

À l'occasion de la procédure de révision du PLU de la commune de Biot, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé la définition de deux Périmètres Délimités des Abords (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.

Cette protection repose essentiellement sur les enjeux suivants :

- 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 PDA pour le mausolée Romain dit « la Tour de la Chèvre d'Or » qui se situe au sein de l'unité paysagère des Clausonnes.

Cette protection repose essentiellement sur les enjeux suivants :

- Préserver cet espace naturel conservatoire d'une faune et d'une flore méditerranéennes ;
- 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.

Les deux périmètres délimités des abords proposés sont cohérents avec le tissu urbain communal et la topographie du territoire. De plus, ils prennent mieux en compte le parcellaire existant et contribuent à plus de cohérence dans l'application du droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Avant d'être opposables, ces projets de PDA doivent recueillir l'avis du Conseil Municipal. Ils devront ensuite être soumis à enquête publique. Conformément aux dispositions de l'article R.621-93-1 du Code du patrimoine, cette dernière se fera conjointement avec l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU. Au regard du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera de nouveau sollicité pour se prononcer sur l'approbation des PDA.

Au vu de cet exposé, je vous propose la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code du patrimoine, notamment les articles L.621-30 et suivants ainsi que les articles R. 621-92 et suivants ;

Vu le courrier de l'UDAP 06 proposant et justifiant la création de deux périmètres délimités des abords et les plans annexés ;

Considérant l'exposé du rapporteur ;

Considérant que les deux PDA proposés par l'Architecte des Bâtiments de France sont mieux adaptés à la réalité du terrain et aux enjeux patrimoniaux et paysagés que les périmètres de protection de 500 m de rayon actuellement en vigueur ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,
OUI le RAPPORTEUR en son EXPOSÉ,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
A L'UNANIMITÉ,

- ÉMET un avis favorable sur le projet des deux périmètres délimités des abords ;
- PRÉCISE que le projet des deux périmètres délimités des abords susmentionnés sont soumis à enquête publique conjointement à l'enquête publique relative à la procédure de révision générale du PLU de Biot, conformément aux dispositions de l'article R. 621-93-1 du Code du patrimoine ;

AR - AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces et documents nécessaires à la réalisation de cette procédure.

006-210600185-20241217-2024_110_6_01-DE
Reçu le 19/12/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr.

FAIT et DÉLIBÉRÉ les jour, mois, et an ci-dessus,
Suivent les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Biot, le 17 décembre 2024,

Le Maire,

Jean-Pierre DERMIT

Le secrétaire de séance

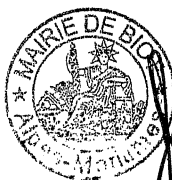
Guillaume LE COZ

Pièce jointe :

☐ Courrier de l'UDAP 06 proposant et justifiant la création de deux périmètres délimités des abords et les

AR Préfecture

006-210600185-20241217-2024_110_6_01-DE
Reçu le 19/12/2024



VILLE DE BIOT
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A
LA DÉLIBÉRATION DU 2024/10/6-01



**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 174 253 722 11

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 :

AR Prefecture

006-210600185-20241217-2024_110_6_01-DE
Reçu le 19/12/2024

DRAC PACA - UDAP 06 - Villa Césarée - 41 avenue Thiers 06000 NICE
Téléphone : 04.93.16.59.10 - Courriel :

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 :

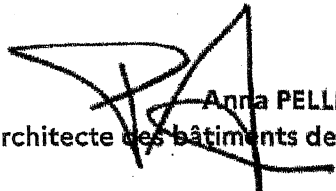
- Préserver cet espace naturel conservatoire d'une faune et d'une flore méditerranéenne ;
- Maintenir l'ambiance végétale dominante par les jardins d'agrément englobant les constructions ;
- Limiter la hauteur des constructions dans une continuité d'aspect et de gabarit correspondant au caractère résidentiel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

AR Prefecture

006-210600185-20241217-2024 110 6 01-DE
Reçu le 19/12/2024

DRAC PACA - UDAP 06 - Villa Césarie - 41 avenue Thiers 06000 NICE
Téléphone : 04 93 16 59 10

