



Commune de MIEUSSY

Modification de droit commun n° 2 du PLU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 21 MAI 2026

AVANT-PROPOS

Les orientations d'aménagement sont des orientations particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

Issu de la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) de juillet 2003, ce document, même s'il reste facultatif, est une pièce à part entière du dossier de PLU, au même titre que le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Ce document est par ailleurs opposable aux tiers. Les futures constructions et occupations du sol devront donc être compatibles avec le présent document et son schéma de principes.

La commune de MIEUSSY est concernée par des orientations principales d'aménagement :

- dans la vallée du Giffre sur le centre-bourg et le hameau de Matringes – Les Vagnys
- dans la station de Sommand.

De même que pour le PADD, ces orientations ont été élaborées dans le respect des trois données fondatrices du développement durable : l'environnement, l'économie et le social.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT BOURG DE MIEUSSY ET HAMEAU DE MATRINGES

PREMIERE ORIENTATION : RENFORCER LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE DANS LE CENTRE BOURG

Cette première orientation vise la valorisation du cadre de vie dans le centre-bourg de MIEUSSY et réside tout d'abord dans la notion de conservation d'un bon équilibre entre l'urbanisation et les espaces naturels du centre de MIEUSSY.

Le cadre et la qualité de vie sont par ailleurs étroitement liés à la gestion du transit dans le centre-bourg, ainsi qu'à son accessibilité et sa sécurisation. Ces éléments ont été pris en compte à travers les projets suivants :

- un travail sur les deux entrées du centre-bourg, avec principalement une requalification de l'entrée depuis Annemasse et Saint-Jeoire,
- la sécurisation et le traitement en voie urbaine de la portion localisée entre les deux entrées de centre-bourg,
- les principes de desserte des équipements publics existants et futurs,
- la création de nouveaux espaces publics qualitatifs repris dans la « troisième orientation »,
- la requalification des bâtiments anciens à forte valeur patrimoniale, isolés.

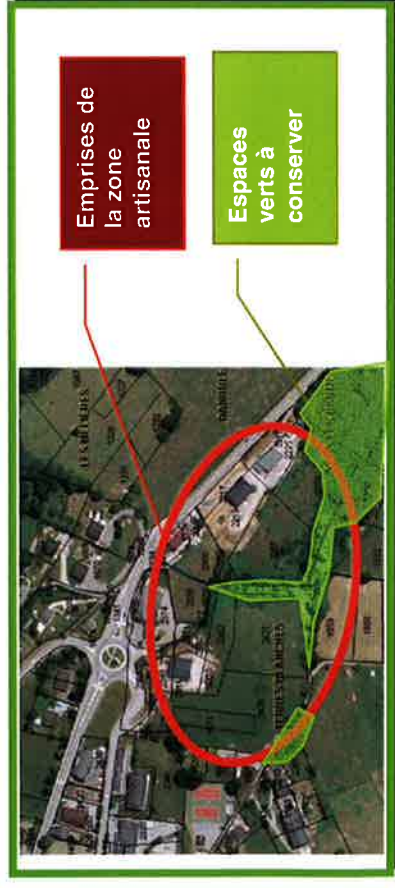
Enfin, la gestion maîtrisée en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif permettra un phasage dans le temps des futures opérations d'urbanisation.



Le renforcement du cadre de vie dans le centre-bourg devrait permettre une redynamisation des activités dans le village.

L'approche économique du développement de MIEUSSY est ainsi liée aux éléments de projets suivants :

- la mise en valeur des commerces par des espaces publics de qualité,
- le développement de la zone artisanale,
- l'implantation de quelques activités commerciales ou de services à la population complémentaires à celles existantes,
- l'accessibilité et la gestion des stationnements des commerces et services à la population,
- l'accueil touristique dans le village, en termes d'équipements et d'hébergement.

