

Étude de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques

ANNECY (HAUTE-SAVOIE)



1. CONTEXTE LEGISLATIF

La protection de tout nouvel édifice en qualité de monument historique inscrit ou classé a pour conséquence la mise en place d'**une servitude de protection des abords de ce monument**. Ces dispositions sont codifiées à l'article L.621-30 (modifié par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 – art.75) du code du patrimoine :

« I.-Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II.-La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords. »

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les périmètres de protection modifiés (PPM) créés autour des monuments historiques sont régis par de nouvelles dispositions. Ils deviennent des « **périmètres délimités des abords** » (**PDA**). Au sein de ces périmètres, la notion de covisibilité n'existe plus et **tous les avis des architectes des Bâtiments de France sont conformes**. La procédure nouvelle est la suivante :

Article L.621-31 : « Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou carte communale.

A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu, ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture,

lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions. »

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est prise par un arrêté du préfet de région. La nouvelle servitude doit être annexée au document d'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L.153-60 et L.163-10 du Code de l'urbanisme.

L'actuel périmètre délimité a été approuvé le 18 décembre 2006, et avait fait l'objet d'une procédure au titre des PPM (périmètre de protection modifié) sur la commune d'Annecy, laissant un débord de l'ancien périmètre de 500 mètres de protection actif sur l'ancienne commune d'Annecy-le-Vieux. Depuis le 1^{er} janvier 2017, ces deux communes ont vu leurs territoires fusionnés, faisant naître une volonté d'harmonisation des pratiques de traitement des dossiers d'autorisation d'urbanisme de la part de l'UDAP.

Textes de référence :

- Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016
- Articles L.621-30 à L.621-32 du Code du patrimoine
- Articles R.621-92 à R.621-95 du Code du patrimoine
- Articles L.153-60 et L.163-10 du Code de l'urbanisme
- Article R.153-21 du Code de l'urbanisme
- Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

2. ENJEUX

Les actuels périmètres de protection autour des monuments fixés par le code du patrimoine à 500 mètres englobent :

- *Des éléments architecturaux qualitatifs le long de la montée de Novel et comprenant quelques chalets traditionnels ainsi que des villas datées du début du 20^{ème} siècle ;*
- *De vastes secteurs résidentiels composés de maisons individuelles entre la rue Antoine de Saint-Exupéry et la route du périmètre au développement hétérogène datés de la seconde moitié du 20^{ème} siècle ;*
- *Les pavillons du village de la colline datés des années 1980 ;*
- *Deux sous-secteurs bâtis constitués en îlots et ne présentant aucun enjeu d'accompagnement paysager ou de conservation pour le Manoir Novel à savoir :*
 - > *les édifices composant l'allée Paul Patoureaux mais également ceux face aux Teppes de l'autre côté du chemin du périmètre ;*
 - > *les quartiers composés de barres d'immeubles hétéroclites entre la rue des clarines, le chemin de l'abbaye et le chemin de la colline.*

Le Conseil communautaire du Grand Annecy a engagé l'élaboration d'un PLUI par délibération en date du 28 juin 2018.

Saisissant l'opportunité de ce nouveau document d'urbanisme et comme le prévoient les articles L.621-30 et L.621-31 du Code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé à la commune la modification des périmètres de protection actuels autour de ses monuments historiques.

Cette proposition est soumise à enquête publique conjointement à celle réalisée après arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par l'EPCI.

Après accord de la communauté de communes, ce périmètre délimité des abords permettra de désigner les parties de la commune présentant un intérêt pour l'intégrité de la présentation des monuments historiques, pour leur conservation et pour leur mise en valeur.

Le périmètre délimité des abords a pour enjeux de prendre en compte une réflexion sur les monuments historiques : leurs liens physiques, historiques, culturels et d'usages dans un souci d'homogénéité.

