Département de la Haute-Savoie

Commune de BOSSEY

PLU : Plan Local d'Urbanisme RÉVISION N°1





3 – Rapport de Présentation Phase ARRET

PARTIE II

DIAGNOSTIC URBAIN, PARTI D'AMENAGEMENT

DATE	PHASE	PROCEDURE
12 07 2005	Approbation	ELABORATION
11 03 2026	Arrêt	RÉVISION N°1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 2026 arrêtant la Révision N°1 du P.L.U. de BOSSEY.
Le Maire, M . Jean Luc PECORINI

Mars 2026

Sommaire

1 PREAMBULE 5

2 DIAGNOSTIC 7

2.1 CONTEXTE COMMUNAL 7
2.1.1 LE CADRE GEOGRAPHIQUE 7
2.1.2 LE CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE 8
2.1.3 REPERES HISTORIQUES 10
2.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 11
2.2.1 LA GEOLOGIE 11
2.2.2 L'HYDROLOGIE 12
2.2.3 LE CLIMAT 13
2.2.4 CADRE ET RICHESSES NATURELS 14
2.2.5 LES RISQUES NATURELS ET ALEAS 20
2.3 RESEAUX, ASSAINISSEMENT DECHETS 20
2.3.1 L'EAU POTABLE 20
2.3.2 LES EAUX PLUVIALES 21
2.3.3 LES DECHETS 22
2.4 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE : 23
2.5 DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS 25
2.5.1 AUTOROUTE ET RAIL 25
2.5.2 ROUTES DEPARTEMENTALES 25
2.5.3 ROUTES COMMUNALES 25
2.5.4 TRANSPORTS EN COMMUN 26
2.5.5 CHEMINEMENTS ET DEPLACEMENTS DOUX 27
2.5.6 INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT 28
2.6 LE PAYSAGE DE BOSSEY 30
2.7 DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION 38
2.7.1 DEMOGRAPHIE : 38
STRUCTURE DE LA POPULATION 38
2.7.2 CONSTRUCTION/ LOGEMENT 39
2.8 L'ACTIVITE ECONOMIQUE 41
2.8.1 L'ARTISANAT, LE COMMERCE ET LES SERVICES 41
2.8.2 LE TOURISME 42
2.8.3 L'AGRICULTURE 43
2.8.4 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS 44
2.8.5 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE : 45
2.8.6 ANALYSE DE L'ENVELOPPE URBAINE 50
2.8.7 BILAN DES SURFACES DISPONIBLES : 50
2.9 LES ENJEUX DE LA REVISION DU P.L.U. 51

3 POLITIQUE COMMUNALE D'AMENAGEMENT : CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D. 52

3.1 UNE PRISE EN COMPTE DU CADRE NATUREL 52
3.1.1 ZONES HUMIDES : 52
3.1.2 AGRICULTURE : 52
3.1.3 PAYSAGE: 52
3.2 UNE GESTION ECONOME ET ORGANISEE DE L'ESPACE 53
3.3 L'ACTIVITE ECONOMIQUE : AGRICULTURE, ARTISANAT ET TOURISME 53
3.4 EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS 53

4 PARTI GLOBAL D'AMENAGEMENT / SECTEURS D'URBANISATION 54

4.1 DESCRIPTION DETAILLEE DU PARTI D'AMENAGEMENT. 55
4.1.1 TOURISME : DES PERSPECTIVES EN LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT ET L'IDENTITE COMMUNALE 61
4.2 POLITIQUE DE L'HABITAT 62
4.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 63
4.2 PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 66
4.3 PROTECTION DU PATRIMOINE 68

5 EVOLUTION DE L'URBANISATION. 71

6 APPLICATIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT 72

6.1 LES ZONES DU P.L.U. 72
6.1.1 LES ZONES URBAINES (U) 72
6.1.2 LES ZONES A VOCATION D'URBANISATION (AUI ET AU) 72
6.1.3 LES ZONES AGRICOLES (A) 73
6.1.4 LES ZONES NATURELLES (N) 73
6.2 AUTRES DISPOSITIONS 74
6.2.1 EMPLACEMENTS RESERVES 74
6.3 JUSTIFICATION DES REGLES ECRITES ET GRAPHIQUES MISES EN PLACE 74

7 CAPACITES DU P.L.U. ET CONSOMMATION DE L'ESPACE 76

8 TABLEAU DES SURFACES 81

1 PREAMBULE

Commune frontalière, Bossey subit de plein fouet la pression inhérente à sa situation à dans la couronne genevoise.

Devenue exclusivement une commune résidentielle , Bossey a, malgré ce contexte, conservé une identité de village. Elle le doit en grande partie à son patrimoine paysager et bâti .



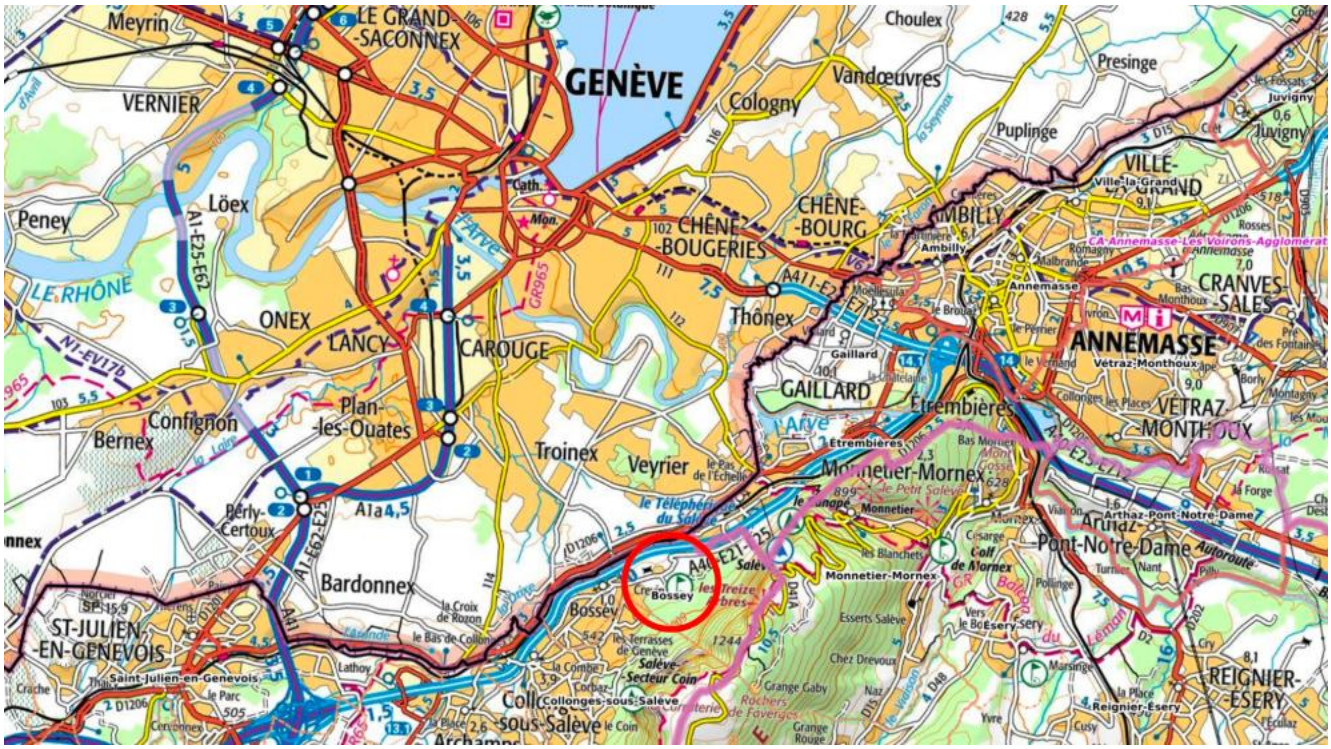
La commune doit aujourd'hui **trouver un point d'équilibre** entre apporter une réponse aux besoins en matière d'équipements et de logements et pérenniser son identité villageoise.

De manière plus générale, il s'agit également de **prendre en compte les dispositions législatives récentes** en matière d'environnement, de paysage et de modération de la consommation de l'espace.

Il s'agit également de s'engager dans la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN en 2050) en réajustant le document actuel vers cet objectif.

2 DIAGNOSTIC

2.1 CONTEXTE COMMUNAL



Situation géographique

2.1.1 LE CADRE GEOGRAPHIQUE

BOSSEY est située à l'extrémité Est du canton de St-Julien-en-Genevois et appartient à la Communauté de Communes du Genevois (17 communes).

De par sa situation frontalière avec la Suisse et sa proximité des espaces urbains (environ 6 Kms d'Annemasse et 5 Kms du centre de Genève), BOSSEY fait partie intégrante d'un vaste bassin de vie formé par le Pays de Gex, le canton de Genève, le district de Nyon et le Genevois Haut Savoyard.

Bossey est classée commune de « ceinture urbaine » par l'INSEE. Elle est située dans l'aire d'attraction de Genève-Annemasse.

Le bassin de vie, également appelé "agglomération transfrontalière Franco Valdo Genevoise", compte plus de 700 000 habitants a connu une forte croissance démographique (+ 10 % entre 1990 et 1999). Cette progression a continué. Cette agglomération transfrontalière qui englobe les 117 communes du Pôle métropolitain du Genevois français, les 45 communes du Canton de Genève ainsi que les 47 communes du district de Nyon représente aujourd'hui plus d'un million d'habitants.

La commune est adossée au massif du Salève, du pied de la montagne jusqu'aux pentes supérieures, s'étageant de 430m à 1250m.

Le territoire alterne forêts, terres agricoles et espaces urbanisés, avec un équipement phare : le Golf & Country Club de Bossey, l'un des parcours les plus réputés du Léman.

L'identité de Bossey correspond à un village résidentiel dans un écrin naturel, avec une forte présence d'espaces agricoles et de prairies au sein des desquels, la trame verte et bleue est encore lisible dans le paysage.

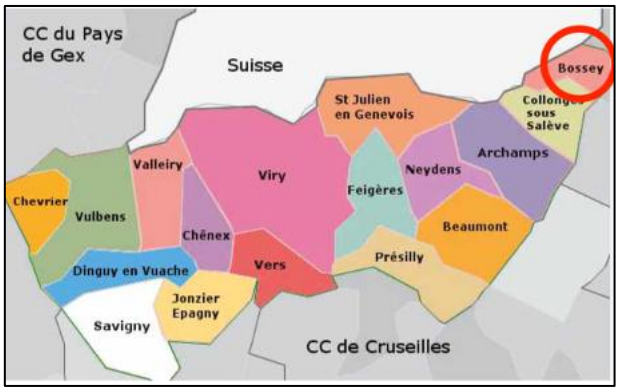


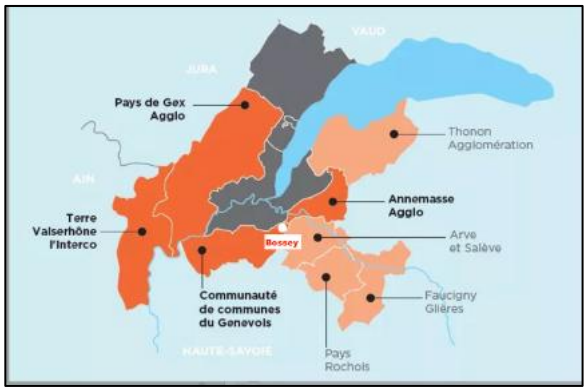
L'impact des infrastructures :
La fin du XIXème siècle mais surtout le XXème a été l'époque de réalisation des infrastructures : ferroviaire et routières (route nationale puis autoroute). La partie basse de la commune, en limite frontalière se trouve fortement impactée. L'une des principales conséquences est le bruit de fond occasionné par l'autoroute. En direction de la Suisse, la vue s'ouvre désormais sur un paysage en mutation.

2.1.2 LE CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Bossey : Région : Auvergne-Rhône-Alpes Département : Haute-Savoie (74)
Arrondissement / Canton : Saint-Julien-en-Genevois

La commune fait partie de **la Communauté de Communes du Genevois** (17 communes) dont elle occupe la pointe Est (carte de gauche):





Le Scot du Genevois (approuvé le 16 décembre 2013) classe Bossey en tant que village. En matière de consommation de l'espace l'un des objectifs affichés du Scot est d'organiser une consommation foncière raisonnée.

Depuis le 4 octobre 2024 le **Pôle métropolitain du Genevois français** est en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Genevois français et du suivi et de la mise en œuvre des schémas existants, sur un périmètre comprenant : Pays de Gex Agglo, Annemasse Agglo, Terre Valserhône l'Interco, et la Communauté de communes du Genevois (carte de droite).

Le calendrier de ce Scot élargi est le suivant : 2025 : diagnostic territorial ; 2026-2028 : DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs ; 2028 : arrêt du projet pour une approbation à échéance 2029.

Quelques chiffres clés de ce territoire : 4 EPCI (Ain et Haute-Savoie), 68 communes
270 000 habitants ; 125 000 actifs dont 69 000 actifs frontaliers ;1 million de déplacements chaque jour (sources pôle métropolitain du Genevois français).

Les compétences de la communauté de communes du Genevois sont les suivantes :

Tableau des compétences de la Communauté de Communes du Genevois

(surlignées les compétences obligatoires)

Domaine	Compétences exercées	Type
Aménagement du territoire & urbanisme	- Élaboration du **SCOT**	

- Planification territoriale
- Actions de restructuration / reconversion de zones | Obligatoire |
  | **Développement économique** | - Création, aménagement et gestion des **zones d'activités**
- Promotion économique
- Accueil et accompagnement des entreprises
- Coopération **transfrontalière** | Obligatoire |
  | **Mobilité & transports** | - Autorité Organisatrice de la Mobilité (**AOM**)
- Déplacements, modes doux
- Gestion de lignes et dispositifs locaux de mobilité | Obligatoire (depuis LOM) |
  | **Gestion des déchets** | - Collecte et traitement des ordures ménagères
- Déchèteries
- Gestion des déchets inertes | Obligatoire |
  | **Eau & assainissement** | - **Eau potable**
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif (SPANC) | Obligatoire |
  | **Habitat et logement** | - Programme Local de l'Habitat (**PLH**)
- Politique du logement social
- Actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Hébergement d'urgence | Obligatoire |
  | **Petite enfance & services à la population** | - Crèches, relais petite enfance
- Actions sociales non obligatoires
- Coordination des services à la population | Optionnel / transféré |
  | **Tourisme & attractivité** | - Développement touristique
- Promotion du territoire
- Accueil touristique
- Gestion d'équipements (selon délégation) | Optionnel |
  | **Culture & sport** | - Soutien ou gestion d'équipements intercommunaux
- Activités culturelles mutualisées (selon convention) | Optionnel |
  | **Environnement & cadre de vie** | - Protection des espaces naturels
- Entretien de certains espaces publics
- Actions environnementales diverses | Optionnel / variable |
  | **Voirie (partielle)** | - Selon les communes : entretien d'itinéraires, pistes cyclables ou projets d'intérêt intercommunal | Optionnel |
  | **Développement durable** | - Actions en faveur des énergies renouvelables
- Sensibilisation environnement et climat | Optionnel |

2.1.3 REPERES HISTORIQUES



Le site de Bossey, présente une occupation ancienne liée aux voies de passage entre la plaine genevoise et les chemins du versant et aux activités agricoles sur les terrasses du bas du village.

Le nom « Bossey » apparaît au Moyen Âge, mentionnant des terres et hameaux rattachés à l'abbaye de Saint-Victor de Genève.
Source iconographique bibliothèque de Genève.

Au cours de la période médiévale et moderne, le territoire relève successivement du Comté de Genève puis du Duché de Savoie.

Plusieurs familles nobles possèdent terres et bâtiments (dont le futur domaine du château du Crévy, intégré aujourd'hui au golf).

Le village reste longtemps structuré en hameaux dispersés, caractéristiques de la plaine du Genevois.

Au XVIII ° siècle, Jean-Jacques Rousseau, alors adolescent, vécut à Bossey (entre 1722 et 1724), Il y est placé pour son éducation chez le pasteur Lambercier, figure qui marque durablement la sensibilité et la mémoire du philosophe.

Il décrit cette période dans *Les Confessions*, évoquant : la vie villageoise, le paysage genevois, et ses premières expériences formatrices.
Cet épisode constitue un élément culturel fort de l'identité de Bossey.



XIXe – XXe siècle : un village rural proche de Genève.
Bossey reste jusque dans les années 1960 un **village agricole**, peu peuplé, tourné vers l'élevage, les cultures et les vergers.
La proximité de Genève fait progressivement émerger : une **résidentialisation** importante, l'urbanisation du secteur de Laidefeur et des Terrasses.
Source iconographique bibliothèque de Genève.

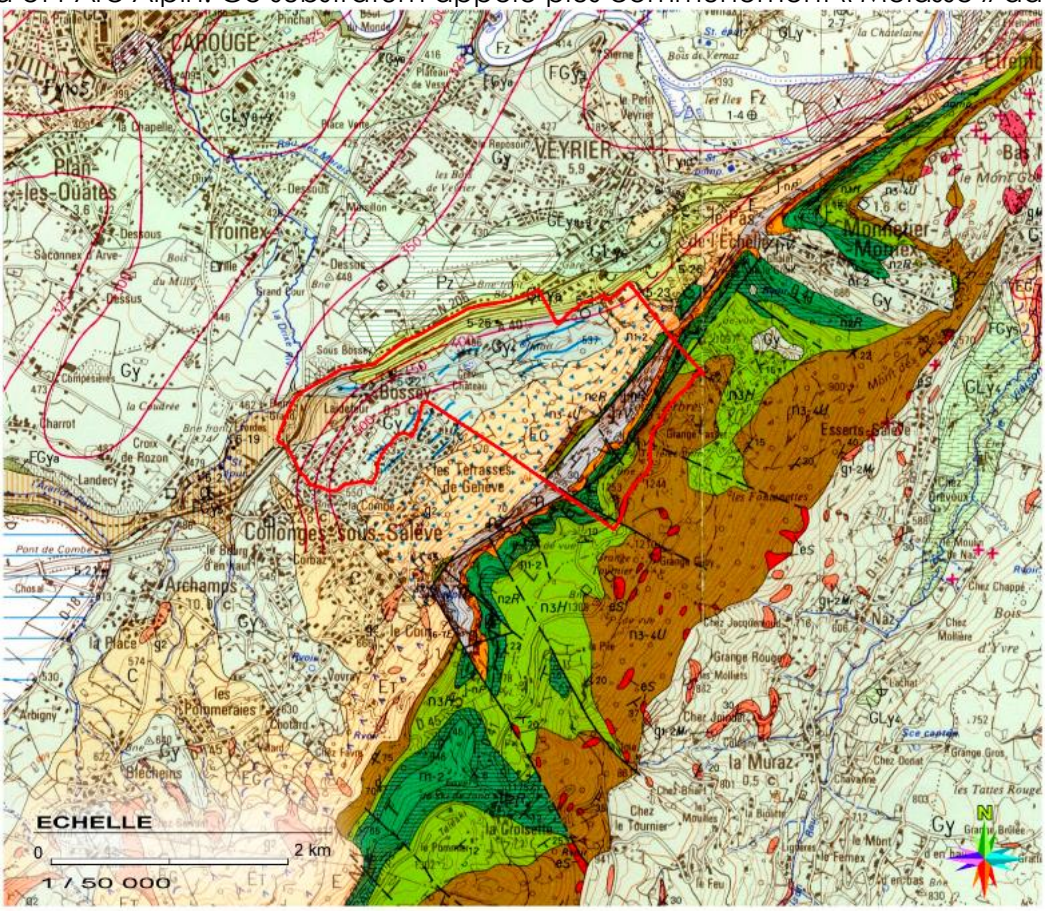
Époque contemporaine :
Le **Golf & Country Club de Bossey** (ouvert en 1985) devient un marqueur territorial majeur, structurant tout le piémont du Salève.
La création de la **Communauté de Communes du Genevois** dynamise les coopérations transfrontalières (mobilités, habitat, économie).
Aujourd'hui, Bossey est une commune résidentielle recherchée, un lieu de loisirs et de tourisme doux (Salève, chemins, panoramas), un espace à forte valeur paysagère et naturelle.

2.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Nota : cette présentation donne quelques repères, notamment cartographiques.
Pour une information détaillée voir en annexe la **partie I** du rapport de présentation : **Etat Initial de l'Environnement** (rédaction Cabinet Birraux).

2.2.1 LA GEOLOGIE

Bossey est situé dans l'avant-pays savoyard, caractérisé par un substratum molassique péri-Alpin. Cette zone s'étend entre Chambéry, Annecy et Genève et marque la transition entre le Jura et l'Arc Alpin. Ce substratum appelé plus communément « Molasse » date du,



Source : carte géologique n°654 Annemasse ; site Géol-alp

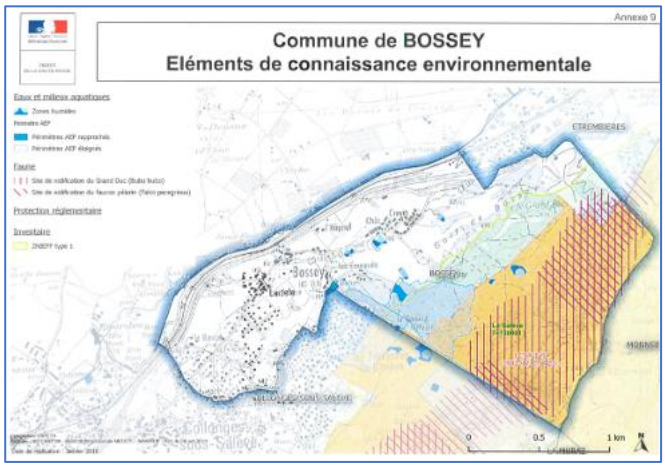
Tertiaire. La partie Sud de la commune se situe sur les contreforts du Mont Salève. Ce massif de même composition que le massif du Jura est essentiellement composé de séries carbonatées allant du Séquanien-Kimméridien à l'Urgonien.

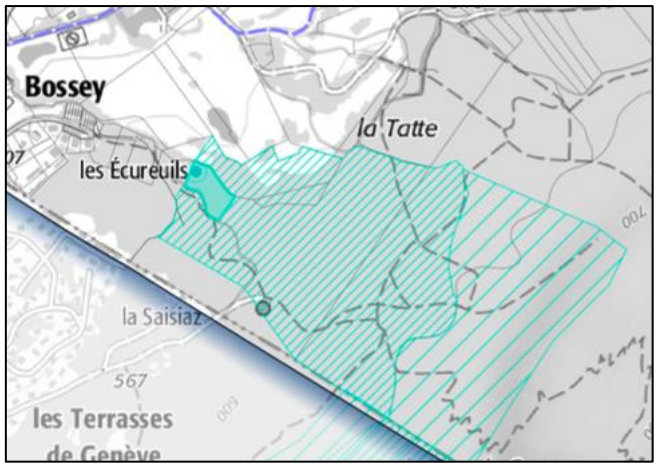
La ressource minérale de la commune est exploitée par les Carrières du Salève pour la production de granulats depuis 1840. L'exploitation s'étend sur les communes de Bossey et d'Etrembières *Cf également RP partie I : Etat Initial de l'Environnement*

2.2.2 L'HYDROLOGIE

EAUX SOUTERRAINES

Toutes les procédures de protection du captage d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de la commune de Bossey sont aujourd'hui achevées[1]. Elles ont été instituées par l'arrêté préfectoral de DUP n°11-





2009 du 15/01/2009.

Sur le territoire de Bossey, le captage du « Creux du Mulet » est exploité pour l'alimentation en eau potable .

