

# VILLA PARADOU

Lieu-dit Paradou

VALLAURIS (06220)

## ETUDE ET DIAGNOSTIC PATRIMONIAL



« Villa Paradou », Lieu-dit La Maure, Cadastre Napoléonien 1814

Le présent rapport de diagnostic est réalisé à la demande du Conservatoire du Littoral, Maître d'ouvrage, dans le cadre de la campagne de travaux de réfection de la terrasse sud de la Villa PARADOU en vue de sa mise en sécurité.

Ce rapport a pour objectif d'établir des choix d'intervention et des choix techniques qui viendront prendre en compte le respect des valeurs architecturales et historiques de cet ensemble bâti protégé en tant que bâtiment remarquable de la commune de Vallauris.

La méthode de recherche employée pour l'étude historique s'est d'abord concentrée sur un approfondissement de la connaissance historique du site, à partir de la consultation des Archives municipales et des Archives départementales.

Cette recherche historique permet d'acquérir une connaissance de la Villa PARADOU.

Concernant la rénovation de la terrasse principale sud, les informations recueillies et l'état sanitaire visuel réalisé sur place ont permis d'établir des recommandations et définir les orientations pour une mise en sécurité et sa mise en valeur,





Périmètre d'étude —

## Plan de Situation 02

Échelle : 1/1.40.000ème





Périmètre d'étude — N

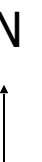
Extrait cadastral 03

Échelle : 1/ 4.000ème





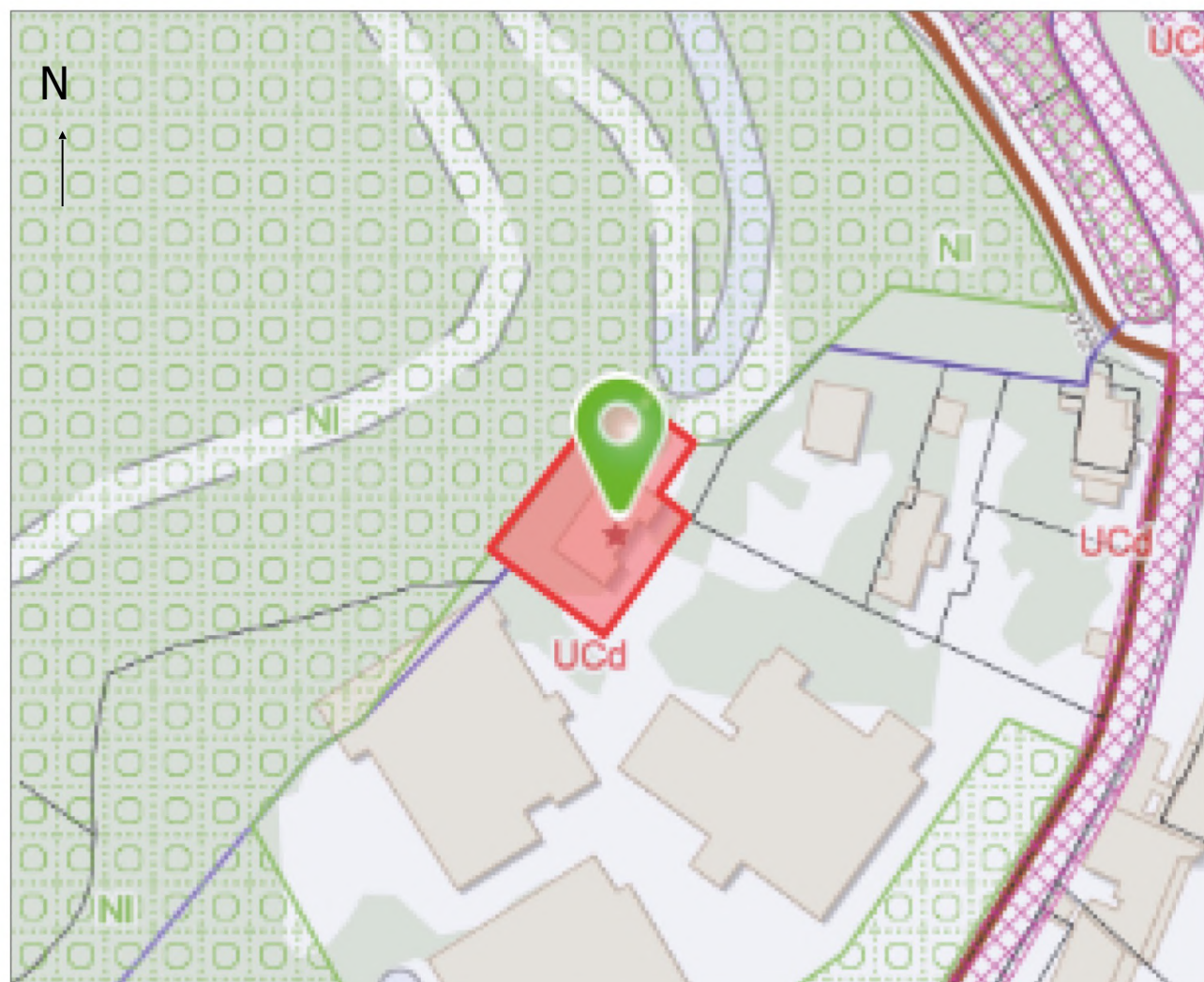
1. Villa Paradou  
2. terrasse Sud



Échelle : sans

Photo Aérienne 04





Géoportail urbanisme, parcelle BK75\_Zonage du PLU de Vallauris

Avec son parc, le Domaine Paradou est, depuis 2008, la propriété du Conservatoire du Littoral (14ha).<sup>2</sup>

Le PLU de Vallauris<sup>1</sup> inscrit la Villa Paradou sur la « liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural » (N°12).


D'après l'« ARTICLE 9 - MESURES DE PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER » :

< Les constructions listées > ne doivent faire l'objet ni de travaux de démolition totale ou partielle, ni de travaux de modification de volume, de façade et de toiture, à moins que ceux-ci participent à l'amélioration ou au rétablissement du style architectural des bâtiments protégés.


Le rythme des façades est à conserver. Les surélévations sont interdites.

La démolition partielle ou totale est proscrite, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique accompagnée le cas échéant du rétablissement du style architectural du bâtiment (suppression des volumes, modénatures et ajouts divers sans rapport avec son style architectural initial).

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VALLAURIS, dont la dernière procédure a été approuvée le **15/10/2018**.

 Zone classée **UCd, UCd : Zone urbaine, quartiers pavillonnaires et résidentiels : collines de Vallauris et Golfe-Juan**

 **Batiments protégés (Art L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

 Zone couverte par le **SCOT SOPHIA-ANTIPOLIS**.

Tous travaux concernant l'extérieur d'un bâtiment (façades, toitures et devantures commerciales) devront contribuer au rétablissement de son style architectural.

«D'une surface de plancher de plus de 680 m2, la villa accueille aujourd'hui le logement d'un garde du littoral employé par le Conseil Général, gestionnaire du site.»<sup>2</sup>

Ce diagnostic fait suite Suite à des travaux de réhabilitation déjà réalisés (réfection des toitures et réhabilitation des volets et huisseries). Il répond à la volonté du Conservatoire du Littoral et du Conseil Général de faire évoluer les usages de la villa afin de permettre l'accueil du public au Rez-de-chaussée.

<sup>1</sup> Extrait du PLU de Vallauris.(Modification 5 du 12 Septembre 2018)

<sup>2</sup> Contexte, Délégation Provence Alpes Côte d'Azur – Massif du Paradou (Vallauris) – Valorisation de la Villa Paradou



# Recherches historiques Iconographiques

## Diagnostic Sanitaire

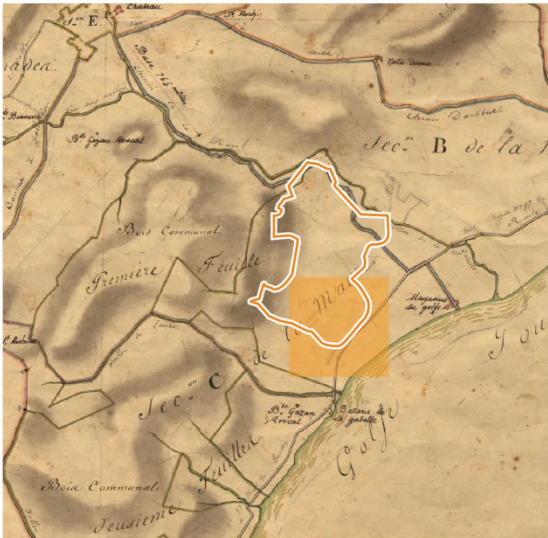


RECHERCHES HISTORIQUES ICONOGRAPHIQUES - Morphogénèse

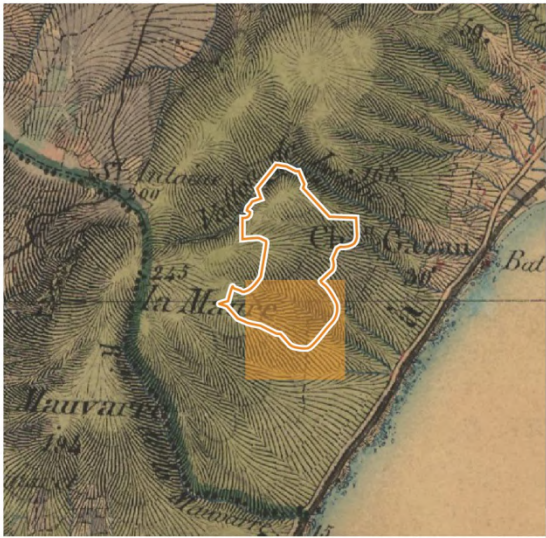
Frise établie à partir des données cartographiques IGN - Conseil Départemental des Alpes-Maritimes CRIGE PAGA DGFIP