3. LA SITUATION URBAINE ET PAYSAGERE DE LA COMMUNE

Annecy est une commune urbaine faisant partie d'une communauté d'agglomération de 34 communes. Elle évolue depuis l'Antiquité dans des contextes tantôt de guerre, d'occupation puis d'apanages moyenâgeux jusqu'à son ultime prospérité liée à son influence religieuse au 16^{ème} siècle, puis à son développement industriel dès la fin du 19^{ème} siècle qui aura pour principale conséquence l'expansion urbaine de ce quartier.

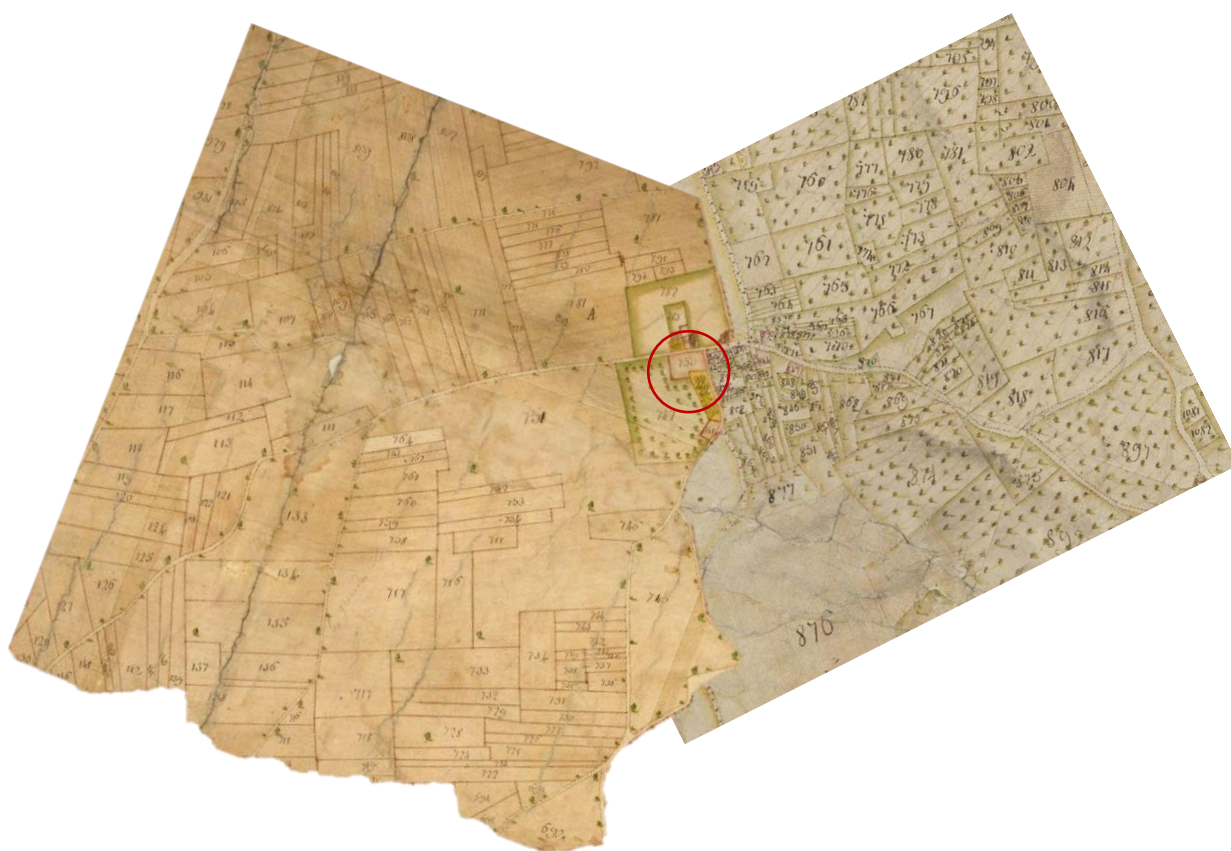
À ce jour, Annecy jouit d'un succès touristique lié à sa situation entre lac et montagnes, accueillant plus de 3 millions de visiteurs par an. Par ailleurs, sa démographie ne cesse d'évoluer,

notamment par sa récente fusion en 2017 avec les communes d'Annecy-le-Vieux, Pringy, Cran-Gevrier, Meythet et Seynod, rassemblant actuellement près de 135 000 habitants.

