètre de l'ensemble du secteur concerné avant division).
- Si cela correspond à **une seule parcelle**, alors le coefficient d'espaces verts communs s'applique à chaque parcelle (sur le périmètre de chaque parcelle, après divisions).

Aspect des clôtures en zone N, A et dans les zones U en périphérie

Le service transition écologique précise à la Commune de Bossey que la Loi sur l'enrillagement du 2 février 2023 préconise de limiter la hauteur des clôtures à 1.20 mètres et de garantir des espaces ouverts de 30 cm en bas de clôture pour permettre la libre circulation de la faune. Il est recommandé de retranscrire cette règle au sein du règlement des zones agricoles, naturelles et préconisé de l'ajouter dans les zones U périphériques.

B. Dispositions règlementaires à faire évoluer pour assurer une mise en œuvre optimale des orientations du PADD

En ce qui concerne les zones humides, le service de la transition écologique recommande à la Commune de Bossey d'ajouter dans le règlement écrit du PLU que « les travaux ne sont possibles que lorsqu'ils sont intégrés à un plan de gestion de la zone humide. ». L'objectif étant qu'aucune intervention sur le milieu ne vienne entraver son bon fonctionnement.

Pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CCG souligne l'effort qu'a produit la Commune de Bossey pour identifier au sein de son règlement graphique :

- les arbres et haies protégées au titre de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

En complément de ces dispositions en faveur de la trame verte, la Commune souligne sa volonté de protéger le réseau « bleu » et notamment les principaux ruisseaux et leur ripisylve. Le service de la transition écologique de la CCG aurait souhaité que des dispositions réglementaires complémentaires au recul des constructions par rapport aux cours d'eau puissent être ajoutées au sein du règlement graphique et écrit du PLU pour assurer la préservation de ces secteurs à enjeux et notamment parvenir à l'objectif de « remise en valeur du Ruisseau du Moulin » mentionné dans le PADD (page 3).

C. Eléments de diagnostics – Etat initial de l'environnement (EIE) et Evaluation environnementale et lien au Parti d'aménagement

La cartographie des corridors écologiques de la CCG a été intégrée au présent dossier (page 15 de l'EIE). A noter que les couleurs froides identifient les corridors de priorité moindre et non « une bonne perméabilité » tel qu'indiqué dans le rapport.

Le service de la transition écologique souligne que les zones humides identifiées (page 10-11 de l'EIE) correspondent bien à l'inventaire de la Direction Départementale des Territoires.

A noter que les zones humides identifiées dans L'EIE ne correspondent pas à celles retranscrites dans le Parti d'Aménagement du PLU (page 13).

Sur ce même sujet, il mentionné :

- Que des investigations complémentaires permettant de compléter les informations sur la présence éventuelle de zones humides ont été réalisées (en page 11 de l'EIE et page 27 de l'évaluation environnementale)
- Qu'un tableau de hiérarchisation des enjeux écologiques des habitats a été produit (p.11 EIE) ;

Or ces éléments n'ont pas été annexés au présent dossier.

A titre d'information, le service transition écologique rappelle que le SDAGE Rhône-Méditerranée est établi pour la période 2022-2027 (corrections à réaliser pages 22 de l'EIE, page 7 et 16 de l'Evaluation environnementale).

D. Eléments à clarifier et ou compléter dans le Rapport de Présentation – Parti d'aménagement

Il est suggéré à la Commune de Bossey de retirer le tableau des compétences de la Communauté de Communes du Genevois (CCG), annexé à la page 9 du Parti d'aménagement. En effet, les compétences intercommunales étant amenées à évoluer régulièrement, le tableau revêt un caractère purement transitoire et pourrait alors rendre rapidement le document caduc.

La carte des réseaux hydrographiques du présent document mérite d'être agrandie pour en assurer une meilleure lisibilité. En l'état, le service de la transition écologique ne peut apporter d'analyse sur cette cartographie.

Evolutions sur lesquelles la Communauté de Communes suggère d'apporter des évolutions et émet une réserve

1. Mise en compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat n° 3 de la Communauté de Communes

Contexte

La délibération d'arrêt du projet de PLU mentionne parmi les objectifs de la présente procédure de révision générale du PLU (page 2) :

- La mise en compatibilité du PLU « avec les évolutions législatives et réglementaires ainsi qu'avec les documents supra communaux », le PLH 3 faisant parti de ces documents.
- La volonté de « développer le territoire en assurant la mixité sociale et fonctionnelle ».