1



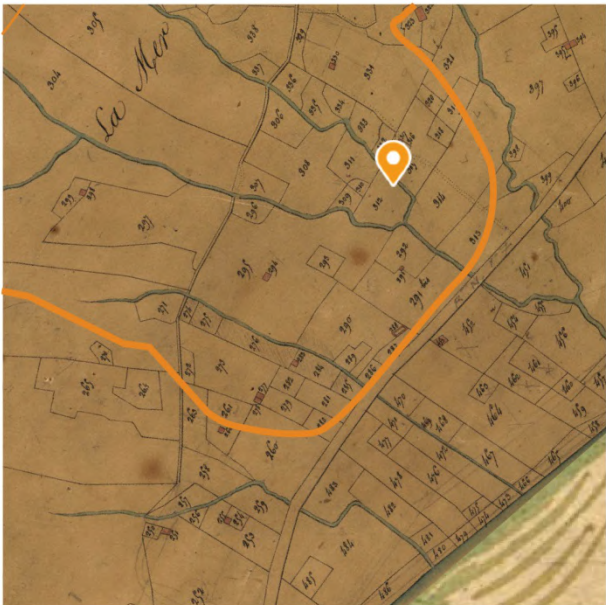
2



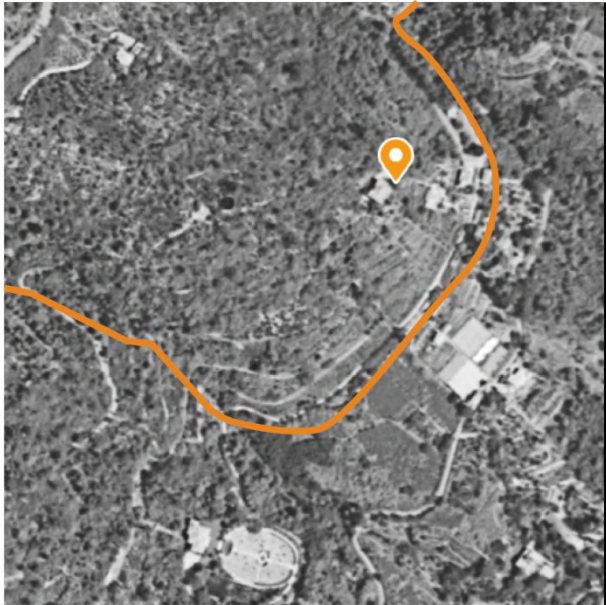
3



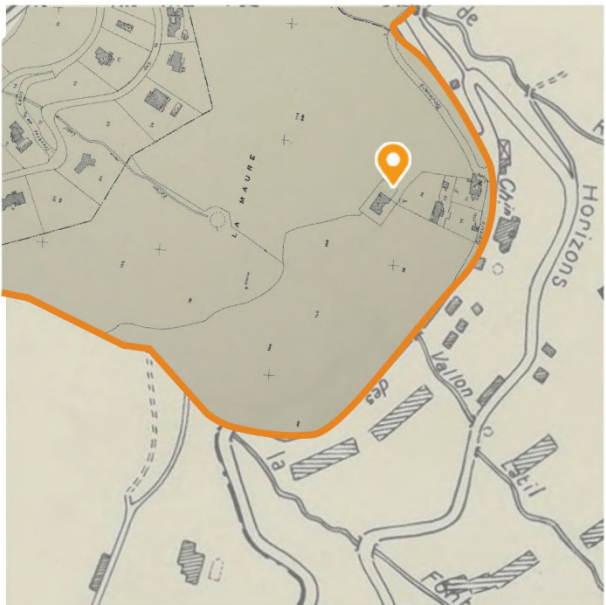
5



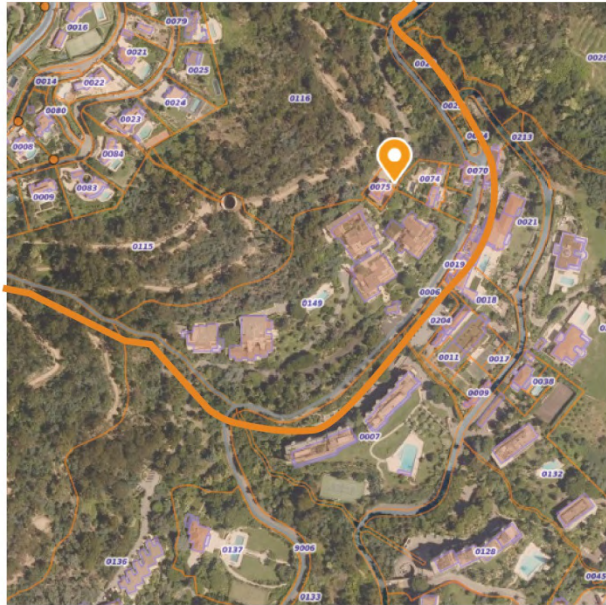
2



4



5



6

1

1756-1789  
Carte de Cassini  
Lieu-dit "La Maure"

2

1814  
Cadastre Napoléonien  
Section C du plan cadastral  
parcellaire de la commune

3

1820-1866  
Carte d'Etat Major  
Lieu-dit "La Maure"

4

1950-1965  
Photographies aériennes

5

1974-1977  
Cadastre révisé pour 1964  
Section BK

6

2020  
Photographies aériennes



RECHERCHES HISTORIQUES ICONOGRAPHIQUES - Etat 1817

In « Cadastre Napoléonien 1817- Commune de Vallauris -Alpes Maritimes »



1

500 m

Le site est quasiment exempt de construction. On trouve simplement quelques abris sur certaines des parcelles, de taille variable.



2

200 m

Cadastre Napoléonien - 1814

- 1. Tableau d'assemblage du plan parcellaire de la Commune de Vallauris
- 2. Parcellaire - Plan de la section C, lieu-dit « La Maure »
- 3. Lieu-dit « La Maure »
- Section BK (PLU actuel)
- Emplacement actuel de la villa



*«Au début du XXème siècle, le site est exploité pour la culture de plantes ornementales et horticoles et c’est dans ce cadre qu’a été construite en 1912 une villa de maître nommée Villa Paradou, ainsi qu’une maison de gardien, des écuries et tout un ensemble de réseaux hydrauliques permettant une alimentation en eau efficiente pour son exploitation.» <sup>2</sup>*

<sup>2</sup> Contexte, Délégation Provence Alpes Côte d’Azur – Massif du Paradou (Vallauris)  
– Valorisation de la Villa Paradou



Silhouettes d’eucalyptus du Parc, restes de la collection horticole de l’exploitation des années 1920’.

Le parc naturel départemental du massif du Paradou, <https://www.departement06.fr/les-parcs/parc-du-paradou-3789.html#c10668>



## Description/ Etat Sanitaire Général

La villa est construite en maçonnerie traditionnelle recouverte d'un enduit hydraulique minéral.

Le plancher du balcon et de la terrasse est constitué d'un dispositif composé de poutrelles en profilés métalliques en I supportant des voutains en brique/mortier de ciment.

On accède à cette dernière de plain-pied.

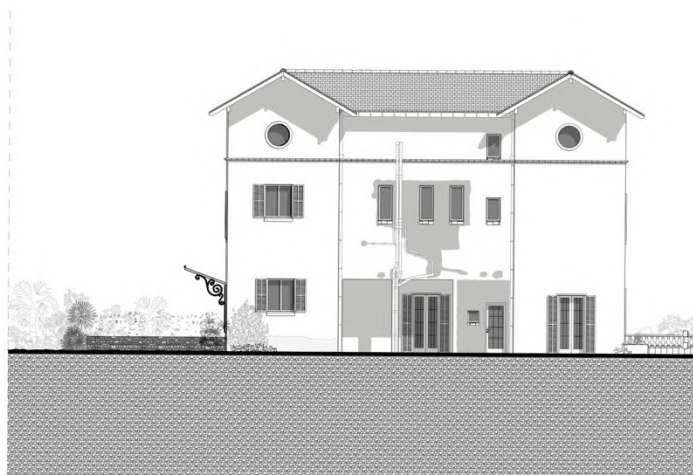
Les volumes sont simples et symétriques (plan en H).

Cette symétrie est accentuée en façade Sud par des percements réguliers, et un balcon central.

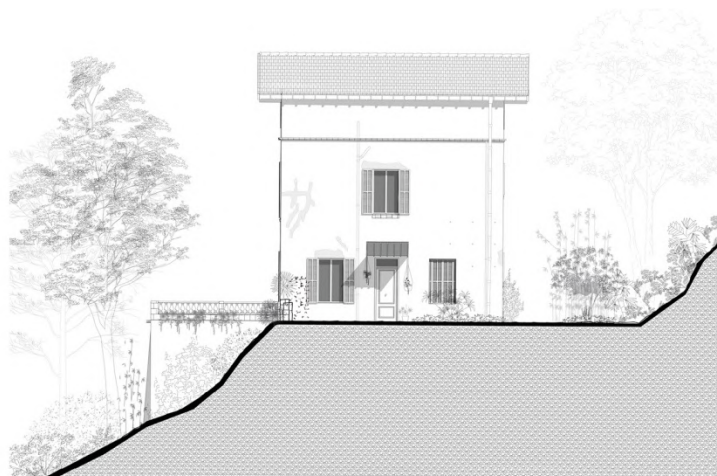
Les deux ailes latérales sont chacune recouvertes d'une toiture à deux pans, reliées par une troisième au centre qui abrite le volume central.

La toiture est recouverte de tuiles plates mécaniques de marseille.

Le faitage central est orienté Nord-Ouest - Sud-Est tandis que ceux des deux volumes latéraux sont orientés Nord-Est - Sud-Ouest.



Cliché Façade Nord



Cliché Façade Est



## Occupation

La maison est en partie occupée , dans sa partie habitation, Le Niveau inférieur au sous-sol est vacant.

## Critères d'Authenticité

La Maison présente un aspect homogène et une unité d'ensemble : elle est relativement bien conservée et ne semble pas avoir subi de transformations importantes au gré des années.

Du point de Vue historique, les recherches historiques et iconographiques permettent d'affirmer que cette maison de maître a été construite en 1912 au coeur de l'exploitation horticole dont on peut encore observer les collections d'eucalyptus notamment.

Au début du XXème siècle, ont également été construits une maison de gardien, des écuries et un ensemble de réseaux hydrauliques sur la propriété.

Du point de vue de sa valeur intrinsèque, cet ensemble constitue par là-même un fort potentiel bâti qui ne pourrait plus être construit aujourd'hui. Son état sanitaire général est plutôt correct. Cette construction pourrait être mise à niveau et constituer un lieu d'accueil et d'événements destinés aux visiteurs du Domaine.

Du point de vue structurel, la maison est de bonne facture.

La terrasse, quant à elle, présente de nombreux désordres.

Depuis le Rez-de-chaussée on peut noter un manque d'entretien : de la végétation spontanée pousse entre les tomettes et au delà de la balustrade.

La balustrade est cassée par endroits et certaines balustres ne sont plus scellées.

D'un point de vue structurel, l'état de la terrasse est altéré.

On observe en sous-face de nombreuses pathologies liées à des infiltrations d'eau.

La plus préoccupante étant l'état des aciers, corrodés (voir diagnostic structure/ avis technique en p.23)

Du point de vue fonctionnel, la terrasse se présente comme un belvédère qui offre un panorama exceptionnel sur les environs.

