



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
**Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
des Alpes-Maritimes.**

Service : UDAP 06
Affaire suivie par : Isabelle Levanti
Tél : 04 93 16 59 10
Courriel : isabelle.levanti@culture.gouv.fr
AR : 1A 174 258 722 14

L'Architecte des bâtiments de France

A

Monsieur Jean-Pierre DERMIT
Maire de Biot
Hôtel de ville
8-10 route de Valbonne
06410 BIOT

Nice, le 30 janvier 2024

Objet : Commune de Biot _ Proposition de création de 2 périmètres délimités des abords

PJ : plans des PDA

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Biot, je vous prie de trouver ci-après ma proposition définitive de création de deux périmètres délimités des abords (PDA) concernant trois monuments historiques de la commune :

1. **Eglise paroissiale Sainte-Marie-Madeleine** (cad. BK 102) : immeuble classé en totalité par arrêté du 5 décembre 1984 ;
2. **Chapelle Saint-Roch** (cad. BI 33) : immeuble inscrit en totalité par arrêté du 10 décembre 1949 ;
3. **Mausolée romain dit « La Tour de la chèvre d'Or »** (cad. AI 235) : immeuble classé en totalité par arrêté du 2 septembre 1943.

Selon l'article L.621-30 du code du patrimoine, le PDA se substitue au périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques. Il inclut, selon le même article, « *les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent* ». La notion de co-visibilité n'est plus utilisée et l'Architecte des Bâtiments de France rend un avis conforme fondé sur l'unité des lieux.

Ainsi sur la base du diagnostic rendu en mars 2020 et après échanges avec vos services, il vous est proposé de créer deux PDA :

1. **Un PDA unique**, englobant l'église paroissiale Sainte-Marie-Madeleine et la chapelle Saint-Roch, qui appartiennent à la même entité paysagère du village de Biot, ainsi que son lien avec le vallon des Combes et la colline des Aspres :

- **Au sud**, la route de la mer et le chemin Neuf, jusqu'au premier lacet, marque la limite méridionale du PDA. A l'intérieur, le village présente un front bâti continu assis sur les premières pentes. Au-delà, les secteurs du plan Saint-Jean et de la Savonnières, entièrement bâtis, ne présentent plus d'intérêt paysager.
- **A l'ouest**, le secteur situé entre le chemin Neuf et la route de Valbonne est inclus dans le périmètre, afin de préserver l'organisation des anciens chemins. Plus à l'Ouest, la colline des Fournaises ne présente plus d'enjeu de par la présence d'un mitage dommageable à la qualité paysagère.
- **Au nord et à l'est**, le glacis du village fortifié et son lien avec le vallon des Combes et la colline des Aspres au paysage très préservé. Plus au nord, le quartier des Vignasses caractérisé par une zone de constructions d'habitations individuelles en bande ou isolées n'est pas retenu.

Les enjeux :

- **Protéger et mettre en valeur la qualité architecturale du village historique perché à l'extrémité d'une serre avec ses contreforts sud et nord ;**
- **Préserver la colline des Aspres au paysage agricole et naturel, qui constitue un écrin visuel remarquable aux abords du village ;**
- **Permettre la requalification du vallon des Combes qui est en lien direct avec le village et la colline des Aspres et qui marque l'entrée du site à l'échelle du grand paysage.**

2. **Un deuxième PDA pour le mausolée romain dit la Tour de la Chèvre d'Or** qui se situe au sein de l'entité paysagère des Clausonnes :

- **A l'est**, il englobe la zone boisée de la montée sinueuse du chemin de Vallauris depuis son embranchement en bordure de la Brague, en excluant les deux secteurs bâtis situés de part et d'autre de cette voie, en bordure de la Brague ;
- **Au nord**, il épouse le chemin des Clausonnes ;
- **A l'ouest**, il inclut la partie boisée située au nord du chemin de la chèvre d'Or et les premières villas situées dans le champ de visibilité du mausolée au sud du chemin, en excluant le secteur bâti du plateau descendant vers l'ouest ;
- **Au sud**, l'adret et son couvert végétal se prolongeant bien au-delà de l'ancien périmètre de 500 mètres, cette limite est maintenue.

Les enjeux :

- **Préserver cet espace naturel conservatoire d'une faune et d'une flore méditerranéenne;**
- **Maintenir l'ambiance végétale dominante par les jardins d'agrément englobant les constructions ;**
- **Limiter la hauteur des constructions dans une continuité d'aspect et de gabarit correspondant au caractère résidentiel épars du secteur.**

Afin d'être opérationnel, ce nouveau périmètre doit être, dans un premier temps, validé par le conseil municipal avant d'être soumis à l'enquête publique lors de la révision du PLU selon l'article R621-93-I et II du code patrimoine.