RESEAU HYDROGRAPHIQUE



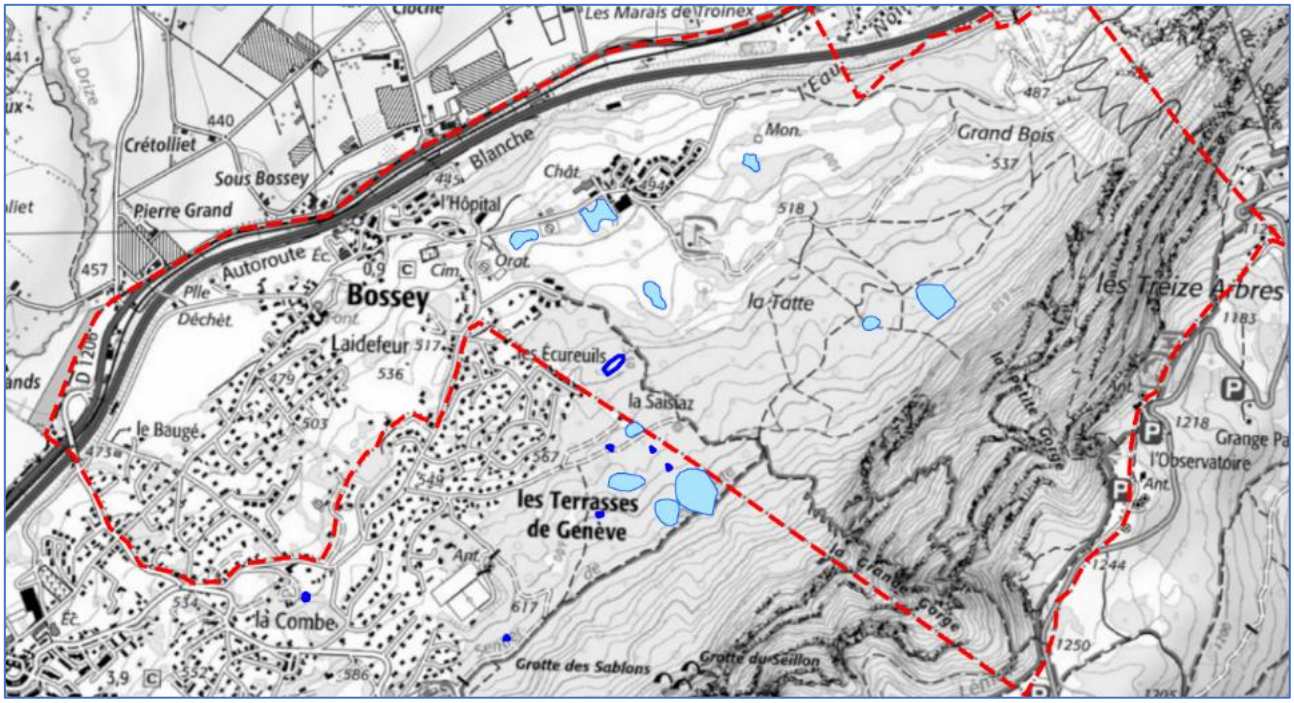
Le territoire de Bossey ne comprend pas de cours d'eau d'importance. Le réseau hydrographique est limité au « ruisseau des Moulins » et son affluent principal ayant essentiellement un rôle d'évacuation des eaux pluviales. Ces derniers sont situés dans le bassin versant de la Drize, cours d'eau prenant sa source sur la commune d'Archamps et qui s'écoule le long de Bossey sur le territoire helvétique pour se jeter dans l'Arve juste avant sa confluence avec le Rhône. *Ci-contre : réseau hydrographique de la commune*

ZONES HUMIDES

Le code de l'Environnement par son article L.211-1 définit ainsi la zone humide : « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Conformément aux termes de la loi de 2005 sur le développement des territoires ruraux, le concept de Zones Humides fait l'objet d'un décret du MEEDDM du 30 janvier 2007.
Il précise dans son article I que les critères à retenir pour la définition de ces Zones Humides "sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles". Un arrêté interministériel du 24/06/2008 précise les critères de définition des zones humides en termes de sols, d'espèces indicatrices et d'habitats.

[1] Eau potable- département de la Haute-Savoie, Bilan 2010-2012, *ARS Rhône-Alpes, septembre 2013*

Les zones humides de Bossey :
L'inventaire départemental des zones humides identifie 7 zones humides sur le territoire de Bossey. Elles sont principalement situées en partie Nord et Nord-Est de la commune.



2.2.3 LE CLIMAT

Source : MétéoSuisse et Centre Départemental Météorologique de la Haute Savoie

Le climat de Bossey est de type semi-continental montagnard, marqué par des saisons très contrastées, avec des étés chauds et des hivers très frais.
Du fait de son emplacement au sein du bassin Genevois, Bossey est soumis à un « microclimat » engendré par le lac Léman et provoquant de fréquents brouillards sur la plaine. Par ailleurs, le caractère encaissé du secteur entre le massif du Jura et les Préalpes favorise des vents forts de direction Nord → Sud (bise) ou de direction Sud → Nord, en général accompagnés de dépressions.

2.2.4 CADRE ET RICHESSES NATURELS

Site Natura 2000 :

Généralités :

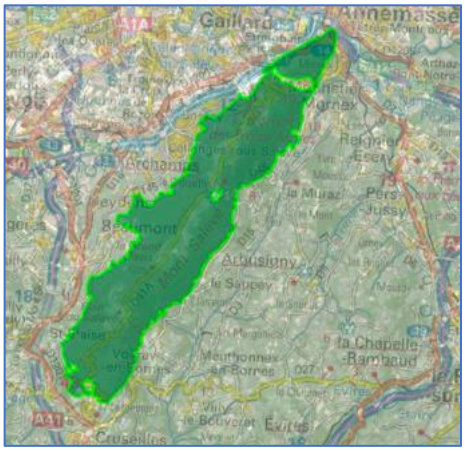
Natura 2000 est un réseau écologique européen créé en 1992 [2] ; il repose sur deux directives européennes dites « Habitats » et « Oiseaux » qui visent à maintenir de manière durable la biodiversité animale et végétale et les habitats naturels, tout en prenant en compte le contexte humain et socio-économique. Les programmes et les aménagements susceptibles d'affecter directement ou indirectement ces sites sont soumis à une évaluation appropriée de leurs incidences sur l'environnement.

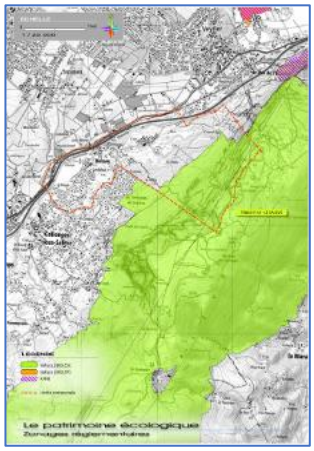
Le réseau NATURA 2000 est constitué de zones spéciales de conservation de deux types :

-*les Zones de Protection Spéciale (ZPS)* destinées à la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire. Créées en application de la directive européenne « Oiseaux »
79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages, ces sites sont désignés sur la base de
l'inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux.

-*les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ou Sites d'Intérêt Communautaire (SIC),* qui visent la
conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages considérées comme rares ou
menacées à l'échelle de la communauté européenne.

Sur le territoire de Bossey on dénombre une zone Natura 2000 : le « Salève » classée au titre de la directive « Habitats, faune, flore », qui recoupe le secteur d'altitude de la commune, à l'Est.





[2] - La **directive « Habitats »** n° 92/43/CEE du 21 Mai 1992 fixe une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage. Son application implique pour chaque état membre de répertorier sur son territoire les sites qui les abritent. Le recensement a été réalisé au niveau régional essentiellement sur les bases de l'inventaire ZNIEFF.
La traduction de la directive Habitats se fait par une proposition de projet de Site d'Importance Communautaire (pSIC), ensuite validé en Site d'Importance Communautaire (SIC) au niveau européen. A l'issue de la phase d'élaboration des documents d'objectifs (DOCOB), les SIC retenus sont désignés « Zones Spéciales de Conservation » (ZSC) par arrêté ministériel.
- La **directive « Oiseaux »** du 6 Avril 1979 concerne la conservation des oiseaux sauvages. Son application au niveau national a conduit à un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle et la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO). Sur les bases de cet inventaire des Zones de Protection Spéciales (ZPS) ont été notifiées à l'Europe.
L'ensemble des ZSC (Zones Spéciales de Conservation désignées au titre de la directive « Habitats » et des ZPS (Zones de Protection Spéciales désignées au titre de la directive « Oiseaux ») constitue un réseau européen cohérent, dit réseau Natura 2000, chaque zone prenant l'appellation commune de « Site ou zone Natura 2000 ».
La plupart des zones Natura 2000 créées ont fait ou font aujourd'hui l'objet d'un processus de concertation entre les acteurs locaux et institutionnels pour définir les principes de gestion de ces espaces et rédiger un document d'objectif (DOCOB).

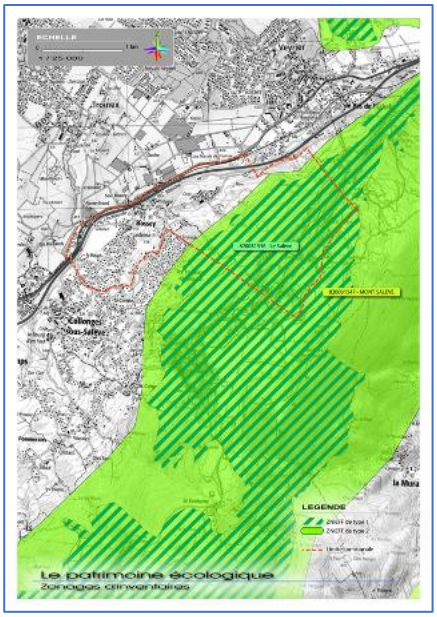
Sa grande richesse en habitats naturels inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats (14 habitats d'intérêt communautaire, dont quatre prioritaires) et sa richesse en habitats d'espèces (11 espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats) ont conduit à sa désignation comme site d'intérêt communautaire.

LES ZNIEFF :

Une ZNIEFF est un secteur du territoire remarquable sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

La commune de Bossey est incluse dans le périmètre de plusieurs ZNIEFF :

- De type II, « Mont Salève » n°7413.
- De type I, « Salève » n°74130001.



Le Salève présente une grande variété de milieux naturels remarquable, jouant un rôle d'avant-poste pour de nombreuses espèces de faune et de flore. Il bénéficie d'une bonne connaissance sur le plan naturaliste.

Le zonage de type II traduit particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que corridor écologique, mais aussi en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces.

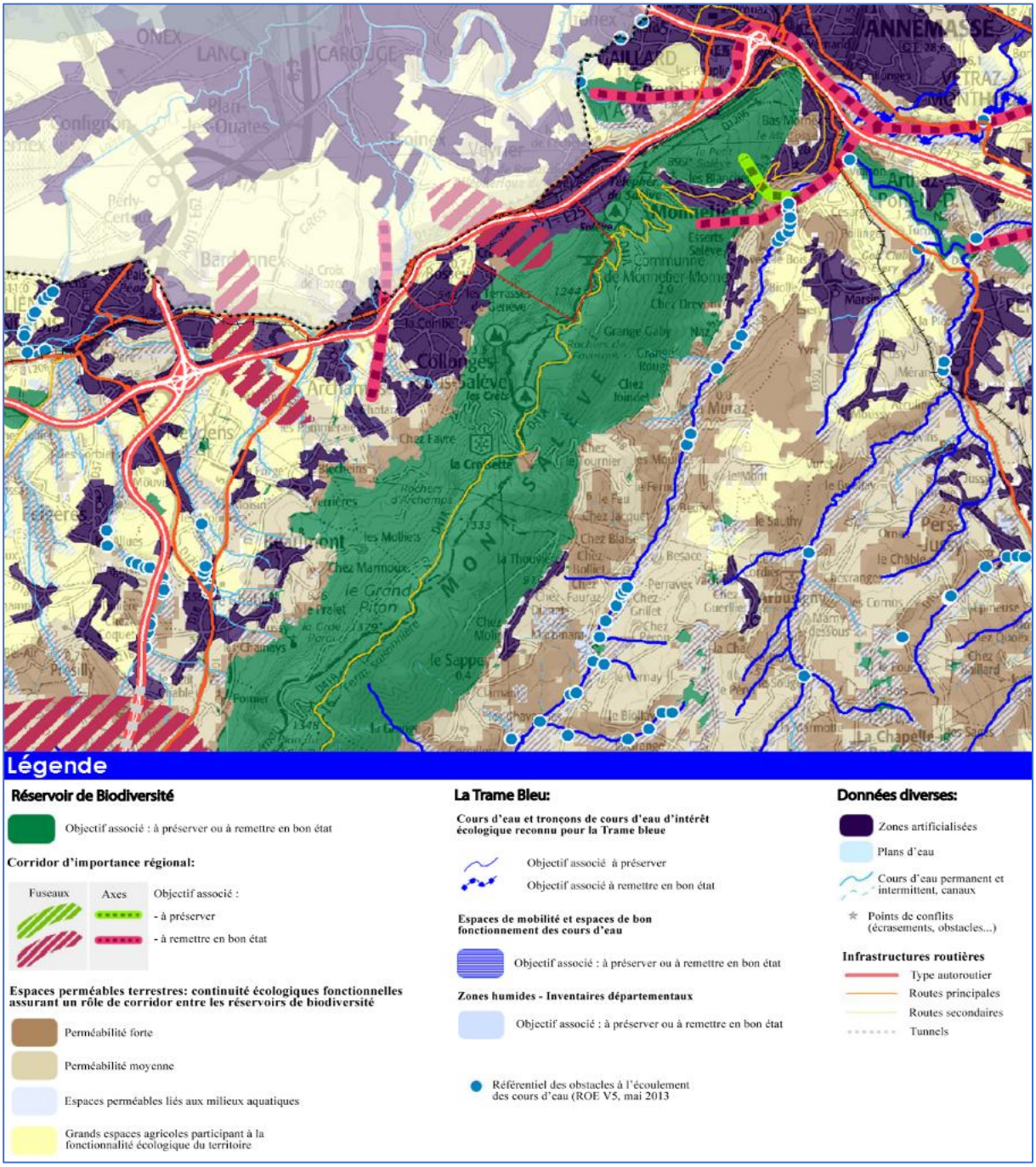
L'ensemble présente rs un grand intérêt paysager, géologique, géomorphologique, biogéographique et pédagogique du fait de la proximité de l'agglomération genevoise et de ses établissements universitaires, qui lui vaut d'être particulièrement étudié par les naturalistes et géologues locaux. »

Localisation des Znieff I et II sur le territoire communal

LE SCHEMA DE COHERENCE ECOLOGIQUE / TRAME VERTE ET BLEUE :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Rhône Alpes (repris dans le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020) identifie trois éléments composant la trame verte et bleue :

- les réservoirs de biodiversité qui constitue des espaces composés d'une biodiversité riche ou bien représentée, rare ou commune et menacée ou non,
- les corridors écologiques qui relient les réservoirs de biodiversité par une interconnexion facilitant le déplacement des espèces,
- la composante aquatique qui est constituée des cours d'eau, plan d'eau et zone humide.



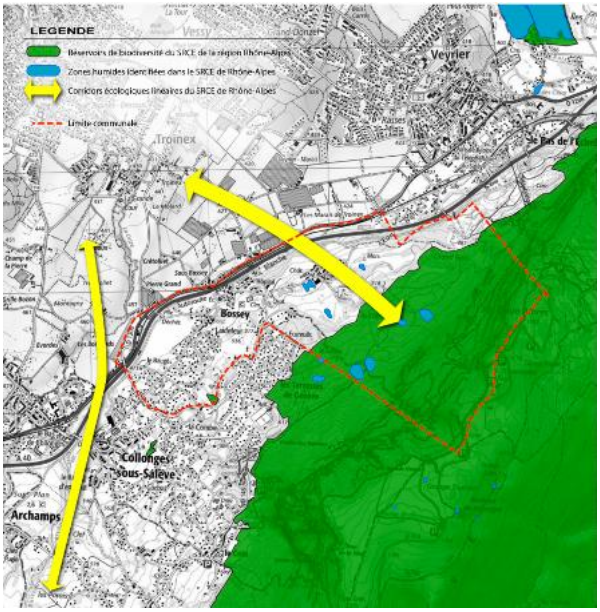
Extrait du SRCE

Les réservoirs de biodiversité :

Ils correspondent aux espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.

Les corridors écologiques d'importance régionale :

Ils assurent les connexions entre réservoirs de biodiversité et/ou espaces perméables, en offrant aux l'accomplissement de leur cycle de vie.

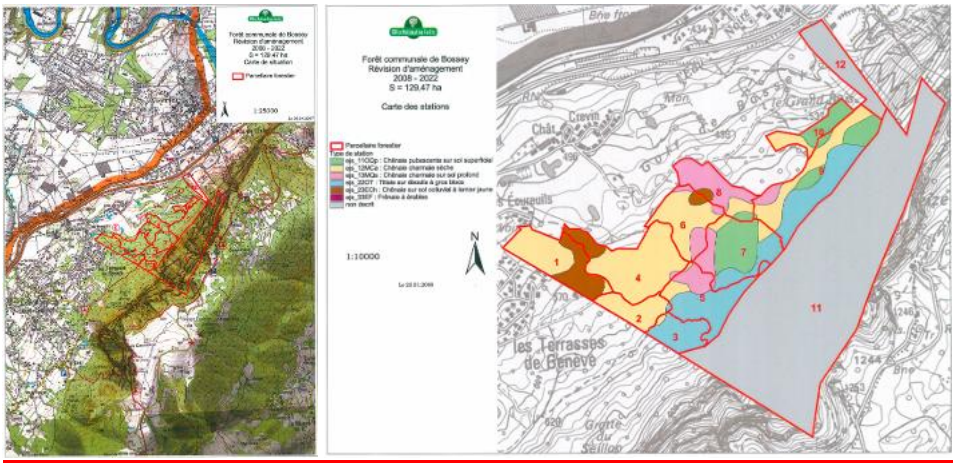


Le contrat corridors est né à la suite des études préalables du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois (PAFVG) qui ont eu lieu sur 2 secteurs : Salève – Plaine (dont Bossey) et Vuache – Etournel – Laire. Son périmètre se situe sur 19 communes en France et 13 en Suisse, soit 22 465 hectares, et s'étend des crêtes du Salève, du Mont Sion et du Vuache jusqu'à l'Arve et au Rhône.
Le diagnostic du secteur « Salève-Plaine » a identifié un corridor à enjeu sur le territoire de Bossey. Il propose des mesures pour améliorer la connectivité écologique de la commune et en particulier le franchissement de la RD1206, de l'A40 et de la voie ferrée.

L'autoroute A 40 représente en effet une barrière écologique. De ce fait les habitants constatent des mouvements de faune parallèles aux infrastructures.
Le PAFVG suggère la réalisation de sous-voies pouvant servir de points de perméabilité.
Plus concrètement, dans le cadre de la mesure n°1 « Maintenir et renforcer la perméabilité entre le golf de Bossey et la plaine de Troinex au niveau de l'Aigle noire » du contrat franco-suisse des corridors biologiques, le Syndicat mixte du Salève accompagne les gestionnaires du golf pour favoriser la biodiversité sur les 65 hectares du green.

La forêt :

Les formations boisées recouvrent environ 63 % du territoire communal soit approximativement 240 ha. La forêt communale, soumise au régime forestier, représente une superficie de 129,46 ha, le reste appartient au domaine privé.



Source : ONF : Programme d'Aménagement Forestier / commune de Bossey

Autrefois gérée par la commune, la forêt apportait quelques revenus avec la vente de coupes pour le bois de feu (la forêt de Bossey produit peu de bois d'œuvre.) C'est devenu actuellement un patrimoine naturel qu'il faut protéger, aménager et améliorer. Ainsi chaque année l'ONF propose à la commune un programme des travaux à réaliser dans le but de préserver la qualité paysagère (points de vue à proximité du golf, mise en valeur de certains spécimens d'arbres, etc.)

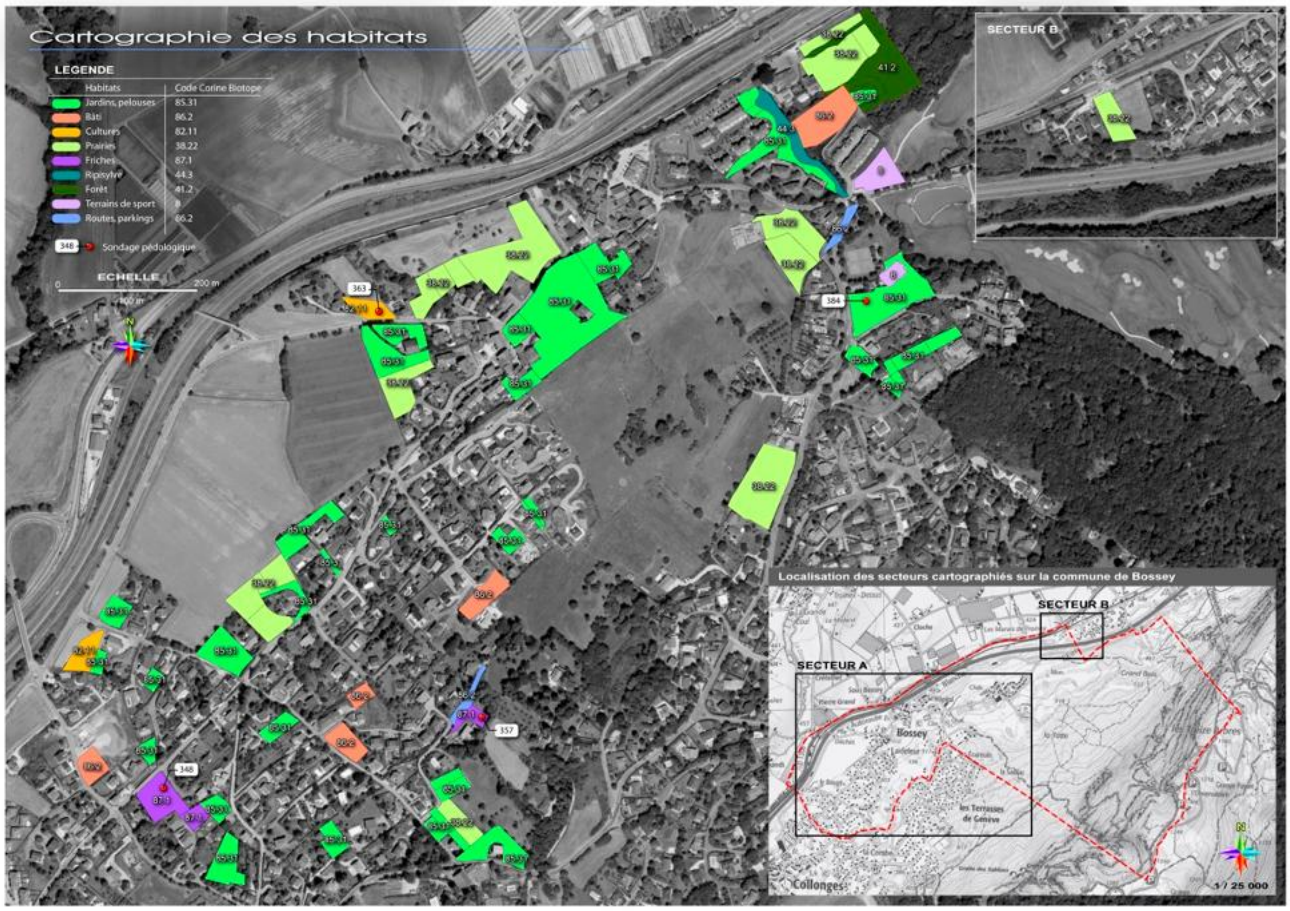
LA FAUNE :

L'Etat Initial de l'Environnement recense la présence notable de presqu'une centaine d'espèces d'oiseaux.

Pour l'ensemble de la faune (insectes, oiseaux, amphibiens et reptiles, mammifères) la majeure partie des espèces les plus remarquables de la commune sont cantonnées aux milieux montagnards.
L'un des enjeux réside dans le maintien en espace naturel de la vaste zone centrale du Crêt Mandolaz qui constitue un espace de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

LA FLORE :

Sur le territoire communal de Bossey, il a été recensé **52** espèces de flore à statut. Parmi celles-ci, **19 espèces végétales** bénéficient de statut de protection, au niveau national ou régional, et un certain nombre sont des observations historiques.