Proposition de création de Périmètres Délimités des Abords BIOT

Direction régionale des affaires culturelles PACA
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes –Maritimes

AR Prefecture

00610600185-20241217-2024_110_6_01-DE
Recu le 19/12/2024

Janvier 2024

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

BIOT

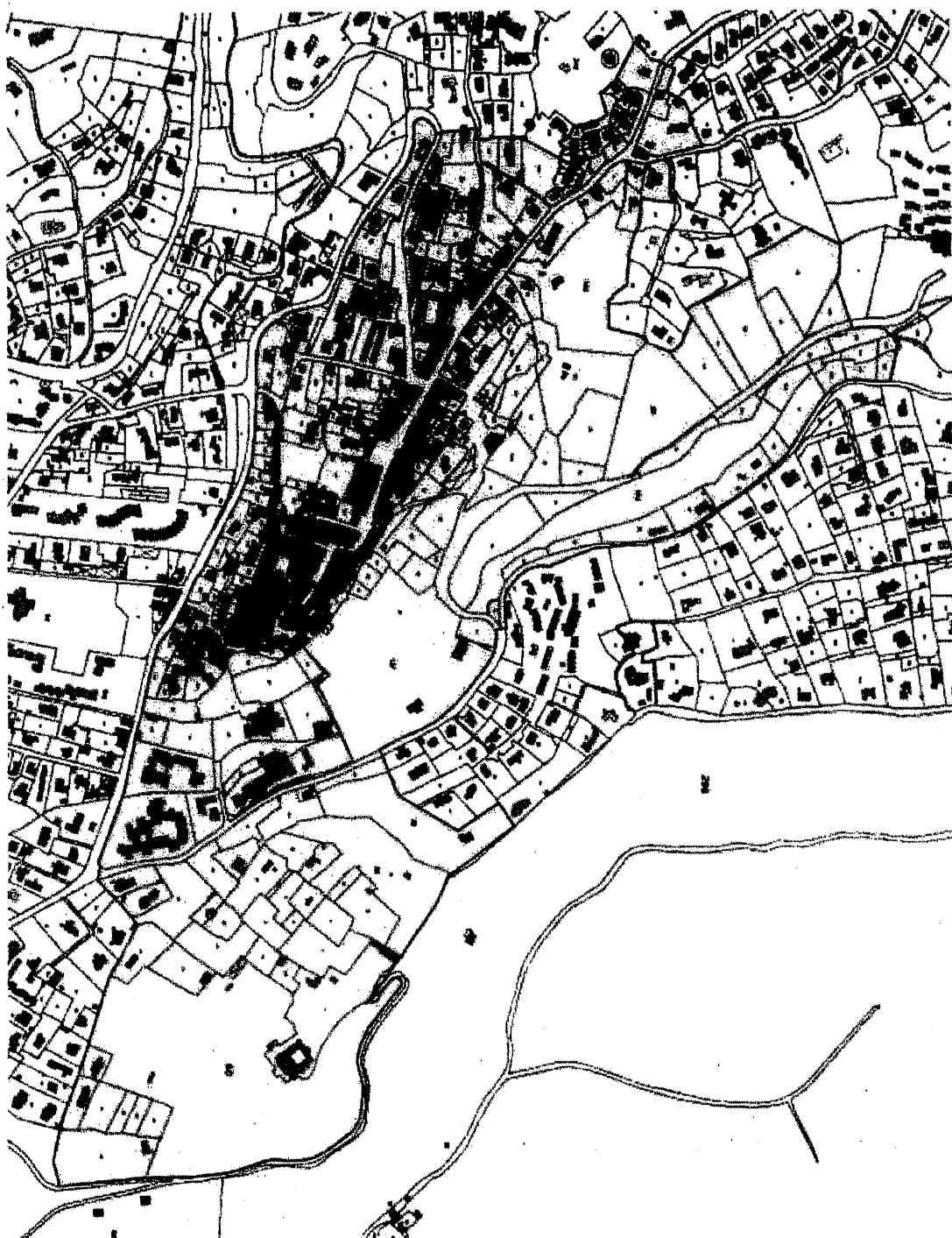
Proposition janvier 2024

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

As Prefecture

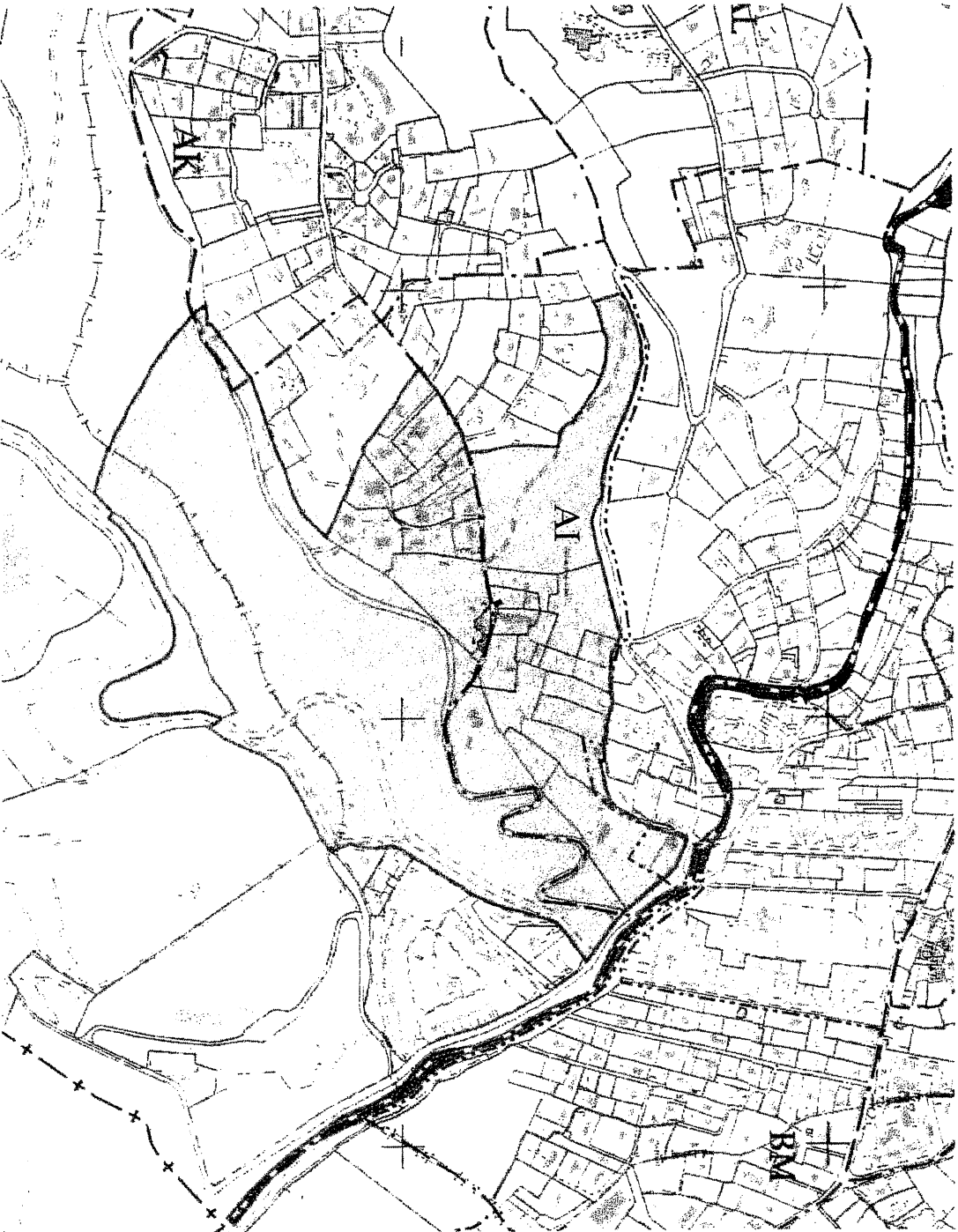
006-00018-20241217-2024_110_6_01-DE
Reçu e 19/11/2024

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

A Prefecture

006-200018-20241217-2024_110_6_01-DE
Reçu le 19/1/2024