

1. PRÉAMBULE

Conformément à l'article R.431-8 du Code de l'urbanisme, la présente notice est divisée en deux parties : d'une part la description de l'état initial du site (situation, contexte historique et patrimonial) et d'autre part la présentation du projet et de son insertion dans l'environnement (caractéristiques architecturales, matériaux, accès, traitement paysager et mesures en EBC).

2. SITUATION DU TERRAIN

Le projet concerne la **parcelle cadastrale section CL n°42**, située au **90, chemin Gustave Raymond à Antibes (Alpes-Maritimes)**. D'après le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Antibes, le terrain se trouve en **zone UDe**, correspondant au secteur du Cap d'Antibes. La Villa Thuret elle-même est reconnue comme un bâtiment remarquable inscrit dans le **Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)** de la commune (elle figure à l'inventaire sous le n°127, catégorie "Rural" dans le périmètre SPR). Par ailleurs, une partie du terrain, occupée par le jardin botanique attenant à la villa, est classée en **zone Na** au titre du PLU. Ce classement EBC impose une attention particulière à la préservation de la végétation existante lors des aménagements



Figure 1. Extrait de plan cadastral

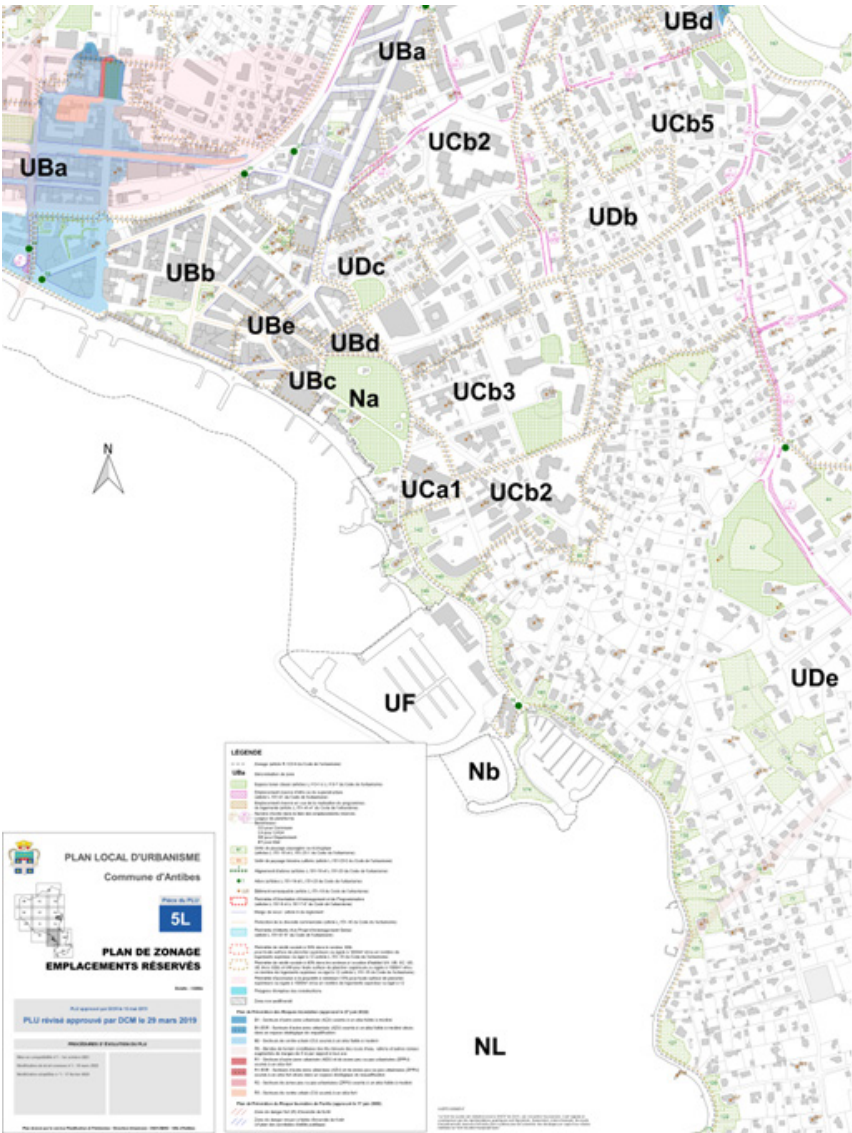


Figure 2. Extrait de plan de zonage du PLU d'Antibes

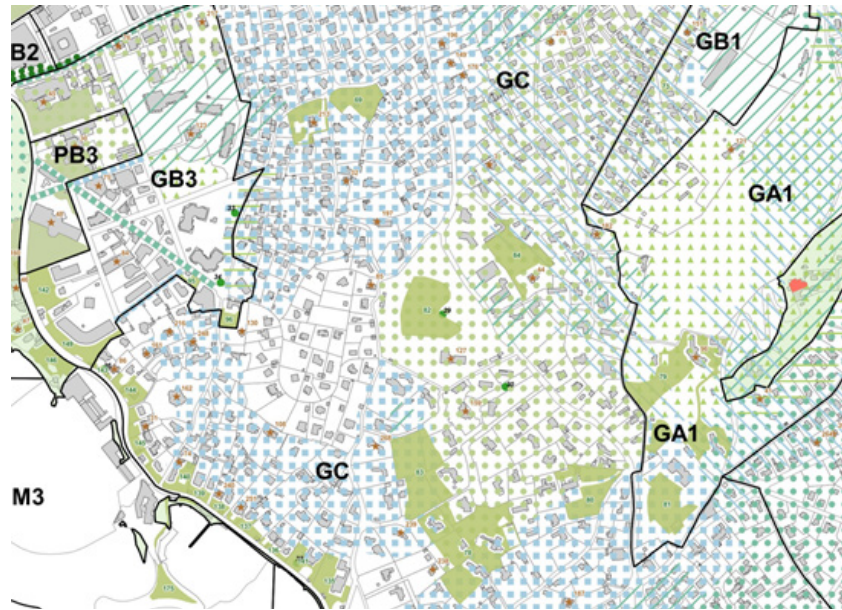


Figure 3. Extrait du plan de zonage SPR

3. CONTEXTE

3.1. Contexte historique

La Villa Thuret s'inscrit au cœur d'un domaine botanique historique. Édifiée en 1857 sur les hauteurs du Cap d'Antibes par le botaniste renommé **Gustave Thuret (1817-1875)**, la villa servait à la fois de résidence et de lieu de recherche scientifique, entourée d'un jardin d'acclimatation rassemblant de nombreuses essences exotiques. Ce jardin botanique, toujours existant de nos jours et classé Jardin Remarquable, a été conçu dès l'origine comme un espace d'expérimentation scientifique étroitement lié à l'architecture de la villa. Après le décès de Thuret, le domaine a été légué à l'État et conservé comme site dédié à la recherche agronomique et botanique. **Plusieurs campagnes de travaux aux XXème siècle**, motivées par l'évolution des usages scientifiques, sont venues modifier l'état initial de la propriété, **altérant progressivement la cohérence architecturale de l'ensemble** tout en permettant la poursuite de sa vocation scientifique.