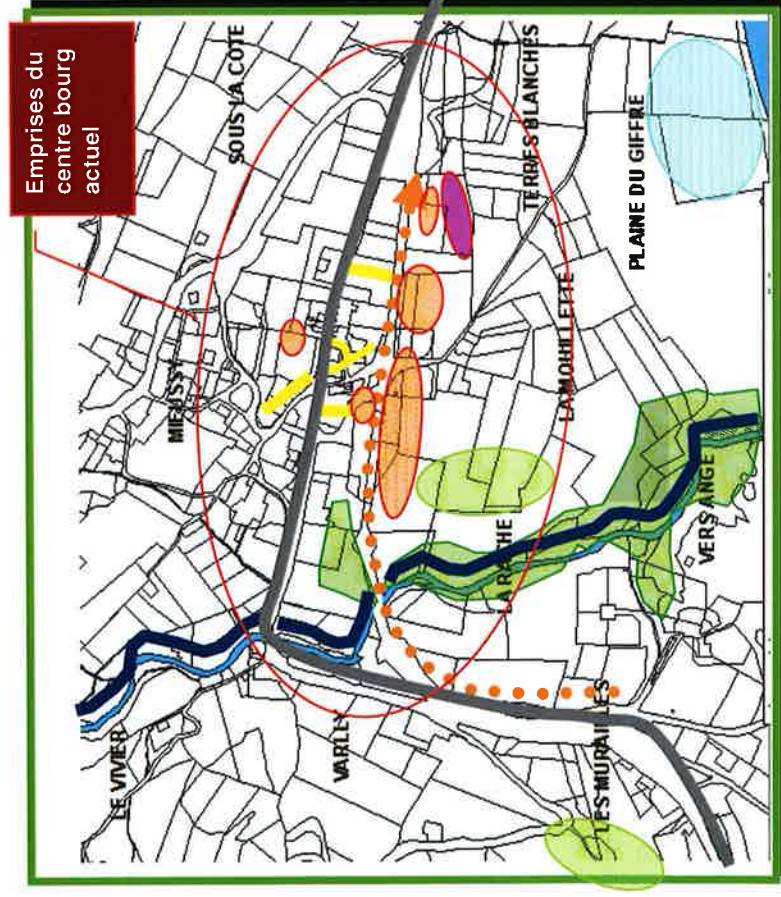


Cette troisième orientation exprime la dimension sociale du projet politique de l'équipe municipale de MIEUSSY, et se traduit par :

1. LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS :

- renforcement des équipements publics
 - création d'un secteur d'équipements publics, accueil, garderie péri-scolaire, agrandissement du groupe scolaire,
 - espaces de jeux pour enfants,
 - aire de camping,
 - aménagements touristiques
 - plan d'eau, patinoire, via ferrata
 - voie verte, cheminement le long du Giffre
 - maison du Goût, etc.
- équipements sportifs
 - parapente, escalade
 - tennis,
 - etc.
- politique de création d'espaces publics confortables pour les usagers :
 - sécurisation des piétons par la création de trottoirs et d'espaces traversant sécurisés de part et d'autre de la route départementale,

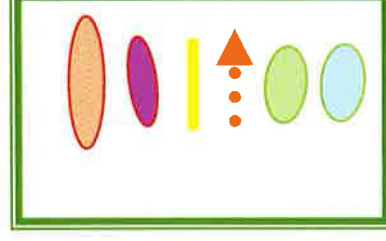
- développement des liaisons piétonnes entre le haut et le bas du centre-bourg, ainsi qu'en continuité avec les circuits pédestres existants,
- création d'aires de stationnements et d'arrêts bus,
- réflexion sur l'ancienne voie de chemin de fer
 - site propre « piétons / cycles » - avec liaisons en continuité également des circuits pédestres et du cheminement le long du Giffre



2. LA DIVERSITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS :

La mixité de l'habitat et la diversité de l'offre sont assurées par l'implantation de logements qui regrouperont différentes vocations et différentes typologies architecturales :

- avec des projets mixtes habitat collectif de petites tailles /activités dans le centre-bourg,
- avec des projets d'habitat intermédiaire,
- avec un ou des projets de création de logements aidés,
- avec des typologies d'habitat diversifiées selon les secteurs : logements collectifs de type grosses fermes (4 à 6 logements), intermédiaires et individuels ; ces différentes typologies permettant une décroissance des gabarits du centre-bourg vers la périphérie.