Du point de vue esthétique, cette villa révèle son caractère côté mer, en façade principale, côté Sud-Est. Cette maison de maître présente une écriture architecturale traditionnelle avec un rythme des percements réguliers, une balustrade filante, des persiennes ou encore le choix de la couverture.



## Description/ Etat Sanitaire Général

### Intervention concernant la Balustrade :

**Il s'agit de conserver le caractère architectural de la balustrade existante tout en permettant une mise aux normes ERP.**  
**La balustrade sera alors rehaussée (de 84cm à 101 cm). Les balustres seront refaites selon les dimensions existantes, le rehaussement se fera seulement au niveau du socle en briques qui sera légèrement réhaussé ( intervention non perceptible).**

### Synthèse :

L'objectif est de réaliser les travaux de mise en sécurité de la terrasse :

Deux principes de reprise du dispositif structurel de la terrasse en vue de sa « mise en sécurité » sont proposés en pages suivantes : L'intervention est envisagée soit par une réfection de la terrasse suivant un procédé contemporain , soit par une restitution à l'identique du plancher profilés métalliques + voutains.

Il est proposé de réaliser préalablement avant travaux un diagnostic parasitaire (xylophages), plomb et amiante.  
Les préconisations proposées dont la liste n'est pas exhaustive sont à considérer comme étant des préconisations techniques mais également esthétiques, compte tenu de la valeur patrimoniale historique de l'ensemble bâti.

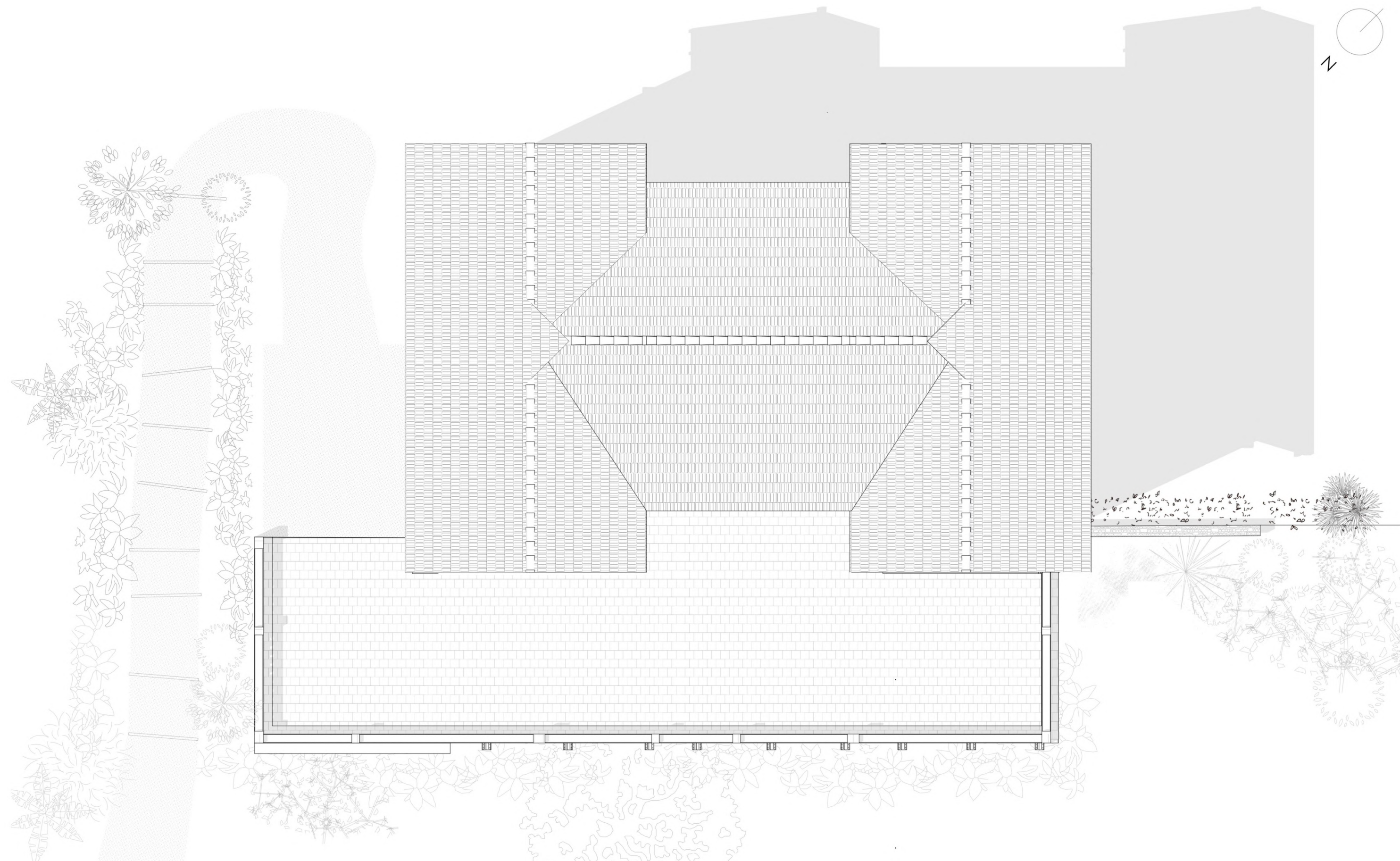
Il conviendra aussi de faire réaliser par un bureau d'étude de sol, une étude géotechnique de diagnostic (type G5) pour prévenir et consolider l'assise de la terrasse.  
(Infrastructure)