Avis

L'appréciation de la compatibilité entre un PLU et le PLH porte sur l'analyse des **intentions que le PLU porte et les moyens qu'il se donne** pour permettre la production de logements sociaux. Le service Habitat, après analyse du dossier de révision du PLU, indique qu'**aucun objectif de production de logements sociaux n'est inscrit dans le PLU de Bossey**.

Rappel des objectifs du PLH 3 de la CCG :

Le PLH 3 prévoit pour la période 2023-2029 les objectifs de production de logements sociaux suivants pour la commune de Bossey :

- **25 % de la production globale de logements** sur la période 2023-2029 est destinée à la production de logements sociaux, dont :
 - o **15 % de logements locatifs sociaux** (20 % de type PLS et 40 % de type PLUS dans la production globale de logements sociaux)
 - o **10 % de logements en accession sociale de type BRS** (soit 40 % de la production globale de logements sociaux)
- 10 % de la production globale de logements sur cette même période est affecté à du logement locatif intermédiaire.

Objectifs du PLH 3 et mise en application aux capacités de développement ouvertes dans le PLU :

Selon l'analyse proposée en page 76 du PADD, la capacité de développement future de la Commune est projetée à 101 logements (dents creuses et OAP comprises).

Si l'on applique les objectifs du PLH 3 au nombre de logements projetés, voici les objectifs à fixer au sein du PLU en matière de production de logements sociaux.

		PLU BOSSEY / Objectifs PLH3	
		Objectifs PLH3 de chaque typologie de LS dans la production globale de LS	Objectif du PLH3 pour chaque type de produits en nombre de logements sur la production totale de LS attendue pour Bossey
LLS	PLAI	0%	0
	PLUS	40%	10
	PLS	20%	5
	TOTAL LLS	60%	15
Accession sociale	BRS	40%	10
TOTAL LS		100%	25
nombre de logements projetés dans le PLU		101	
OBJECTIFS PLH 3		en part %	en nombre
LS dans la production globale de logements		25%	25
dont LLS dans la production globale de logements		15%	15
dont BRS dans la production globale de logements		10%	10
dont LLI dans la production globale de logements		10%	10

Parmi les 101 logements projetés dans le PLU, il faudrait :

- 25 logements sociaux, dont 15 logements en LLS et 10 logements en accession sociale de type BRS.
- 10 logements locatifs intermédiaires
- 66 logements libres au maximum

Outils mobilisables au sein du PLU pour tendre vers une compatibilité avec les objectifs du PLH 3 :

En vue d'anticiper les mutations du bâti dans le cadre du renouvellement urbain, de permettre une maîtrise du développement résidentiel libre et d'assurer une production de logements sociaux en adéquation avec les objectifs exposés ci-avant, une palette d'outils est proposée à la Commune au regard de son contexte et de ses orientations politiques exposées dans son PADD :

- **Orientations [au sein des OAP] :** en définissant des orientations quantitatives ou qualitatives en faveur du logement social, la commune sécurise la compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH et crée un cadre opérationnel pour les futurs projets. En ce qui concerne la Commune de Bossey :
 - L'OAP sous Laidefeur pourrait être en complétée en vue d'ajouter des orientations en faveur de la production de logements sociaux.
 - Puisque le PADD prévoit (page 10) un « confortement du pôle de l'Hôpital dans un objectif de mixité et de mutualisation des services », pouvant « intégrer les logements de fonctions nécessaires et, éventuellement, quelques logements sociaux ». Pour mettre en œuvre cette orientation politique, une OAP fixant des objectifs de mixité sociale pourrait être créée ou une servitude de mixité sociale pourrait être créée :
- **La servitude de mixité sociale [au sein du règlement du PLU]** permet la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans les opérations privées, ce qui garantit une production régulière et répartie sur le territoire communal. Elle garantit une véritable mixité sociale et offrent à la commune un outil fiable pour sécuriser l'atteinte de ses objectifs en matière de logements sociaux.