LEGENDE

Equipements publics, d'intérêt collectif et de loisirs
Projet de logements aidés
Liaisons piétonnes sécurisées
Raccordement réseau piéton aux liaisons piétonnes
Sites potentiels pour l'aire de camping
Base de loisirs

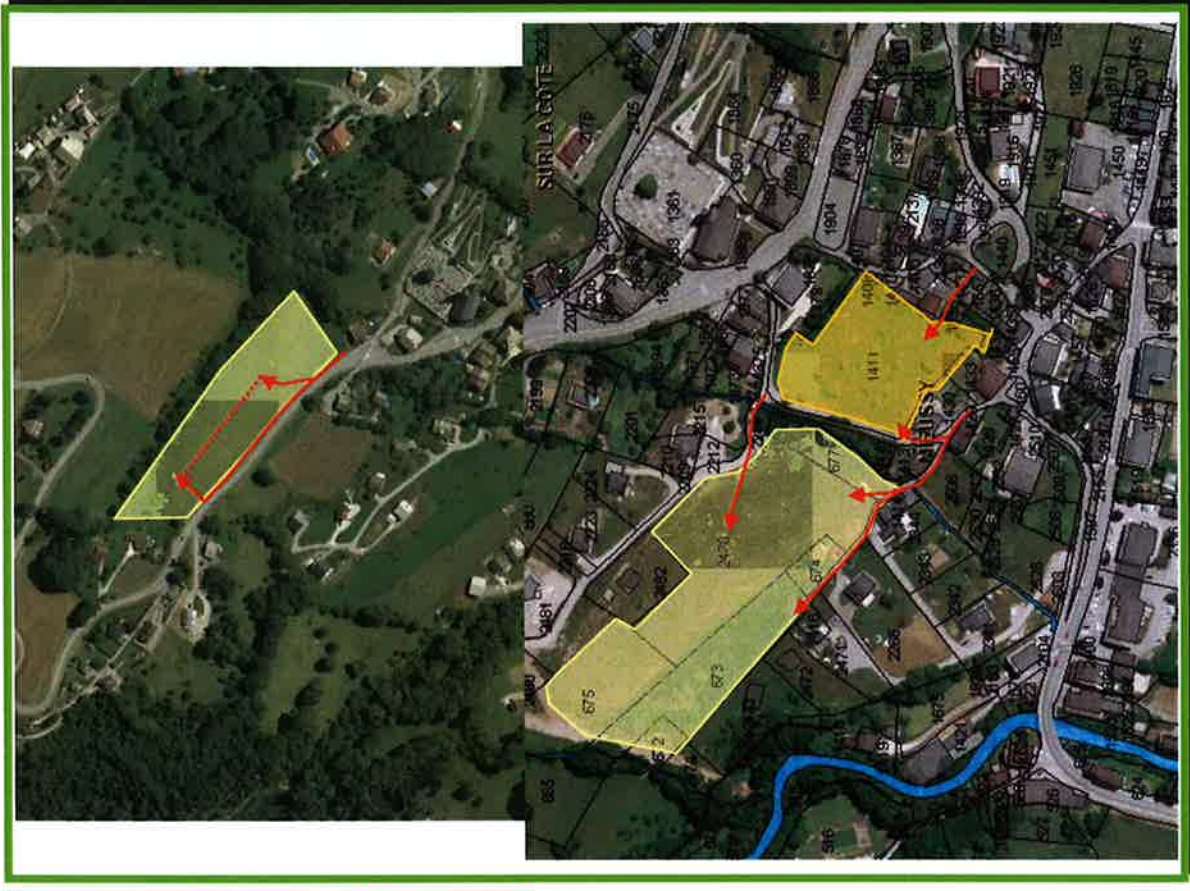
Par ailleurs, compte tenu du caractère stratégique des principaux secteurs d'urbanisation future du centre bourg, des principes d'accès ont été définis pour chacun d'entre eux.

Ces principes d'accès sont matérialisés par une flèche ➡ Ces éléments s'imposeront en termes de compatibilité aux futures autorisations de construire dans les zones AU indicées concernées.