Cliché Façade Sud





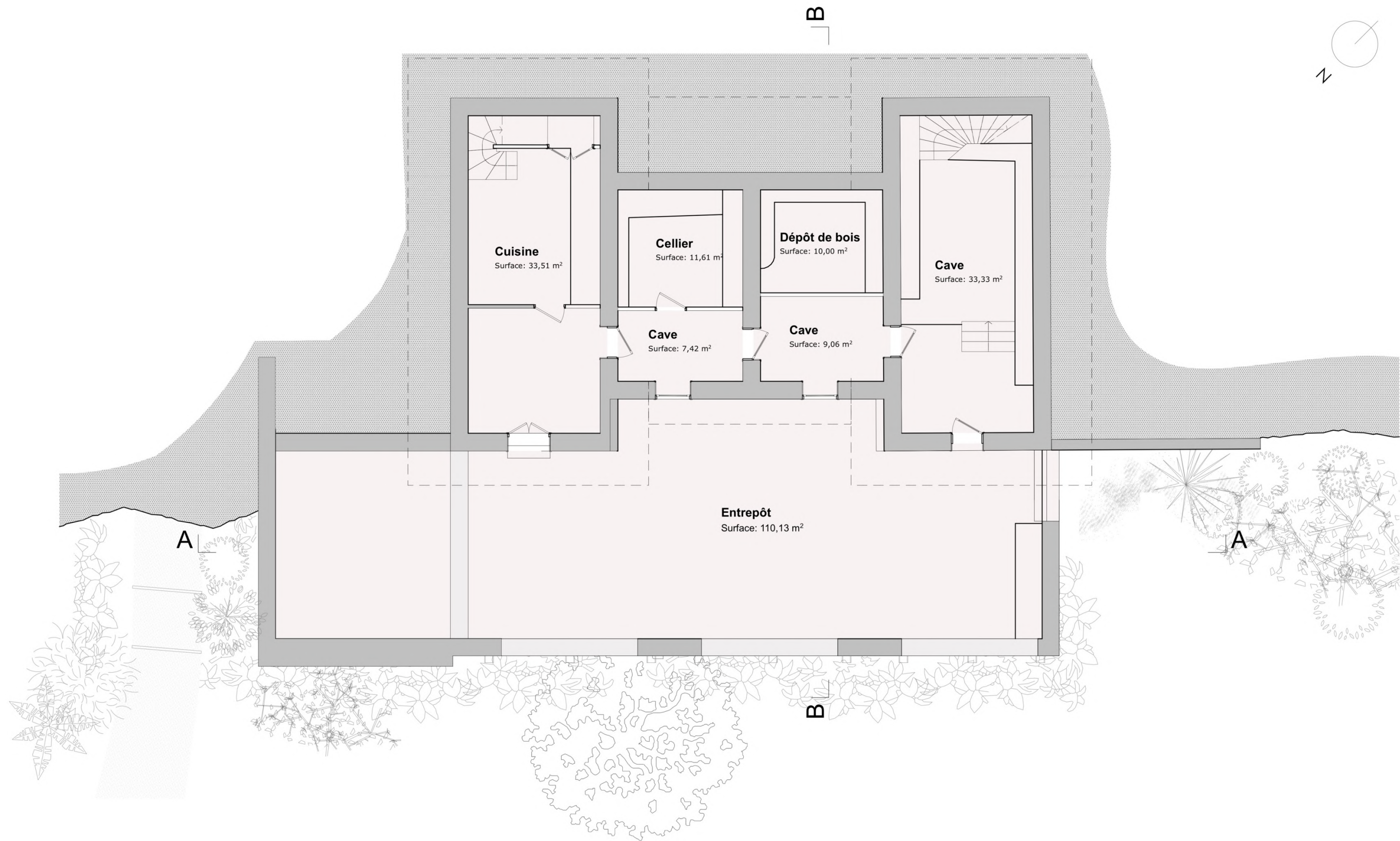


0 1 5 1:100

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique 8

### Plan masse

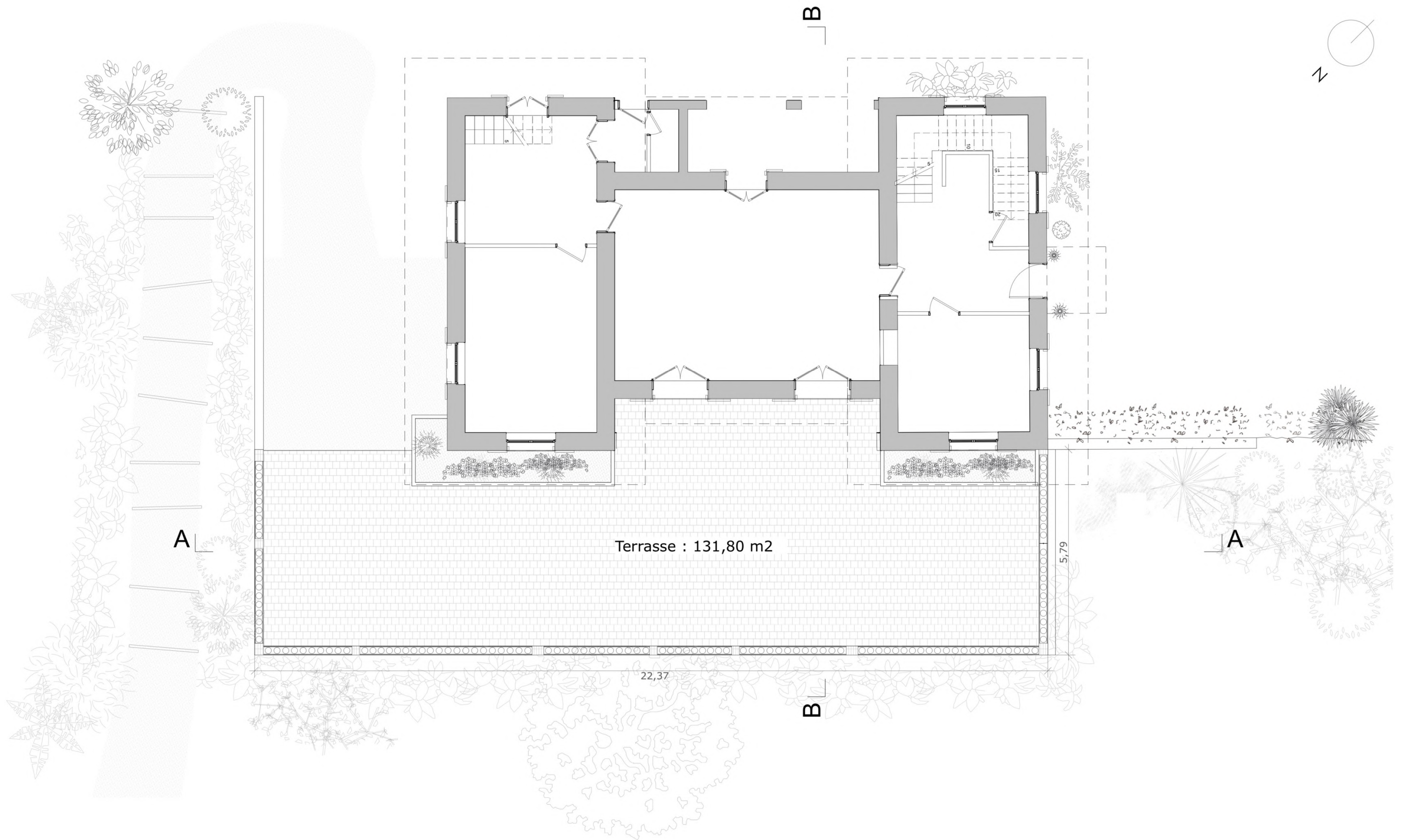




## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique 9

### Plan du Sous-Sol



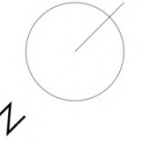


0 1 5 1:100

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique 10

### Plan du Rez-de-Jardin



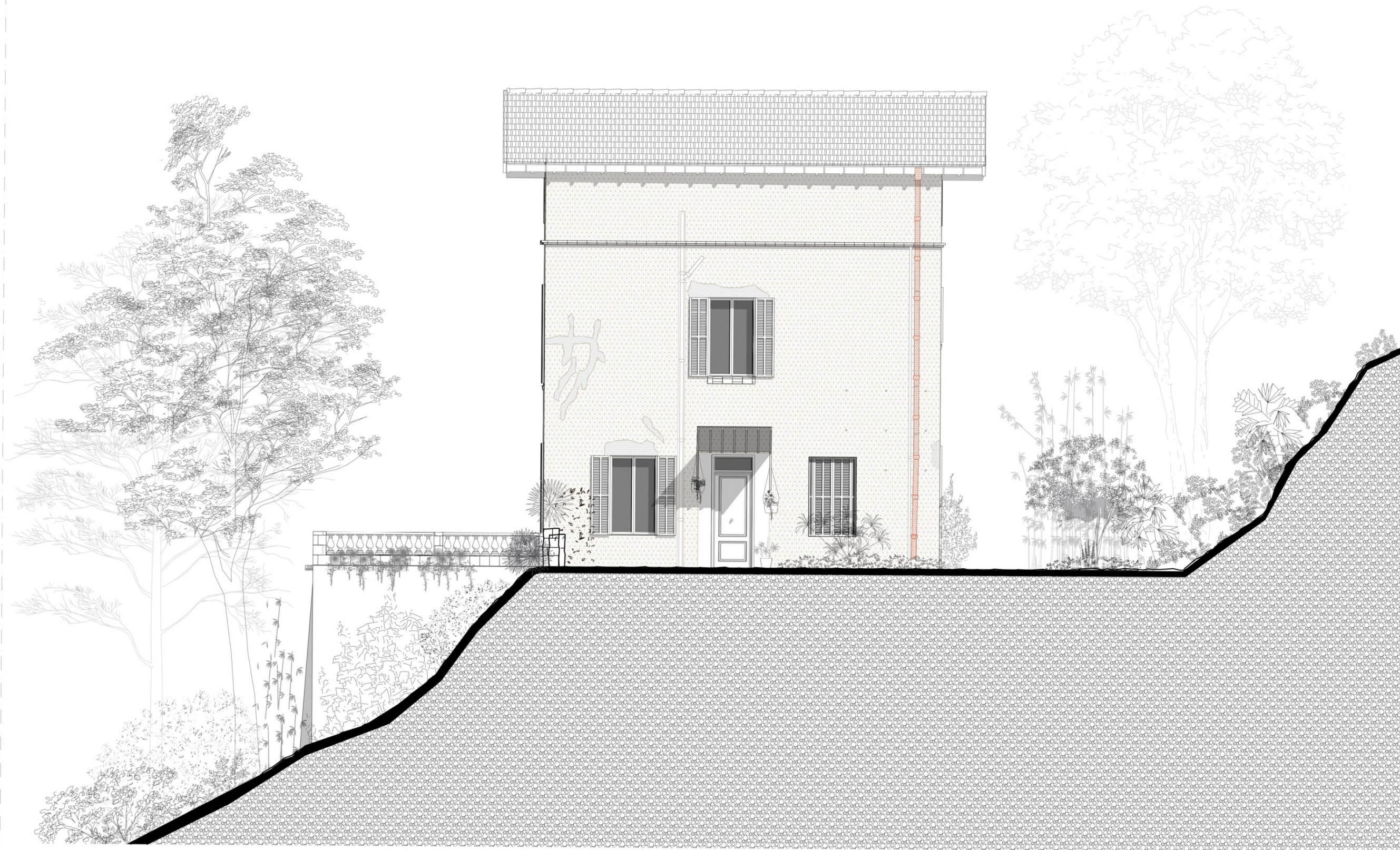
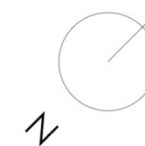


0 1 5 1:100

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique 11

### Façade Sud



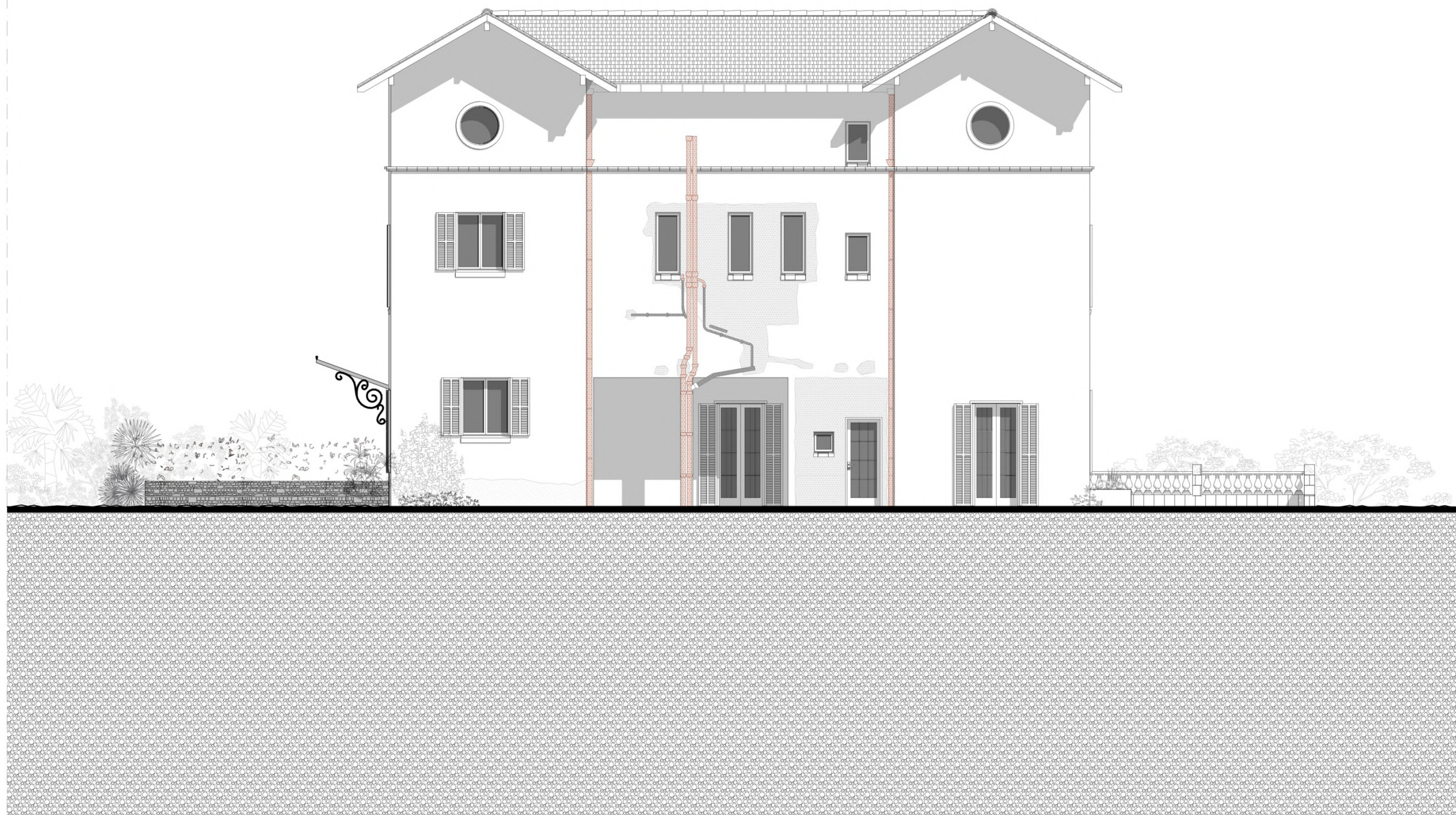
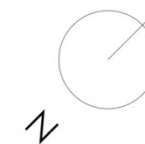