Pour l'inscription des servitudes, il est conseillé de se reporter à la rédaction préconisée par la DDT : « Tout programme de plus de 6 logements ou 600 m² de SDP comprendra au moins 30% de logements sociaux pérennes dont au minimum 20% de logements locatifs sociaux pérennes financés

par l'Etat. La SDP des logements sociaux devra représenter au moins 30 % de la SDP totale de l'opération. » Il pourrait être intéressant d'inscrire la servitude dans le règlement afin qu'elle soit opposable.

A noter que les orientations fixées au sein des OAP ont valeur de compatibilité alors que celles fixées dans les servitudes de mixité sociale ont une valeur de conformité, soit une application stricte des règles qui lui sont liées.

- **Emplacements réservés (ER) [au sein du règlement du PLU]** : dans un contexte territorial, tel qu'à Bossey, où le marché de l'immobilier est tendu, les emplacements réservés sécurisent du foncier et permettent d'en maîtriser le coût, facilitant la réalisation d'opérations sociales sur des secteurs stratégiques préalablement identifiés.

De plus, le service habitat suggère à la Commune d'ajouter après les termes de « logements locatifs sociaux » celui de « **perennes financés par l'Etat** », et d'ajouter cette mention à sa définition dans le lexique et/ou les dépositions générales du PLU. En effet, dans un courrier du 05 mars 2024, la préfecture de la Haute-Savoie a recommandé d'insérer cette modification dans les PLU. La définition proposée d'un logement locatif pérenne est la suivante : « un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux. ». Pour intégrer cet ajout, une modification simplifiée est suffisante.

A noter, page 49 du Rapport de Présentation – Parti d'Aménagement du PLU, le paragraphe relatif à la production de logements aidés n'a pas été complété.

Conclusion :

Le rapport de présentation du PLU indique la production de plusieurs logements sociaux ces dernières années sur le territoire communal et précise que « Ces réalisations récentes placent la commune quasiment en situation de compatibilité avec le PLH » (page 62 du RP – aménagement). Bien que des logements sociaux aient été produits jusqu'ici, **le PLU de Bossey n'est pas considéré comme compatible avec le PLH 3 de la CCG, ne fixant aucun objectif de production de logements sociaux.**

Afin de rendre le PLU compatible avec le PLH3, il est suggéré à la commune d'ajouter des prescriptions en faveur du logement social au sein d'OAP, de servitude ou d'emplacement réservé, il est recommandé de fixer des objectifs supérieurs à ceux du PLH3 en vue d'assurer l'atteinte des objectifs de logements sociaux définis pour l'ensemble du territoire communal.

2. Ambitions en faveur des orientations portées par le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

Contexte

Le PLU de Bossey fait référence dans plusieurs de ses pièces aux objectifs du PCAET.

Avis

Puisque le PCAET est mentionné à plusieurs reprises au sein du PLU il aurait été opportun de dresser des objectifs et ambitions relatives aux enjeux énergétiques au sein du PADD du PLU.

En ce sens, des préconisations relatives aux économies d'énergie, d'eau, à la production d'énergie renouvelable auraient pu être ajoutées à minima au sein des OAP.

Le projet de PLU de Bossey limite actuellement la couverture des panneaux solaires à 50 % de la surface des toitures, afin de préserver la qualité architecturale et esthétique des bâtiments. Toutefois, pour tenir compte des ambitions de développement des énergies renouvelables portées par le PCAET, le service Transition Écologique préconise de supprimer ce plafond. Les toitures constituant les surfaces planes les plus adaptées au déploiement du solaire, l'absence de restriction de surface permettra d'optimiser pleinement le potentiel énergétique du territoire.

En ce qui concerne les dispositions applicables au bâti existant dans tous les zonages du PLU, il est recommandé de prévoir une autorisation de dépassement des hauteurs maximale des constructions dans le cadre de l'installation de panneaux solaires. Il est également spécifié (pages 21/36/69) que les panneaux solaires « devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné ». Il serait pertinent de préciser que ces panneaux doivent être « apposé de façon **parallèle** au plan du pan de toiture concerné ». L'objectif est de limiter les externalités négatives de l'installation de panneaux solaires intégrés dans la surface de la toiture : manque d'étanchéité sur le long terme, baisse du rendement énergétique, risque de surchauffe dans les combles pouvant entraîner des incendies.