Entrée du bourg depuis Taninges



Secteur des Tonchets : un aménagement d'ensemble est imposé avec la possibilité de réaliser l'opération en plusieurs phases. La desserte sera assurée par un bouclage depuis la RD.



Entrée du bourg depuis Saint-Jeoire

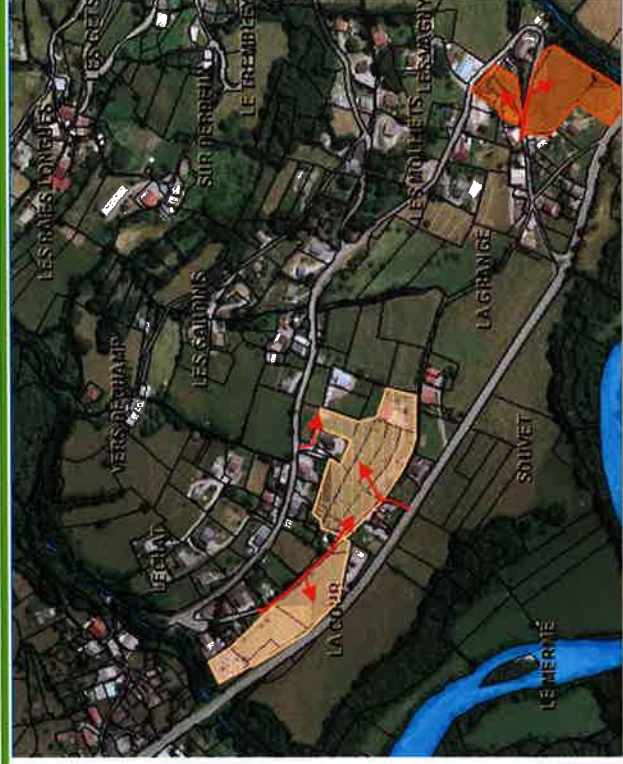


Schéma de principe pour le sud du hameau de Matringes



QUATRIEME ORIENTATION : INSCRIRE LES PRINCIPES D'ACCES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE LOCALISEES A MATRINGES AINSI QU'ENTRE MATRINGES ET LES VAGNYS

Schéma de principe pour le secteur localisé entre le hameau de Matringes et Sous les Feux

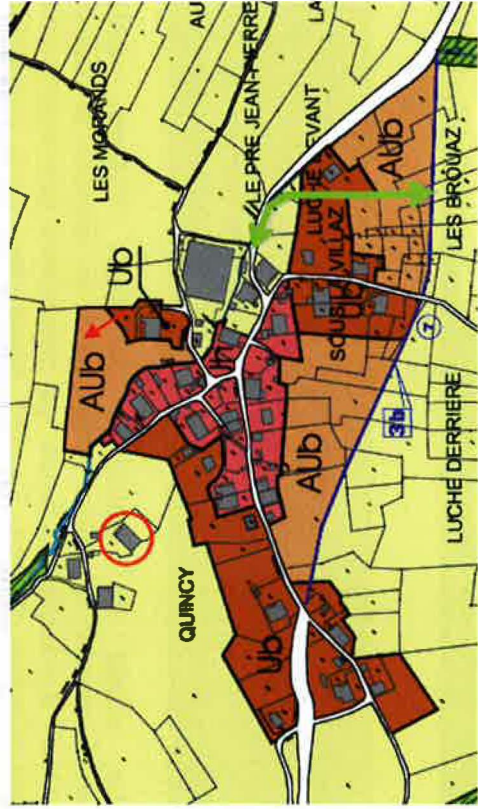


Le village de Matringes, jusqu'aux Vagnys, secteur d'urbanisation important de la commune, dispose de plusieurs zones d'urbanisation future qui nécessitent que soient définis les principes d'accès. En effet, compte-tenu de la morphologie du territoire, il est apparu souhaitable de proposer des principes d'accès ou façades d'accès. Comme pour le centre bourg, ces éléments s'imposeront en termes de compatibilité aux futures autorisations de construire dans les zones AU indiquées concernées.