La commune se situe à l'extrémité nord de l'éperon rocheux du massif du Semnoz, sur la rive est et nord du lac. Sur un territoire de 1602 hectares, elle s'étend de part et d'autre des premiers contreforts du Semnoz, puis sur les deux rives de la rivière du Thiou orientée est-ouest servant de déversoir du lac. La majeure partie urbaine s'est développée sur la rive droite du Thiou formant plaine.

Le développement urbain, à la lecture d'aujourd'hui peut se traduire schématiquement de la façon suivante :

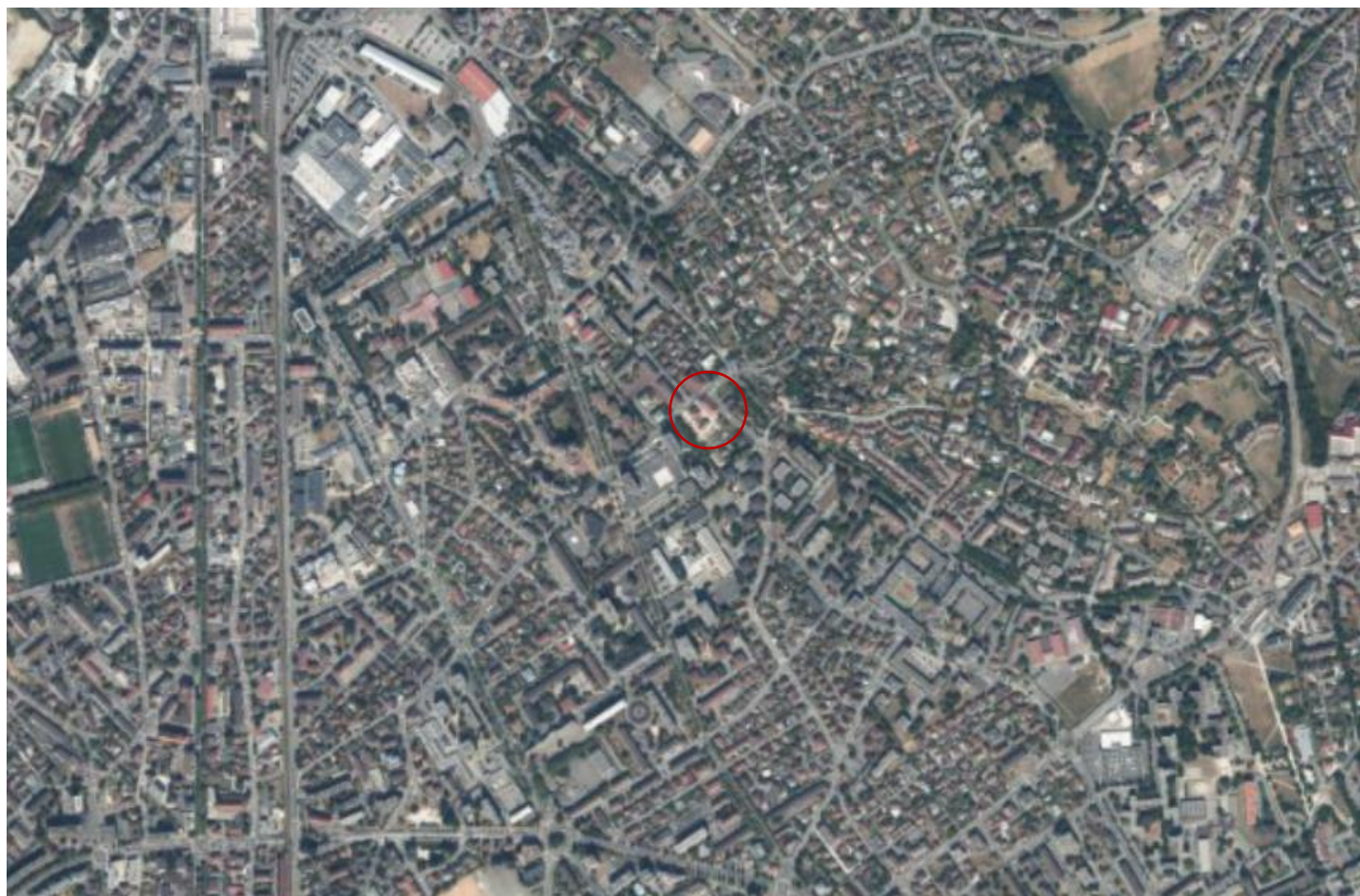
- la « vieille ville » au pied de l'éperon rocheux du Semnoz et de part et d'autre du Thiou avec une excroissance au nord en direction de Genève,
- de chaque côté de cette excroissance un développement au 19^{ème} et 20^{ème} siècle (gare, équipements publics, habitat et résidences de villégiature),
- puis, toujours en direction du nord (avenue de Genève), une urbanisation économique d'après-guerre – Usines Gillette, etc ... - s'édifie à l'ouest de cette avenue et donne un nouvel essor économique à la ville,
- 30 ans après, le côté est de cet axe supporte le dernier développement urbain dit le quartier de Novel-Teppes,
- à l'ouest de la « vieille ville », la zone industrielle « Vovray ».