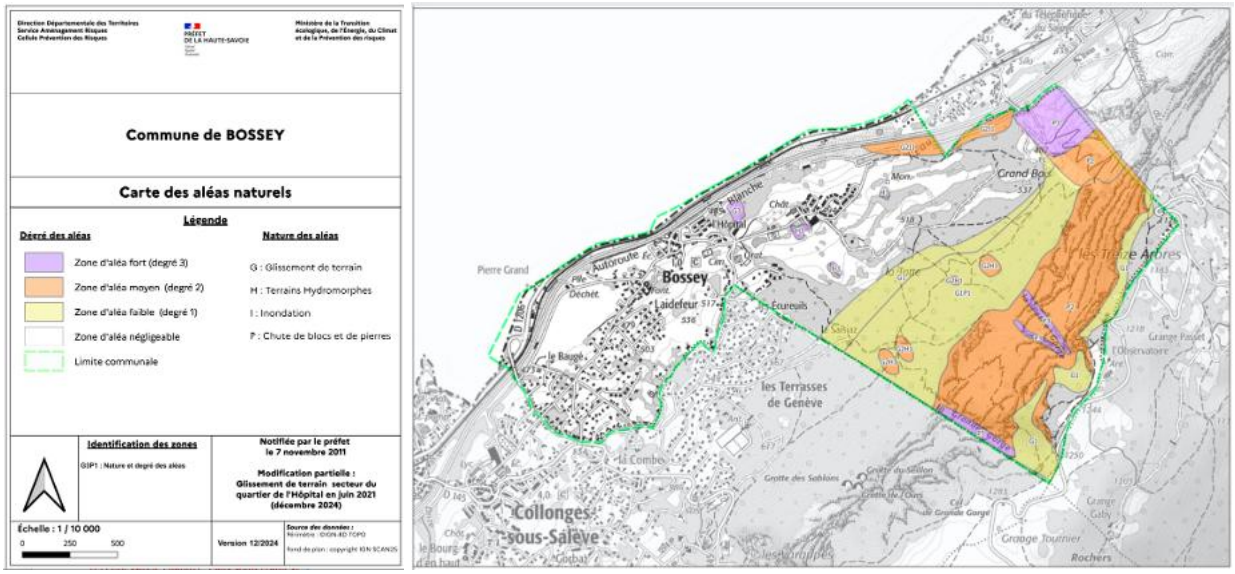


➔CF partie I du rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) où figure en annexe un tableau de synthèse de l'ensemble des espèces floristiques remarquables présentes sur le territoire communal, ainsi que leurs statuts de protection et de menace. Aucune espèce ne présente un enjeu au titre de la conservation, mais l'ensemble présente un enjeu au titre de la préservation de la diversité.

2.2.5 LES RISQUES NATURELS ET ALEAS

Le risque est la résultante du croisement entre un aléa et un enjeu (secteur vulnérable).

La commune ne dispose d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR). Cependant une carte de localisation des
aléas auxquels la commune est exposée, a été réalisée en novembre 2011 et actualisée en décembre 2024 (cartographie ci-dessous).Celle-ci recense les risques connus à l'échelle de la commune et leur intensité (faible (1), moyen (2) et fort (3)), pour l'information
des populations.
Les différents risques connus sur la commune de Bossey sont : le risque sismique, le risque mouvement de terrain,
le risque inondation, le risque chute de blocs et de pierres.



Carte des aléas Préfecture 74

2.3 RESEAUX, ASSAINISSEMENT DECHETS

Nota : Pour ce domaine, cf également : Partie I du rapport de présentation : Etat Initial (rédaction Cabinet Birraux / Alp Eaux Claires) , les annexes sanitaires du PLU et les servitudes d'utilité publique.

2.3.1 L'EAU POTABLE

La gestion du service d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de Bossey a été déléguée par la CCG, à la société VEOLIA Eau.
Elle est en partie réalisée à partir de la ressource communale captée : le Creux Mulet ; les compléments sont assurés par le réseau de la Communauté de Communes.

L'eau distribuée présente une bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

L'assainissement des eaux usées sur la commune de Bossey est géré par la Communauté de Communes du Genevois depuis 2003. Ainsi, la CCG a la charge de la conduite des stations

d'épuration, le curage des réseaux, les analyses et les prélèvements réalisés dans le cadre de l'auto surveillance réglementaire et le traitement des boues.
La quasi-totalité de la commune est raccordable au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration d'Aïre, en Suisse dont la capacité de traitement est de 600 000 équivalents habitant.

L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL :

La gestion du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est opérée par le Communauté de Communes du Genevois. Quelques constructions sont situées en zone d'assainissement collectif.

RESEAUX D'ENERGIE :

La commune est desservie en électricité. Aucune ligne à haute tension ne traverse le territoire de Bossey.
Tel que présenté ci-après au chap SUP (Servitude d'Utilité Publique), la commune est traversée par le pipeline Méditerranée-Rhône qui permet d'alimenter la Suisse et les deux Savoie en hydrocarbure liquides provenant de la Méditerranée.

Energies renouvelables
Plusieurs projets privés ont abouti sur la commune de Bossey.

Type d'équipement	Bossey
Bois énergie *Chaudière bois énergie* *individuelle* *collective* *Production énergétique*	 *1* *2* *2 573 kWh*
Solaire Thermique	*5 m²*

2.3.2 LES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est de la compétence de la commune. La Communauté de Communes a réalisé en octobre 2011 un Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui fixe les recommandations en termes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire. Par conséquent, Bossey dispose d'un zonage pluvial sur lequel est identifiée l'aptitude des sols à l'infiltration.

En 2025 a été établi (Cabinet Nicot) un schéma de gestion des eaux pluviales sur la commune.

2.3.3 LES DECHETS

DECHETS DES MENAGES

Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers de Haute-Savoie datant de juillet 2005 a été annulé par décision de justice. Il a été remplacé par le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND) approuvé le 3 novembre 2014.

COLLECTE

La collecte est assurée par les services de la Communauté de Communes du Genevois (CCG). Les ordures ménagères sont déposées dans des sacs en matière plastique qui sont placés à l'intérieur de containers semi-enterrés (moloks) répartis sur l'ensemble du territoire communal ou dans les containers privés.

TRAITEMENT ET VALORISATION

Le SIDEFAGE exploite l'usine d'incinération de Bellegarde sur Valserine dans le département de l'Ain.
L'usine de Bellegarde[3] traite chaque année 120 000 tonnes de déchets ménagers. Elle valorise l'incinération des déchets par la production d'énergie électrique.
Les déchets issus du tri sélectif et des décharges sont valorisés dans des centres spécialisés.

AUTRES DECHETS

Les deux déchèteries accessibles aux habitants et professionnels de Bossey ne prennent pas en charge les Déchets d'Activité de Soins à Risque Infectieux (DASRI).

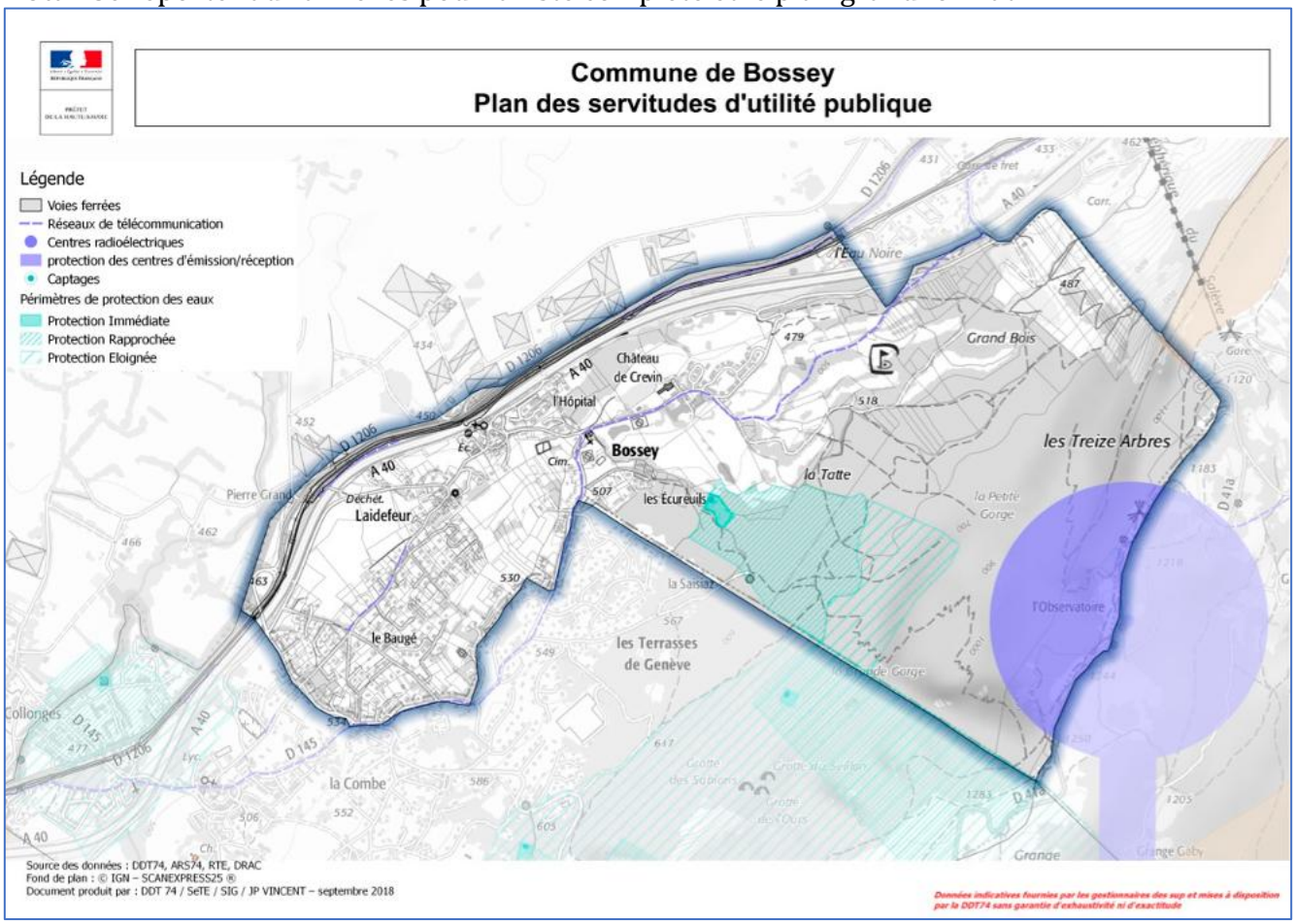
Les déchèteries acceptent le dépôt de déchets verts.

Les déchets inertes sont les déchets issus des bâtiments et des travaux publics (BTP). Un plan départemental d'élimination des déchets du BTP a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2004. Il n'y a pas de site de dépôt répertorié sur la commune de Bossey.

[3] Rapport d'activités 2013, SITOM des Vallées du Mont-Blanc

2.4 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Nota : Se reporter aux annexes pour la liste complète et le plan grand format.



Les servitudes d'utilité publique concernent les domaines suivants :

- **AS1 : Conservation des Eaux** : *captage du Creux du Mulet*
  -Servitude attachée à la protection des eaux potables résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.

- **PT1 : Télécommunications**: *centre radioélectrique de MONNETIER-MORNEX / Mont Salève*
  -Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.

- **PT2 : Télécommunications**: *zone secondaire de dégagement de la station hertzienne de MONNETIER-MORNEX*
  -Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

- **PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication :** *cable souterrain de télécommunication 406 Annecy-Annemasse.*

- **PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication :** *cable à grande distance N° F026 Annecy-Annemasse.*

- **PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication :** *cable 254, cables TRN 134 et 254 . Fibre optique FO 26. Fibres optiques FO 17 et FO 69 en emprise SNCF.*

- **T1 : VOIES FERREES: Servitude relatives aux Chemins de Fer** *: ligne 892 000 dit de Longeray-Léaz à Bouveret.*

- NOTA : La servitude **I1 : Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général**: *Pipeline Méditerranée-Rhone :* a été supprimée par le Préfet le 18 décembre 2017 pour son parcours sur le territoire de Bossey.

2.5 DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

2.5.1 AUTOROUTE ET RAIL

Située dans l'aire d'attraction d'Annemasse -Genève la commune est connectée aux réseaux autoroutier et routier principaux :

- **A40** (Annecy ↔ Genève) : Accès via Saint-Julien-en-Genevois (à 5 km de Bossey).
- **A41** (Annemasse ↔ Aix-les-Bains) : Accès via Annemasse (à 10 km).

Ces axes permettent une connexion rapide vers Annecy, Chambéry, Lyon, et la Suisse (Genève).

Réseau ferroviaire :g Gares les plus proches **:**

- Gare de Saint-Julien-en-Genevois (5 km) :
- Gare d'Annemasse (10 km) :

Il n'existe pas de gare sur le territoire communal de Bossey

2.5.2 ROUTES DEPARTEMENTALES

La route départementale 1206 (Annemasse-St Julien en Genevois) tangente le territoire communal et lui offre deux entrées Est et Ouest, route du de la Molard (franchissements de la voie ferrée et de l'autoroute). Il existe un troisième accès plus confidentiel à l'extrémité du Chemin de Crevin et du site du golf.

La D145 qui fait une boucle dans Collonges sous Salève traverse Bossey.

2.5.3 ROUTES COMMUNALES



Le réseau de voies communales est constitué d'antennes distribuant les différents hameaux (peu nombreux : Laidefeur, Crevin) et les zones résidentielles à partir de la Route de Collonges qui constitue l'épine dorsale du réseau communal.

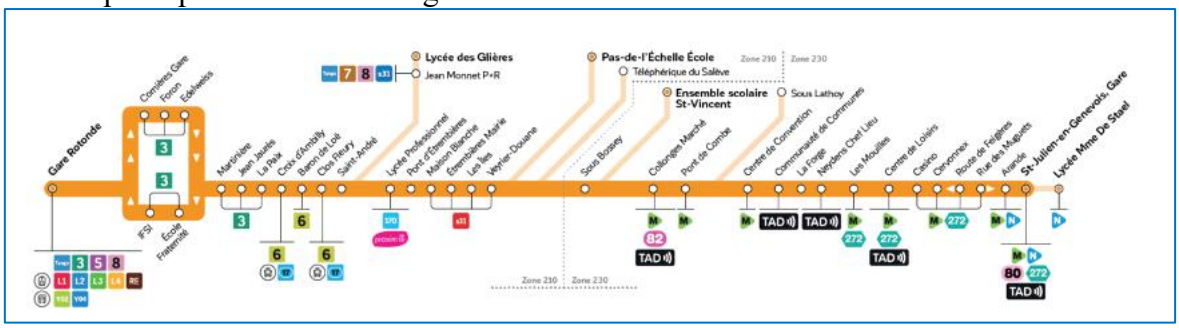
2.5.4 TRANSPORTS EN COMMUN

Depuis le 1er juillet 2025, l'autorité compétente AOM (Autorité Organisatrice de la Mobilité) pour l'organisation des transports publics (bus réguliers et à la demande) pour Bossey est : **Genevois français Mobilités,** couvrant la Communauté de communes du Genevois et l'Agglomération d'Annemasse.

SYNTHESE DES SERVICES :

Lignes de bus régulières	✓	Ligne 4 via TAC / Genevois français Mobilités
Transport à la demande (TAD)	✓	Service ProxiGEM
Transports ferroviaires directs	✗	Accès via pôles proches (Annemasse, Genève)
Correspondances transfrontalières	✓	Via réseaux TPG / TER / Léman Pass

L'offre principale de bus est la ligne 4.



TRANSPORTS SCOLAIRES

- Les élèves domiciliés et scolarisés dans le Pôle Métropolitain du Genevois Français (dont Bossey) relèvent de la compétence de la CC Genevois pour l'organisation des transports scolaires (et non de la Région).

  La communauté de communes assure un service de cars scolaires pour les collégiens et lycéens.

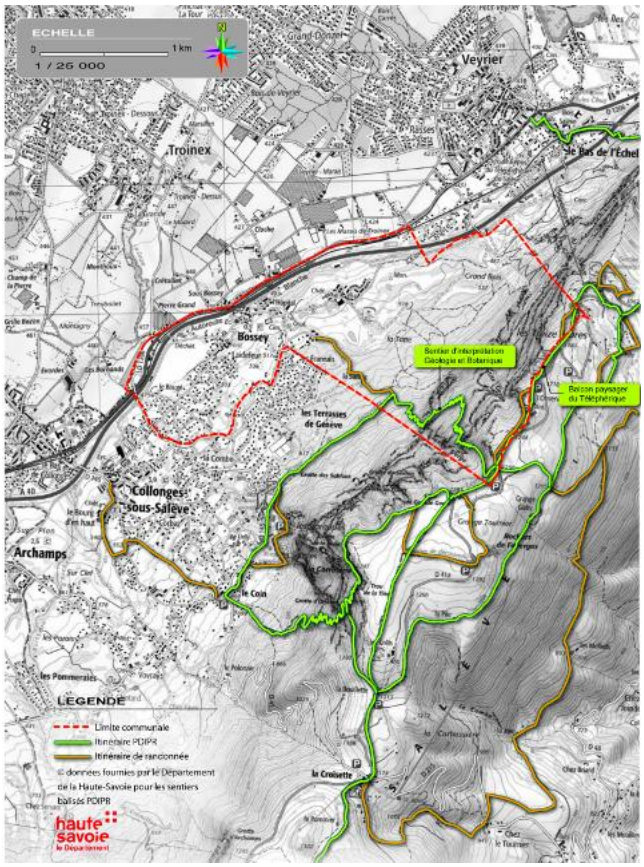
3 arrêts existent sur Bossey pour l'ensemble des lignes.

Il n'existe pas de transport à la demande (TAD) à Bossey. Ce service existe pour les communes voisines.

2.5.5 CHEMINEMENTS ET DEPLACEMENTS DOUX

Le PDIPR est un outil départemental qui recense et protège les itinéraires ouverts à la randonnée pédestre, équestre et VTT. Il est établi par le département, après avis des communes concernées, et vise à :

- **Protéger les chemins ruraux** et le patrimoine rural.
- **Garantir la continuité des itinéraires** de randonnée, même en cas de vente ou d'aménagement de parcelles.
- **Favoriser la découverte des sites naturels et paysages ruraux** en développant la pratique de la randonnée non motoriséefr..



PDIPR

Plusieurs itinéraires parcourent le territoire communal et sont répertoriés au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades) .

Citons : la Boucle du Petit Salève, Grand Salève)Vires Rosselets, Château de Bossey et Via Jacobi (Chemin de St Jacques de Compostelle), Sentier des Bucherons et Grande Gorge.

Ces itinéraires présentent un intérêt d'un point de vue paysager (panoramas exceptionnels sur le bassin franco-genevois ; botanique et géologique (flore typique des milieux calcaires, grottes, arches naturelles, etc ...) et sportifs (la Grande Gorge, non sans danger).

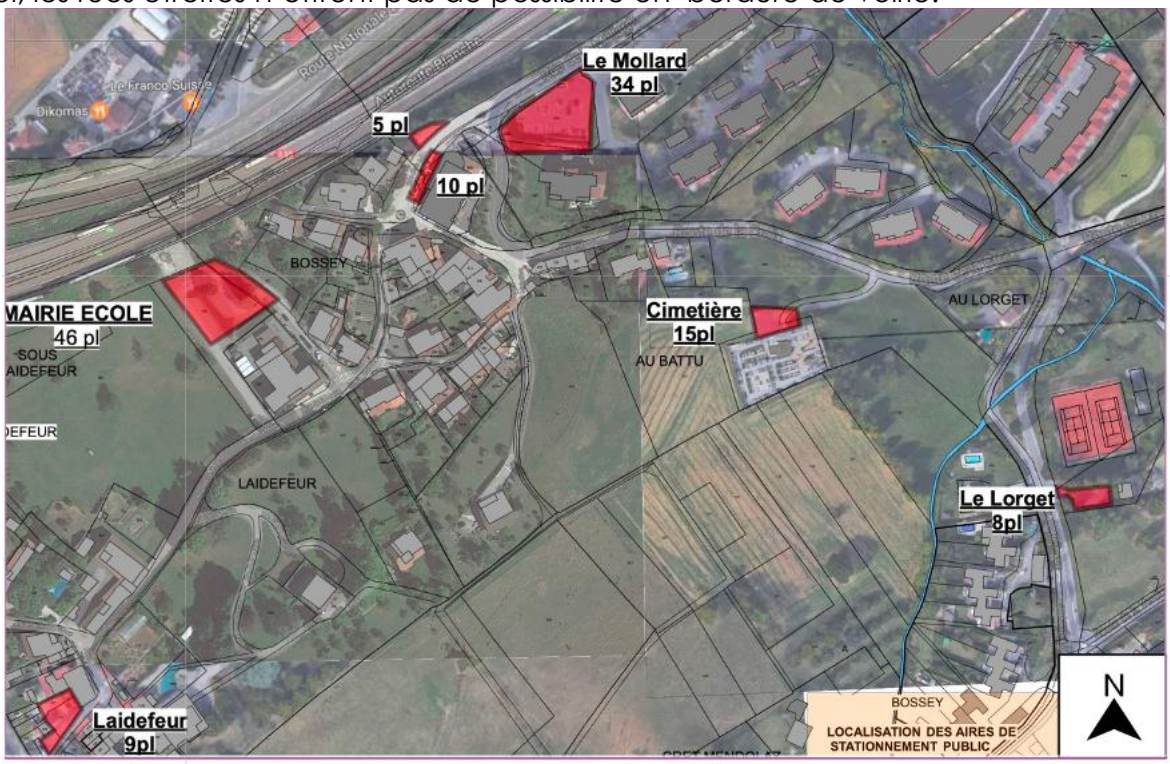
Enfin, en dehors de ces itinéraires spécifiques le territoire de la commune, depuis son centre, à partir de la voirie communale offre un potentiel non encore exploité de promenades. Certaines pourraient avoir comme point de départ les extrémités des voiries des lotissements résidentiels.





2.5.6 INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le village de BOSSEY possède une demi-douzaine d'aires de stationnement public. L'essentiel se situe en périphérie du chef-lieu. L'une sert au hameau de Laidefeur pour lequel, les rues étroites n'offrent pas de possibilité en bordure de voirie.



La principale (et la plus importante), de près de cinquante places est située derrière la Mairie. Servant à la Mairie et à l'école, il s'agit d'ores et déjà d'une aire mutualisée, statut renforcé par la création récente d'une aire de jeux pour enfants à l'extrémité Nord.

SECTEUR DU CHEF-LIEU,/ MAIRIE ECOLE





En cas d'agrandissement de locaux liés à l'école ou la mairie, l'aire de stationnement verra son potentiel de mutualisation renforcé.


Parking situé au tennis agorespace, 09 places.


Parking communal en zone bleu Le Mollard

Il n'existe pas d'aire spécifique dédiée aux vélos (sans que cela pose problème) ni de stations de recharge pour véhicule électrique.

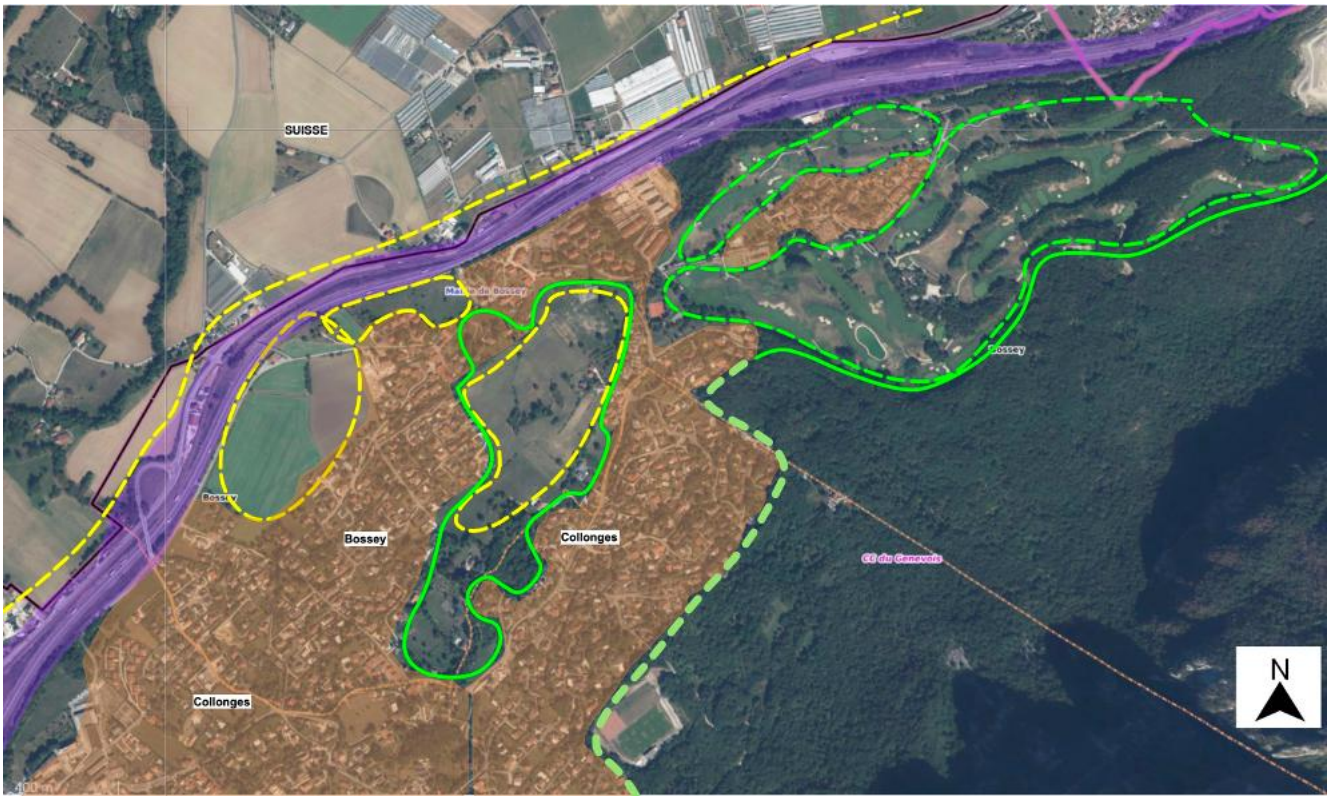
En conclusion, le parking de la Mairie pourra voir son potentiel de mutualisation augmenter. Les voiries principales, routes de la Mollard et de Collonges pourraient, le cas échéant, dès lors que cela n'entraine pas la destruction de murs patrimoniaux, accueillir des cheminements de mode doux en site propre.