0 1 5 1:100

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique Façade Est

12



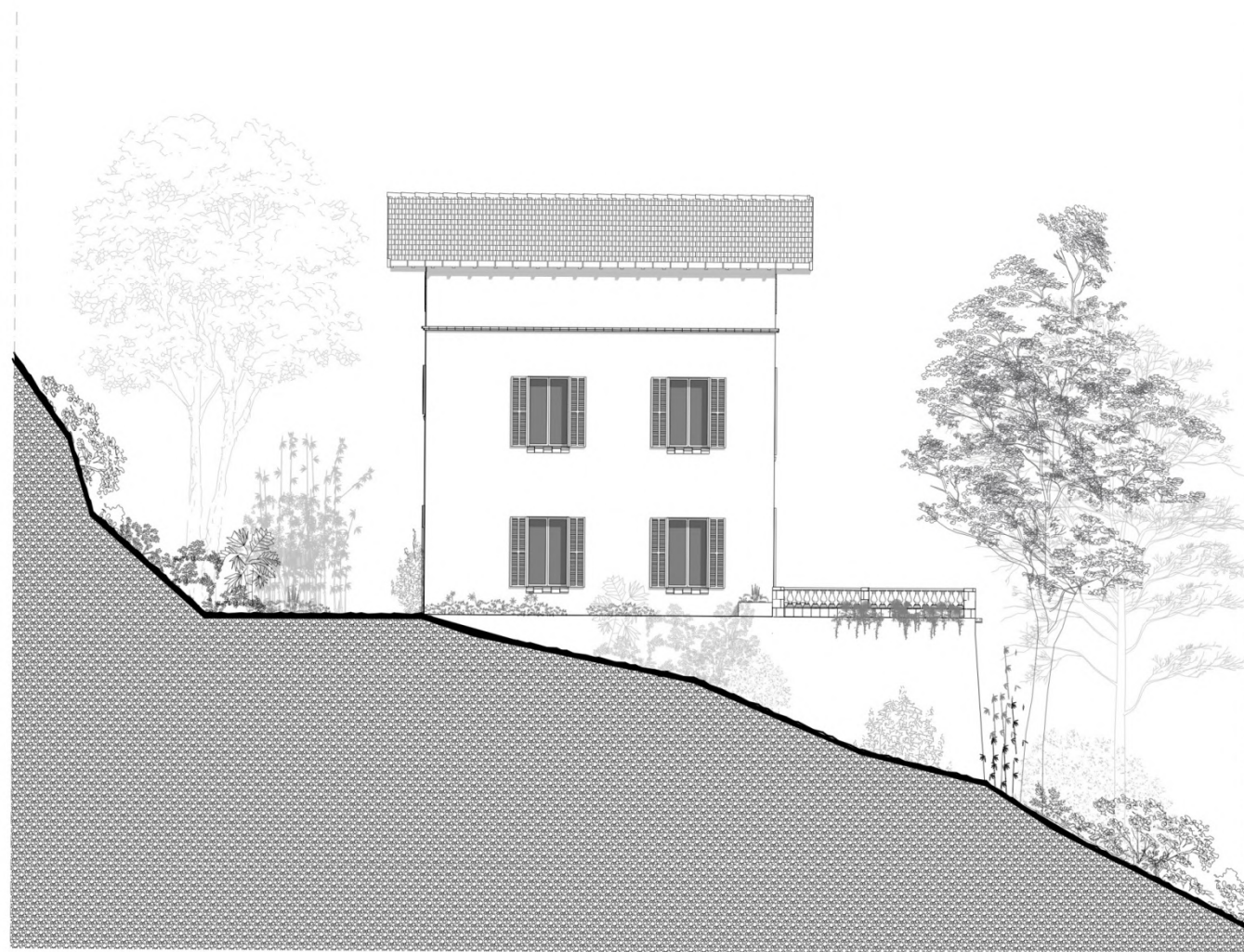
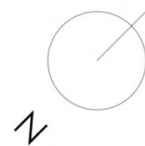


0 1 5 1:100

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique Façade Nord






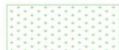
13





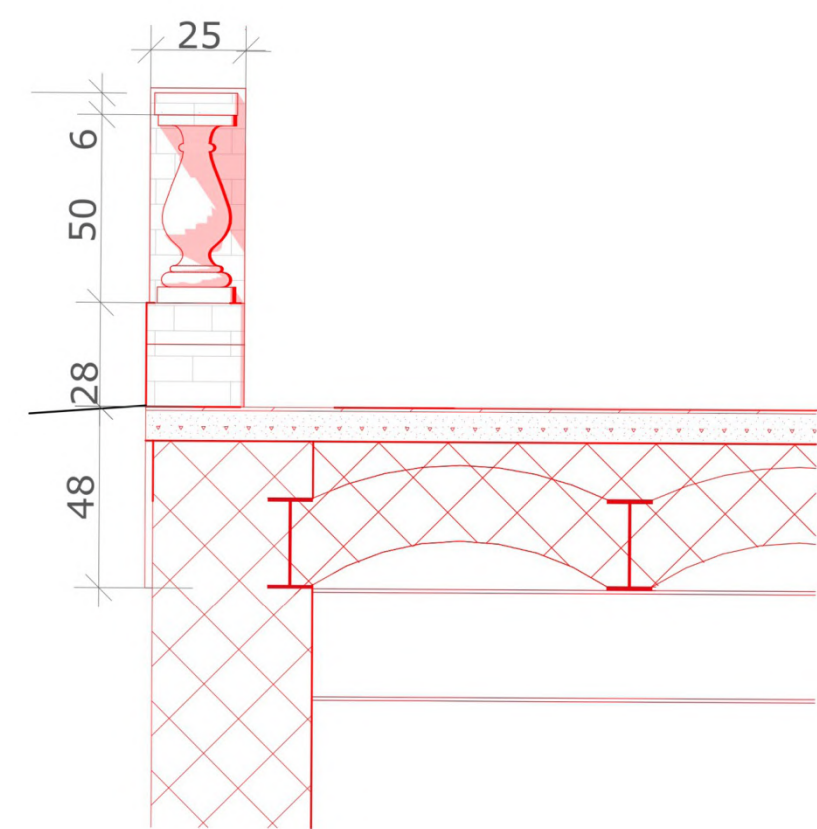
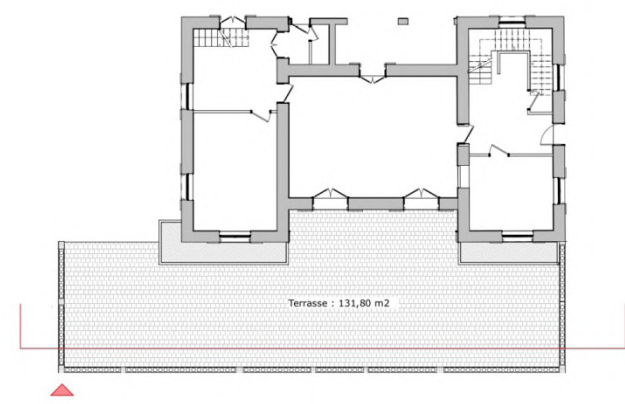
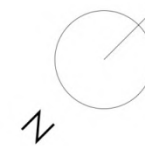
Façade Ouest\_1:200

## LEGENDE

-  peinture écaillée - cloquage  
décollement enduit - maçonnerie visible
-  salissures, coulures
-  corrosion, rouille
-  colonisation biologique  
traces d'humidité
-  mortier ciment
-  végétation lourde à élaguer

0 2 10 1:200



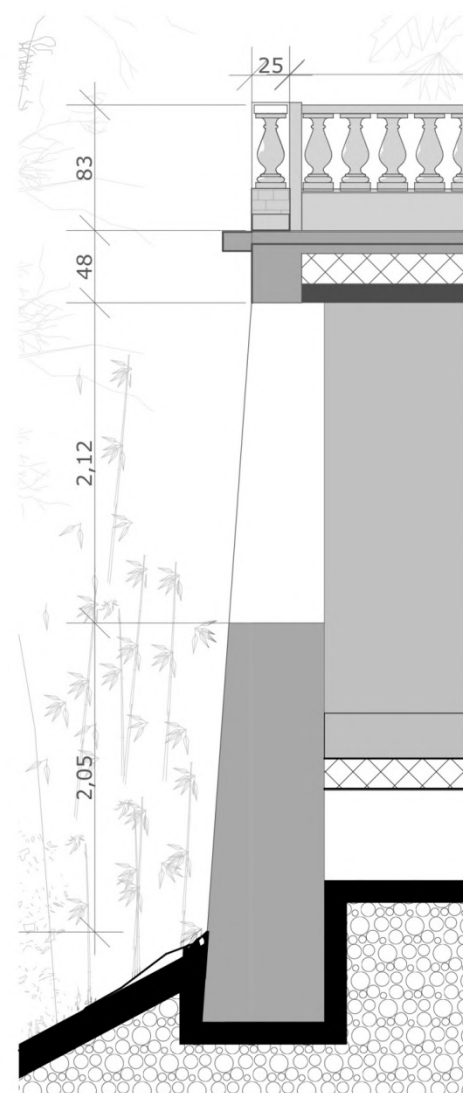
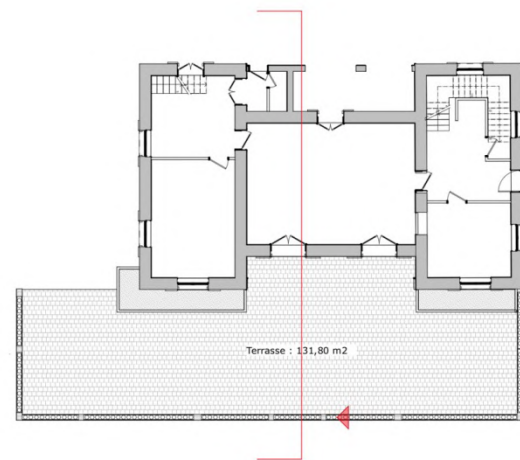
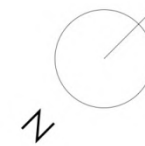