Annecy et Annecy-le-Vieux / Novel - Mapped sarde (1728-1738)



Annecy / Novel / Campagne IGN 1948



Annecy / Novel / 2024

4. PRESENTATION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Manoir de Novel

Inscrit partiellement par arrêté du 31 octobre 1975

Références cadastrales : AT 144 – 147 - 159 - 160 à 164 - 166 – 168 à 173 - 175 à 181

Le manoir de Novel est une ancienne maison forte, qui aurait été le site d'une exploitation gallo-romaine. Le « château de Novelles » est cité à partir du 12^{ème} siècle comme résidence des Comtes de Genève avant qu'ils s'installent au château d'Annecy. Il passe ensuite dans les mains de la famille De Sales ayant apporté des modifications sur le plan du bâti, jusqu'à ce qu'ils le cèdent en 1556 à Amé Viollon, bourgeois d'Annecy. C'est en 1795 que le domaine est vendu comme bien national et passe entre plusieurs gérances jusqu'en 1960.

Le bâtiment a évolué au fil des siècles, apportant une valeur architecturale et des témoignages historiques uniques. Cela est notamment lié aux différentes destinations économiques du bâti, d'abord résidence princière avant de devenir une importante exploitation agricole, dont l'emprise de l'ancien bâti agricole demeure un témoignage de l'architecture rurale savoyarde.

En effet, des bâtiments de ferme relient le manoir par une aile venant prendre appui sur deux tours. Le bâti propre au manoir, quant à lui, comporte toutes les caractéristiques de la maison forte du Genevois, de forme carrée, aux murs étayés par d'importants contreforts en pierre, et d'un toit à fort débord et pente, couvert en tuiles écailles.



Manoir Novel - 2005 - UDAP

4. LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ACTUELS



5. INCIDENCES DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ENVISAGÉ

Les zones conservées dans le PDA :

L'ensemble des zones intégrées au PDA faisaient déjà partie du P500, à savoir :

- Quelques éléments architecturaux qualitatifs le long de la montée de Novel comprenant
 - > les quelques chalets présentant des caractéristiques traditionnelles sur le chemin du Jouly,
 - > des villas datées du début du 20^{ème} siècle sur la moitié basse de la montée de Novel,
 - > des éléments de bâtis anciens apparaissant sur le cadastre napoléonien (anciennes fermes).
- Le lotissement de l'impasse des chamois, et les éléments bâtis de l'allée des mouflons, dans la continuité du tissu d'habitat individuel et de bâti ancien du bas de la montée de Novel.