« I. – Sans préjudice de l'article R. 621-92, lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II. – L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. »

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma sincère considération.


Anna PELLEGRINI
Architecte des bâtiments de France



unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
direction régionale des affaires culturelles de PACA

Proposition de création de Périmètres Délimités des Abords

BIOT

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS BIOT

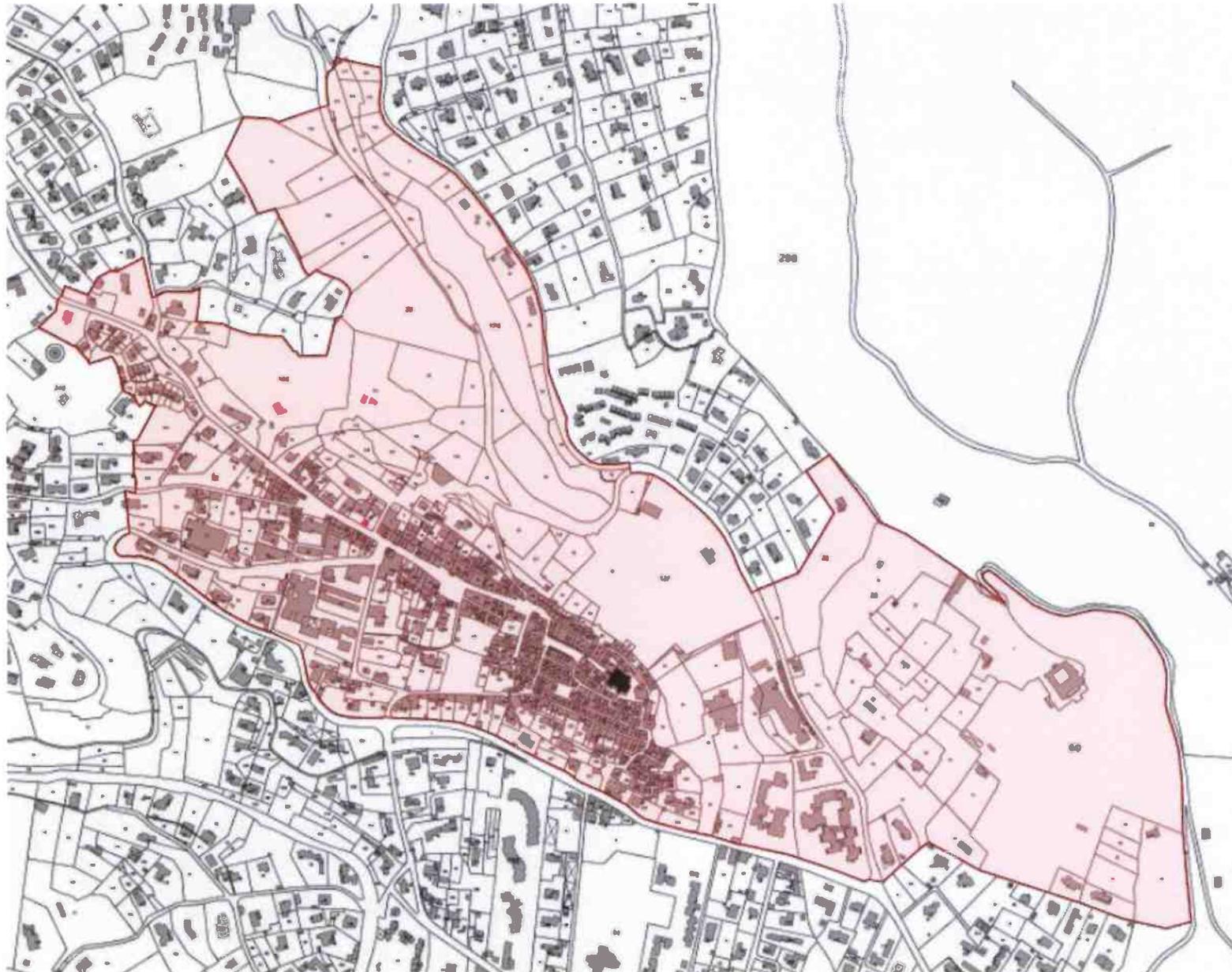
Proposition janvier 2024

CHAPELLE SAINT-ROCH

ISMH, arrêté du 10.12.1949

EGLISE SAINT MARIE-MADELEINE

CLMH, arrêté du 05.12.1984



 Proposition de périmètre délimité des Abords (PDA)

