

Dossier certifié conforme par la Présidente
et annexé à la délibération du Grand Annecy du
18 décembre 2025 approuvant le PLUi HMB.

La Présidente,
Frédérique LARDET.



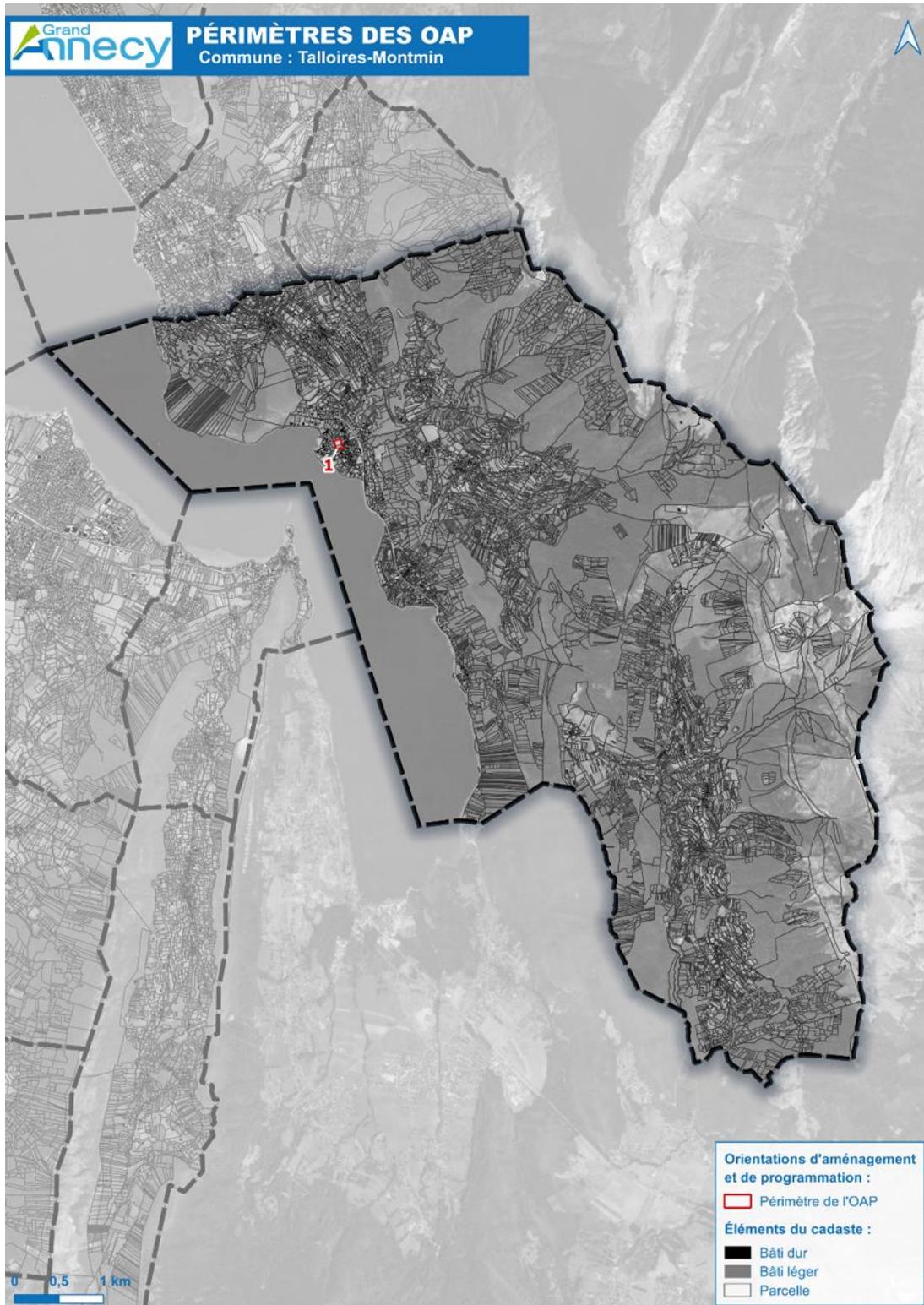
PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. Sectorielles

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

COMMUNE DE TALLOIRES-MONTMIN



OAP n°1 – LE CLOS DU MOINE

LE SITE

Le secteur de l'OAP d'une surface de 0,81 ha, était l'ancien Clos des moines de l'Abbaye de Talloires. Situé entre le centre bourg et le front de lac sur la route qui mène au port, il constitue pour la commune, un site stratégique sur le plan urbain. Il est actuellement occupé par un parking public aérien de 220 places, appelé à être remplacé par des nouveaux logements, tout en conservant un stationnement, notamment à destination des habitants, résidents permanents comme secondaires et commerçants.

Le site se présente sous la forme de deux terrasses haute et basse avec une pente naturelle d'orientation Est-Ouest offrant des vues à la fois sur le lac d'Annecy, la montagne et l'église de Talloires.