Détail balustrade 1:20

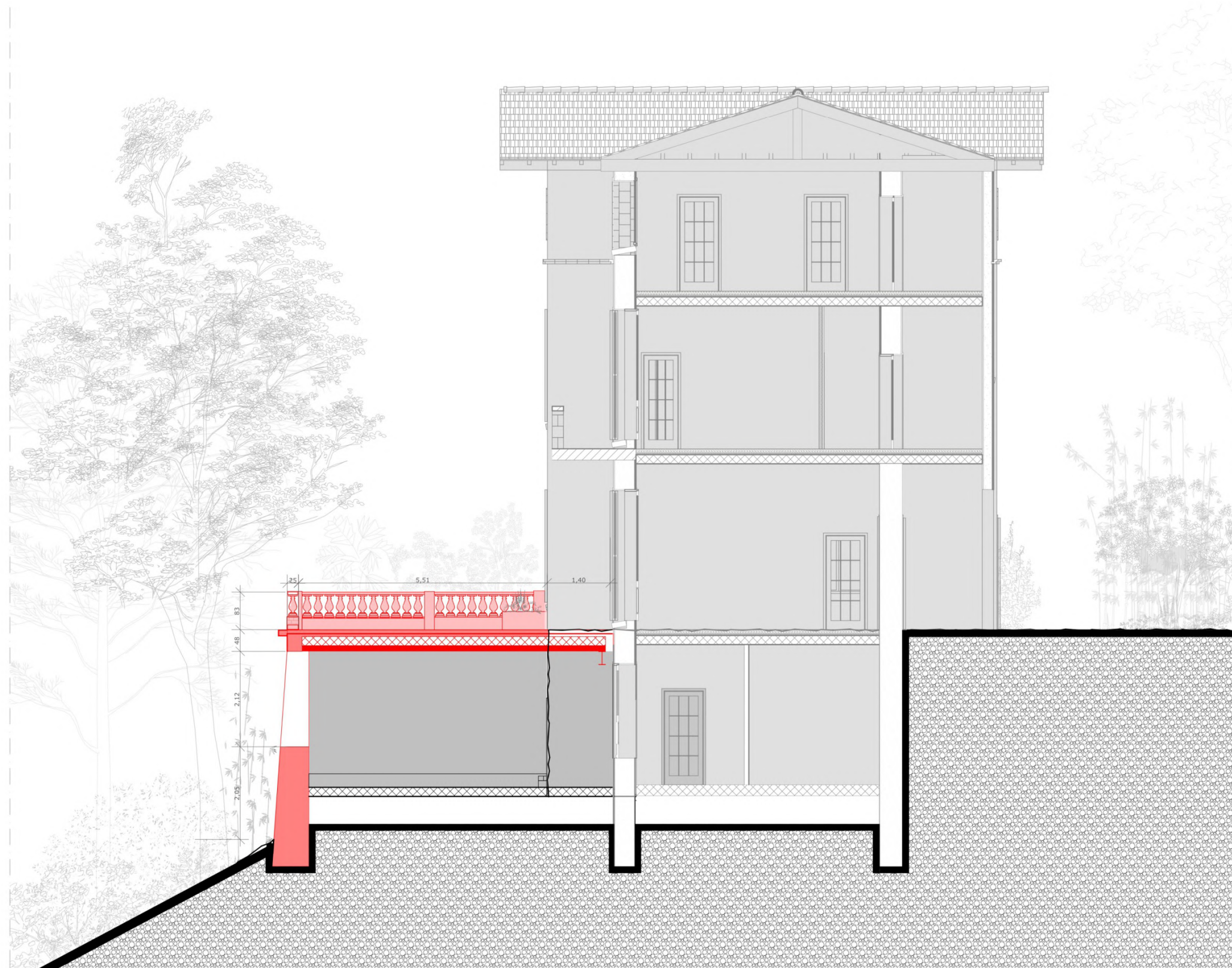


# Diagnostic Etat Sanitaire Graphique Coupe AA





◀ Détail balustrade (existant) 1:50

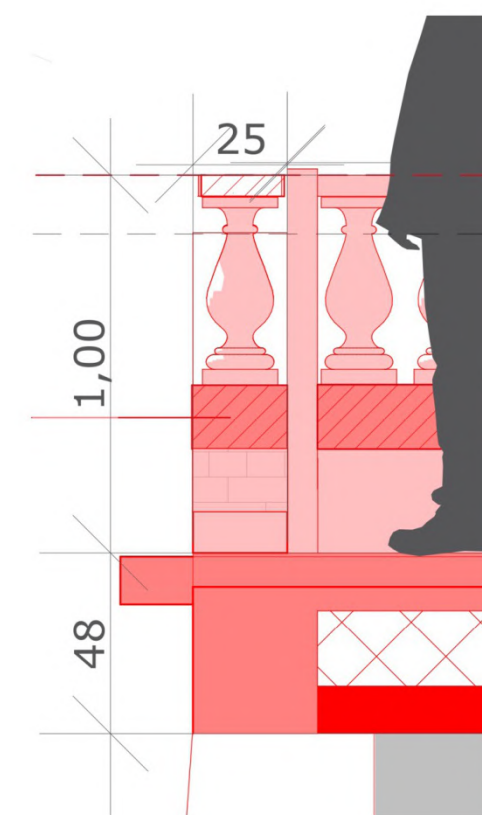
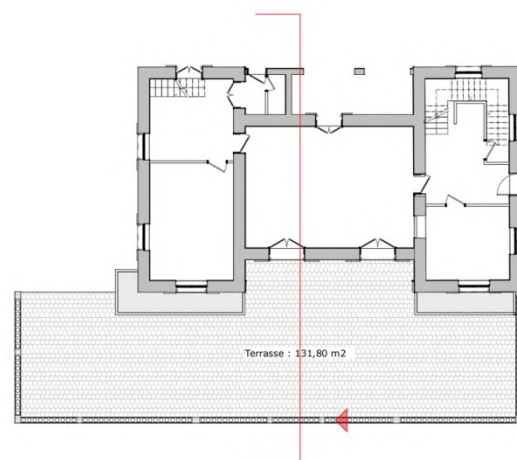
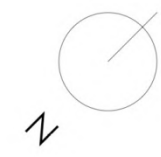


0 1 5 1:100

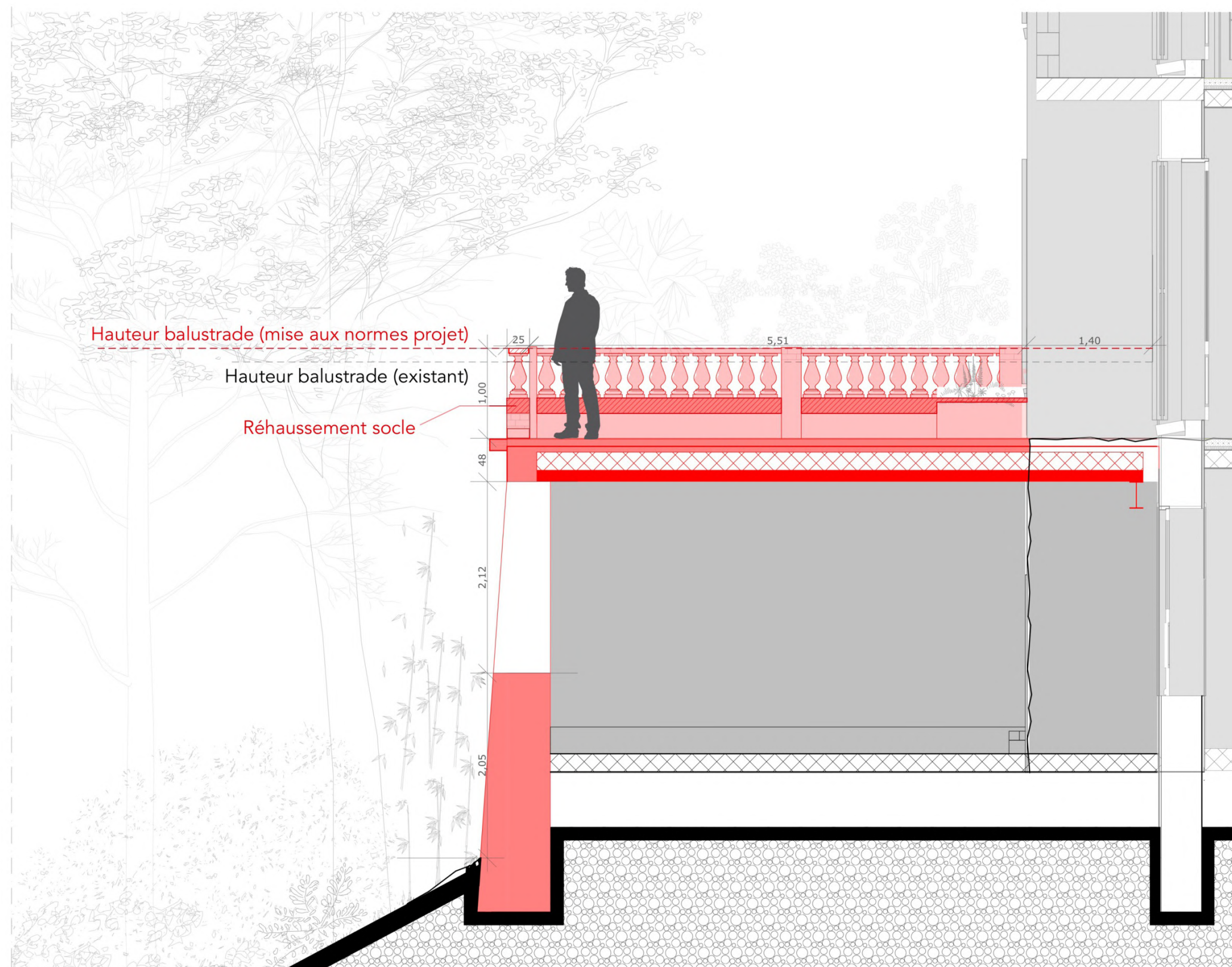
## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique 16