Les zones écartées du PDA :

Nord :

- La quasi-totalité du vaste secteur résidentiel composé de maisons individuelles entre la rue Antoine de Saint-Exupéry et la route du périmètre au développement hétérogène daté de la seconde moitié du 20^{ème} siècle ;
- Les deux sous-secteurs bâtis constitués en îlots et ne présentant aucun enjeu d'accompagnement paysager ou de conservation pour le Manoir Novel à savoir :
 - > les édifices composant l'allée Paul Patoureaux mais également ceux face aux Teppes de l'autre côté du chemin du périmètre ;
 - > les quartiers composés de barres d'immeubles hétéroclites entre la rue des clarines, le chemin de l'abbaye et le chemin de la colline.

Est :

- Les pavillons du village de la colline datés des années 1980.

6. PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Aux abords immédiats du Manoir Novel, plusieurs éléments de bâtis anciens sont encore visibles, notamment d'anciens corps agricoles apparaissant sur le cadastre napoléonien et témoignant des anciennes activités de ce secteur, y compris du monument. Ainsi, ces éléments identifiés sont inclus au périmètre délimité des abords.



Anciens bâtis agricoles – Prise de vue UDAP

Dans un souci de cohérence et d'harmonie dans le traitement paysager de l'écrin du monument, les parcelles alentours des éléments précités sont également prises en compte. Elles abritent plusieurs édifices présentant des qualités architecturales traditionnelles (villas et chalets datés du début du 20^{ème} siècle), et des continuités bâties intégrées au paysage et à la pente, impliquant les lotissements de l'impasse des chamois, et les éléments bâtis de l'allée des mouflons.



Abords immédiats du MH – Prise de vue UDAP



Abords immédiats du MH – Prise de vue UDAP



Impasse des chamois – Prise de vue UDAP

En revanche, les secteurs pavillonnaires au développement tardif (seconde moitié du 20^{ème} siècle), hétérogène incohérent avec l'écrin du Manoir Novel, ne présentant pas ou peu de co-visibilité avec celui-ci, sont exclus du périmètre délimité des abords. Cela comprend le lotissement du village de la colline, les pavillons du haut du chemin du Jouly mais également le vaste secteur résidentiel composé uniquement de maisons individuelles, entre la rue Antoine de Saint-Exupéry et la route du périmètre.