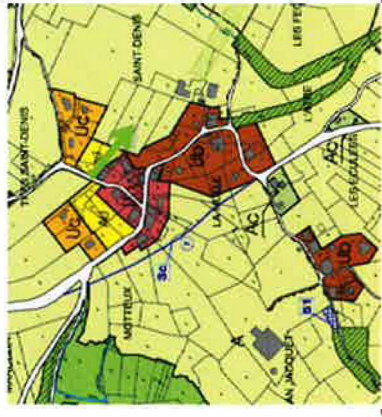
CINQUIEME ORIENTATION : INSCRIRE LES PRINCIPES D'ACCES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

Des principes d'accès ont été définis sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation future afin de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

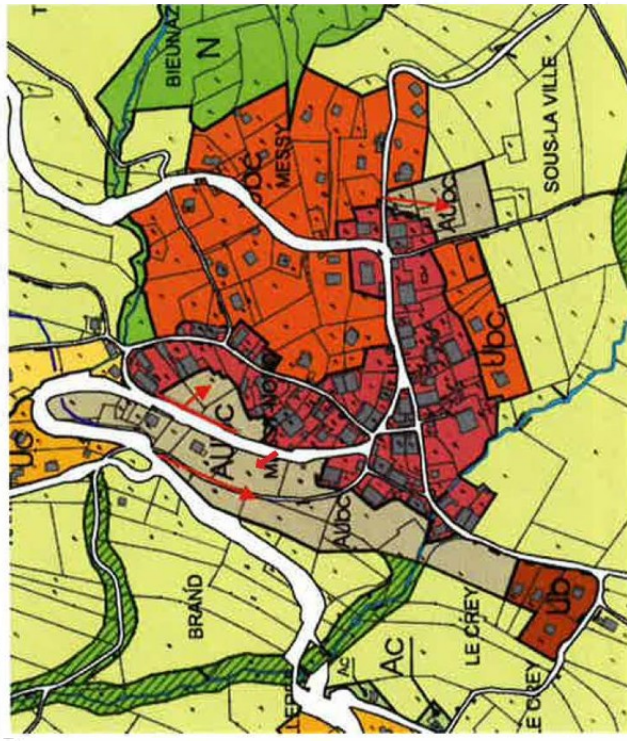
Quincy : Accès aux zones AUb sous la Villaz uniquement par l'ER n°3b avec maintien de la circulation agricole (→).



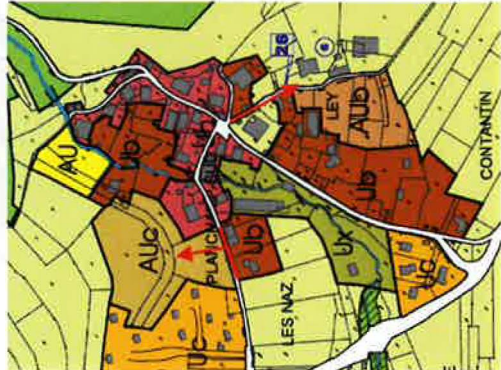
Saint Denis : maintien de la circulation agricole (→).



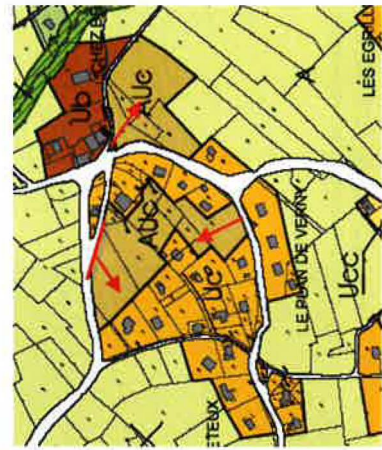
Messy



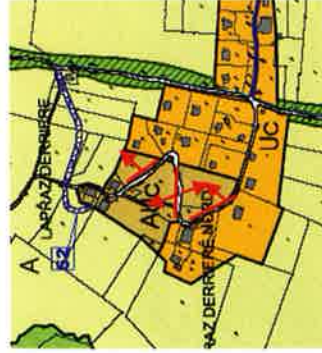
Ley : Plan d'ensemble pour la zone AUc.