Le secteur de l'OAP est bordé au sud par la continuité écologique du torrent du Nant du Craz, classé en zone rouge inconstructible de risques naturels (crues torrentielles).

L'OAP est comprise dans les trois périmètres de protection de l'Abbaye (ancienne), de l'oratoire de Thoron et de la Villa Besnard, inscrits sur la liste des monuments historiques et protégés par une servitude d'utilité publique « AC1 ».

ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Participation à la trame verte et bleue

Les aménagements du projet participent à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les espaces de surface en pleine terre et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

Risques

Le site est concerné par des zones rouges classées au PPRn communal (35X).

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Engager le renouvellement urbain de ce tènement stratégique, par sa taille, sa localisation dans le centre-bourg, et sa maîtrise foncière communale
- Supprimer l'usage du site en parking public pour diminuer la présence de la voiture dans le centre-bourg, donner la priorité aux mobilités douces et propres et désimperméabiliser les sols
- Favoriser la mixité fonctionnelle du site, par l'accueil de nouveaux logements, de nouveaux équipements, services et usages (espaces de rencontre, parc urbain, promenade...) confortant les fonctions urbaines du centre-village
- Générer une urbanisation du site cohérente à l'échelle du centre-bourg en termes de composition urbaine et de gabarits architecturaux, compatible avec la trame urbaine existante
- Ouvrir le site sur son environnement proche et lointain (perspectives sur le grand paysage) par de nouveaux maillages transversaux entre la rue de Noblemaire et le chemin du Clos du Moine, et par de nouvelles accroches urbaines
- Mettre en valeur l'histoire et le patrimoine des lieux ; le Chemin du Clos du Moine étant le chemin historique de l'Abbaye de Talloires
- Reconquérir les berges du Nant de Craz, devenant support de cheminements doux et corridor de biodiversité
- Démolir le garage, réhabiliter l'ancienne menuiserie au sud-est du secteur.

PREScriptions, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Opération devant mixer différents usages (habitat, équipements, services, commerces, espaces verts publics...) prolongeant, sur le site, les fonctions urbaines du centre-bourg

Mixité sociale :

- La servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi sera appliquée sur le secteur de l’OAP.
- L’OAP prévoit la réalisation d’environ +/- 25 logements collectifs.

Modalités d’ouverture à l’urbanisation

- Opération d’aménagement d’ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Générer des formes urbaines et bâties (composition urbaine et gabarits architecturaux) prolongeant celles du centre-bourg

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions : R+2+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- L’entrée principale se fera depuis la route du Port avec une entrée réaménagée, requalifiée et sécurisée
- Le chemin du Clos du Moine et les circulations internes au projet d’ensemble devront donner la priorité aux piétons

Mobilités douces :

- De nouveaux maillages modes doux seront créés tels qu’indiqués sur le schéma de l’OAP : ils privilégieront les maillages transversaux Est-Ouest et Nord-sud et conforteront les maillages existants en direction du bourg et du port

Stationnements :

- La gestion du stationnement lié aux différents usages du site sera à définir ultérieurement
- Les places en surface seront traitées avec des revêtements perméables et seront végétalisées

Composition paysagère et environnementale du projet

Insertion paysagère :

- Mise en valeur de la continuité du Nant du Craz
- +/- 50% de la surface de l’OAP devront être réservés à des espaces verts et des espaces de rencontre
- Préservation des vues sur l’Eglise et le Lac d’Annecy en partie haute du site
- Préservation du mur en pierre bordant le site de l’OAP en partie Est
- Gestion paysagère de la limite nord du site, riveraine de villas

Biodiversité :

- S'assurer de l'absence d'occupation des bâtis existants actuellement sur l'emprise de l'OAP par des chiroptères et/ou oiseaux à forte valeur patrimoniale avant toute réalisation d'aménagement et/ou d'opérations de destruction ou de réhabilitation.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

COMMUNE DE TALLOIRES-MONTMAIN
OAP 1 - DU CLOS DU MOINE

Superficie de l’OAP : 0,81 ha
 Nombre de logements : 25
 Densité : 31 logements/ha

Perimètre d’application de l’OAP

Zone rouge de risques naturels

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accessibilité viaire

Entrée principale à aménager

Principe de rues partagées priorisant

le piéton

Principe de liaison douce (piétons, cycles) existante ou à créer

Gestion du stationnement à définir

Vocation et composition urbaine

Zone mixte à vocation d’habitat, de services, d’équipements publics, voire de commerces

Application de la servitude de mixité sociale fixée au règlement du PLUi 50% environ de la surface de la zone à réservier à des espaces verts

Hauteur maximale des constructions

Bâti à réhabiliter pouvant accueillir

un équipement public

composition paysagère

Continuité écologique du Nant du Craz, à préserver et mettre en valeur

Transition paysagère végétale à créer

Vues à préserver
 Murs à préserver