Impasse des chamois – Prise de vue UDAP



Secteur résidentiel rue Blériot – Prise de vue UDAP

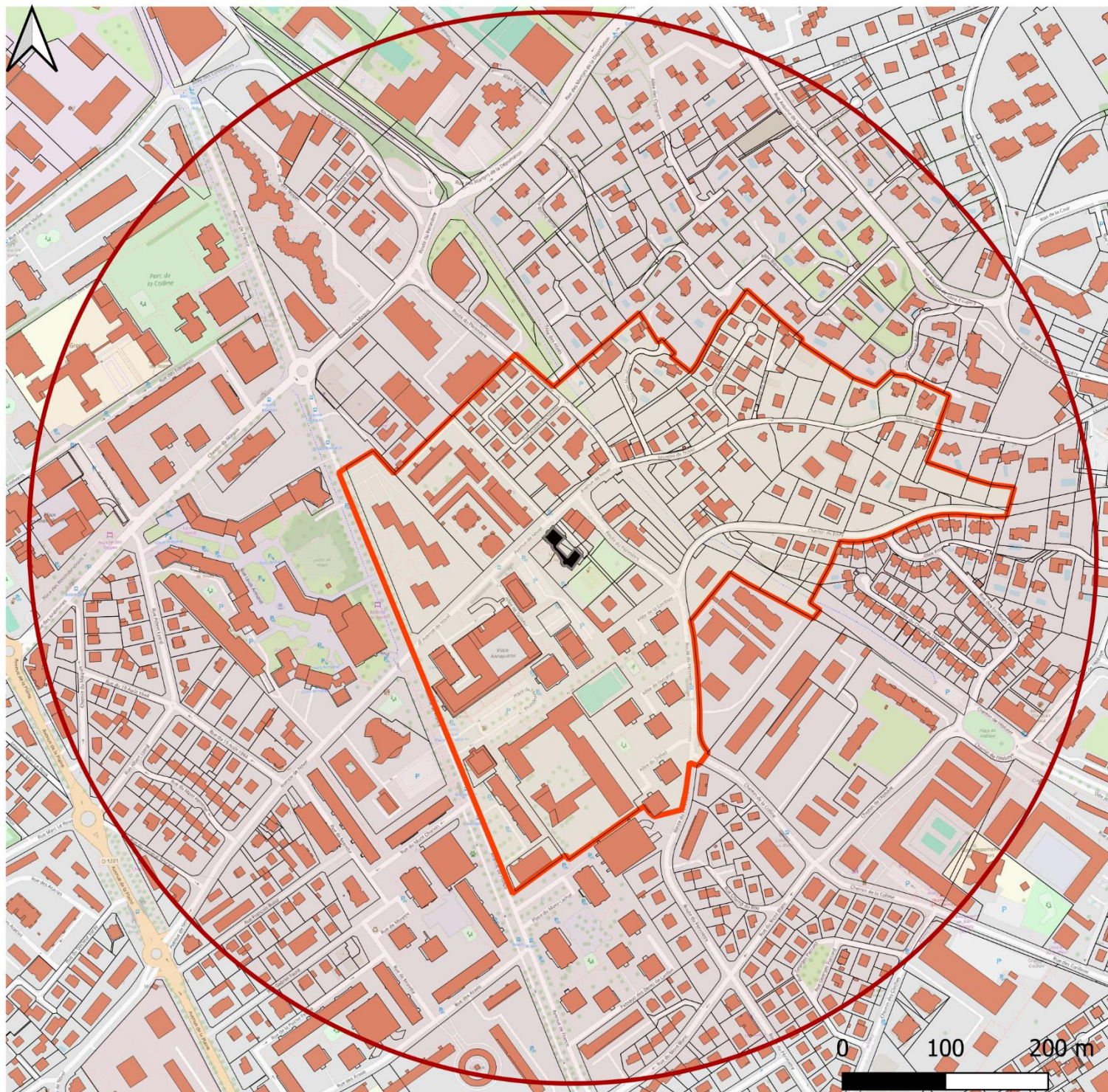
Par la même, les deux sous-secteurs bâtis constitués en îlots ne présentant aucun enjeu d'accompagnement paysager ou de conservation pour le Manoir Novel sont exclus du PDA. Il s'agit :

-> des édifices composant l'allée Paul Patoureaux mais également ceux face aux Teppes de l'autre côté du chemin du périmètre ;

-> des quartiers composés de barres d'immeubles hétéroclites entre la rue des clarines, le chemin de l'abbaye et le chemin de la colline.



Depuis la Montée de Novel, vue sur le sous-secteur face aux Teppes – Prise de vue UDAP