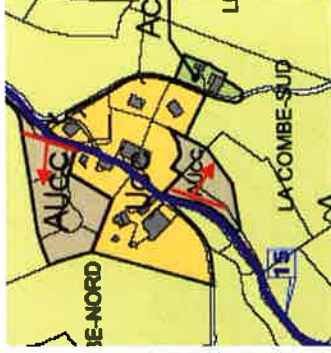
Chez Besson



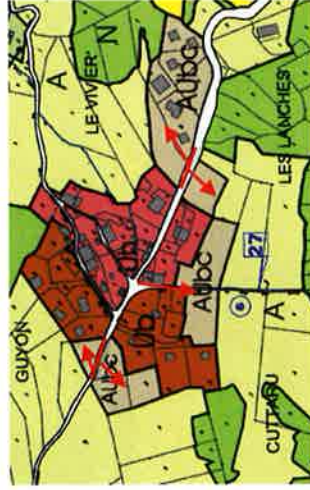
Lapraz Derrière



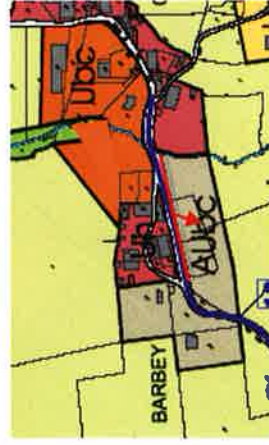
La Combe sud



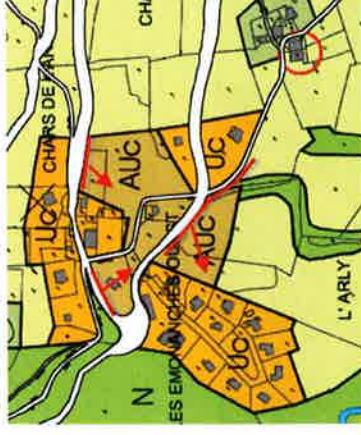
Vivier



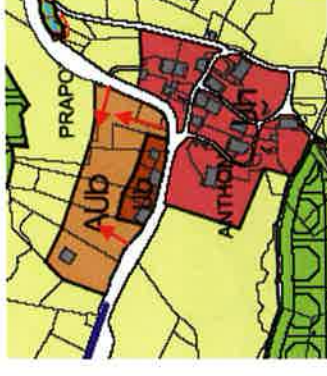
Barbey



Chars de l'Arly



Anthron



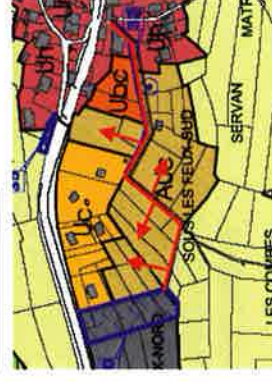
La Gauchettaz



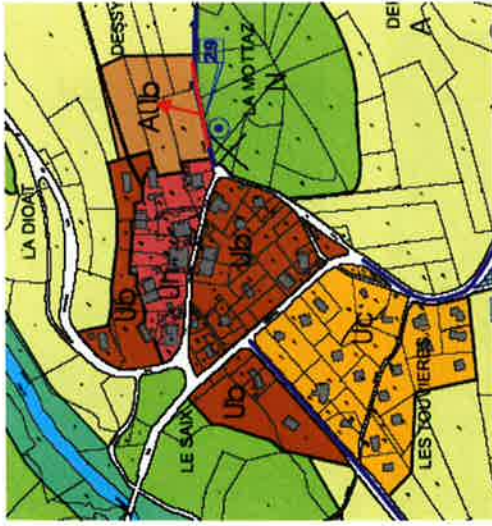
La Rache



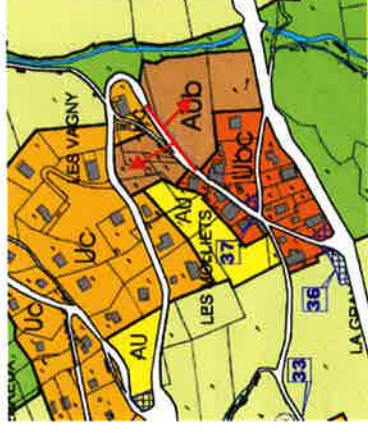
Sous les Feux



Dessy : Plan d'ensemble pour la zone AUb



Les Vagnys



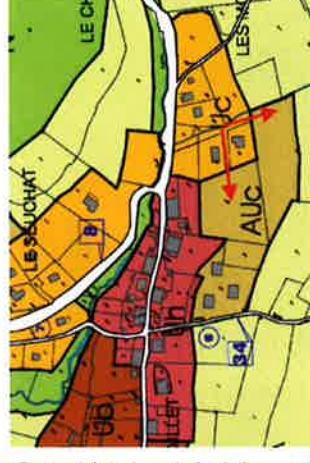
Le Petou



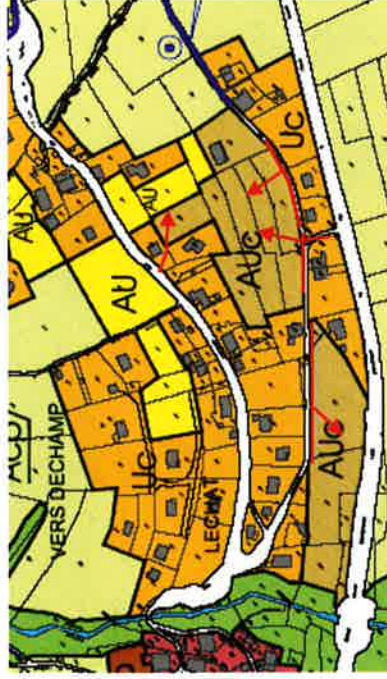
Le Seuchat



Les Grands Prés : Plan d'ensemble sur la zone AUc non construite



Lechat



STATION DE SOMMAND

SIXIEME ORIENTATION : VALORISER LES MILIEUX NATURELS DE VALEUR ET ASSURER UN DEVELOPPEMENT EN HARMONIE AVEC LA QUALITE PAYSAGERE DE LA STATION

Cette orientation traduit la dimension environnementale et paysagère du projet d'extension de SOMMAND, avec :

- la définition d'une zone agricole et pastorale justifiant d'un entretien des alpages et de la valorisation des produits du terroir,
- la protection des milieux naturels de valeur et notamment de la tourbière qui pourrait à terme être valorisée à des fins pédagogiques,
- l'identification des espaces boisés structurants à préserver : massifs contribuant à pérenniser la qualité paysagère de la station,
- le souci du regroupement de l'urbanisation future et de son insertion paysagère dans le site :



- renforcement du centre station entre Rovagne et Imaz, avec un développement entre ces deux secteurs,
- finalisation du secteur Imaz,