2.6 LE PAYSAGE DE BOSSEY

Le paysage de Bossey peut être aujourd'hui lu comme une succession de strates paysagères très différentes . Ce constat résulte de l'adossement de la commune aux falaises du Salève mais plus encore de l'impact des infrastructures nationales et internationales sur son territoire .
Le paysage de Bossey se partage entre une identité géologique et rurale traversant les époques et une identité résultant du contexte national et transfrontalier.

Les infrastructures de déplacement ont envahi la partie basse de la commune, la coupant de ses prolongements agricoles vers la Suisse. Cette proximité avec le voisin helvète a engendré une urbanisation résidentielle et des équipements liés à ce contexte qui constituent également des éléments constitutifs de l'identité paysagère de la commune.

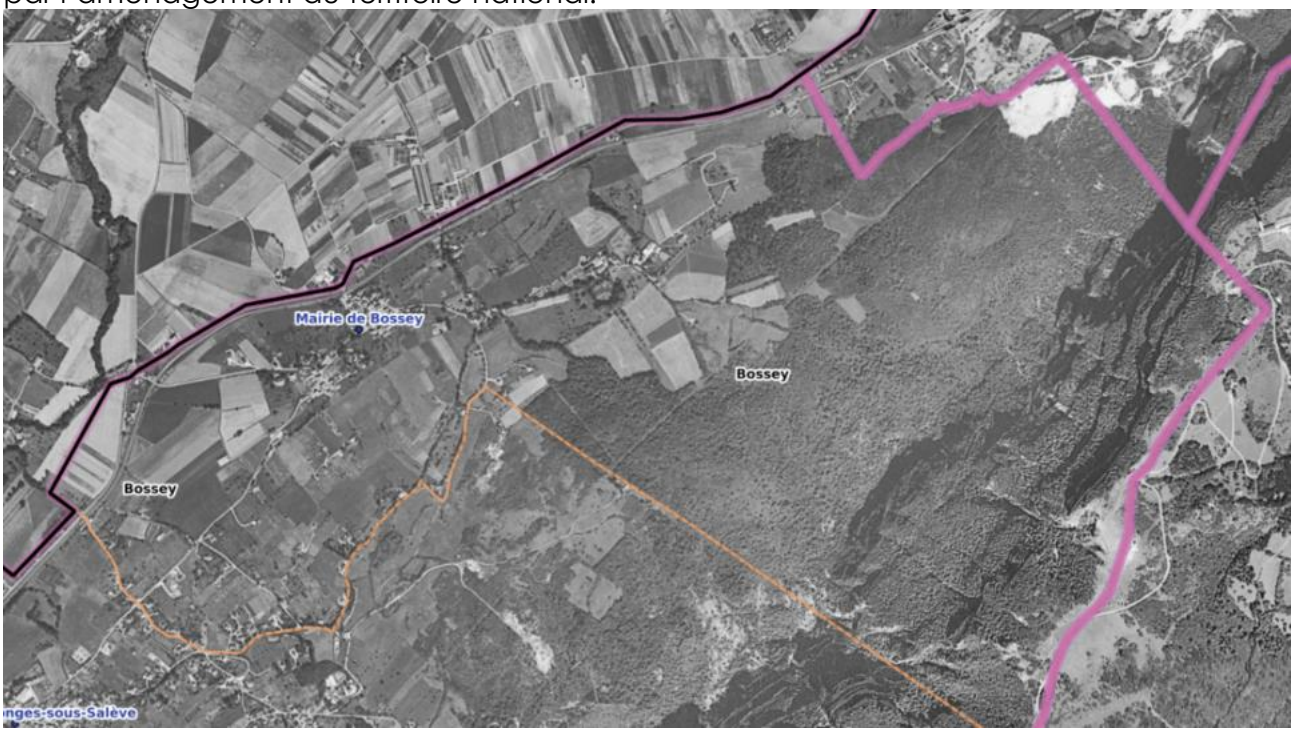
Malgré la forte emprise des infrastructures et de l'urbanisation résidentielle, on retrouve , en parcourant Bossey, des séquences paysagères épargnées, héritées d' un passé rural, en lien avec la terre, constituant des espaces apaisants et un cadre de vie de qualité.





L'EVOLUTION DU PAYSAGE

Bossey compte au nombre des communes dont le paysage a été profondément marqué par l'aménagement du territoire national.



Photos aériennes : entre 1950 et 1965 ci-dessus, 2023 ci-dessous : source Géoportail



Entre le milieu du XXème siècle et aujourd'hui, l'évolution du territoire est notable : développement des infrastructures et de l'urbanisation.
Lorsque les infrastructures se limitaient à une route nationale et une voie ferrée, celles-ci faisant encore corps avec le paysage.

LES SEQUENCES PAYSAGÈRES

Bien que Bossey ne puisse être considérée comme commune montagnarde à part entière, son paysage peut néanmoins se lire selon l'étagement alpin.
Des ambiances différentes se succèdent, que nous examinons d'aval en amont .

L'IMPACT DES INFRASTRUCTURES :



Les infrastructures , en particulier l'autoroute dont l'emprise est us importante, ont isolé des secteurs construits de faible ampleur du reste du territoire communal. En raison des nuisances, ceux-ci n'ont plus vocation à se développer. L'autoroute a également généré un paysage de murs anti-bruit construisant une sorte de rempart à la lisière du territoire. Elle est également source de nuisances sonores, son souffle continu est perceptible de partout.

LA STRUCTURE DU VILLAGE :



Vu depuis la Suisse, la structure du village est encore bien lisible dans le paysage. Le vaste espace agricole central permet de toujours identifier le secteur de l'Hôpital à l'Ouest (à gauche sur la prise de vue) et de l'ensemble constitué par le chef-lieu et Laidefeur à l'Est. Cet espace agricole est garant de la perception paysagère de la commune.



Ce vaste espace agricole, ponctué de petits boisements, traversé par un ruisseau constitue une respiration. Ses plissements lui confèrent une diversité paysage. Il constitue également un potentiel de promenade offrant des points de vue sur la plaine genevoise.

L'ESPACE CENTRAL DE RESPIRATION:







Cet espace, toujours exploité par l'agriculture constitue un espace naturel de respiration sur lequel donnent de nombreuses constructions. Un sentier piétonnier pourrait être aménagé. On peut également le classer comme l'élément supérieur d'une ceinture agricole (incomplète) de Bossey.

LA CEINTURE AGRICOLE aval






La partie supérieure de la ceinture agricole incomplète de Bossey offre un panorama sur l'espace agricole suisse, avec au loin les prolongements de Genève et le Jura. Lorsque l'autoroute, en creux, n'est plus visible, on retrouve un continuum visuel entre le territoire communal et un espace agricole très vaste. Il est nécessaire de maintenir ce tampon vert aval.

LES ESPACES URBANISES

On peut en 3 secteurs de nature différente :

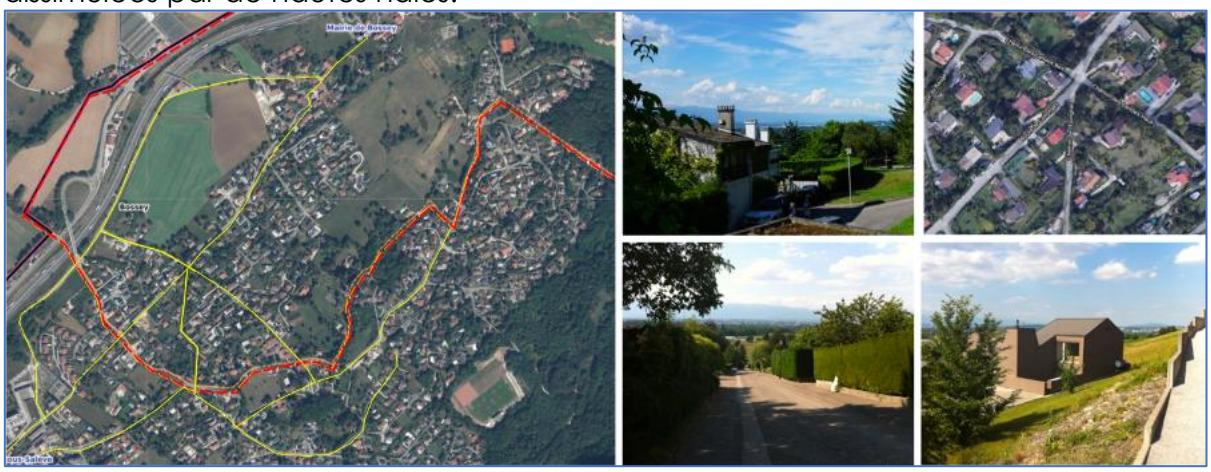
-la zone résidentielle, dont le tissu urbain est indissociable de celui de Collonges sous Salève.

-les hameaux historiques denses : le chef-lieu et Laidefeur.

-le secteur du golf

LE SECTEUR RESIDENTIEL / HABITAT INDIVIDUEL

Le secteur comprend deux catégories de typologies urbaines. A l'Ouest, dans le prolongement de Collonges sous Salève, il s'agit pour l'essentiel d'un habitat individuel organisé sous forme de lotissements où cohabitent pavillons et maisons contemporaines dissimulées par de hautes haies.



Une partie des lotissements se greffe sur le réseau viaire constitué avec Collonges sous Salève quand d'autres finissent en impasse aux confins de l'espace agricole de Crêt Mendolaz.

LE SECTEUR RESIDENTIEL / HABITAT COLLECTIF

Les constructions collectives se sont davantage implantées en partie Nord-Est de la commune, vers l'une des entrées de Bossey depuis la RN 206.



Elles sont typiquement implantées dans la pente, orientées Sud à l'image de l'immobilier de montagne, sans création véritable d'espaces urbains. La plus récente opération a été réalisée en 2021-2022 dans le secteur de l'hôpital.
On constate par ailleurs aujourd'hui, un phénomène de constructions de petits collectifs sur des parcelles libres dans le tissu résidentiel de villas individuelles, après division du terrain, et, dans certains cas, destruction d'une construction existante.

Ce phénomène de densification par reconstruction sur le tissu urbain existant, économe en consommation de foncier pose néanmoins le problème de la cohabitation entre habitat individuel et collectif , y compris sous l'angle de la morphologie urbaine.

LE CENTRE HISTORIQUE

Le village ancien de Bossey présente une grande qualité urbaine et architecturale, mise en valeur par les aménagements récents. Il est pour l'essentiel constitué de Bossey et Laidefeur. La présence de grands murs de pierres lui confère une unité paysagère ponctuée çà et là de maisons de maitre à forte valeur patrimoniale, dissimulées par leurs murs.








La qualité du tissu urbain du village pose l'enjeu de la protection des bâtiments à valeur patrimoniale mais également du vide qui les entoure, leur jardin, leur territoire, ceux-ci ayant parfois une véritable valeur de parc.





LE GOLF

Le golf, créé dans les années 80 autour du Château de Crevin , comportant un programme immobilier « les Terrasses de Genève » constitue un paysage en lui-même indépendant du





paysage communal qu'il complète. La réalisation comprend également une piscine, des terrains de tennis et de squash. Le golf (18 trous, 5667 mètres de longueur) présente la particularité d'être affilié à la fois à la Fédération française de golf et à l'association suisse de golf. L'opération des « Terrasses de Genève » comprend 96 logements.

PATRIMOINE BÂTI

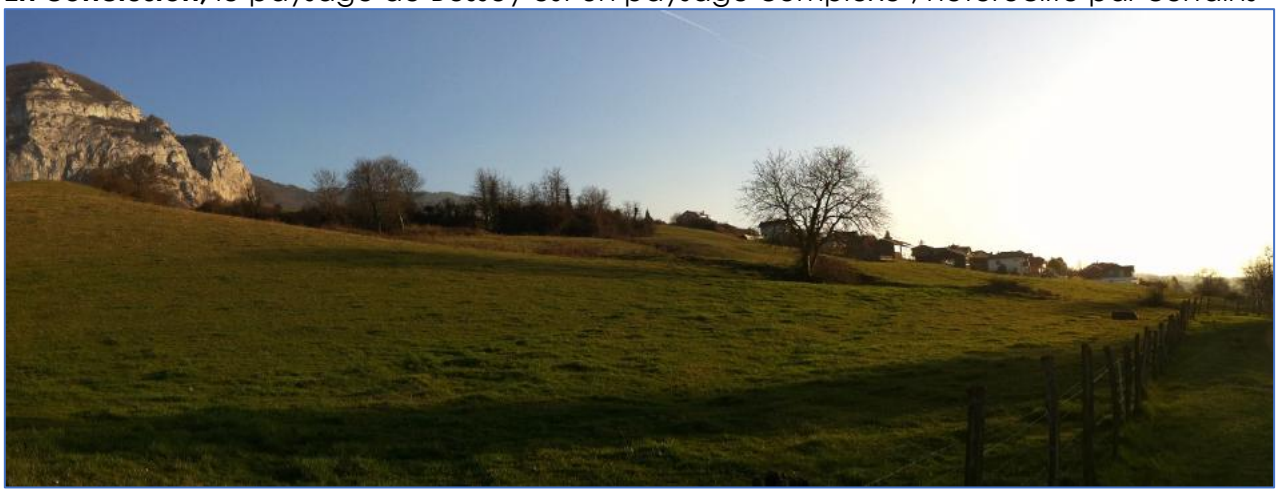






Il existe un nombre important de maisons à valeur patrimoniale dans le centre et dans le hameau de Laidefeur. Ces constructions et leurs abords méritent d'être mis à l'abri de la pression foncière dûe au contexte frontalier.

En conclusion, le paysage de Bossey est un paysage complexe , hétéroclite par certains







côtés, sur lequel pèse la présence du Salève.
Les vastes vides, notamment la coupure paysagère du Crêt Mendolaz lui confèrent malgré tout une unité paysagère.

Les enjeux paysagers de la commune reposent essentiellement sur :

-le maintien des grands espaces libres, en particulier le Crêt Mandolaz garant de structure
paysagère de la commune.
-des mesures de protection à l'égard du patrimoine bâti .
-que l'aménagement de secteurs éventuels repose sur une démarche paysagère.

2.7 DEMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION

2.7.1 DEMOGRAPHIE :

Les données suivantes sont des données INSEE.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	419	525	450	486	545	664	765	1 001	947
Densité moyenne (hab/km²)	108,0	135,3	116,0	125,3	140,5	171,1	197,2	258,0	244,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.
Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

La population est en légère baisse depuis 2020, année où on dénombrait 1010 habitants. La commune avait connu précédemment une période de forte croissance entre 1999 et 2016 (où la population avait augmenté de 25 %).

En 2025 (données Mairie) le nombre d'habitants est de 950 habitants :

Si la tendance récente se poursuivait, la population de Bossey continuerait de diminuer légèrement, sauf si des facteurs externes (comme des projets d'urbanisme, des politiques d'attractivité, ou des évolutions économiques locales) viennent inverser cette dynamique.

STRUCTURE DE LA POPULATION

POP T3 - Population par sexe et âge en 2022

Âge	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	459	100,0	488	100,0
0 à 14 ans	106	23,1	118	24,2
15 à 29 ans	43	9,4	51	10,5
30 à 44 ans	116	25,3	127	26,0
45 à 59 ans	112	24,4	91	18,6
60 à 74 ans	52	11,3	67	13,7
75 à 89 ans	28	6,1	31	6,4
90 ans ou plus	2	0,4	3	0,6

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

La population active est majoritaire. L'âge médian est légèrement supérieur à la moyenne nationale, reflétant une population vieillissante mais dynamique

2.7.2 CONSTRUCTION/ LOGEMENT

EVOLUTION

Logement en 2022

Commune de Bossey (74044)

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	**183**	**218**	**219**	**294**	**387**	**442**	**498**	**590**	**606**
Résidences principales	125	168	155	171	230	279	338	432	425
Résidences secondaires et logements occasionnels	50	43	46	87	137	123	112	127	133
Logements vacants	8	7	18	36	20	40	48	31	48

L'augmentation du nombre de logements est continue depuis 1968. Ce rythme reflète l'attractivité de Genève.

En 2022, la répartition est la suivante : Résidences principales : 70% ; Résidences secondaires : 22% ; logements vacants : 8%.
Le taux de résidences secondaires et le faible taux de logements vacants s'expliquent également par le contexte frontalier.

CATEGORIE /TAILLE LOGEMENTS

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**338**	**100,0**	**432**	**100,0**	**425**	**100,0**
1 pièce	3	0,9	4	0,9	2	0,5
2 pièces	27	8,0	39	9,0	38	8,9
3 pièces	58	17,2	73	16,9	71	16,7
4 pièces	68	20,1	108	25,0	80	18,8
5 pièces ou plus	182	53,8	208	48,1	234	55,1

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

LOG T5 - Résidences principales en 2022 selon la période d'achèvement

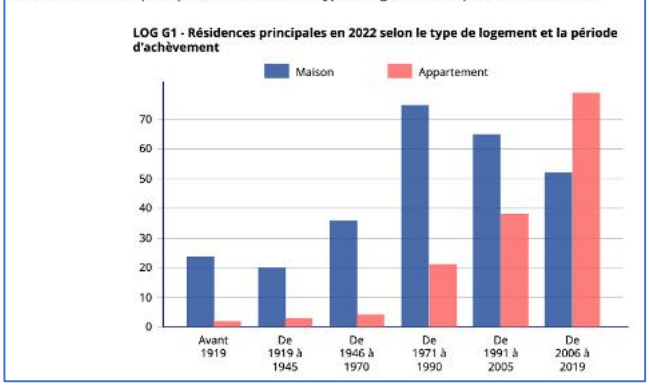
Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2020	**420**	**100,0**
Avant 1919	26	6,2
De 1919 à 1945	23	5,5
De 1946 à 1970	40	9,5
De 1971 à 1990	96	22,9
De 1991 à 2005	104	24,8
De 2006 à 2019	131	31,2

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

Le parc de logements est majoritairement récent 21% d'avant 1970, 79% après 1970.
Il s'agit majoritairement de grands logements : 53% de 5 pièces et plus, 74 % si l'on considère les 4 et 5 pièces.

% par type de logement :

LOG G1 - Résidences principales en 2022 selon le type de logement et la période d'achèvement



L'habitat individuel était largement majoritaire jusqu'en 2006. La tendance s'inverse ensuite. Les logements collectifs sont désormais plus nombreux. Cette tendance s'explique par la raréfaction et l'augmentation du coût du foncier et bien évidemment en raison du contexte transfrontalier.

La commune dispose de 42 logements locatifs sociaux :

- 24 logements 225 route de la croix (1994)
- 12 logements 280 rue de la Molard (2025)
- 6 logements 191 route de Pierre Grand (2025)

2.8 L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.8.1 L'ARTISANAT, LE COMMERCE ET LES SERVICES

•La commune est avant tout une commune résidentielle. Le revenu médian des habitants est très nettement supérieur aux moyennes départementales et régionales. Le taux d'activité est élevé.

Selon les données INSEE (2022) :
Travaillent à Bossey : 29 personnes (6,1%) Travaillent hors de Bossey : 448 personnes (93,9%)

La commune compte 371 frontaliers .

Le taux de chômage (6,4% en 2022) est inférieur au taux national (env 8% en 2026).

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

Nombre de chômeurs et taux de chômage	2011	2016	2022
Nombre de chômeurs	**29**	**41**	**32**
Taux de chômage en %	6,9	7,5	6,4
Taux de chômage des 15 à 24 ans	16,0	3,7	14,3
Taux de chômage des 25 à 54 ans	6,7	7,9	5,1
Taux de chômage des 55 à 64 ans	4,4	6,8	13,0

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**397**	**100**	**511**	**100**	**477**	**100**
Travaillent dans la commune de résidence	49	12,3	62	12,1	29	6,1
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	348	87,7	449	87,9	448	93,9

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

DEN T3 - Nombre d'unités légales économiquement actives en 2023

Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	**29**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	2	6,9
Construction	2	6,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	7	24,1
Information et communication	0	0,0
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	1	3,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	6	20,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	6	20,7
Autres activités de services	5	17,2

Champ : unités légales marchandes et productives non agricoles, actives économiquement dans l'année.
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2025.

DEN T4 - Nombre d'établissements économiquement actifs en 2023

Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	**29**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	2	6,9
Construction	2	6,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	7	24,1
Information et communication	0	0,0
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	0	0,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	7	24,1
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	6	20,7
Autres activités de services	5	17,2

Champ : établissements non agricoles appartenant à des unités légales marchandes et productives, actifs économiquement dans l'année.
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2025.

On constate une hyper dépendance à l'emploi externe et un tissu économique local très mince.

Les activités suivantes (source Mairie) sont présentes sur la commune :

1Menuiserie. Restauration : 2 établissements : Ferme de l'Hôpital, Le Bistrot de Bossey.
1 Epicerie : Epicerie de Bossey. Agence immobilière. Institut de beauté.

Hormis l'établissement artisanal et le restaurant de la Ferme de l'Hôpital , les activités de service sont situés à proximité immédiate du centre , dotant ce dernier d'une animation minimale.

2.8.2 LE TOURISME

Bossey n'est pas une destination touristique à elle seule mais la commune possède quelques atouts propres et surtout un positionnement géographique stratégique proche de Genève, du Salève, du lac Léman et du paysage haut-savoyard.





- **Golf & Country Club de Bossey** : parcours 18 trous de qualité, club associé à FFGolf et à l'Association Suisse de Golf, fréquenté par des joueurs locaux et transfrontaliers.
  Cet équipement est un atout touristique « sport et loisir haut de gamme », susceptible d'attirer une clientèle de week-end ou de séjours courts.

- **•Nature, balades et points de vue :**
  Point de vue "Observatoire" au Salève : panorama sur le bassin genevois et le lac Léman (accès libre), propice à des randonnées courtes et pique-niques.
  Sentiers de randonnée et espaces naturels proches : voies pédestres autour du Salève et du Genevois, accessibles aux visiteurs nature.

Les atouts de Bossey en matière de tourisme sont sa proximité avec un marché touristique dense (Genève, Lac Léman, massifs alpins), son golf de réputation régionale et des paysages agréables où se pratique un tourisme vert.

En revanche , l'offre d'accueil touristique locale est très limitée.

En conclusion, les potentialités éventuelles de développement en matière de tourisme ne peuvent découler que d'un développement du golf lui-même et dans une promotion des promenades panoramiques au départ de Bossey.