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-
SAVOIE

COMMUNE D'ANNECY

MONUMENT HISTORIQUE

① **Manoir de Novel**

60 avenue de Novel

Façades et toitures inscrites par
arrêté du 31 octobre 1975

PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

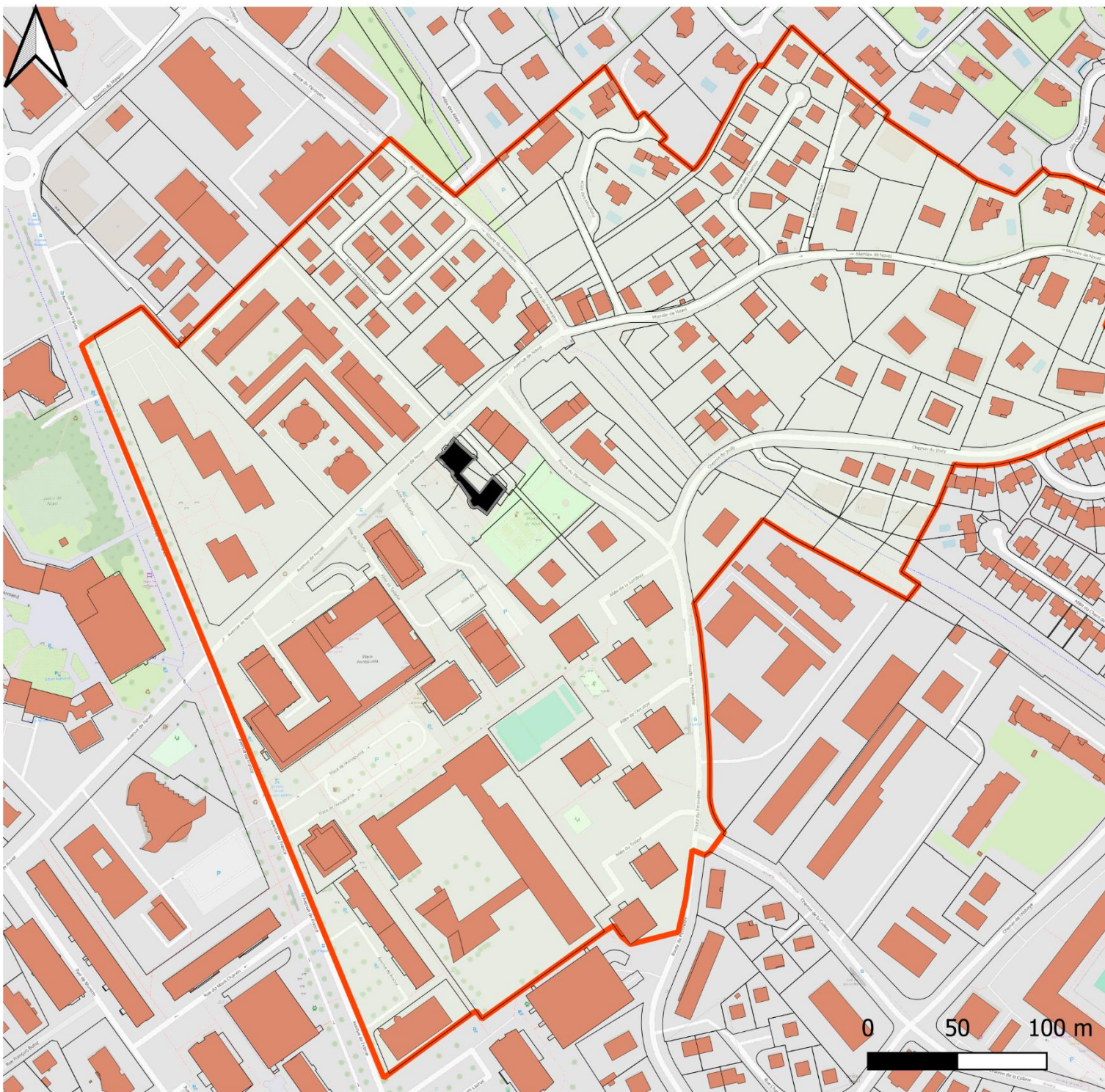
 Ancien périmètre de protection de 500m

 MH - Manoir Novel

 Périmètre délimité des abords

UNITE DEPARTEMENTALE DE
L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE DE SAVOIE ET
HAUTE-SAVOIE

Mai 2025



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-
SAVOIE

COMMUNE D'ANNECY

MONUMENT HISTORIQUE

① **Manoir de Novel**

60 avenue de Novel

Façades et toitures inscrites par