### Coupe BB





◀ Détail balustrade (projet) 1:20



0 1 2,5 1:50

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique Coupe BB - Projet

17



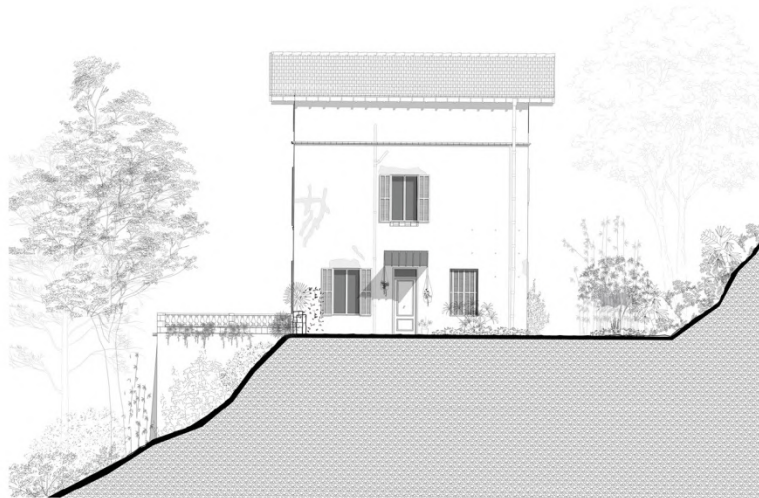


0 1 5 1:100

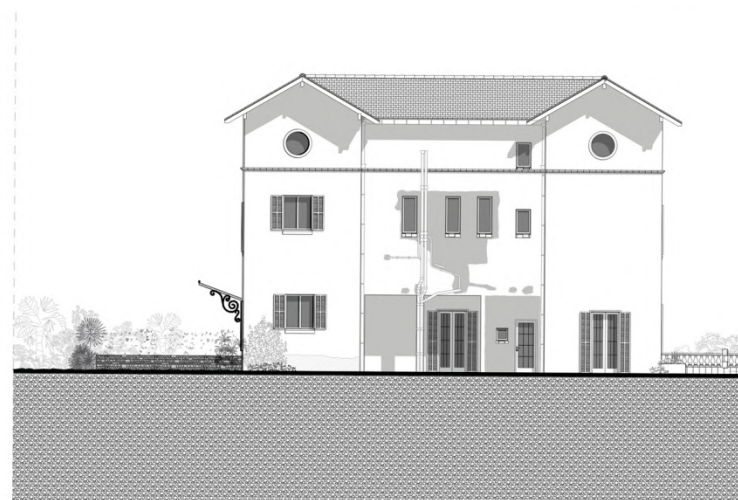
## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique 18

### Vue isométrique





Façade Est



Façade Nord



Façade Sud

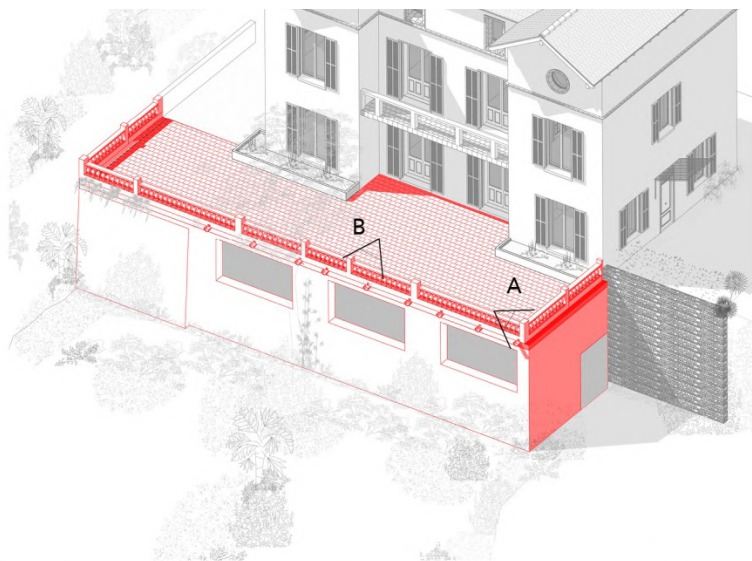


Réfection du balcon

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique Reportage photographique - Façades

19





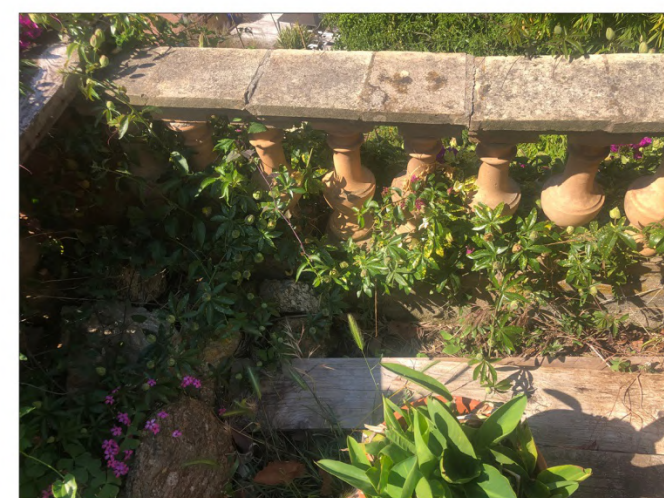
Terrasse (vue A)



Détail de ballustrade - section rectangulaire



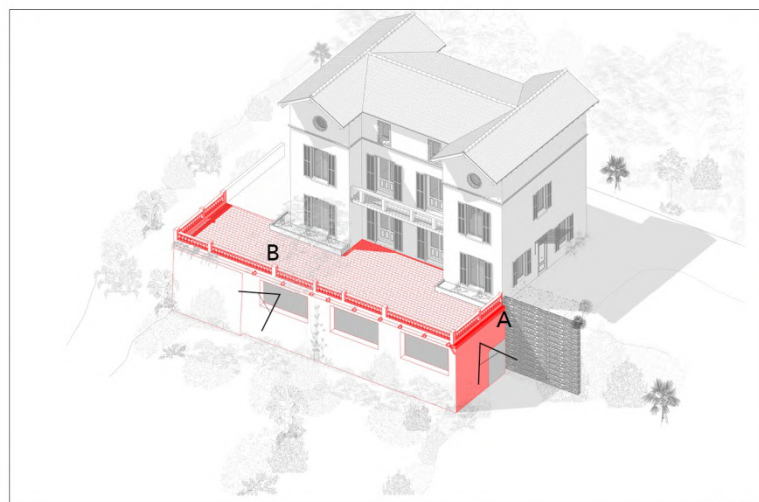
Terrasse (vue B)



Détail de ballustrade - section carrée

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique 20 Reportage photographique - Terrasse (RDC)





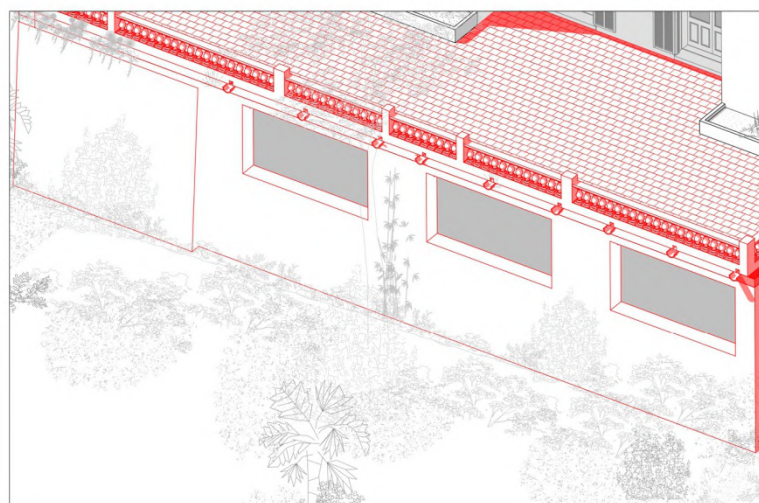
Terrasse - vues lointaines



A



B



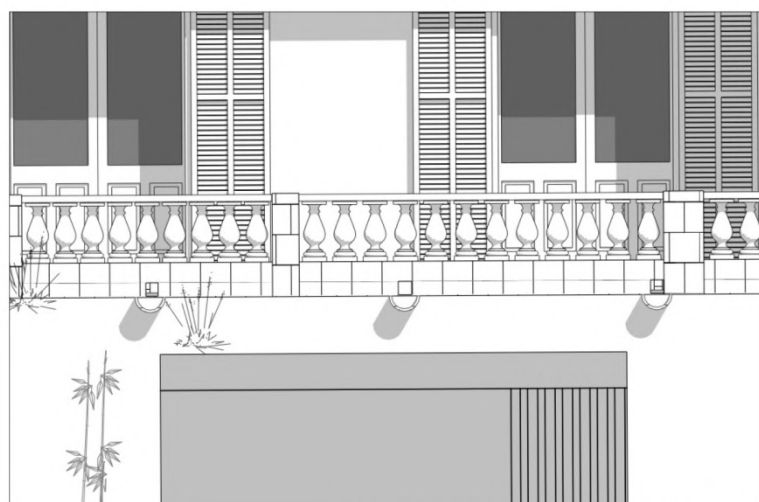
Détail - fruit du mur de soutènement



Détail - pissette et invasion par la végétation



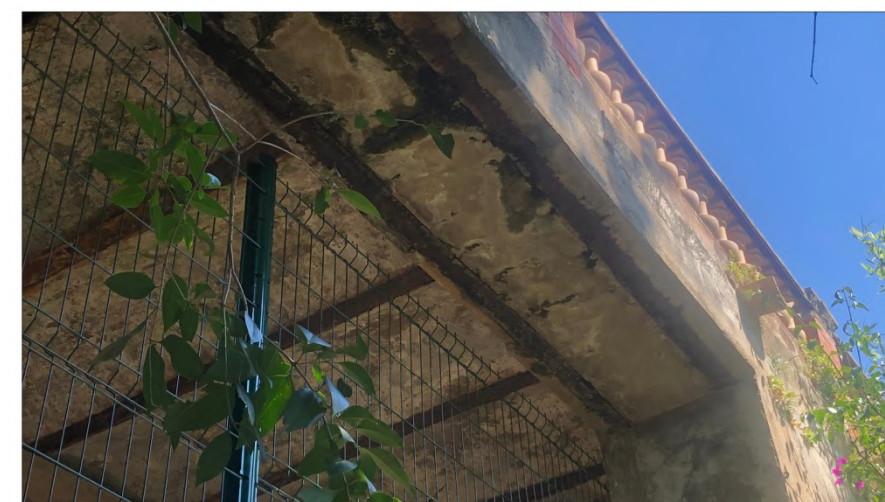
Détail - voutains et poutrelles



Terrasse - percements et ballustrade



Détail - Voutains dégradés, traces d'humidité et ajouts de ciment



Détail - percements extérieurs uniformes

## Diagnostic Etat Sanitaire Graphique 21 Reportage photographique - Terrasse (R-1)



# Diagnostic Structurel Avis Technique



ARCHITECTE : Monsieur GEITNER Jean ARCHITECTE D.P.L.G  
ARCHITECTE DU PATRIMOINE  
Résidence Le Délos  
611 Avenue Victor HUGO  
83600 FREJUS

VILLA PARADOU

AVIS TECHNIQUE



SOCIETE D'INGENIERE ET TECHNIQUE DU BATIMENT  
BP 60015 13266 MARSEILLE 08 CCT1  
Tél : 04 91 06 56 77

VILLA PARADOU

AVIS TECHNIQUE

SOMMAIRE

1. OBJET ..... 3

1.1. LOCALISATION..... 3

1.1.1. Situation géographique ..... 3

2. REPORTAGE PHOTOS TRANSMISES..... 4

3. CONCLUSIONS ET PRÉCONISATIONS..... 8



1. OBJET

Le présent document a pour but de donner un avis technique sur l'état structurel de la terrasse de la villa PARADOU.