2.8.3 L'AGRICULTURE

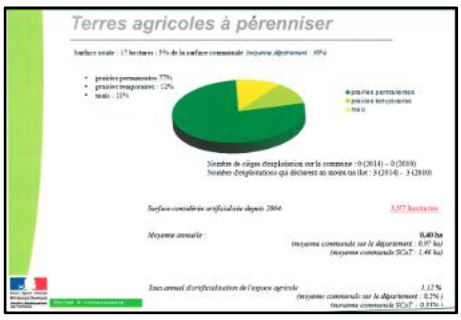


S'il n'existe plus d'exploitation agricole sur la commune, il existe des espaces agricoles exploités. Deux espaces particulièrement, de surface importante, jouent un rôle fondamental en matière de paysage et d'identité communale.





Les 17 hectares exploités sur la commune se répartissent de la manière suivante : prairies permanentes 77% ; prairies temporaires 12% ; maïs 11% (sources PAC (Porter A Connaissance) transmis à la commune par les services de l'Etat lors de la prescription de la révision du PLU, (cf extrait ci-dessous) . Dans ce documents était soulignée la nécessité de pérenniser les terres agricoles. La photo de droite illustre en quelque sorte les interactions entre l'activité agricole suisse et française sur cette partie du territoire : exploitations transfrontalières , agriculteurs français exploitant des terres en Suisse et vice-versa.





2.8.4 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Les équipements publics ou collectifs principaux sont regroupés au centre (Mairie, Eglise, école, etc…)
Une salle communale a récemment été réalisée en 2025) dans le secteur de l'Hôpital.



Mairie Ecole



Salle communale

La salle communale est excentrée. Elle a été réalisée enmême temps que la réalisation d'une opération de 127 logements.

➔Le site de l'école, avec son parking généreux, les jeux pour enfants et l'espace disponible à l'ouest peut constituer une opportunité pour renforcer le secteur équipements et les services dans la commune.

Effectifs scolaires :

Pour l'année scolaire 2025-2026 l'effectif scolaire (données communales) est de :

1 Etablissement : Ecole publique maternelle et primaire	Nombre de classes	Effectifs 2025-2026
1° degré	2	43
Ecole primaire	2	48

La commune offre des services périscolaires :

- Garderie du matin
- Restauration scolaire
- Garderie du soir

Les services administratifs et financiers sont absents sur la commune. Les habitants doivent se rendre à Saint Julien en Genevois pour les services administratifs et à Annemasse pour les services financiers.

Associations :

La vie locale est animée de plusieurs associations :

- L'A.P.E. : manifestations et activités diverses pour l'école
- LE COMITE DES FETES : organisation des fêtes locales
- ASSOCIATION DE CHASSE COMMUNALE AGREE
- TENNIS CLUB : courts en plein air et courts couverts en associations avec ARCHAMPS
- A.B.C. Ecole de Musique (association intercommunale ARCHAMPS - BOSSEY - COLLONGES – Rue de la Mairie 74160 ARCHAMPS)
- Groupement International d'intérêt Patrimonial et Economique Léman Mont Blanc.120 rue de la Mairie Mairie de Bossey

2.8.5 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

Il est difficile de savoir si la population de Bossey va continuer son orientation à la baisse ou si elle va retrouver les rythmes de croissance connus avant 2020.

Les données suivantes constituent des éléments de repère.

Le PLH : le Programme Local de l'Habitat 2023-2029 (6 ans) prévoit pour Bossey : 10 logts par an ; dont 25% de logements sociaux. La répartition souhaitée dans les 25% de logements sociaux est la suivante : PLAI : 0% ; PLS 20% ; PLUS : 40% ; BRS :40% ; LLI : 10%.

			Objectif de développement résidentiel global du projet de territoire/PLH3		Objectif de logements sociaux y compris BRS		Dont PLAI		Dont PLS		Dont PLUS		Dont BRS			Objectif de logements locatifs intermédiaires	
Type de commune	Commune	Nombre d'hab. INSEE 2019	Nombre de logements à créer chaque année	Soit pour les 6 ans du PLH	Part du logement social dans la production globale de logements	Volume de logements pour 6 ans	Part du PLAI dans le logement social	Volume de logements pour 6 ans	Part du PLS dans le logement social	Volume de logements pour 6 ans	Part du PLUS dans le logement social	Volume de logements pour 6 ans	Part du BRS dans le logement social	Part du BRS dans la production globale de logements	Volume de logements pour 6 ans	Part du LLI dans la production globale de logements	Volume de logements pour 6 ans
Déficitaires loi SRU	Collonges-sous-S	4 065	39,1	234,8	75%	177,0	35%	62,0	20%	35,4	45%	79,7	0%	0%	0	0%	0
	Saint-Julien-en-G	16 125	212,0	1272,0	35%	445,2	35%	155,8	20%	89,0	35%	196,7	34%	5%	63,6	10%	127,2
Communes prochain-ement soumises à la loi SRU	Valleiry	4 995	48,1	288,5	40%	115,4	35%	40,4	20%	23,1	20%	23,1	25%	10%	28,8	10%	28,8
	Viry	5 497	52,9	317,5	40%	127,0	35%	44,4	20%	25,4	20%	25,4	25%	10%	31,7	10%	31,7
	Archamps	2 644	25,5	152,7	40%	61,1	35%	21,4	20%	12,2	20%	12,2	25%	10%	15,3	10%	15,3
	Beaumont	3 094	29,8	178,7	40%	71,5	35%	25,0	20%	14,3	20%	14,3	25%	10%	17,9	10%	17,9
Communes à besoins plus élevés	Neydens	2 175	20,9	125,6	30%	37,7	20%	7,5	20%	7,5	27%	10,0	33%	10%	12,6	10%	12,6
	Feigères	1 789	17,2	103,3	30%	31,0	10%	3,1	20%	6,2	37%	11,4	33%	10%	10,3	10%	10,3
	Vulbens	1 685	16,2	97,3	30%	29,2	20%	5,8	20%	5,8	27%	7,8	33%	10%	9,7	10%	9,7
Villages	Bossey	1 054	10,1	60,9	25%	15,2	0%	0	20%	3,0	40%	6,1	40%	20%	6,1	10%	6,1
	Chêne	824	7,9	47,6	25%	11,9	0%	0	20%	2,4	40%	4,8	40%	20%	4,8	10%	4,8
	Chevrier	633	6,1	36,6	25%	9,1	0%	0	20%	1,8	40%	3,7	40%	20%	3,7	10%	3,7
	Dingy-en-Vuache	726	7,0	41,9	25%	10,5	0%	0	20%	2,1	40%	4,2	40%	20%	4,2	10%	4,2
	Jonzier-Épagny	847	8,2	48,9	25%	12,2	0%	0	20%	2,4	40%	4,9	40%	20%	4,9	10%	4,9
	Présilly	1 071	10,3	61,9	25%	15,5	0%	0	20%	3,1	40%	6,2	40%	20%	6,2	10%	6,2
	Savigny	1 001	9,6	57,8	25%	14,5	0%	0	20%	2,9	40%	5,8	40%	20%	5,8	10%	5,8
	Vers	936	9,0	54,1	25%	13,5	0%	0	20%	2,7	40%	5,4	40%	20%	5,4	10%	5,4
	CCG	49 161	530,0	3180,0	38%	1197,5	30,5%	365,5	20,0%	239,5	30,2%	361,4	19,3%	7,3%	230,9	9,3%	294,5
	soit par an (moyenne annuelle)					200		61		40		60			38		49

Sur cette base de 10 logements par an, sur une durée de 10 ans à partir de 2025 (au-delà de la temporalité du PLH), l'augmentation de population serait de 250 habitants (sur la base de 2,5 hab par logt).
Bossey passerait de 950 hab (2025) à 1200 hab (2035), soit une augmentation de 26,3% (hors décès) , ou de 2,63% par an.

Le SCot élaboré sur le territoire de **la communauté de communes du Genevois** a été adopté en décembre 2013. Ce document soulignait, à l'époque, que ce sont les villages qui connaissent la plus forte croissance démographique : +27,3 % depuis 1999 soit une moyenne annuelle autour de 3,2 %.

Nota : Les frontaliers représentent plus d'un tiers (36 %) de la population du territoire, alors qu'ils représentent 30% de la population de l'agglomération annemassienne et seulement 10 % de la population du département de Haute-Savoie.

Le SCot du Genevois français en cours d'élaboration table sur une progression (globale) de la population supérieure à 2%.
Le Genevois français reste en effet l'un des territoires les plus dynamiques de France, avec une attractivité résidentielle forte. Certaines communes peuvent néanmoins connaître un ralentissement au sein de cette tendance globale d'augmentation.

Ainsi, Bossey a connu une évolution démographique forte jusqu'en 2016 (3,2% environ) puis une baisse à partir de cette date (0,5%environ) .

Tabler sur une évolution démographique d'environ 2% peut constituer une base acceptable mais il est apparaît plus pertinent de raisonner en consommation d'espace.

- **RYTHME DE LA CONSTRUCTION / CONSOMMATION DE L'ESPACE:**

- **Capacités de mutation et de densification des espaces bâtis :**

Le taux de logements vacants : 9,6% en 2011 ; 5,25% en 2016 ; 7,9% en 2022 (données INSEE) reste faible.

La détermination des potentialités de mutation et de reconversion du bâti existant estimée par la mairie reste anecdotique : le bâti ancien est majoritairement occupé, les logements récents ne constituent pas un potentiel de densification.

On ne constate pas non plus au cours des dix dernières années d'évolution notable en matière de transformation de résidences secondaires en résidences principales .

Il n'existe pas de friche urbaine susceptible de reconversion.

La production de logements et la consommation de l'espace ont été analysées en années civiles de 2006 à 2025 à partir des données communales. Exemple ci-dessous pour les années 2021-2022) :

LOGEMENTS EN 2021

Date	Localisation	Types d'aménagements	PC / sans créations logements	Nb de logements crées	Nature des logements créés			Nb Résid princip	Nb Résid Second	Informations	Ref. cadastre	Surface terrain (m²)	SHON ou SP (m²)
					Individuel / Nb	Inter ou groupé / Nb	Collectif / Nb						
15/01/2021	255 route des Terrasses	nouvelle construction		9			9				A 896 -181	4556	1153
07/04/2021	193 route de Pierre Grand	nouvelle construction		49	6		43	49			A 1051 - 1053 - 1109 - 619	8285	4065
14/06/2021	215 chemin de l'Epinglier	Extension maison								extension maison	A 200	525 M2	50,74
07/10/2021	326 allée des Etournelles	nouvelle construction		1	1			1			B 859 - 865 - 157	752	186
29/12/2021	28 route de la Verdaz	extension + surélévation		0						extension surelevation	B 557	1213 M2	71
	TOTAL :		0	59	7	0	52	49	0		TOTAL m² :	13 593	5 526
		Moyenne Surface/ nature et nb de logments (m²) :		230	536	0	189						

TOTAL m² Terr. Indus. :	0
TOTAL m² Terr. Autres :	0
TOTAL m² Terr. Logt. :	13 593
dont : lgmts individuels crées (m²) :	3752
coll	9 841

LOGEMENTS EN 2022

Date	Localisation	Types d'aménagements	PC / sans créations logements	Nb de logements crées	Nature des logements créés			Nb Résid princip	Nb Résid Second	Informations	Ref. cadastre	Surface terrain (m²)	SHON ou SP (m²)
					Individuel / Nb	Inter ou groupé / Nb	Collectif / Nb						
26/01/2022	405 chemin des Bornants	nouvelle construction		1	1			1		maison sur trois niveaux	A 1188	1643	254,2
01/04/2022	place laidefeur	nouvelle construction		5			5			nouvelle construction	A 364 -891	588	396,7
18/03/2022	194 chemin des Vignes	nouvelle construction		1	1			1		nouvelle construction	A 1378 - 1385	705	126,87
20/04/2022	chemin du Larget	nouvelle construction		1	1			1		maison piscine	A 1407	1515	444
01/07/2022	103 chemin des Landes Bas	nouvelle construction		1	1			1		nouvelle construction	A 906	1500	144,82
06/10/2022	196 chemin des Landes Haut	création d'un logement									A 1639	799 M2	23,5
13/10/2022	408 route de Collonges	nouvelle construction		1	1			1		nouvelle construction	A 540	648	149,2
21/12/2022	230 chemin du Larget	extension + piscine								extension + piscine	A 1606	900 M2	67
			0	10	5	0	5	5	0		TOTAL m² :	6 599	1 606
		Moyenne Surface/ nature et nb de logments (m²) :		660	1202	0	118						

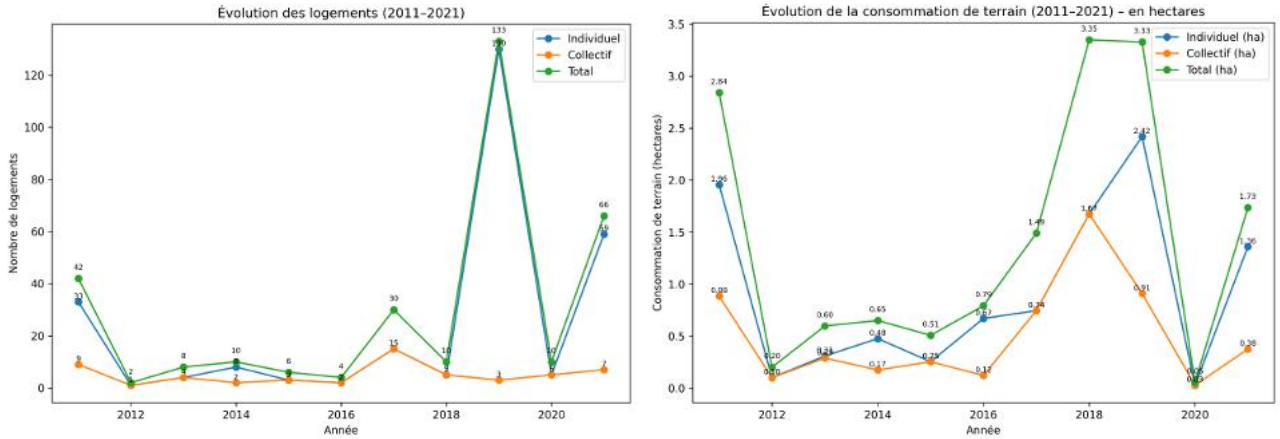
TOTAL m² Terr. Indus. :	0
TOTAL m² Terr. Autres :	0
TOTAL m² Terr. Logt. :	6 599
dont : lgmts individuels crées (m²) :	6011
coll	588

Les tableaux ci-après portent sur la période 2016-2025 avec un zoom sur la période 01 01 2011- 31 12 2020 en référence à la Loi Climat et Résilience.

Il en ressort le bilan suivant :

Années	Nb total logements créés	Surf terrain totale consom y compris autres destinations.	Nb logements ind créés	surf. Terr. lgmts ind créés (m²)/années	Nb logements collectifs créés	surf. Terr. lgmts collectifs créés (m²))années	Consom PC autres que logement.
2006	6	9423	2	6223	4	3200	0
2007	28	27754	7	4076	21	9978	13 700
2008	104	39668	10	12080	94	24012	3 576
2009	11	65 487	11	12 580	0	0	52 907
2010	11	20 635	11	8 483	0	0	12 152
2011	33	19 568	9	8 843	24	6 091	4 634
2012	1	1 000	1	1 000	0	0	0
2013	4	3 087	4	2 887	0	0	200
2014	8	4 758	2	1 743	6	1 120	1 895
2015	3	8 016	3	2 536	0	0	5 480
2016	2	1 218	2	1 218	0	0	0
2017	15	7 449	15	7 449	0	0	0
2018	5	16 749	5	16 749	0	0	0
2019	130	24 186	3	9 099	127	15 087	0
2020	5	13 593	5	274	0	0	0
2021	59	13 593	7	3 752	52	9 841	94 544
2022	10	6 599	5	6 011	5	588	6 303
2023	11	6 942	11	6 942	0	0	0
2024	22	14 775	12	13 224	10	1 551	0
2025	3	2 523	3	2 523	0	0	0
Total	**471**	**307 023**	**128**	**127 692**	**343**	**71 468**	**195 391**
Moyennes	Moy /total logt	Moy ann 2006-2025		Moy / logt indiv		Moy / logt coll	Moy ann 2006-2025
	423	**15 351**		**998**		**208**	**9 770**

Consommation de l'espace sur la période: 01 01 2011- 30 12 2020				**Objectf Loi Climat et réslience (22 05 21) : 50%**
	ha	**9,96**		**4,98**



En matière de production de logements : 206 logements ont été réalisés au cours de la période 2011-2021 puis 105 de 2021 à 2025, soit 311 au total avec la répartition suivante :

	Total logements		Individuels	%	collectifs	%
2011-2021	206	100,00%	49	23,79%	157	76,21%
2021-2025	105	100,00%	38	36,19%	67	63,81%
2011-2025	311	100,00%	87	27,97%	224	72,03%

La production de logements est importante. Le logement collectif reste très largement majoritaire 70% en moyenne. Ces chiffres ne font pas apparaître d'évolution d'une typologie par rapport à l'autre .

La consommation de l'espace moyenne par logement (tous types de logements confondus) est de 423m^2 , avec évidemment un fort écart entre logements individuels (1000 m^2 / logt) et collectifs (208 m^2 / logt).

En regardant l'évolution du consommation de terrain par le logement individuel, on constate, une fois écartées les exceptions des grands tènements, une tendance à la baisse. Les opérations de logements portent désormais sur des tènements nettement inférieurs à 1000 m^2, de l'ordre de 700m^{2}environ.

Pour la période 2011-2021, la consommation totale de terrain (logement + autres destinations) est de 9,96ha, définissant un objectif de 4,98ha maximum en application de Loi Climat et Résilience.
De 2021 à 2026, 4,44 ha supplémentaires ont été consommés (toutes destinations confondues).
Ces 4,44 ha sont en théorie à prendre en compte en application de la Loi Climat et Résilience .

La consommation d'espace est encadrée par les objectifs du Scot et de la Loi Climat et Résilience

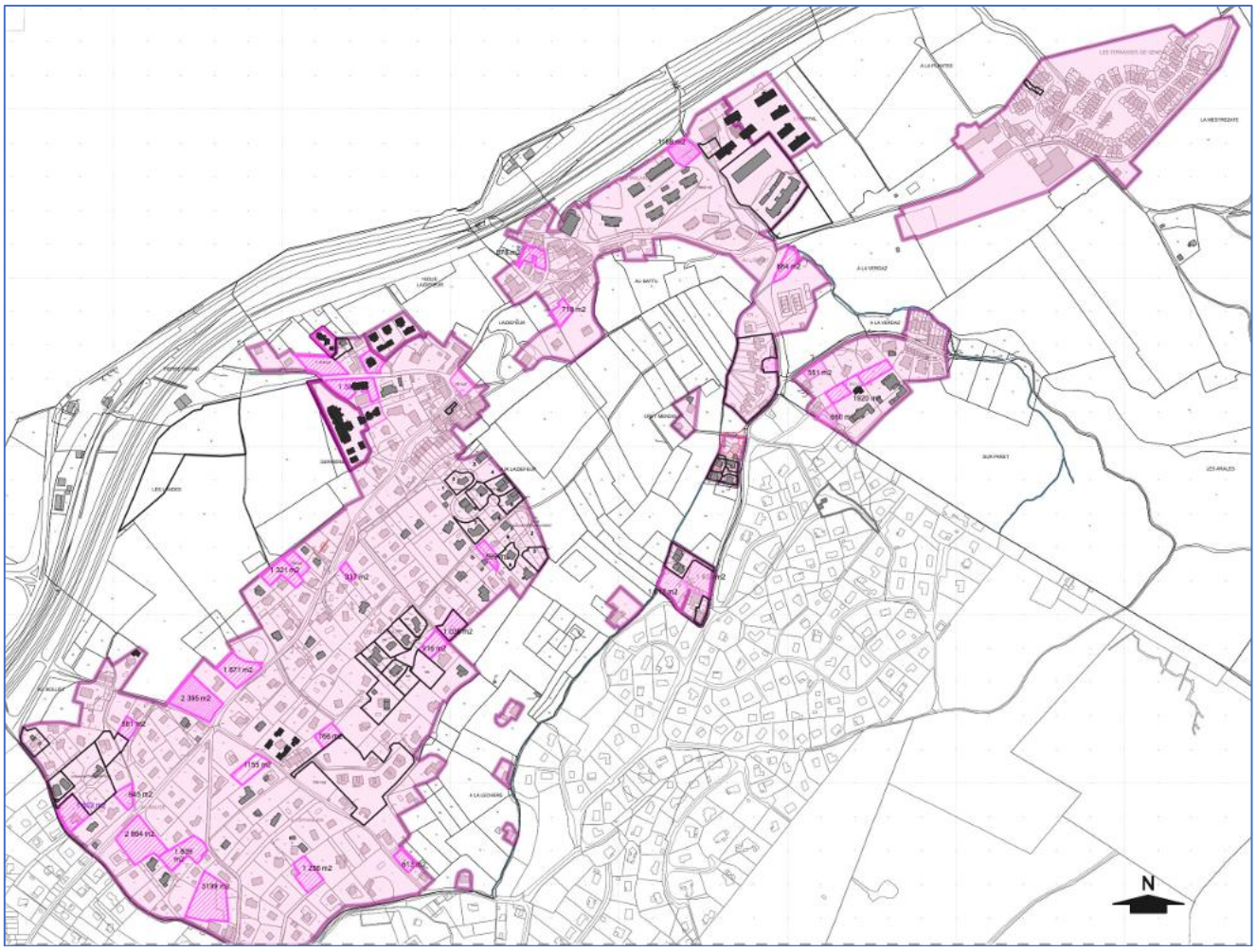
➔L'un des enjeux est d'éviter qu'une densification ultérieure s'effectue au détriment du patrimoine bâti, entrainant une disparation de constructions à valeur patrimoniale.
Le PLU actuel ne comprend pas de disposition pour enrayer ce phénomène.
S'agissant de secteurs déjà bâtis, de dents creuses, cette hypothèse n'engendrerait pas de consommation foncière supplémentaire, l'enjeu est avant tout paysager.

➔Un autre enjeu est la production de logement aidé. Mais la mairie a réalisé au cours des XX dernières années XXX logements locatifs sur son patrimoine. Si ces logements ne correspondent n'entre pas strictement dans la définition du logement aidé, il s'agit néanmoins de logements locatifs à prix abordable.

.

2.8.6 ANALYSE DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'analyse cartographique ci-après recense les espaces libres (dents creuses) dans l'enveloppe urbaine, susceptibles de représenter un potentiel d'urbanisation.



: Enveloppe urbaine (54,82 ha)

Bâti récent.

Dents creuses à l'intérieur de l'EU (3,76 ha)

L'enveloppe urbaine de Bossey est indissociable de celle de Collonges sous Salève. Les parcelles situées en bordure de la limite communale ne constituent pas des dents creuses dès lors qu'elles sont incluses dans l'enveloppe urbaine des deux communes.

2.8.7 BILAN DES SURFACES DISPONIBLES :

La consommation d'espace au cours des 10 dernières années (cf ci-dessus) était de 9,98ha pour la période 2011-2021 soit 0,99 ha par an.
Si l'urbanisation continuait sur le même rythme et comblait l'intégralité des dents creuses, les 3,76ha identifiés représentent un peu moins de 4 ans de développement.

2.9 LES ENJEUX DE LA REVISION DU P.L.U.

Le diagnostic a mis en évidence les éléments constitutifs de l'identité communale : une commune résidentielle, blottie au pied du Salève, en frange de l'agglomération genevoise, dont elle subit la pression mais bénéficiant encore d'un contexte environnemental qualitatif.

L'enjeu principal est paysager et environnemental et se décline sous plusieurs formes

- **- Un enjeu paysager et environnemental**
  Les coupures d'urbanisation que représentent les vastes espaces agricoles participent de l'identité de Bossey. Avec les contreforts du Salève, ces espaces constituent l'écrin du village. Ces espaces doivent être préservés.
- **- Un enjeu de protection du patrimoine.**
  De nombreuses constructions et leurs jardins ont une valeur patrimoniale, de même que les murs en pierres constituant la limite entre ces propriétés et l'espace public. Il est nécessaire qu'une mutation ou densification des espaces bâtis ne s'effectue pas au détriment de ces éléments patrimoniaux.
- **- Un enjeu d'espaces et d'équipements publics renforçant le centre**
  La production importante de logements augmente le besoin de services, d'équipements publics, etc… La réalisation d'équipements est le seul moyen de renforcer l'attraction du centre, de limiter les déplacements, et de pérenniser et renforcer l'esprit de village.