arrêté du 31 octobre 1975

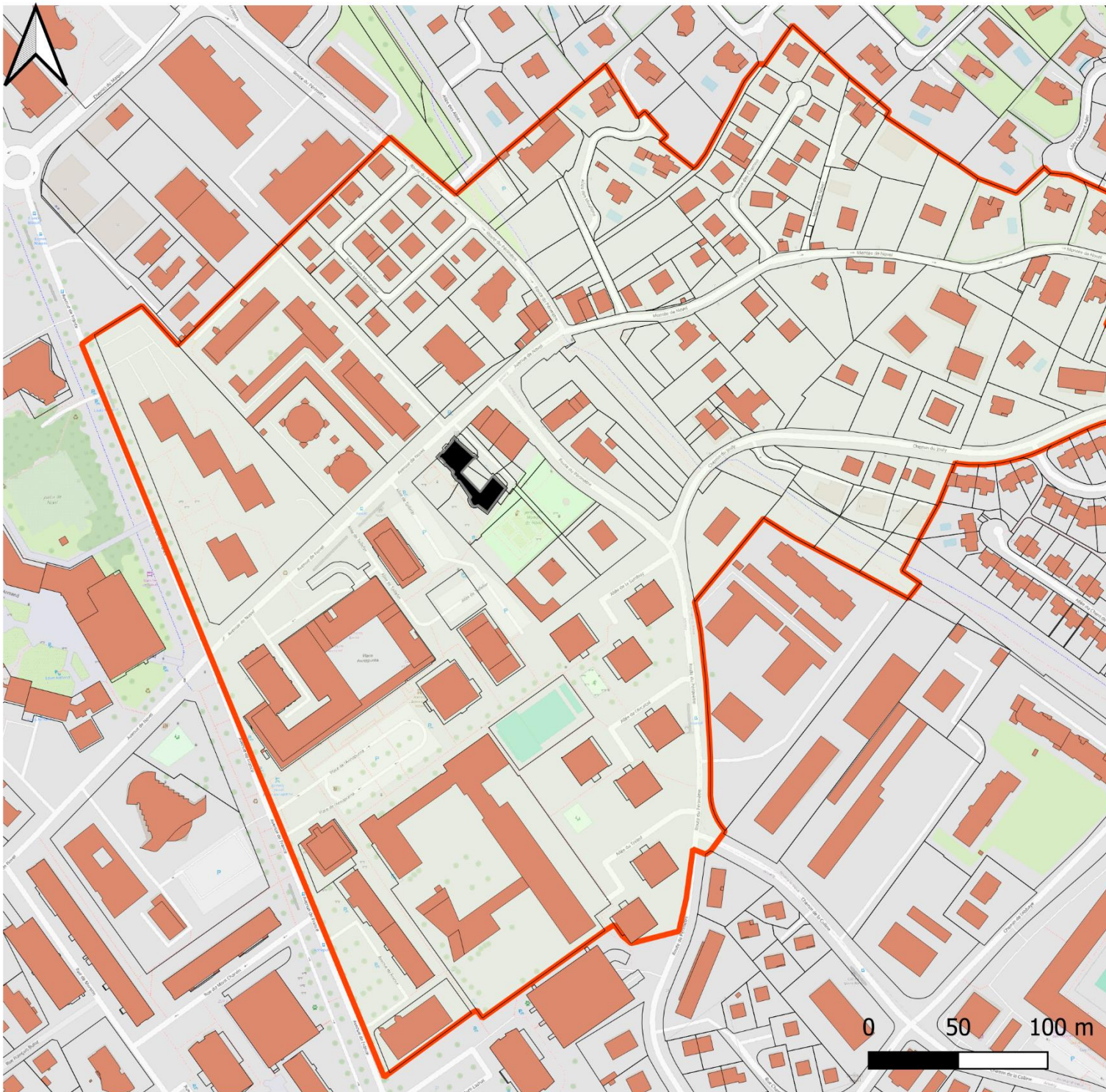
**PERIMETRE DELIMITE DES
ABORDS**

■ MH - Manoir Novel

□ Périmètre délimité des abords

**UNITE DEPARTEMENTALE DE
L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE DE SAVOIE ET
HAUTE-SAVOIE**

Mai 2025



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-
SAVOIE**

COMMUNE D'ANNECY

MONUMENT HISTORIQUE

① Manoir de Novel

60 avenue de Novel

Façades et toitures inscrites par
arrêté du 31 octobre 1975

**PERIMETRE DELIMITE DES
ABORDS**

 MH - Manoir Novel

 Périmètre délimité des abords

**UNITE DEPARTEMENTALE DE
L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE DE SAVOIE ET
HAUTE-SAVOIE**

Mai 2025