Pour les dispositions relatives aux couleurs des façades, il est conseillé de préciser que les couleurs claires sont à favoriser de façon à limiter les phénomènes d'îlots de chaleur.

Dans l'évaluation environnementale, page 32, il est précisé que « En accord avec le PCAET de la CCG, les bâtiments prévus devront favoriser la construction en bois local et des locaux respectant les normes BBC (bâtiment basse consommation) ». A noter que le PCAET précise que les nouveaux bâtiments devront être de type passif et non plus seulement de niveau BBC. L'objectif visé par cette mesure est de réduire les consommations énergétiques du territoire tout en faisant face à l'augmentation de la population. Le PCAET tend donc vers l'objectif que chaque bâtiment construit devra, à minima, produire autant d'énergie qu'il en consomme.

Il est également mentionné dans cette partie du document que « Le PCAET et sa mise en œuvre sont gérés au niveau de la communauté de commune du genevois. ». Le service transition écologique de la CCG rappelle que l'élaboration et le suivi du PCAET sont bien gérés par la CCG mais certaines actions relèvent au moins en partie des communes : n°8, n°18, n°20, n°33.

Puisque que les ambitions du PCAET ont été établies sur un diagnostic de 2015, la Communauté de Communes conseille à la commune de se reporter à des données davantage à jour auprès de l'ORCAE : observatoire régional climat air énergie ou directement sur l'outil cartographique web territory.

Conclusion :

Bien que le projet de PLU de Bossey affiche une volonté claire de prendre en compte les enjeux environnementaux, le document doit renforcer sa mise en cohérence avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la CCG.

Pour répondre aux ambitions climatiques locales, il est recommandé à la Commune d'ajuster son projet selon 2 axes principaux :

1. **Rehausser le niveau d'ambition énergétique** en intégrant des objectifs de sobriété (eau, énergie) dans le PADD et les OAP, et en alignant les exigences du bâti neuf sur les normes des bâtiments passifs (et non plus seulement BBC).
2. **Lever les freins au développement des énergies renouvelables** en supprimant la limitation de couverture des toitures (règle des 50 %), en autorisant des dépassements de hauteur pour ces installations, et en privilégiant l'apposition parallèle des panneaux (plutôt que l'intégration à la toiture) pour des raisons de rendement et de sécurité.

3. Éléments relatifs à la gestion de l'eau potable et de l'assainissement

Contexte

Plusieurs points d'évolution au sein de cette révision du PLU nécessitent une analyse sur la présence et l'état des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Avis