La combinaison de ces trois enjeux met en lumière la nécessité de modérer le rythme d'urbanisation .

3 POLITIQUE COMMUNALE D'AMENAGEMENT : CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.

Ce chapitre présente les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en réponse aux enjeux identifiés par le diagnostic.

L'objectif général est de conserver l'identité actuelle du village : celle d'un village résidentiel présentant des espaces naturels de respiration et offrant les équipements publics et les services de proximité qu'il est nécessaire de renforcer.

Pour cette raison il a été opté pour un développement du chef-lieu rendant possible la création de nouveaux équipements et services publics alors que sur le reste du territoire communal l'urbanisation reste contenue dans ses limites actuelles.

3.1 UNE PRISE EN COMPTE DU CADRE NATUREL

La commune souhaite préserver son environnement naturel et son cadre paysager.

De manière concrète, cette prise en compte se traduit par les dispositions suivantes :

3.1.1 ZONES HUMIDES :

Les zones humides font l'objet d'un repérage et d'une protection. Ce repérage a été établi suivant l'inventaire départemental des zones humides. Il intègre également les investigations de terrain réalisées par le bureau d'études environnementales.

3.1.2 AGRICULTURE :

La préservation de l'espace agricole recoupe un objectif fort de protection du paysage entrainant le déclassement d'une vaste zone d'urbanisation instaurée au PLU précédent.

3.1.3 PAYSAGE:

La qualité paysagère (cf diagnostic) est un élément constitutif de l'identité communale.
L'objectif de sa protection est affiché au PADD .

Il se traduit à plusieurs niveaux :

-par la protection des grands espaces offrant un espace de respiration et des points de vue sur la plaine genevoise.

-la prise en compte du paysage est intégrée aux opérations d'aménagement, elle détermine des coupures d'urbanisation.

Protection du cadre bâti :
Cet accent sur la protection du cadre bâti se traduit par le fait que les secteurs constructibles sont limités en grande partie à l'enveloppe urbaine. Le bâti traditionnel restera toujours lisible dans le paysage. Les constructions à valeur patrimoniale sont identifiées.

3.2 UNE GESTION ECONOME ET ORGANISEE DE L'ESPACE

La commune de BOSSEY se caractérise par une empreinte urbaine encore lisible dans le paysage
L'objectif est de prendre en compte cette empreinte dans le projet d'extension du centre porté par l'OAP de Sous-Laidefeur-Mairie.

En dehors de ces secteurs centraux et hors projets touristiques, l'urbanisation correspond majoritairement à l'enveloppe urbaine.

3.3 L'ACTIVITE ECONOMIQUE : AGRICULTURE, ARTISANAT ET TOURISME

Ces domaines ne sont pas moteurs sur Bossey. Toutefois, il a été retenu que les espaces agricoles existants devaient être identifiés et pérennisés indépendamment de leur classement avant révision.
L'activité artisanale ne concerne qu'une ou d'eux activités existantes. L'hypothèse de création d'une zone spécifique a été écartée au regard du contexte intercommunal et transfrontalier et de la pérennisation de l'identité communale.

En matière de tourisme, les pratiques existantes, notamment celle du golf, peuvent constituer le point de départ d'un développement touristique mesuré, dans le respect du patrimoine naturel.

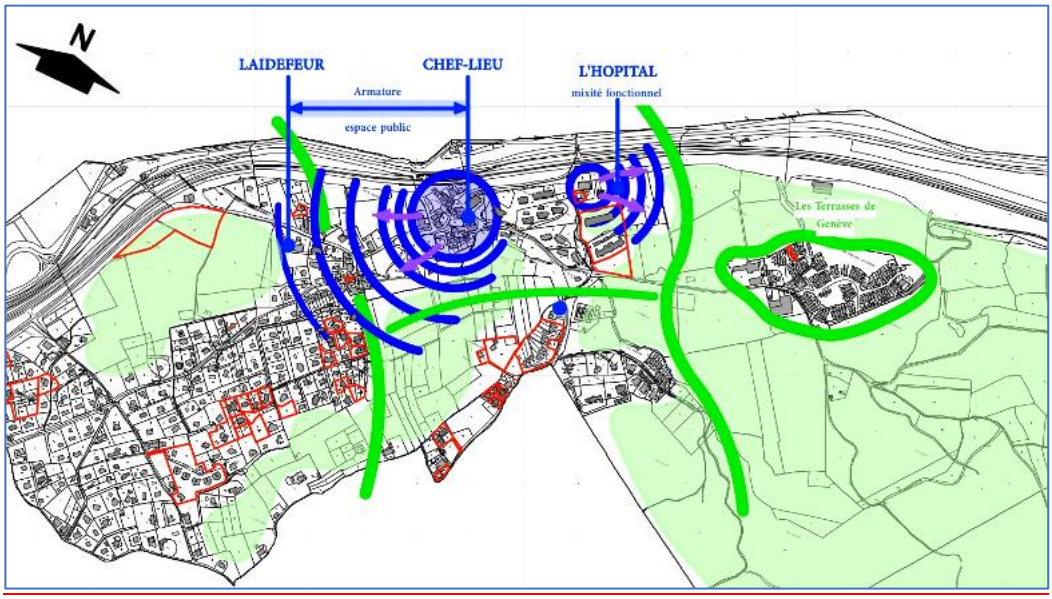
3.4 EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS

En matière de déplacements les objectifs affichés par le PADD concernent essentiellement les déplacements internes : réalisation de cheminements piétons, création de trottoirs en étant vigilant sur le fait que ces équipements ne doivent pas générer un paysage routier dans un village où les vieux murs de pierres sont constitutifs du paysage urbain.

L' option prise en matière d'aménagement concerne exclusivement le chef-lieu dont la fonction équipements peut être renforcée.

4 PARTI GLOBAL D'AMENAGEMENT / SECTEURS D'URBANISATION

Le schéma ci-dessous résume le parti global d'aménagement. Le développement se limite à deux sites : le secteur de l'Hôpital à l'Est et, au centre, les prolongements immédiats du chef-lieu à l'Ouest.



L'aménagement de chacun de ces secteurs présente une problématique équipements publics / logements.
Le secteur de l'Hôpital qui faisait l'objet d'une OAP en phase d'études a été achevé en 2025. Outre la construction de plus de 120 logements il a concouru à la réalisation d'une salle communale.

Le prolongement Ouest du chef-lieu correspond à un besoin d'extension des équipements publics doublé d'un objectif de production de logements collectifs.

En dehors de ces deux pôles, l'urbanisation est circonscrite à l'enveloppe urbaine au demeurant déjà largement bâtie et indissociable de celle de Collonges sous Salève.

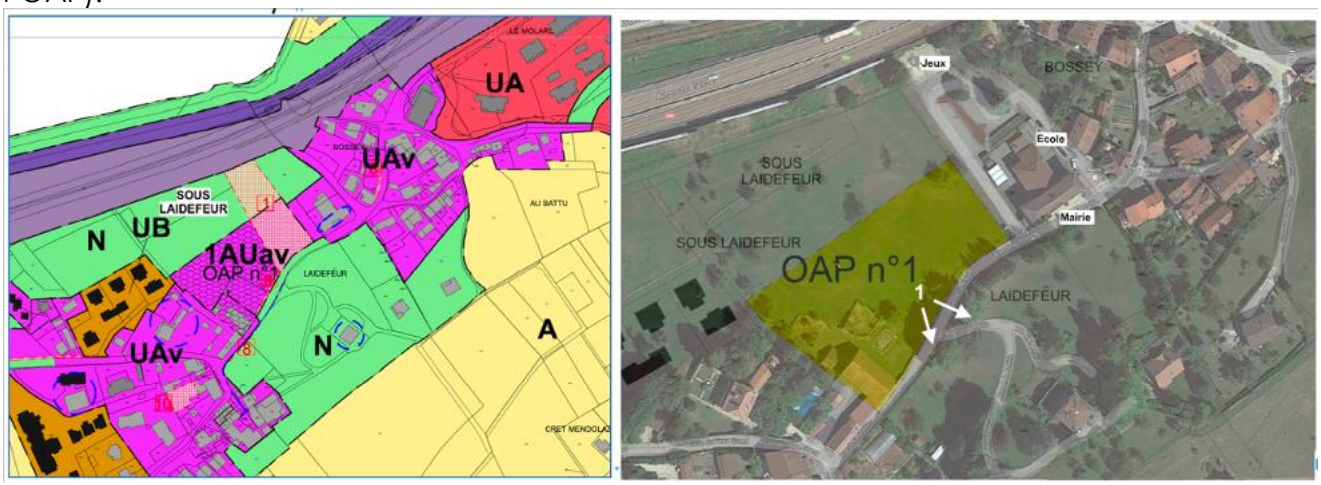
Le parti d'aménagement retenu cristallise la protection des vastes espaces naturels et agricoles ceinturant ces deux entités, au prix de déclassements par rapport au PLU initial , en particulier dans le secteur de Crêt-Mandolaz.

4.1 DESCRIPTION DETAILLEE DU PARTI D'AMENAGEMENT.

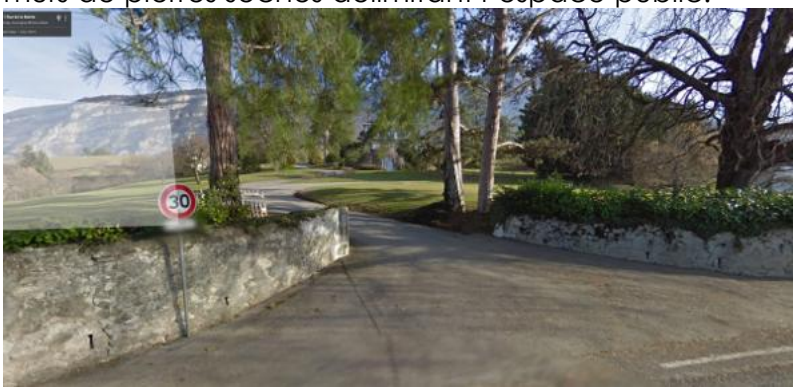
Examen, secteur par secteur, des objectifs poursuivis, des moyens mis en œuvre pour leur réalisation ; justification des dispositions prises.

LE CHEF-LIEU :

L'objectif est de conforter le chef-lieu par la création de nouveaux équipements en lien avec les équipements existants (école, mairie)et par la réalisation de logements collectifs. Les logements collectifs se trouveront à proximité immédiate des équipements publics, favorisant ainsi la limitation de l'utilisation de la voiture.
Les équipements (instauration d'un emplacement réservé (N°1) seront en lien avec la mairie ou l'école : locaux périscolaires, associatifs, etc.
L'attractivité du centre est renforcé. Le projet intègre une démarche paysagère en protégeant des cônes du vue sur le vieux village (cf plus loin : présentation détaillée de l'OAP).



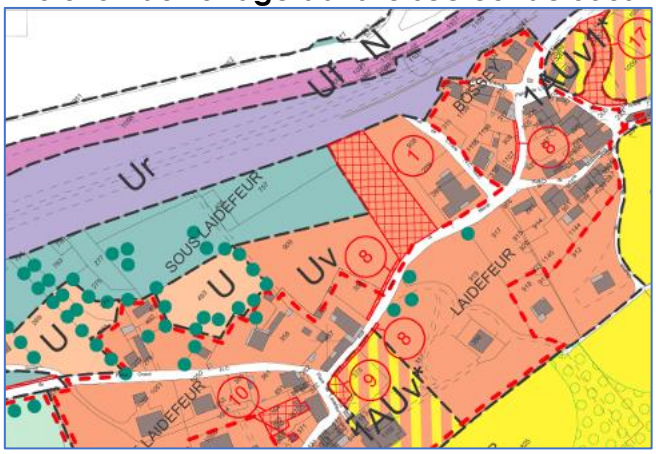
Ce parti d'aménagement s'accompagne du déclassement du site de Laidefeur (une demeure patrimoniale sise dans un vaste parc à forte valeur paysagère) au titre de la protection du paysage et de l'identité du centre.
L'extension du chef-lieu se trouvera ainsi inscrite dans un environnement paysager protégé, l'espace agricole au Nord, assurant une visibilité du village, la propriété de Laidefeur et ses murs de pierres sèches délimitant l'espace public.

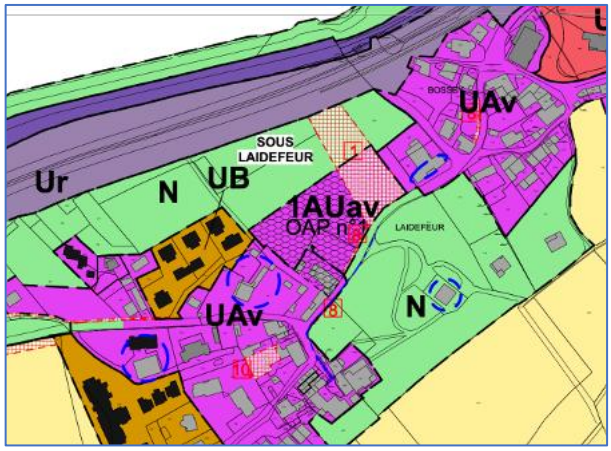


L'impact de la propriété « Laidefeur » sur le centre du village.


La propriété vue depuis la Mairie

Evolution du zonage dans le secteur de Sous-Laidefeur :





Outre le projet d'aménagement défini par l'OAP, l'évolution principale réside dans le déclassement du secteur de Laidefeur. Cet élément fort du paysage est préservé, l'OAP (cf plus loin sa description détaillée) gère une continuité visuelle entre les deux espaces non bâtis et le grand paysage au loin.





Aux deux extrémités de l'OAP, à l'Ouest, la ferme à restaurer, à l'Est le secteur équipements sera renforcé.

SECTEUR DE L'HOPITAL

Ce secteur Est, proche de l'entrée principale de la commune s'est développé sous forme de collectifs étagés dans la pente. L'extension réalisée(bâtiments en noir sur l'extrait de zonage ci-dessous)conforte le secteur. Répondant au besoin de logements de frontaliers , elle s'est réalisée en grande partie sur un terrain communal de 7600m². Une salle communale a été réalisée à proximité du restaurant existant. La réalisation a été confrontée à des difficultés de terrain, résolues en cours de chantier, et ayant nécessité des ouvrages spéciaux.



Zonage PLU



Site avant réalisation



Limite Est à l'urbanisation



La salle communale intégrée à l'opération



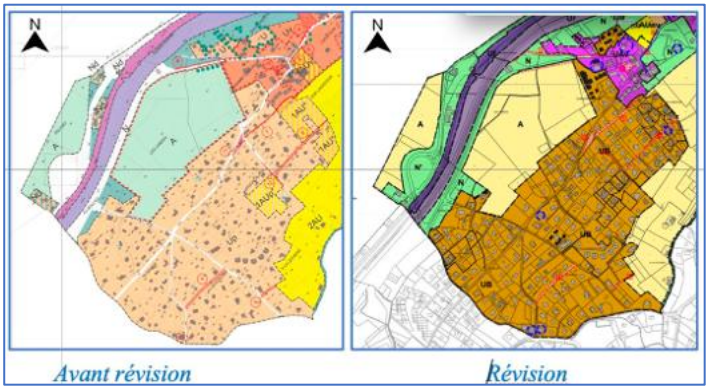
Vue intérieure

L'opération s'est développée sur un espace relativement délaissé bordé par les murs anti-bruit de l'autoroute. La limite franche définie désormais par l'opération n'aura plus vocation à être repoussée. Ce lieu constitue en effet un départ de promenade

LES SECTEURS RESIDENTIELS

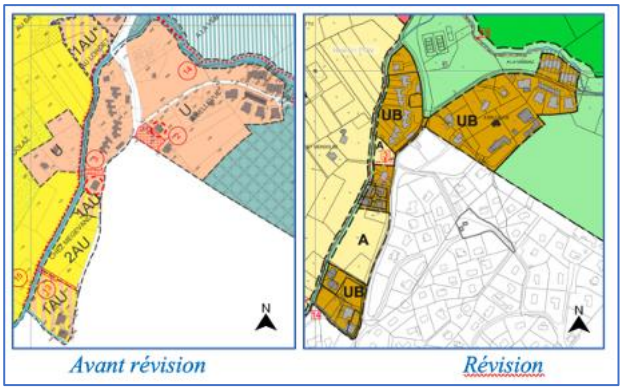
Le parti adopté tient compte des divers secteurs identifiés par le diagnostic.

Le secteur principal résidentiel peut-être considéré comme une excroissance du tissu urbain de Collonges sous Salève. Appréhendé à partir du territoire de Bossey, passé le hameau ancien de Laidefeur à la morphologie fortement constituée, on bascule dans le tissu résidentiel constitué à 95% de constructions individuelles.
Le système de voirie est existant. Les emplacements réservés institués permettront la création d'un réseau de déplacements en mode doux dont certains constitueront des départs de promenade en direction du Crêt-Mendolaz rendu à la nature.



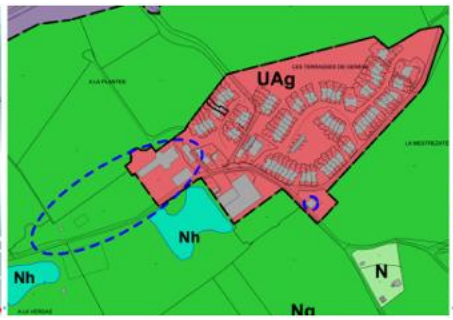
En terme d'évolution par rapport au PLU existant, le secteur n'apporte pas de modifications (aucune extension). Les zones AU indicées se sont urbanisées. Le zonage retenu pour la zone UB correspond grosso modo à l'enveloppe urbaine. En revanche, réglementairement (cf plus loin) , des dispositions sont prises pour éviter une sur-densification source de conflits et d'inflation foncière . Il s'agit d'éviter que des collectifs au gabarit discordant se substituent, au gré des projets, à l'habitat individuel majoritaire. Le PLU précédent comportait ce risque. Si, dans le futur, une telle évolution doit être engagée (reconversion de secteurs d'habitats individuels), le projet devra être pensé sur des tènements cohérents et non, à l'avenant, à la parcelle.

<u>Les secteurs résidentiels « périphériques »</u> , Les lieux-dits Lorget , Megevand, A Bellevue sont cristallisés dans leur enveloppe existante. Les espaces restés vierges (zones 1AU et 2AU, secteur des tennis) sont déclassés et restitués à la zone agricole ou naturelle. Le déclassement de la zone 2AU de Chez Megevand correspond à une continuité paysagère avec le vaste espace agricole de Crêt-Mendolaz. Le déclassement du secteur de Lorget en partie occupé par les tennis contribue au maintien d'un poumon vert et d'une coupure paysagère prolongeant les espaces du golf.



LE HAMEAU DU GOLF : Il a sa propre spécificité, ses limites sont inchangées .







Avant révision *Révision* *Vue Ouest-Est*

Le hameau repose sur un vaste tapis vert. Il fait l'objet d'une zone spécifique UAg . Le château et ses abords sont protégés en raison de leur valeur patrimoniale (art L-151-19 du CU).
La création du golf a joué un rôle dans la protection paysagère du site. Sans cette réalisation, il n'est pas interdit d'imaginer qu'en raison de la pression foncière, du contexte frontalier, le tissu résidentiel se serait étendu en partie Est de la commune.

Hormis des installations spécifiques au golf, le secteur n'est pas appelé à évoluer.

HABITAT ISOLE ET LIEUX-DITS: Deux cas très différents peuvent être distingués : les parties du territoire situés au-delà des infrastructures de déplacement , très impactées par les nuisances et le bâti isolé du Salève en bordure d'un espace protégé.

Sur Salève:



Les constructions et activités existantes (habitation, site bouddhiste), sans lien direct avec la commune, en bordure d'un espace sensible n'ont pas vocation à s'étendre. Dans l'esprit de la directive de protection et de mise en valeur des paysages du Mont-Salève ((Décret n° 2008-189 du 27 février 2008), seuls sont autorisés les aménagements dans le volume.

Secteurs en bordure des infrastructures de déplacements:

Eau noire



Ce secteur entre autoroute et voie-ferrée est la pointe finale du tissu urbain d'Etrembières. La dent creuse restante se situe sur cette commune. La zone est résiduelle , en grande partie construite, n'offrant que peu de possibilités supplémentaires. Au titre de « l'Amendement Dupont », le secteur se trouve dans la bande des 100m depuis l'axe de l'autoroute mais il s'agit d'un espace urbanisé.

Secteurs Nord contre la frontière :



Ces secteurs résiduels, du Sud au Nord : Les Bornand, Pierre Grand, Sous-Bossey sont comprimés par les infrastructures. Au titre de « l'Amendement Dupont », il s'agit de secteurs urbanisés. En raison des nuisances, de l'exiguïté du foncier, le classement spécifique N' n'autorise que des aménagements dans le volume.

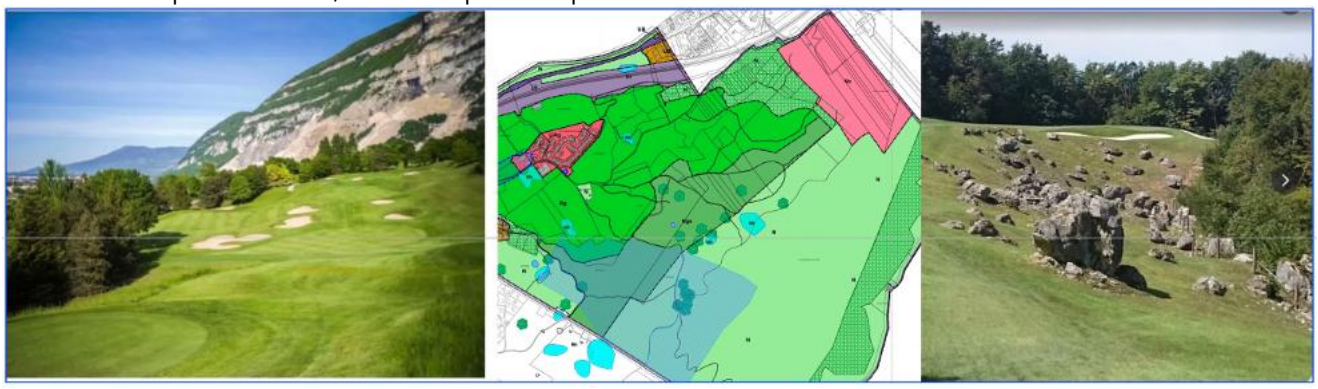
4.1.1 TOURISME : DES PERSPECTIVES EN LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT ET L'IDENTITE COMMUNALE

- Sans revendiquer un statut de commune touristique, le territoire communal est néanmoins l'objet de pratiques touristiques. On citera, en quelque sorte par ordre décroissant d'importance: le golf, les randonnées sur le Salève et à très long terme le site de carrières.
  Ces domaines ouvrent des perspectives .

Le golf

L'équipement, luxueux, renommé et fréquenté est indissociable du paysage et de l'identité communale. L'équipement est en phase de labellisation « biodiversité ».
Il n'est pas envisagé d'agrandissement en l'état ni de développement immobilier.
De nouvelles pratiques de golf se développent. Le golf nature est une approche innovante qui vise à concilier la pratique du golf avec la préservation des écosystèmes naturels.

Ces golfs concilient intégration paysagère en limitant drastiquement les mouvements de terrain, la préservation des zones humides, l'utilisation d'espèces végétales locales nécessitant peu d'eau , sans emploi de pesticides.



- 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 OAP.

Chemins de randonnée

Les itinéraires de randonnée sis sur la commune n'appellent pas de dispositions particulières au titre de l'urbanisme hormis une possible communication sur l'intérêt environnemental des lieux qu'ils permettent de visiter.

Sites des carrières

L'exploitation de la carrière arrivera un jour en terme. La proximité de Genève, l'intérêt paysager de ce type de site autorise d'imaginer un équipement culturel qui prendrait place dans ce lieu (amphithéâtre en plein air pour concerts, expositions, etc…) par analogie aux sites industriels souvent reconvertis en équipements culturels.

Parmi les deux hypothèses d'équipement, seule celle du golf constitue un moyen terme sous réserve de l'étude environnementale préalable.

4.2 POLITIQUE DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat 2023-2029 (6 ans) prévoit pour Bossey :
10 logts par an ; dont 25% de logements sociaux. La répartition souhaitée dans les 25% de logements sociaux est la suivante : PLAI : 0% ; PLS 20% ; PLUS : 40% ; BRS :40% ; LLI : 10%.