 Monument Historique classé

 Monument Historique inscrit

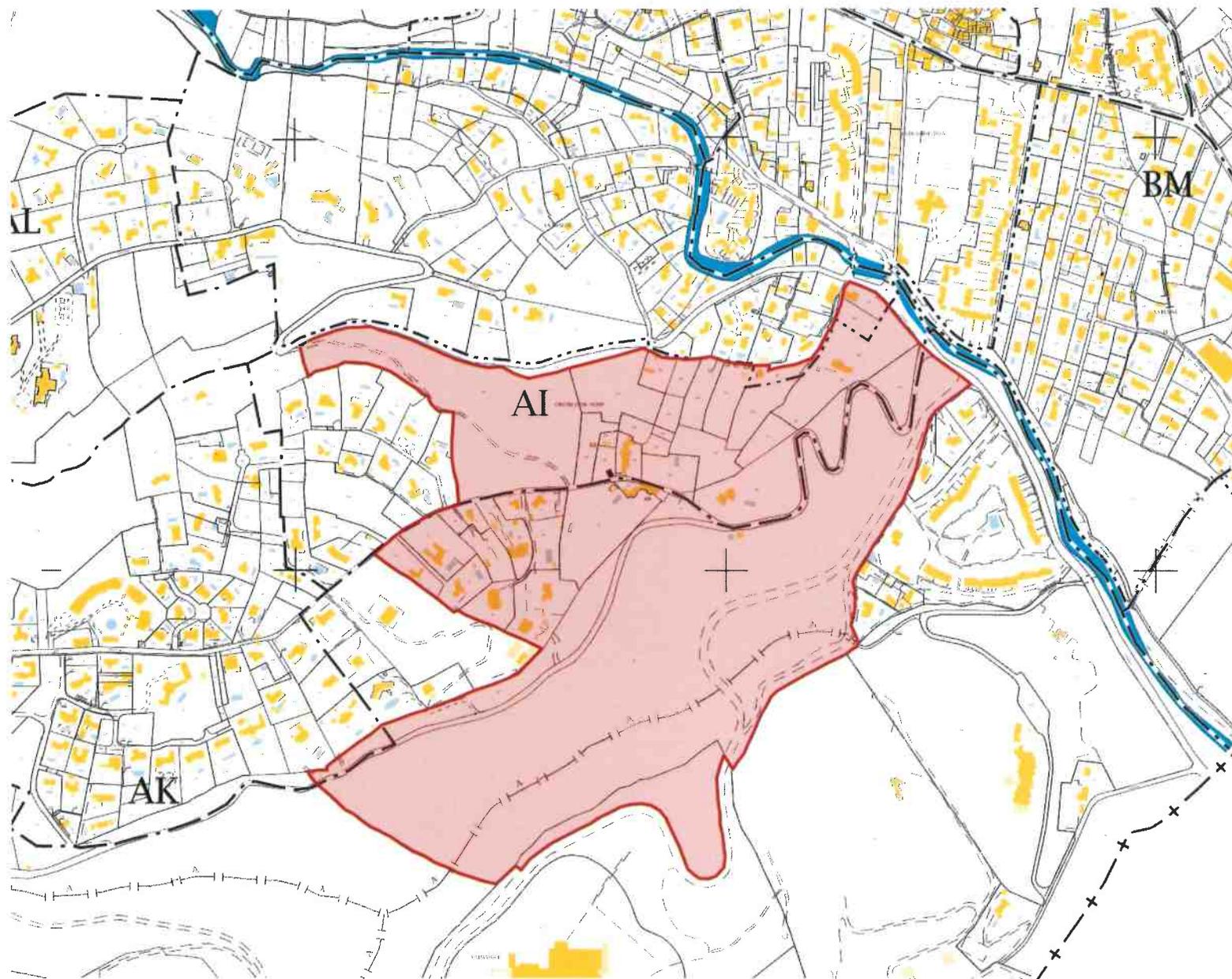
Direction régionale des affaires
culturelles PACA

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
des Alpes-Maritimes

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS BIOT

Proposition janvier 2024

**MAUSOLÉE ROMAIN
DIT TOUR DE LA CHÈVRE D'OR**
CLMH, arrêté du 02.09.1943



 Proposition de périmètre délimité des Abords (PDA)

 Monument Historique classé

Direction régionale des affaires
culturelles PACA

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
des Alpes-Maritimes