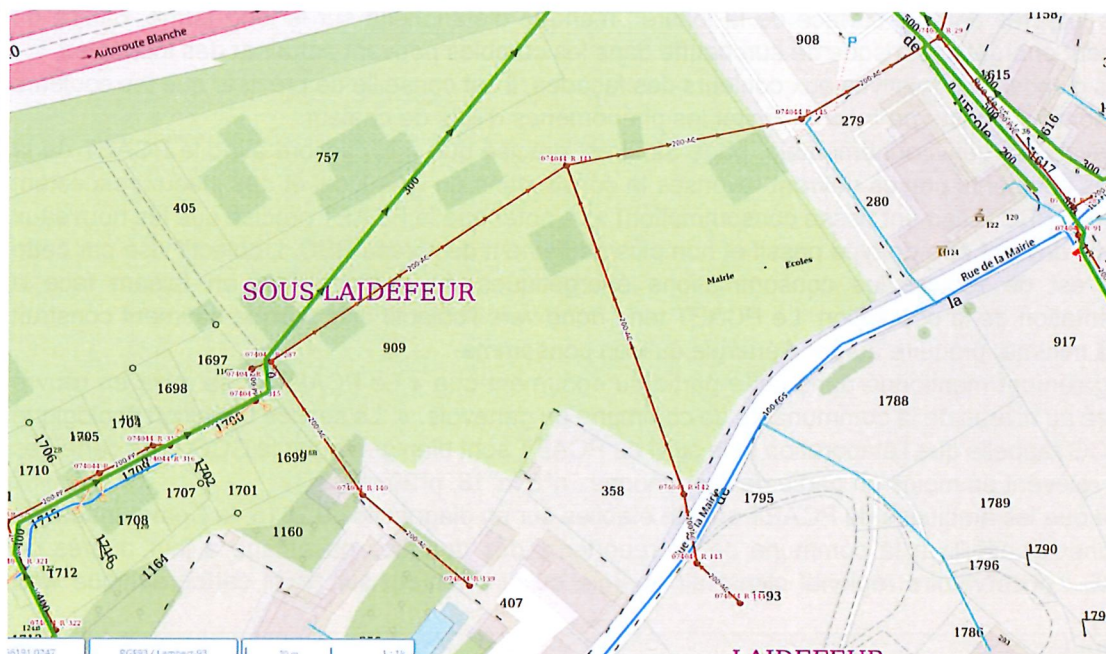
Assainissement

Le service de la Régie des eaux informe la Commune de Bossey que le périmètre de l'OAP « Sous Laidefeur » est traversé par deux canalisations d'eaux usées gravitaires (200 AC, localisées sur la carte ci-après). Au sein de l'OAP, il est recommandé :

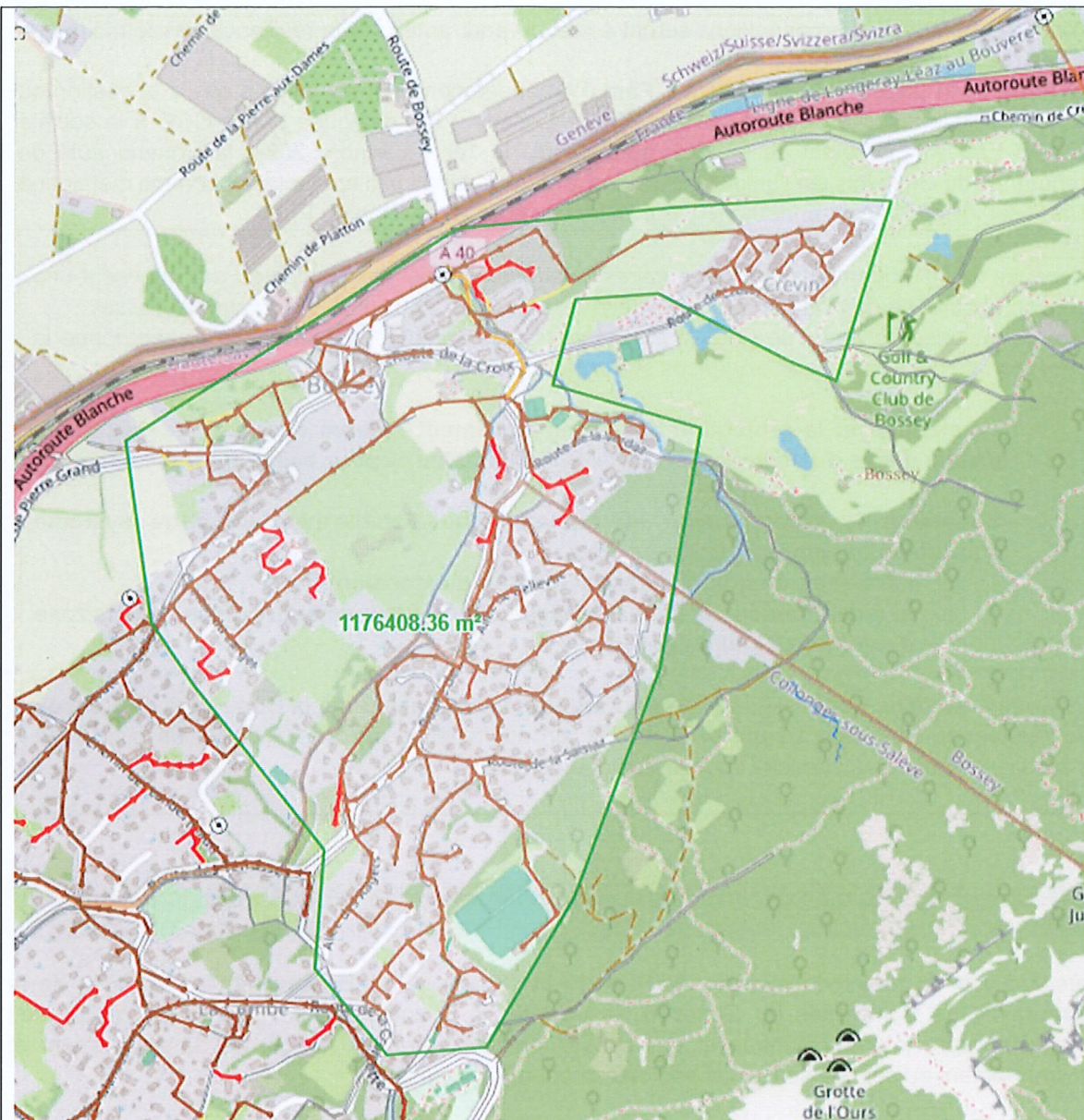
- D'inscrire dans les recommandations de l'OAP, que « **les futurs aménagements devront être réalisés en prenant en compte le tracé des réseaux d'assainissement actuellement en place.** ». L'objectif étant que le futur projet urbain tienne compte de ces ouvrages afin d'éviter leur dévoiement.