Le rythme de production de logements est nettement supérieur aux perspectives du PLH. Entre 2015 , année de la prescription de la révision, et 2025, 260 logements ont été réalisés soit une moyenne de 26 logts par an.

Au cours de l'année 2025 la commune a réalisé 36 logements locatifs sociaux :12 logts Rue de la Mollard (secteur de l'Hôpital) et 6 logts Route de Pierre Grand).




Route de Pierre Grand



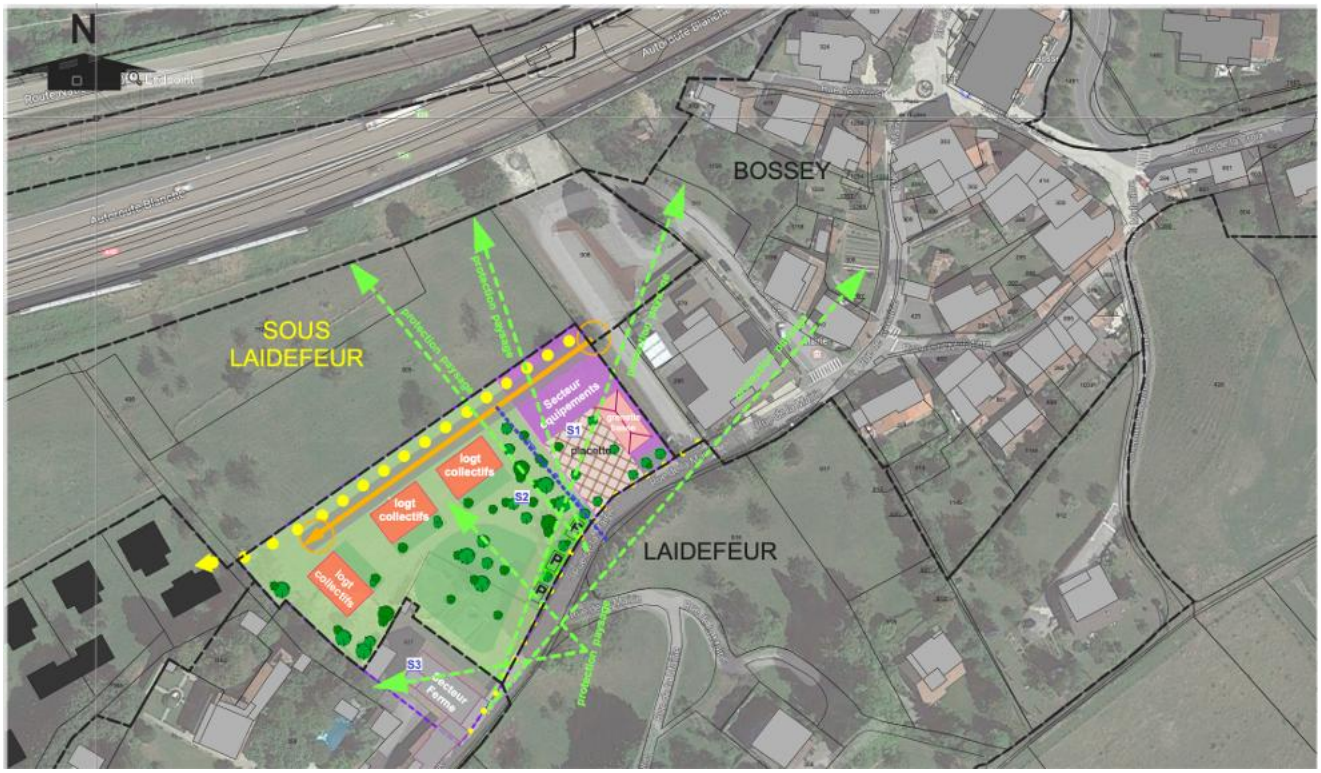

Rue de la Mollard

Ces réalisations récentes placent la commune quasiment en situation de compatibilité avec le PLH (celui-ci demande que les logements sociaux représentent 25% de l'objectif de logements soit 2,5 logt par an).

4.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement, ces dernières devant, dans un rapport de compatibilité, en respecter l'esprit. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, le cas échéant, en dérogation au règlement, elles peuvent préciser des dispositions réglementaires. Les orientations d'aménagement sont numérotées, nommées et repérées sous l'indication « OAP ».

Le projet ne comprend qu'une orientation d'aménagement et de programmation : **Mairie / Sous Laidefeur relevant l'objectif de confortement du chef-lieu.**



L'OAP de Sous-Laidefeur permet une extension du secteur équipements de la commune, la création d'un parc et la réalisation de logements en contrebas de la Route de Collonges (l'artère du centre) de façon à ne pas occulter le point de vue sur le village historique.
Les équipements publics, dont la programmation n'est pas définitive, délimiteront un espace public. Quasiment aucun espace public nouveau n'a en effet été créé depuis l'élaboration du PLU.



Le cheminement piéton permet de relier l'urbanisation nouvelle réalisée à l'Ouest. Il se prolonge et au-delà jusqu'à la Route de Pierre-Grand (lieu de promenade en bordure de l'espace agricole). Le cheminement conduira aux services techniques puis au

franchissement piéton de l'autoroute en évitant d'emprunter la départementale traversant le village (Route de Collonges).



La ferme et l'urbanisation récente qui sera rejointe par le cheminement piéton créé.

La ferme située à l'angle Sud-Ouest de l'OAP pourra être restaurée dans le volume et sous condition du respect de sa valeur patrimoniale. Elle fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP1 (surface totale 7 100m²) représente une capacité d'une quarantaine de logements mais ceux-ci n'occuperont que 40% de la l'assiette de l'OAP, laissant 2 000m² d'espace libre à vocation de parc, jeux, etc.…

OAP 1 Sous-Laidefeur Mairie				
	TOTAL	**UAv**	**1UAv**	**ER 1** dans OAP
		(ferme existante)		
Surface m²:	**7100**	803	4452	1845
		Dans EU	en extension	
	7100	803	6297	

L'emplacement réservé pour équipements publics (3 200m² environ au total), 1 845 m² dans l'OAP) permettra à la commune de renforcer l'offre de services et de conforter le chef-lieu comme lieu de vie, espace de convivialité, etc…

➔L'objectif de confortement du chef-lieu porté par l'OAP relève de l'intérêt général. Il constitue l'unique projet public à court terme.

Les OAP comme outil de test du territoire :

Au cours de la révision, la commune disposant d'un foncier relativement important dans l'environnement immédiat du centre, d'autres OAP ont été imaginées. Non retenues, ces hypothèses ont néanmoins constitué une aide à la décision .

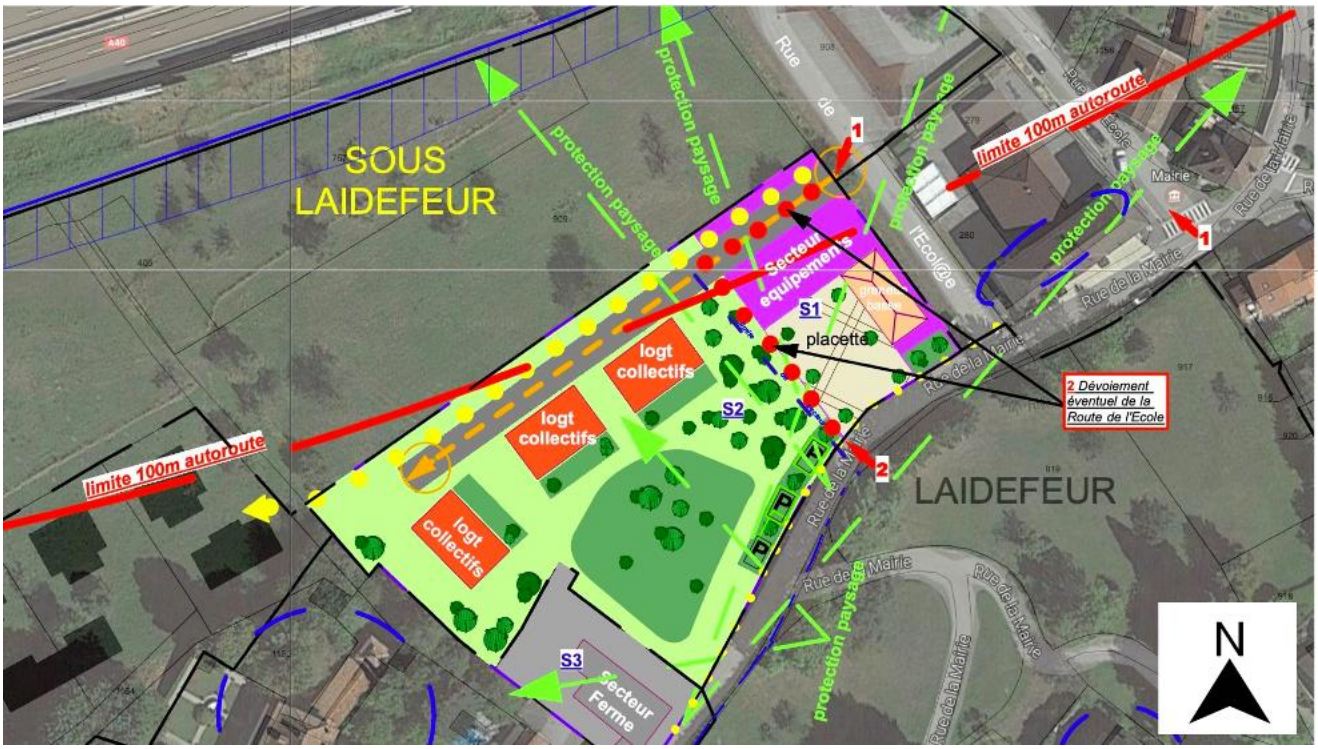


Ces OAP ont connu de nombreuses variantes. L'OAP plus conséquente de Laidefeur (1)a été écartée au profit de l'OAP retenue développant une approche paysagère affirmée. L'OAP du Lorget (2)à vocation d'équipement hôtelier, sur foncier communal, avait toute sa logique à proximité du golf et non loin du centre. Elle n'a pas été retenue pour des raisons de limitation de consommation de l'espace. L'équipement relève de la compétence intercommunale.

Ce projet , légitime, pourrait être réactivé dans ce contexte. Dans l'attente, le secteur est déclassé, déclassement motivé par la limitation de la consommation de l'espace et pour motifs paysagers.

L'OAP de l'Hôpital (3), ici sous une variante intermédiaire, a été réalisée.

L'OAP de Sous-Laidefeur / Mairie au regard de l'amendement Dupont:



L'assiette de l'OAP se situe dans la bande des 100m de l'autoroute pour une petite partie Nord-Est au même titre qu'une grande partie du village de Bossey dont une partie de l'école.

L'enjeu n'est pas ici l'aménagement paysager des abords de l'infrastructure routière. Celle-ci étant en contrebas, le secteur n'est pas visible depuis l'autoroute.
L'enjeu paysager se situe selon une perception inverse, de la rue de la Mairie vers le vieux village et le grand paysage genevois

Le schéma d'aménagement de cette extension du centre prend en compte ce contexte paysager complexe par l'instauration de cônes de vue et l'implantation en bas de pente des constructions.
es faitages horizontaux créeront une horizontale à l'avant plan du grand paysage.

4.2 PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

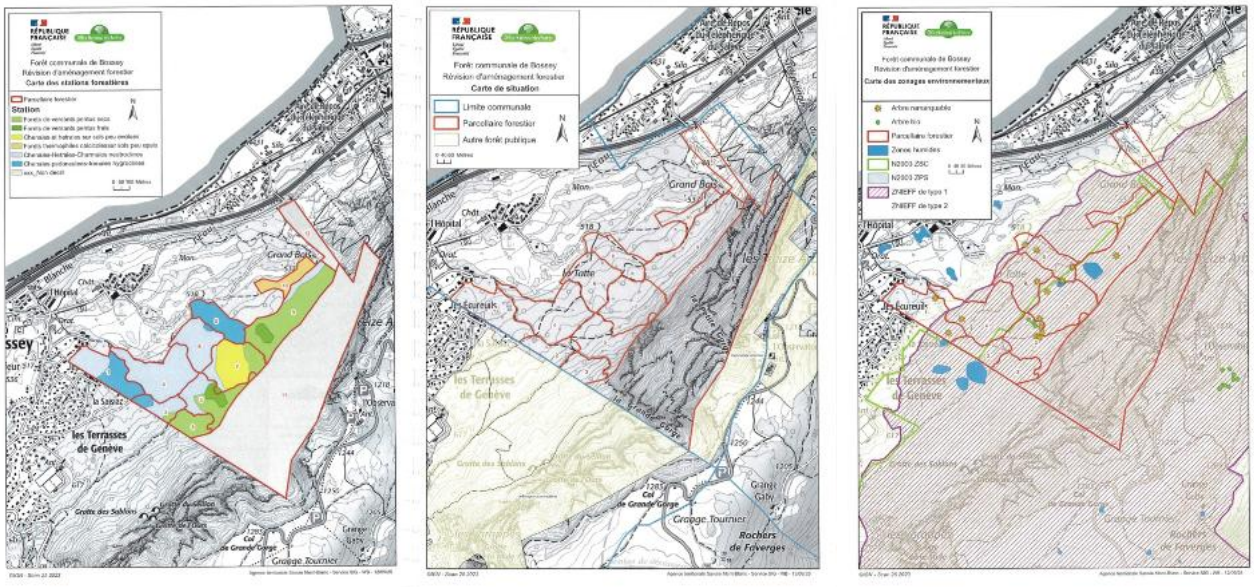
➔ Sur cette thématique : cf également: Etat initial de l'environnement et l'évaluation environnementale.

Pérennité des espaces agricoles :
Les espaces agricoles sont préservés . Deux zones d'urbanisation future du PLU de 2005 représentant un peu plus de 20 ha sont restituées à l'espace agricole .
La commune de Bossey ne compte pas d'exploitation agricole , les terrains sont néanmoins exploités par des agriculteurs extérieurs.
Ce déclassement répond à un double objectif : paysager et de maintien de la biodiversité.

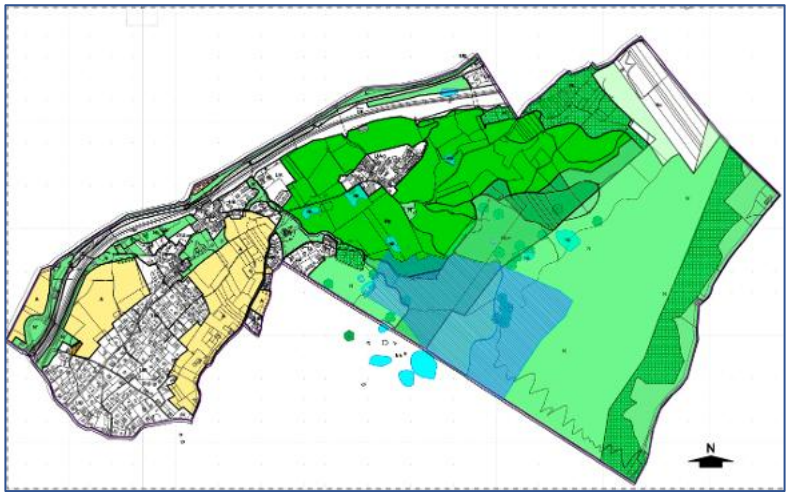
Les zones humides :
Les zones humides représentent un fort intérêt écologique. On les trouve dans et au-dessus du golf. Elles font toutes l'objet d'une identification et d'un classement Nh de protection.
La zone potentielle inventoriée au lieu-dit Sur Paret est repérée.

Les espaces forestiers :
Les espaces forestiers sont en grande partie (63%) exploités par l'ONF.
Une partie de la forêt est protégée au titre des EBC (Espaces Boisés Classés) et du paysage (article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
Le PLU évite une superposition des outils d'urbanisme : les bois gérés par l'ONF (Office National des Forêts) ne sont pas classés en EBC.

Principaux objectifs de l'aménagement forestier
L'objectif de cet aménagement est de maintenir le cadre agréable de promenade que constitue cette forêt. Les zones humides et les zones ouvertes seront préservées.
D'un point de vue sylvicole, la régénération du chêne sera recherchée, avec un apport de lumière important dans les peuplements ciblés et des travaux soutenus pour aider les semis à passer au-dessus de la concurrence herbacée.



Sources ONF PAF : plan d'aménagement forestier 2026-2045



Cette cartographie met en évidence les zones en rapport avec les espaces naturels et agricoles : Zone agricole (A) , naturelle (N), secteurs Ng (golf), Nge (extension golf nature), Bois Soumis au Régime Forestier (vert clair) , EBC : Espaces boisés Classés (quadrillage + cercle), zones humides (Nh) ; végétaux identifiés et protégés pour leur intérêt paysager. Hachures bleues : périmètre de protection de captage (Creux du Mulet).

Trame verte et bleue :

A l'Est du territoire de Bossey, est identifié un vaste réservoir de biodiversité, correspondant à la zone Natura 2000 (Le Salève) et à la ZNIEFF de type I (Le Salève).

On ne dénombre pas sur le territoire de Bossey de rivières ou torrents. Seuls sont présents quelques petits ruisseaux notamment sur le Crêt-Mandolaz et en partie Est de la commune.

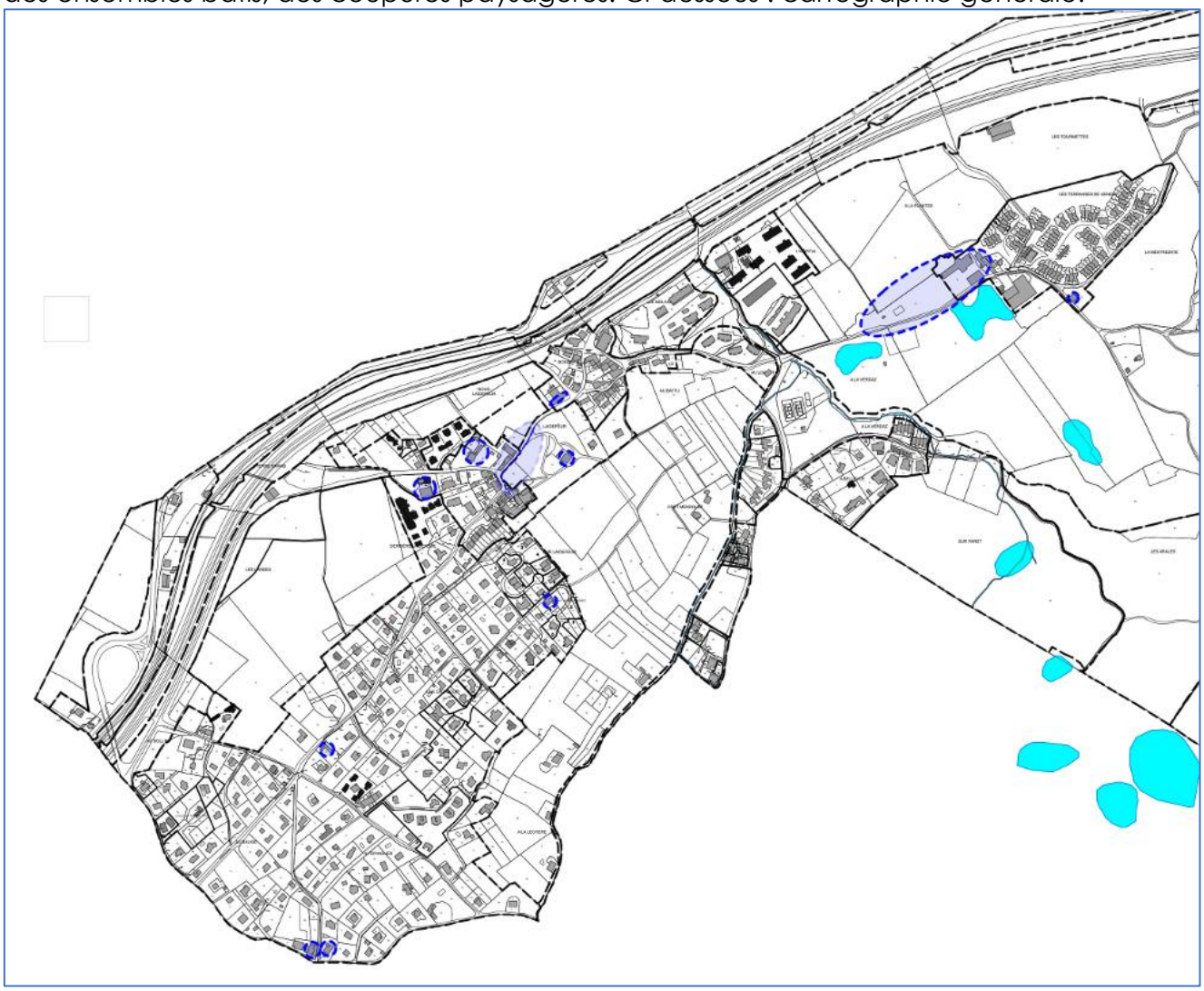
Deux principaux impriment le territoire.

Ces espaces sont identifiés et classés en zone naturelle N, le déclassement de la zone 2AU de Crêt Mandolaz constitue une mesure de protection pour le petit ruisseau qui la borde.

➔ Sur cette thématique : cf également: Etat initial de l'environnement et l'évaluation environnementale.

4.3 PROTECTION DU PATRIMOINE

➔ L'outil utilisé (art L 151-19 du Code de l'urbanisme) porte sur des constructions isolées, des ensembles bâtis, des coupures paysagères. Ci-dessous : cartographie générale.



Repérage général

Hameau de Laidefeur et abords:



La présence des murs en pierres est un élément constitutif du paysage du village. De belles demeures sont en partie dissimulées derrière leurs hauts murs lesquels proposent leur appareillage au visiteur sur l'espace public.

Le golf



La protection englobe les abords du Château.



La ferme sise dans l'OAP.



Epargnée par une opération récente



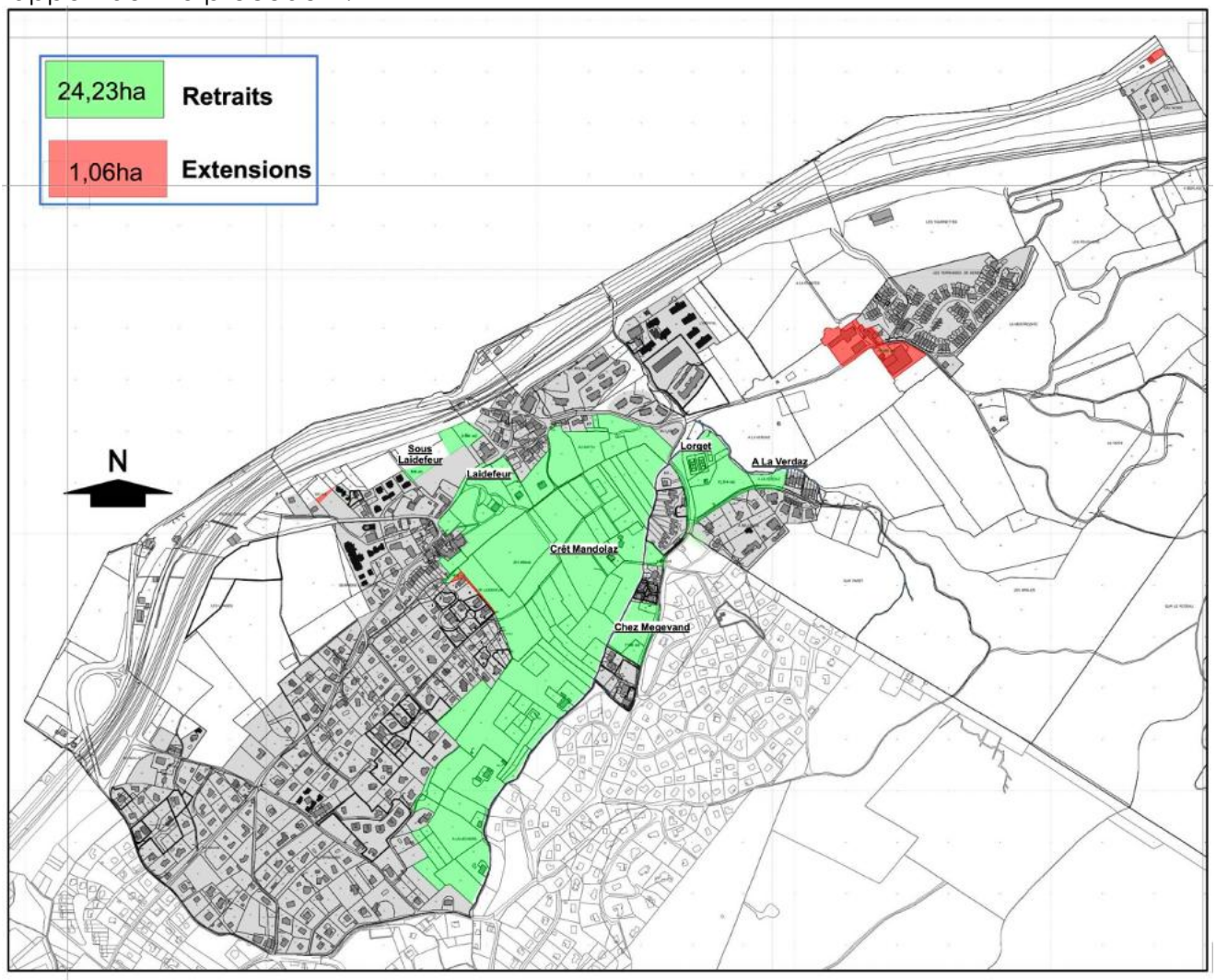
613 Route de Collonges

La ferme traditionnelle ci-dessus (7) se situe dans l'OAP, elle bénéficiera du parc créé mais sa réhabilitation est limitée dans le volume. Château. Cette belle demeure (8) se situe désormais au sein d'une opération immobilière récente. Elle a été conservée.