Le bâtiment appartient au groupe conservatoire littoral, le présent rapport est réalisé en fonction des informations et des photos transmises par le maitre d'ouvrage.

1.1. Localisation

1.1.1. Situation géographique

Villa Paradou, chemin des Glaïeuls, 06220 Vallauris



Extrait MAPS

2. REPORTAGE PHOTOS TRANSMISES

Le bâtiment objet du présent rapport est une villa R+1 avec combles aménagés et sous-sol, le bâtiment possède également une terrasse au niveau du RDC du côté de la falaise.

Des travaux de réhabilitation de la villa sont en cours de réalisation.



Villa côté rue



Villa côté falaise



La terrasse en question est constituée d'un plancher voutain avec des profilés métalliques qui s'appuient d'une part sur le mur du sous-sol et d'autre part sur le mur de soutènement du côté de la falaise.

Plusieurs martiaux sont actuellement présents sur la terrasse du fait des travaux en cours, on note que celle-ci n'est pas très bien entretenue et elle présente quelques désordres, le revêtement de sol est en mauvais état, des herbes poussent entre les joints du carrelage.



Terrasse RDC

Le plancher à une portée de 6.9 m environ, les poutres métalliques sont complètement endommagées, elles sont dans un état de corrosion très avancé avec perte de section, ce qui peut se justifier du fait qu'on est très proche de la mer et aussi par les problèmes d'étanchéité de la terrasse.

Le plancher a fait l'objet d'un étaieement provisoire sur certaines zones.



Profilés corrodés avec perte de section

Accès sous-sol



Vue sous face de la terrasse





Enduit fissuré

Mur de soutènement côté falaise

Le garde-corps de la terrasse est un garde-corps en béton, ce dernier présente quelques points de faiblesse, des fissurations sont visibles sur plusieurs endroits, des travaux de reféction seront à prévoir.



3. CONCLUSIONS ET PRÉCONISATIONS

En se basant sur l'ensemble des éléments transmis, on peut constater que le plancher de la terrasse présente des problèmes de stabilité et on peut conclure que celui-ci ne peut être conservé en l'état actuel, une démolition et reconstruction du plancher est à prévoir.

Deux solutions peuvent être envisagées : la première serait de refaire un nouveau plancher en poutrelles-hourdis ce qui nous semble plus adapté vu l'emplacement du bâtiment qui est très proche de la mer. Mais dans le cas où la reconstruction d'un plancher identique à l'existant est exigée par les architectes du patrimoine, on peut envisager la construction d'un plancher voutain polystyrène avec une structure métal béton, le principe étant d'utiliser le polystyrène comme coffrage en voûte entre les profilés métalliques, et de faire un remplissage en béton armé.

Ci-dessous un exemple de ce type de plancher qu'on a déjà réalisé sur un autre projet.





En vue de la très grande travée du plancher à recréer d'environ 7 m, on pourra envisager de mettre en place des poutres métalliques de type **IPN 180 tous les 60 cm** environ qui s'appuieraient de la même manière que les anciens profilés.

Du fait de la démolition du plancher existant et de l'état actuel des garde-corps, il nous semble plus judicieux de les refaire.

Une étanchéité de type Alsan sera ensuite nécessaire afin de garantir une parfaite durabilité de l'ouvrage avec une forme de pente minimum 1%. La pose de carrelage à la colle sur ce type d'étanchéité sera par la suite possible.









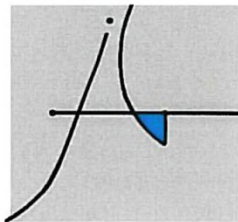
# Estimatif des Travaux





CONSERVATOIRE DU LITTORAL  
PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR  
06220 VALLAURIS  
VILLA PARADOU  
Chemin des Glaïeuls  
REFECTION DU PLANCHER ET DE LA TERRASSE

ESTIMATION DU COUT DES TRAVAUX  
TRAVAUX DE MACONNERIE



JEAN GEITNER  
ARCHITECTE DPLG – ARCHITECTE DU PATRIMOINE  
Résidence Le Délos  
611, Avenue Victor Hugo – 83600 FREJUS  
Tel. 04 94 17 27 15



INDICE	0
DATE	4/13/22
REDACTEUR	F.P.

06220 VALLAURIS  
VILLA PARADOU  
REFECTION DU PLANCHER ET DE LA TERRASSE

ART.	DESIGNATION	Uté	Qté	P.U.	SOMME
	PREAMBULE:				
	Note importante: la présente estimation ne tient pas compte des augmentations imprévisibles en cette période inflationniste.				
	L'estimation de base ne prévoit pas d'isolation extérieure de la terrasse.				
	Amenée du matériel nécessaire aux travaux, plan d'installation de chantier, intégration des règles de sécurité du chantier par rapport à l'occupation du site; protections générales et signalisation réglementaire. (le coût de ces prestations est réparti sur l'ensemble des postes ci-après)	Ft	PM		
I	INSTALLATION DE CHANTIER				
1.1	Installation de chantier, mise en place des clôtures et protection d'usage, bungalows, la signalisation, les dispositifs de sécurité réglementaires, aire de stockage sécurisée, etc. (selon CCTP).	Ft	1	6200,00	6 200,00 €
1.2	Échafaudages verticaux d'accès et de protection pour les travaux en rives de terrasse et sur mur de façade.	Ft	1	5500,00	5 500,00 €
1.3	Débroussaillage en pied de terrasse pour permettre l'accès, déblai de terre pour plate forme de repos de l'échafaudage.	Ft	1	500,00	500,00 €
1.4	Etude de structure par un B.E.T.	Ft	1	4500,00	4 500,00 €
II	TRAVAUX DE DEPOSE				
2.1	Calepinage de la balustrade, couverture photographique. Dépose avec soin de la balustrade composée d'un socle en éléments de béton, de balustres en terre cuite, de dés en briques et d'une main courante en éléments de béton, stockage soigné sur site.	MI	44,00	88,00	3 872,00 € 0,00 €
2.2	Dépose soignée du revêtement en carreaux de terre cuite, stockage d'un maximum de carreaux pouvant être réemployés directement sur le site.	M²	133,00	27,50	3 657,50 € 0,00 €
2.3	Démolition de la forme de support du dallage, démolition des entrevous en briques, sortie des gravois.	M²	133,00	44,00	5 852,00 €
2.4	Dépose des profilés métallique existants, compris descellement des abouts, manutention, sortie en attente d'enlèvement.	M²	133,00	27,50	3 657,50 € 0,00 €



2.5	Etalement de sécurité en préalable à la démolition du plancher, pose et dépose en fin de travaux.	Ft	1	1200,00	1 200,00 €
					0,00 €
2.6	Manutention, chargement et évacuation des gravois en décharges autorisées.	Ft	1	11137,50	11 137,50 €
					0,00 €
III	<u>NOUVEAU PLANCHER</u>				0,00 €
					0,00 €
3.1	Fourniture et mise en œuvre de profilés métallique IPN 180 galvanisé à espacement de 60 cm entraxe compris sommiers de repos et encastrement dans la maçonnerie.	Ft	1	70868,00	70 868,00 €
					0,00 €
3.2	Fourniture et mise en œuvre de profilés métallique IPN 200 galvanisé en rive Sud formant linteau, et poutre intermédiaire à l'intérieur y compris sommier de repos.	Ft	1	17948,00	17 948,00 €
					0,00 €
3.3	Coffrage d'entrevous en polystyrène galbé; coffrage de rives.	M²	133,00	105,00	13 965,00 €
				0,00	0,00 €
3.4	Mise en œuvre de plancher béton compris ferrailage et coulage à la pompe y compris surfacage mécanique.	M²	133,00	315,00	41 895,00 €
3.5	Bouchement des empochements des profilés et reprise d'enduit en finition.	Ft	1	960,00	960,00 €
3.6	Acrotère en béton armé pour réhausse de la balustrade y compris mise en place de pissette d'évacuation.	MI	44,00	90,00	3 960,00 €
IV	<u>TRAVAUX SUR MUR DE SOUTÈNEMENT DE LA TERRASSE</u>				0,00 €
4.1	Piochement de l'enduit existant pour mise à nu de la maçonnerie permettant un contrôle de l'état de celle-ci. Manutention et évacuation des gravois.	Ft	1	5100,00	5 100,00 €
4.2	Reprise de fissures, refichage de maçonnerie, coulis de chaux pour confortement à cœur	Ft	1	1800,00	1 800,00 €
4.3	Nouvel enduit au mortier de chaux sur l'ensemble des murs, tableaux, glacis...	M²	150,00	72,00	10 800,00 €
V	<u>REFECTION DE LA TERRASSE</u>				0,00 €
5.1	Etanchéité liquide de type ALSAN sur le plancher terrasse y compris relevés	M²	133,00	60,00	7 980,00 €
5.2	Fournitures en complément des éléments en terre cuite pour réfection de la balustrade et du revêtement de terrasse:				
5.2.1	- balustres en terre cuite identique à ceux existants - estimation	U	50	160,00	8 000,00 €

	- carreaux en terre cuite modèle identique à ceux existants - estimation	M²	80,00	110,00	8 800,00 €
5.2.2					0,00 €
5.3	Fourniture d'éléments préfabriqués en béton: socle et main courante de balustrade - estimation	Ft	1	2750,00	2 750,00 €
					0,00 €
5.4	Pose de la balustrade: socle, balustres, dés, main courante à l'identique de l'existant, enduit de finition sur l'acrotère en béton.	MI	44,00	240,00	10 560,00 €
5.5	Pose de dallage en carreaux de terre cuite identique à l'existant.	M²	133,00	66,00	8 778,00 €
VI	<u>NETTOYAGE, REPLI</u>				
6.1	Nettoyage général du chantier, repli du matériel, remise en état.	Ft	1,00	1540,00	1 540,00 €
	TOTAL H.T. ESTIMATION DES TRAVAUX				261 780,50 €
				T.V.A. 20.00%	52 356,10 €
	MONTANT TTC. ESTIMATION DES TRAVAUX				314 136,60 €

## Diagnostic Etat des Lieux -Estimatif – RENOVATION - Synthèse 31