- D'instaurer des emplacements réservés sur le linéaire des réseaux d'eau (usée, potable, pluviale) afin de les sanctuariser.

En cas de nécessité de dévoiement des réseaux, le pétitionnaire devra participer au financement des travaux.



Dans le périmètre défini sur la carte ci-dessous, les réseaux d'assainissement sont sujets aux eaux claires parasites qui limitent le transfert des effluents, notamment au niveau du collecteur d'eaux usées situé à la jonction entre la route de Collonges et le chemin du Larget.



Un programme de travaux sera prévu sur Bossey pour réhabiliter les réseaux et redonner des capacités au réseau d'assainissement. Le premier chantier prévu pour 2026/2027 est la reprise des regards mixtes notamment sur la Commune de Bossey (ainsi qu'à Archamps et Collonges-sous-Salève). La suite du programme sera fixée avec le rendu du schéma directeur d'assainissement. En cohérence avec ce programme de travaux, il est préconisé à la Commune de procéder à un phasage opérationnel des aménagements sur le secteur de l'OAP.

A l'horizon 2035, un nouveau point de raccordement vers la Suisse devrait être créé au niveau de la route de Bossey ce qui améliorera la situation.

Eau potable

La projection de 101 logements induit également une hausse des besoins en eau potable. Les capacités actuelles du réseau de distribution seront suffisantes pour couvrir cette croissance démographique, si l'arrosage du golf à partir du réseau d'eau potable n'est pas poursuivie. La CCG suggère à la Commune de trouver un moyen alternatif à l'usage de l'eau potable pour l'arrosage de la zone du Golf (Ng) et de la zone d'extension du golf de 29,6 hectares (Nge).

A noter que des travaux sur les réseaux d'eau sont prévus :

- Sécurisation de l'alimentation du réservoir de Vovray, prévue en 2026 / 2027.
- Interconnexion avec Annemasse agglomération
- Interconnexion avec les SIG

À l'horizon 2060 ces interconnexions seront à prévoir pour améliorer la résilience des territoires en termes d'alimentation en eau potable.

Par ailleurs, en page 21 du document « Parti d'Aménagement », il est indiqué que « la gestion du service d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de Bossey a été déléguée par la CCG à la société VEOLIA Eau ». Il convient de préciser que, depuis le 1er septembre 2024, la Communauté de Communes du Genevois est l'unique gestionnaire de la distribution d'eau potable, comme mentionné dans l'État initial de l'environnement (page 24) du dossier de révision du PLU.