L'identification de maisons patrimoniale concerne également des maisons contemporaines. Il s'agit d'éviter que des extensions ou un processus de reconstruction leur porte atteinte.

5 EVOLUTION DE L'URBANISATION.

La cartographie ci-dessous met en évidence l'évolution que représente la révision N°1par rapport au PLU précédent.



Les 24 hectares de retrait correspondent à la vaste zone 2AU de Crêt-Mandolaz, aux zones 1AU et U de Lorget (tennis) , au parc d'une propriété à Laidefeur proche du chef-lieu ainsi que les zones 2AU et U Chez Megevand.

Ces retraits se justifient par la protection de l'agriculture (Crêt-Mandolaz), la prise en compte du paysage des coupures d'urbanisation (Lorget, Chez Megevand) et au centre (Laidefeur) par la valeur patrimoniale paysagère d'une propriété privée.

Ces retraits trouvent également une justification globale dans la nécessaire mise en compatibilité avec le Scot du Genevois (cf également plus loin).

Les extensions sont de l'ordre de l'ajustement de parcelle. Au golf, il ne s'agit pas d'une réelle extension. Le secteur (1ha) est bâti (château et installations du golf).

6 APPLICATIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le plan de zonage du P.L.U. (règlement graphique) et le règlement écrit traduisent les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Le plan de zonage exprime le projet d'aménagement communal à travers la désignation de deux grands types d'espaces : les espaces naturels (zones agricoles , zones naturelles) et les espaces d'urbanisation (zones urbaines , zones à urbaniser), ainsi que des éléments particuliers: éléments patrimoniaux à préserver, emplacements réservés pour équipements publics, etc.

Le règlement du P.L.U. fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pour chaque zone.

6.1 LES ZONES DU P.L.U.

6.1.1 LES ZONES URBAINES (U)

Les zones U ont vocation à être urbanisées. Elles sont, soit déjà bâties soit urbanisables à court terme. Les équipements publics (voirie et réseaux) existants ou en cours de réalisation sont suffisants pour desservir les nouvelles constructions.

Zone UA

La zone UA correspond aux secteurs denses où s'est développé l'habitat collectif.

Le secteur UAg correspond au programme immobilier du golf où seules pourront se produire des extensions limitées.

Le secteur UAv correspond au vieux village, à valeur patrimoniale , au tissu urbain caractéristique dans lequel les constructions sont proches les unes des autres , forment un tissu dense, bordant souvent le domaine public.

Zone UB

La zone UB, de moyenne densité, correspond à la zone résidentielle communale .
Cette zone est mieux circonscrite ,qu'au PLU précédent. Il s'agit d'éviter un remplacement progressif du tissu urbain pavillonnaire par des constructions plus importantes , hors gabarit, susceptibles de générer des conflits. Le système viaire n'accepterait pas une augmentation trop importante de logements.
Un coefficient de perméabilité est instauré dans cette zone ainsi qu'un coefficient d'emprise au sol de façon à limiter l'artificialisation des parcelles.

La vaste zone U du PLU précédent aurait pu conduire à une défiguration du centre, elle s'est affinée.

6.1.2 LES ZONES A VOCATION D'URBANISATION (AUI ET AU)

Extrait de l'Article R 151-20 du Code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zone 1AUav

Cette zone correspond au projet d'extension du chef-lieu entre Bossey et Laidefeur .
Le projet organise et articule le secteur avec le tissu urbain environnant. Il prévoit la réalisation de logements collectifs, d'équipements et espace publics dans une approche paysagère maintenant des cônes de vue sur le vieux Bossey et le grand paysage genevois.

6.1.3 LES ZONES AGRICOLES (A)

Extrait de l'Article R 151-22 du Code de l'urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone A

La zone A correspond globalement aux espaces situés entre les zones urbanisées et les espaces forestiers.
Toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
L'extension des constructions d'habitation existantes est autorisée sous réserve d'être limitée et sans augmentation de hauteur.
Compte-tenu de la situation agricole sur la commune (pas d'exploitants de la commune),il est peu probable que s'érigent des constructions agricoles. Le cas échéant, une vigilance particulière devra être observée pour le secteur de Crêt-Mandolaz, sensible du point de vue du paysage.

6.1.4 LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones N rassemblent des secteurs du territoire communal, équipés ou non, de nature très variée qu'il convient de protéger. La grande majorité correspond aux espaces forestiers mais également au golf et aux espaces paysagers identifiés à proximité immédiate du centre.
Cette protection est établie pour les raisons suivantes :

- qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique ;
- conservation du caractère naturel de pans du territoire afin de les préserver dans le principe d'équilibre entre développement urbain maitrisé et et préservation des espaces naturel et agricole défini par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'extension des constructions d'habitation existantes est autorisée sous réserve d'être limitée et sans augmentation de hauteur.

La zone N comprend les secteurs suivants :

La zone Nh *est une zone de protection des zones humides : tourbières, marais, sources et prairies humides. Tout type de construction et d'aménagement y est interdit, hormis leur restauration éventuelle.*

Elle correspond aux zones humides identifiées par l'inventaire départemental, confirmées par les observations de terrain effectuées lors de l'établissement de l'état initial de l'environnement (cf partie I du rapport de présentation).

La zone Nc correspond à l'exploitation de carrières (autorisée par arrêté préfectoral).

La zone Ng : correspond aux installations du gol ; des aménagements spécifiques peuvent y être réalisés à l'exception de constructions.

La zone Nge : correspond à une extension du golf sous forme de « golf naturel ».

La zone N' : correspond à un secteur de gestion de l'existant. En raison de la proximité des infrastructures routières sources de nuisances, du caractère résiduel des parcelles, seules sont autorisés les aménagements dans le volume.

6.2 AUTRES DISPOSITIONS

6.2.1 EMPLACEMENTS RESERVES

(voir également : 06 liste des ER)

Les P.L.U. peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts » (article L.151-41 du code de l'urbanisme).

Une quinzaine d'emplacements réservés sont institués.

L'emplacement réservé N°1 a pour objet la réalisation d'équipements en extension de l'école et la création d'espaces publics. Il est partie intégrante de l'OAP 1.

La totalité des autres ER a pour objet la création de cheminements piétons ou d'aménagement de voirie dans un objectif de sécurisation et de favoriser les modes de déplacements doux.

6.3 JUSTIFICATION DES REGLES ECRITES ET GRAPHIQUES MISES EN PLACE

Le règlement écrit et le zonage (règlement graphique) constituent un tout et définissent les règles d'urbanisme applicables.

Les règles des zones urbaines, notamment la zone UAv, s'attachent à ce que les constructions nouvelles s'érigent dans l'esprit du tissu urbain existant. Les OAP organisent les secteurs. L'unique OAP gère la mise en espace d'un secteur vital pour la commune. L'objectif est d'éviter un renforcement de la fonction résidentielle au détriment des équipements et services publics.

De manière générale, les règles du PLU constituent une optimisation des règles du document d'urbanisme précédent, raison pour laquelle il n'a pas été opté pour la « modernisation du contenu du PLU », évolution qui trouvera sa concrétisation logique dans un PLU intercommunal (PLUi).

Quelques points particuliers :

•Un coefficient de surface perméable (souvent dénommé coefficient de biotope) est instauré en zone UB pour limiter l'imperméabilisation des parcelles.

• Il est fait utilisation de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme à des fins de protection du patrimoine. Cette protection porte soit sur des constructions isolées, des ensembles, ou des coupures urbaines (Laidefeur).

7 CAPACITES DU P.L.U. ET CONSOMMATION DE L'ESPACE .

La détermination des capacités potentielles du P.L.U. en matière d'habitat est effectuée en trois étapes :

- 1 - Capacité des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation. C'est dans ces secteurs que l'estimation des capacités est la plus fiable. La révision du PLU de Bossey ne compte qu'une OAP.

- 2 - Capacités (restantes) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

- 3 - Capacités en extension de l'enveloppe urbaine.

Capacités futures:

Les capacités sont les suivantes :

	Localisation	S ha	Nb logts env
	OAP	0,63	40
Dents creuses	dans l'EU	3,76	50
	en extension	0,77	11
	TOTAL	**5,16**	**101**

La capacité de l'OAP est estimée à partir du schéma d'aménagement de principe.

La capacité des dents creuses dans le secteur résidentiel est estimée sur la base d'un logement pour 700m^2, évolution amorcée en raison de l'inflation et de la raréfaction du foncier. Au cours des 10 dernières années la moyenne de terrain consommé par l'habitat individuel sur la commune était toujours voisine de 1000 m^2 par logement.

Il existe très peu de capacités en dents creuses dans la zone UA.

- Taux de rétention :

On constate sur le terrain des surfaces non négligeables de foncier qui, pour des raisons diverses (indivisions, particulier ayant acquis les parcelles voisines pour se préserver un cadre, etc…), ne s'ouvrent pas à l'urbanisation en dépit de leur situation et de leur classement. Sur nombre de communes savoyardes, ce taux de rétention est de l'ordre de 30 %.
On peut l'estimer inférieur dans le cas de Bossey en raison du contexte transfrontalier très attractif.

- Taux de décohabitation :

L'évolution de la société a des conséquences en matière de foncier. Le nombre important de divorces conduit pour un même foyer initial à la nécessité de deux logements quand survient l'évènement. Ce phénomène est estimé entre 7 et 15 %. Ce processus de décohabitation concerne essentiellement le logement collectif et justifie une capacité d'accueil supérieure à la seule prise en compte de l'évolution démographique.

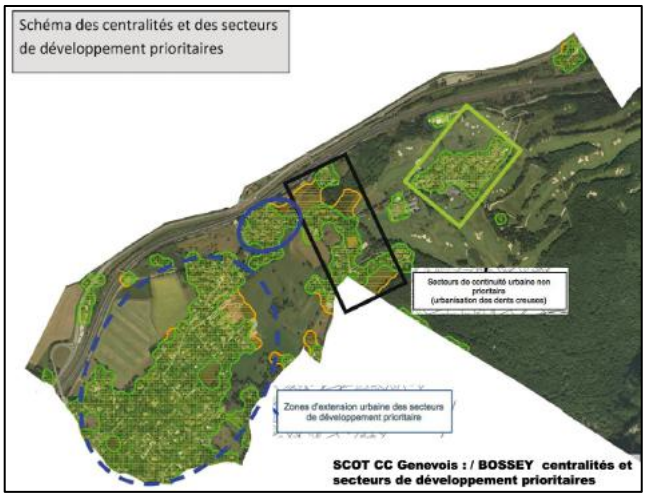
Capacités consommées:

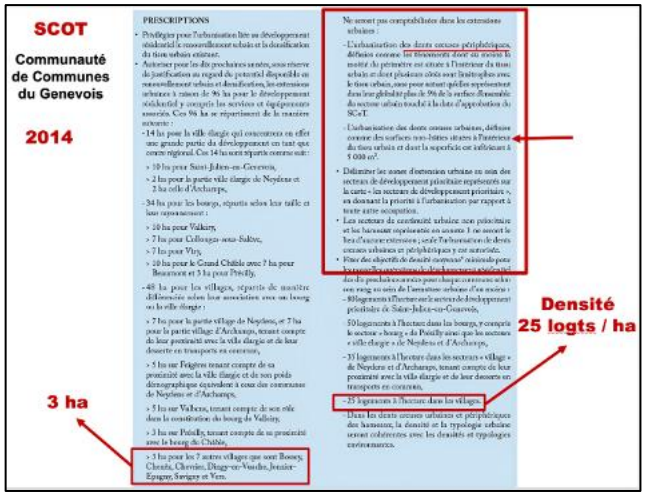
En considérant la temporalité du Scot, de 2014 à 2026, 283 logements ont été réalisés pour une consommation d'espace de 12ha environ.

Capacité totale :
L'addition des capacités futures et des capacités consommées représente 394 logements et une consommation d'espace de 17,16ha.
Cette capacité, à cheval sur deux procédures, représente une capacité de territoire en lui-même plutôt que la capacité générée par la révision N°1.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT :

Rappel des données du Scot :





Les centralités et secteurs de développement prioritaires définies schématiquement par le Scot ne correspondent pas totalement à la morphologie urbaine de Bossey.
La zone d'extension urbaine prioritaire englobe la zone résidentielle (remplie à 95%) et les espaces agricoles qui la ceinturent, donnant ainsi l'impression que les extensions doivent se faire sur les secteurs agricoles.
Il n'est pas souhaitable de suivre ce schéma à la lettre.

Les données quantitatives définissent un maximum de 3ha d'extension pour Bossey, classé comme village, une densité à prendre en compte de 25 logts / ha, une méthodologie de définition des dents creuses périphériques et une date de prise en compte : 2014.

Prise en compte:

La cartographie et le tableau des surfaces ci-après illustrent la compatibilité avec le SCOT.
S'agissant des dents creuses périphériques, n'ont pas été prises en compte comme extensions celles qui se trouvaient contigües à l'enveloppe urbaine de Collonges sous Salève.
Seules celles jouxtant un espace agricole ou naturel sont prises en compte. Situées au Sud-Ouest de la commune, elles représentent 0,78ha.

De 2014 à fin 2025, l'urbanisation a été soutenue : 2,4 ha dans l'enveloppe urbaine, 1,8ha en extension, essentiellement sous forme de collectifs et d'individuel dense.

Le projet d'extension du centre organisé par l'OAP Sous-Laidefeur /Mairie représente une extension de 0,63 ha dont 0,18 d'emplacement réservé pour équipement public et 0,2ha environ de parc. Cette dernière surface ne constituera par une consommation d'espace effective, notamment si l'aménagement de l'espace libre inclut la préservation de la biodiversité .

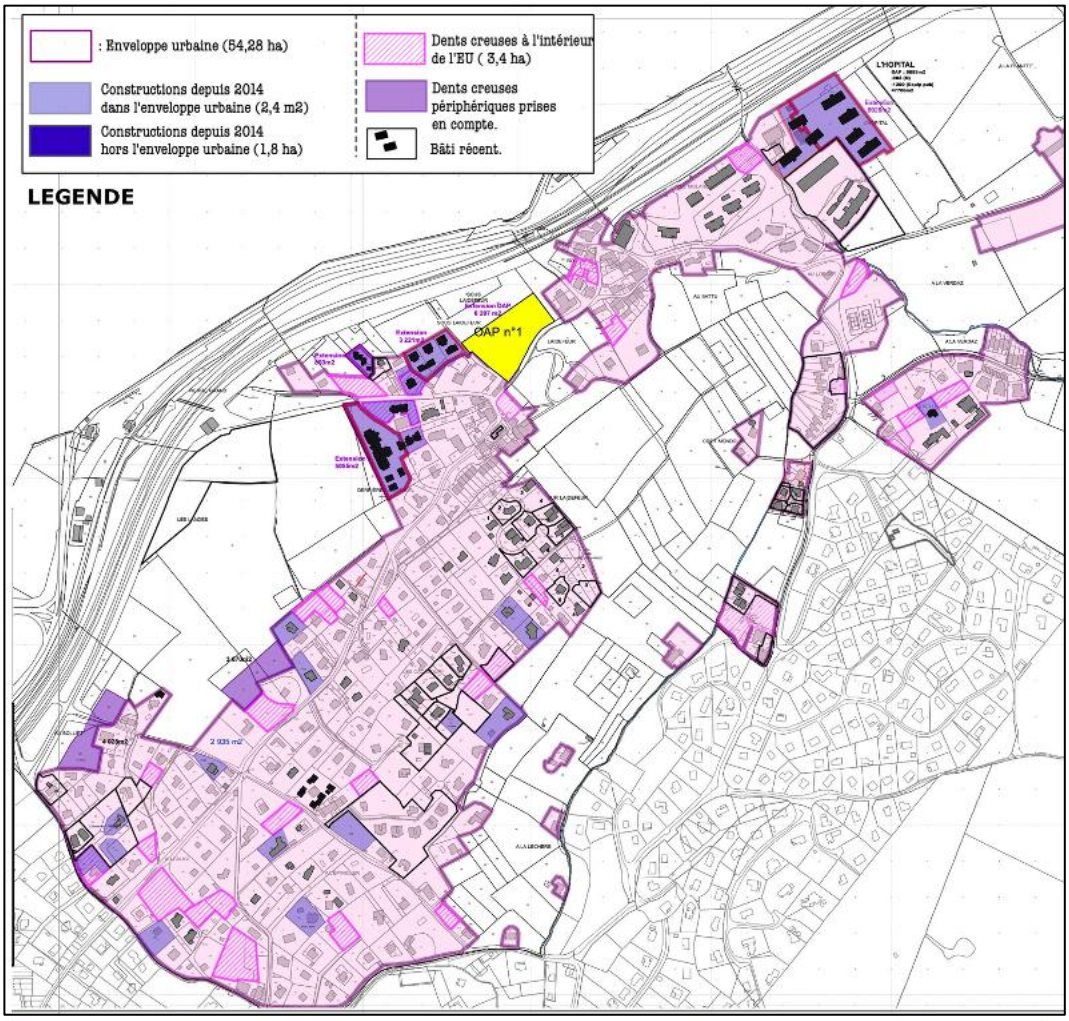
➔En matière de surface d'extension, avec 2,48ha pour 3ha maximum, le PLU est compatible avec le Scot du Genevois.

En matière de densité, les opérations de collectifs réalisés depuis 2014 présentent une densité très nettement supérieure à 25 logts à l'hectare (secteur de l'Hôpital : 127 logements pour 8 926m^2 de terrain soit 142 logts / ha ; l'opération récente Route de Pierre Grand : 50 logts env pour 5 055 de terrain soit 99 logts / ha.
La situation de Bossey en frange de la couronne genevoise situe la commune dans un contexte très différent de celui des autres communes identifiées comme village par le Scot.

L'OAP Sous-Laidefeur-Mairie de 40 logements sur une assiette de 0,63 ha (ER pour équipements et parc compris) représente une densité de 60 logements à l'hectare.

Les 3,76ha encore disponibles dans l'enveloppe urbaine ne devraient pas générer une densité supérieure à 15 logts / ha s'agissant d'un secteur d'habitat individuel. Autoriser une surdensité, une augmentation des volumes viendrait en contradiction avec la morphologie urbaine et entrainerait conflits de voisinage et recours.

➔L'objectif de 25 logts / ha est respecté tant sur la production du cadre bâti entre 2014 et 2025 que pour les perspectives futures (dents creuses et OAP).



COMMUNE DE BOSSEY			COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT					2026
DIAGNOSTIC:			**Surfaces DIAGNOSTIC**			**Surfaces REVISION N°1**		
			Dans EU (enveloppe urbaine)	**En extension de l'EU**		**Retraits**	**potentiel ds EU**	**Extensions**
Surface de l'enveloppe urbaine EU :			54,82					
Dents creuses dans l' EU			3,76				3,76	
PC accordés depuis 2014			**2,4**	**1,80**				**1,80**
Surfaces du PLU actuel en extension de l'EU								
	Zone 2 AU			18,75				
	autres que 2 AU (1 AU , Laidefeur,etc.)			5,48				
	Total:			**24,23**		**-24,23**		
PROJET								
Extensions (franges), non comptabilisé secteur bâti du château (1ha)								**0,06**
OAP 1 dont partie ER 1 (0,18 ha)								**0,63**
Extensions projet :dents creuses comptabilisées / comptabislisation SCOT:								**0,78**
TOTAL						**-24,23**		**2,49**

CONSOMMATION DE L'ESPACE / POSITIONNEMENT / LOI CLIMAT ET RESILIENCE:

•Réduction du rythme de consommation d'espace de 50%.

Pour la période 2011-2021, la consommation totale de terrain (logement + autres destinations) est de 9,96ha, définissant un objectif de 4,98ha maximum en application de Loi Climat et Résilience.

La période 2021 à 2026 doit être prise en compte : 4,44 ha ont été consommés toutes destinations confondues).

En conclusion, en application de la Loi Climat et Résilience, la commune ne dispose plus que de 4,98ha -4,44ha soit 0,54ha, les dents creuses n'étant pas prises en compte.

➔L'objectif de réduction de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 50 % par rapport à la période 2011-2021 pour les dix prochaines années (échéance 2031) est respecté.

•Objectif ZAN : zéro artificialisation nette à horizon 2050.

Ce second objectif de la Loi est difficile d'application pour des villages où il n'existe pas d'espaces de type friche industrielle ou autres, susceptibles de reconversion.

Il serait par ailleurs dommageable que cet objectif se fasse au dépend de propriétés patrimoniales, seuls espaces présentant un potentiel de reconstruction sur eux-mêmes.

Comme le prévoit la Loi, l'objectif est défini au niveau régional, puis décliné par les documents d'urbanisme supérieurs (Scot, PLUi) avant d'atteindre le niveau communal .

8 TABLEAU DES SURFACES

Le tableau ci-après donne les surfaces du PLU par nature de zone et leur évolution.

P.L.U. (EXISTANT)	ELABORATION P.L.U.		
ZONES	SURFACES (en ha)	%	SURFACES (en ha)
ZONES URBAINES			
U	14,2		
Uv	8,3		
Up	29,4		
Uf	4,9		
Ur	16		
Superficie	**72,8**	**18,85%**	**97,7**
ZONES D'URBANISATION FUTURE			
1AU	4		
1AUv, 1AUv1, 1AUv2	1,9		
1AUp	0,9		
2AU	18,1		
Superficie	**24,9**	**6,45%**	
ZONES AGRICOLES			
A	13		
Superficie	**13**	**3,37%**	
ZONES NATURELLES			
N	159,3		
Nc	17,4		
Nd	1		
Nds	0,9		
Ng	92,1		
Nh	4,9		
Superficie	**275,6**	**71,34%**	**288,6**
Superficie couverte par le P.L.U.	**386,3**		

P.L.U. (PROJET)	REVISION N°1		
ZONES	SURFACES (en ha)	%	SURFACES (en ha)
ZONES URBAINES			
UA	4,79		
UAv	5,17		
UAg	5,4		
UB	37,84		
Uf	4,9		
Ur	16		
Superficie	**74,1**	**19,33%**	**74,73**
ZONES D'URBANISATION FUTURE			
1AUav	0,63		
Superficie	**0,63**	**0,16%**	
ZONES AGRICOLES			
A	32,46		
Superficie	**32,46**	**8,47%**	
ZONES NATURELLES			
N	157,53		
Nc	17,4		
N'	3,23		
Nge	29,6		
Ng	63,18		
Nh	5,17		
Superficie	**276,11**	**72,03%**	**308,57**
Superficie couverte par le P.L.U.	**383,3**		

EVOLUTION (en ha)	
ZONES D'URBANISATION	**-22,97**
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	**19,97**

Les zones agricole et naturelle sont en augmentation du fait du déclassement de zones urbaines ou à urbaniser du PLU précédent pour motif paysager et compatibilité avec le SCOT.
Cette répartition nouvelle correspond davantage à l'identité communale.