- insertion paysagère des nouveaux bâtiments ainsi que des aires de stationnements,
- le choix de l'image de la station et de l'aspect architectural des nouvelles constructions, le tout en lien avec l'existant : architecture traditionnelle avec matériaux de type bois et pierre,



- le renforcement de l'accessibilité à la station de SOMMAND depuis la vallée.

SEPTIEME ORIENTATION : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EQUILIBRE AINSI QU'UNE DIVERSIFICATION DES PRODUITS TOURISTIQUES

Cette seconde orientation se traduit par :

- un projet de développement de 1170 lits touristiques supplémentaires (15'100 m² de SHON), accompagné de commerces et équipements (2'400 m² de SHON) soit un total de 17'500 m² de SHON ;
- la réalisation d'une étude UTN sur l'aménagement du plateau de SOMMAND qui a permis de définir précisément :
 - les emprises et la forme urbaine des lits touristiques ainsi que des activités de commerces, services, et équipements à caractère publics,
 - la complémentarité des nouveaux équipements avec le pôle commercial et les remontées mécaniques existantes,
 - la gestion des déplacements entre les différents secteurs de développement,
 - l'identification de nouveaux produits touristiques complémentaires à ceux existants actuellement (randonnée, parapente et ski) avec :
 - des circuits VTT,
 - des circuits pédestres,
 - des circuits pédagogiques autour des milieux naturels dans le but de proposer des produits touristiques/culturels mais aussi d'encadrer la fréquentation des sites sensibles comme la tourbière, etc. ;
 - une via ferrata, des circuits raquettes, etc.