3.2. Bâti existante (extension de 1987)

Le bâtiment faisant l'objet de la transformation est l'extension Ouest de la villa, réalisée à la fin des années 1980 (permis de 1987) par les architectes Bolla & Cellier. Cette construction en béton d'un seul niveau est adossée à la façade Ouest de la villa Thuret, **au droit d'une ancienne terrasse extérieure aujourd'hui disparue**. Initialement, cet espace était dédié à l'expérimentation botanique pour l'INRAE (Institut de recherche agronomique) et ne comportait pas d'ouverture sur le jardin (façades « aveugles »). L'extension forme un volume rectangulaire couvert d'une toiture-terrasse inaccessible technique. Bien que fonctionnelle, cette construction moderne ne présente **pas de valeur patrimoniale notable** et apparaît désormais inadaptée dans le contexte d'un site historique. **Elle va être réhabilitée et requalifiée par le projet afin de retrouver un usage utile et une meilleure intégration architecturale au sein de la villa et du jardin**

4. PROJET DE TRANSFORMATION

Le projet vise à transformer la salle d'expérimentation existante en une salle polyvalente ouverte aux usages contemporains (animations, réunions, expositions, etc.). Cette nouvelle salle sera classée en ERP de 5e catégorie (Établissement Recevant du Public de petite capacité). **Les interventions prévues n'augmentent pas l'emprise au sol du bâtiment : le volume existant est conservé, sans extension supplémentaire**. En revanche, des aménagements intérieurs et extérieurs sont réalisés pour adapter l'ouvrage à sa nouvelle fonction et aux normes en vigueur, notamment en termes d'accessibilité et de sécurité :

- **Aménagement intérieur polyvalent** : l'espace intérieur sera réaménagé (finition, équipements) afin d'offrir flexibilité d'usage et confort moderne tout en conservant la structure principale du volume existant.