Conclusion :

L'accueil de 101 logements supplémentaires ainsi que le projet d'extension du golf imposent une gestion rigoureuse des infrastructures et de la ressource en eau sur la Commune de Bossey. Afin de sécuriser le projet de PLU, la Communauté de Communes du Genevois subordonne la validation de cette partie aux exigences suivantes :

- **La mention et la protection par un emplacement réservé des deux canalisations d'eaux usées du secteur de l'OAP « Sous Laidefeur » pour éviter leur dévoiement ;**
- **Substituer le raccordement au réseau d'eau potable avec un autre système d'approvisionnement autonome pour :**
 - **l'arrosage du golf (existant et secteur d'extension),**
 - **le raccordement de tout aménagement ou équipement réalisés dans la zone d'extension (Nge) du golf.**

La Communauté de Communes du Genevois **préconise par ailleurs à la Commune de Bossey de réaliser un phasage temporel de l'OAP**, en coordination avec la réhabilitation du réseau d'assainissement et la capacité du réseau d'eau potable.

Synthèse de l'avis de la Communauté de Communes sur la révision générale n° 1 du PLU de Bossey

Après analyse du projet de révision du PLU de la Commune de Bossey par les services de la Communauté de Communes du Genevois, la volonté de la commune de prendre en compte les documents supra intercommunaux et par conséquent d'intégrer les enjeux de développement et d'environnement au sein de son projet son clairement mis en évidence.

Toutefois, le dossier présente plusieurs **insécurités juridiques**, des **incohérences rédactionnelles** entre les différentes pièces du dossier et un **déficit d'alignement avec les documents supra-communaux** (PLH 3 et PCAET).

Le projet de PLU devra intégrer les corrections et évolutions structurées autour de 3 axes majeurs :

1. **Respecter la hiérarchie des normes :** Il est indispensable de corriger la mention indiquant que l'OAP prime sur le règlement écrit. L'OAP doit être compatible avec le règlement.
2. **Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH 3) :**
 - **Objectifs de mixité sociale :** En l'état, le PLU n'est **pas compatible** avec le PLH 3 car il ne fixe aucun objectif de logement social.
 - **Mise en œuvre :** Sur les 101 logements projetés, la commune doit inscrire des outils pour garantir la production de **25 logements sociaux** (dont 15 locatifs et 10 en accession de type BRS).

3. Gestion des réseaux, de l'Eau Potable et de l'Assainissement :

- Le projet urbain « Sous-Laideteur » doit impérativement composer avec les deux canalisations d'eaux usées existantes, sans dévoiement, et ce en instituant un emplacement réservé sur le linéaire des canalisations.
- **Préservation de la ressource (Golf) :** Prévoir pour toute extension ou aménagement du golf ainsi que pour son arrosage une solution alternative à l'usage de l'eau potable.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-1 à 60 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 août 2015 approuvant l'élaboration PLU de la Commune de Bossey ;

Vu la délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021 portant approbation du Projet de territoire 2020-2026, et notamment la fiche action n° 1 : mise en place d'une stratégie d'aménagement permettant de mieux organiser et de mieux réguler le développement du territoire ;

Vu la délibération n° c_20230925_hab_103 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 portant approbation du Programme local de l'habitat n° 03 ;

Vu la délibération n° c_20250317_adm_020 du Conseil communautaire du 17 mars 2025 portant modification des statuts de la Communauté de Communes du Genevois, et notamment la compétence en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Bossey du 11 mars 2026 portant arrêt de la procédure de révision n° 1 du PLU de la Commune de Bossey ;

Vu la délibération n° c_20260407_adm_015 du Conseil communautaire du 30 mars 2026 portant élection des membres du Bureau communautaire : Vice-Présidents et autres Conseillers communautaires ;

Vu la délibération n° c_20260407_adm_016 du Conseil communautaire du 30 mars 2026 portant délégations de pouvoir du Conseil communautaire au Président et au Bureau communautaire, et notamment émettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire ;

Vu le courrier de la Commune de Bossey, réceptionné le 27 avril 2026, portant notification à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de révision générale n° 1 de son Plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement et Habitat, réunie le 29 juin 2026 ;

Après en avoir délibéré :

Article 1 : émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des recommandations établies et exposées ci-avant par la Communauté de Communes du Genevois sur le projet de révision générale n° 1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bossey.

Article 2 : invite la Commune de Bossey à prendre en considération les observations et recommandations formulées par la Communauté de Communes du Genevois.

Article 3 : autorise Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 22

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère
exécutoire de cette délibération :

- Télétransmise en Préfecture le 15/07/2026
- Publiée le 15/07/2026

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 sa notification.