Les lits touristiques seront développés sur quatre sites et devront respecter les schémas de principes ci-après. Le développement sera conditionné à la maîtrise de l'approvisionnement en eau potable et à la mise en œuvre de l'assainissement collectif.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions futures devront être compatibles le schéma de principes ci-dessous
- elles devront respecter un gabarit de R+1 (un gabarit R+2 pourra être toléré pour 2 bâtiments)
- la surface urbanisable est limitée à environ 2'900 m² de SHON



NB : les bâtiments sont proposés à titre indicatif

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions futures devront être compatibles le schéma de principes ci-dessous
- elles devront respecter un gabarit de R+3 ou R+4 maximum
- la surface urbanisable est limitée à environ 10'100 m² de SHON sur la zone AUat
- les stationnements seront obligatoirement enterrés



Plan de principe de la zone d'habitat collectif
NB : les bâtiments sont proposés à titre indicatif

LEGENDE

- voie à créer
- circulation piétonne
- limite de l'urbanisation
- espaces communs à créer
- espaces à végétaliser
- espaces communs à requalifier

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions futures devront être compatibles le schéma de principes ci-dessous
- elles devront respecter un gabarit de R+2 (un bâtiment à R+6 sera toléré pour rattraper la hauteur de l'opération depuis le talus)
- la surface urbanisable est limitée à environ 1'500 m² de SHON sur la zone AUat1



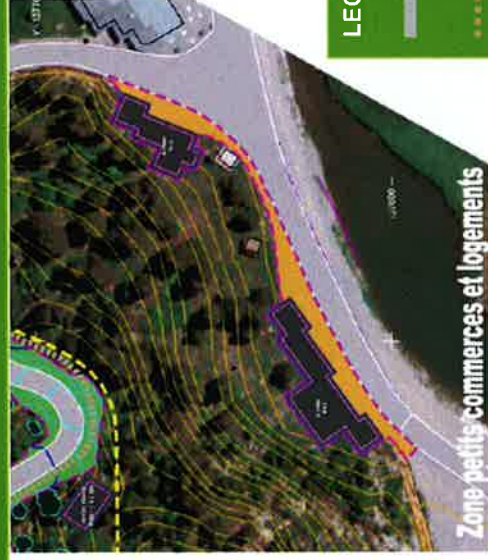
Operation immobilière excentrée
NB : les bâtiments sont proposés à titre indicatif

LEGENDE

- voie à créer
- circulation piétonne
- limite de l'urbanisation
- espaces communs à créer
- stationnements à créer
- espaces à végétaliser

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions futures devront être compatibles le schéma de principes ci-dessous
- elles devront respecter un gabarit de R+2
- la surface urbanisable est limitée à environ 1'700 m² de SHON sur la zone AUbt (1'200 m² de logements et 500 m² commerces)



NB : les bâtiments sont proposés à titre indicatif

LEGENDE

- voie à créer
- circulation piétonne
- limite de l'urbanisation
- stationnements à créer
- espaces à végétaliser

HUITIEME ORIENTATION :

DEVELOPPER LES ESPACES PUBLICS, ASSURER UNE ACCESSIBILITE DES DIVERS POLES DE LA STATION ET PROPOSER UNE DIVERSITE DE L'OFFRE D'HEBERGEMENT

Cette dernière orientation, liée au cadre et à la qualité de vie dans la station de SOMMAND se traduit par les éléments suivants :

- la création d'espaces publics qualitatifs assurant le lien entre les divers pôles de la station aussi bien l'été que l'hiver avec un cheminement piétonnier reliant les différents pôles d'urbanisation,
- l'identification des besoins de la clientèle touristique actuelle et la réflexion autour des différents types d'hébergements avec :
 - des résidences classiques,
 - des résidences de tourisme,
 - de l'hôtellerie,
 - et des logements saisonniers.