- **Mise en sécurité et conformité ERP** : outre le garde-corps de terrasse, le projet intègre la création de nouveaux accès adaptés (voir ci-après) et la mise en conformité des issues de secours pour l'évacuation du public. L'installation électrique, le système d'éclairage et les équipements de ventilation/chauffage seront mis à niveau pour répondre aux normes actuelles (le local technique existant sera maintenu et modernisé).

- **Réfection de l'étanchéité** : compte tenu de l'ancienneté de la toiture-terrasse (et des nouveaux aménagements prévus sur celle-ci), une réfection complète de l'étanchéité sera effectuée, incluant l'isolation thermique si nécessaire, afin d'assurer la pérennité du bâti et le confort d'utilisation de la nouvelle salle.

5. DIAGNOSTIQUE PATRIMONIAL

Historique des modifications et état patrimonial : La Villa Thuret, construite au XIXe siècle, a subi au cours du XXe siècle des modifications significatives qui ont altéré sa composition originelle. En 1963, une importante campagne de travaux (sous la direction de l'architecte Roger Séassal) a ajouté une extension sur la façade Est de la villa et surélevé l'édifice d'un niveau supplémentaire. Ces transformations ont modifié la silhouette de la villa, simplifiant notamment les volumes de toitures, créant des décalages peu esthétiques entre les niveaux et rompant avec l'homogénéité des proportions des fenêtres. À la fin des années 1980, une seconde intervention majeure a eu lieu avec la création de l'extension Ouest actuellement concernée par le projet. Bien que répondant aux besoins scientifiques de l'époque, **ces adjonctions successives ont diminué la cohérence architecturale de l'ensemble, en particulier en occultant certaines ouvertures et en rompant le dialogue visuel initial entre la villa et son jardin.** L'extension de 1987, d'un style très sobre et dépourvu d'ornementation, ne présente pas de caractère historique propre ; son intérêt réside surtout dans sa structure solide en béton, laquelle offre une base pour une réhabilitation qualitative sans porter atteinte aux parties anciennes de la villa.

Parti pris architectural : Le projet s'appuie sur plusieurs principes directeurs afin de conjuguer les besoins contemporains avec le respect du patrimoine et du site paysager exceptionnel :

- **Restaurer le lien villa-jardin** : actuellement, le volume de 1987 est fermé sur l'extérieur et isole la villa de son jardin du côté Ouest. **Le projet va ouvrir largement la façade Ouest de l'extension en y créant trois grandes baies vitrées, de façon à rétablir des vues et une connexion directe depuis la nouvelle salle polyvalente vers le jardin botanique.** Cet échange visuel et fonctionnel intérieur/extérieur reprendra l'esprit d'origine de la Villa Thuret, qui était conçue pour dialoguer avec son environnement végétal.

- **Valoriser la terrasse existante** : À ce jour, le projet intègre des dispositions générales destinées à permettre au maître d'ouvrage de rendre accessible la toiture-terrasse lors d'une seconde phase de travaux. Il prévoit notamment la création d'un garde-corps en serrurerie thermolaquée, afin d'assurer la sécurité lors des interventions de maintenance et, plus tard, celle des usagers de la terrasse. Le projet inclut également la suppression de l'allège de la baie centrale, ce qui permettra d'établir ultérieurement un accès direct entre la villa et la toiture-terrasse. Ces dispositions seront complétées lors d'une seconde phase de travaux.

- **Interventions réversibles et contemporaines** : soucieux de préserver l'intégrité du bâti, le projet concentre les transformations sur l'extension moderne et utilise des solutions constructives singulière. Par exemple, les nouvelles ouvertures seront structurées par des éléments métalliques apparents (profilés HEA en acier) plutôt que par du béton coulé sur place, ce qui réduit la durée du chantier et les nuisances tout en ajoutant une modénature contemporaine discrète sur la façade. De même, le choix de menuiseries en bois (essence chêne clair) pour les baies s'inscrit dans la continuité des matériaux nobles du site, tout en distinguant clairement l'ajout

contemporain.

- **Respect du volume existant** : aucune surélévation ni extension latérale n'est envisagée. Le gabarit de l'extension de 1987 reste inchangé, ce qui permet de préserver le paysage du jardin et les vues depuis l'extérieur du site. Le projet cherche ainsi à améliorer l'esthétique et l'usage du bâtiment sans en accroître l'impact visuel ou l'empreinte au sol.

6. ACCÈS ET CHEMINEMENTS

Le projet prévoit d'améliorer et de sécuriser les accès au bâtiment, tant pour le public que pour les secours, en cohérence avec la réglementation ERP et les contraintes du site :

- **Création d'un parvis extérieur** : Au droit de l'entrée principale de la future salle polyvalente, un petit parvis sera aménagé pour faciliter l'accès et l'évacuation. Réalisé en béton poncé (antidérapant) de teinte naturelle, ce parvis offrira une surface plane en continuité du sol intérieur, améliorant le confort d'entrée et la sécurité des usagers en cas de flux importants. **Ce parvis extérieur, de dimension restreinte, est situé en dehors du périmètre EBC afin de ne pas impacter les zones boisées protégées.** Il s'agit en quelque sorte d'un élargissement ponctuel au pied du bâtiment, permettant le regroupement des personnes à l'extérieur en cas d'évacuation d'urgence et l'accueil accessible de fauteuils roulants devant la porte.

- **Cheminement PMR depuis le jardin** : Actuellement, le bâtiment n'est desservi que par des sentiers en terre/stabilisé du jardin botanique présentant une pente trop raide. Pour rendre la nouvelle salle accessible à tous, un cheminement pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) va être créé depuis l'allée principale existante du jardin jusqu'à l'entrée du bâtiment. Ce cheminement, d'environ 1,40 m de large, empruntera un tracé en pente douce respectant les normes (pente < 5%). Il sera réalisé en matériau stabilisé perméable (type grave naturelle compactée avec liant végétal) afin de garantir une surface roulante régulière tout en restant compatible avec le sol naturel du jardin. Ce choix constructif évite toute imperméabilisation excessive et s'intègre visuellement au sol du parc. Le nouveau sentier suivra le parcours le plus approprié à travers le sous-bois, en se raccordant aux cheminements existants déjà praticables. À noter que ce cheminement PMR traverse en partie une zone classée EBC ; à ce titre, des mesures spécifiques de protection environnementale seront mises en œuvre (voir §7 ci-après) pour minimiser son impact sur la végétation.

7. TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATÉRIAUX

Le projet porte une attention particulière au traitement architectural des façades de l'extension de 1987, afin d'améliorer son insertion esthétique aux côtés de la villa ancienne et de répondre aux nouvelles fonctionnalités. Les interventions prévues sur les façades peuvent être résumées comme suit :

- **Ouvertures sur le jardin (façade Ouest)** : **Trois nouvelles baies de grande dimension seront percées dans la façade Ouest afin d'ouvrir la salle polyvalente sur le jardin botanique.** Ces ouvertures, créeront un rythme régulier sur la façade. Pour leur réalisation, une structure porteuse métallique en profilés HEA (acier laminé) sera mise en place, formant un encadrement type portique pour chaque baie. Ce procédé constructif permet de reprendre les charges du mur et du plancher haut sans couler de béton sur site, ce qui limite les temps de séchage

et donc la durée des travaux ainsi que les nuisances de chantier dans ce contexte sensible. Les profilés en acier resteront apparents en tableau des baies, contribuant à une légère modénature contemporaine ; ils recevront une peinture de protection (couleur verte sobre) assurant leur résistance leur protection dans le temps.



- **Menuiseries et occultations** : Les menuiseries insérées dans ces baies seront en bois de chêne clair, matériau de qualité s'harmonisant avec le caractère naturel du site. Chaque baie sera vitrée toute hauteur (sans allège maçonnerie) pour maximiser la transparence et le lien visuel intérieur/extérieur. **Pour la protection solaire et l'intimité lorsque nécessaire, des stores textiles extérieurs à enroulement vertical seront installés sur chaque ouverture.** Ces stores, de teinte neutre, seront fixés discrètement sur le dormant et sans caisson saillant, afin de préserver l'esthétique sobre de la façade. Fermés, ils filtreront les rayons du soleil lors des fortes chaleurs estivales, conformément aux exigences de confort thermique, et ouverts ils seront quasiment invisibles en façade.

- **Révélation du béton d'origine** : L'extension existante ayant été construite en béton armé coulé en place, le projet entend mettre en valeur ce matériau d'origine. Les façades actuelles sont recouvertes d'un enduit superficiel qui imitait une trame de panneaux préfabriqués. **Il sera procédé à une purge complète des enduits sur l'ensemble des murs extérieurs de l'extension, puis à un ponçage soigné du béton pour en révéler la texture et les aspérités d'origine.** Ce béton mis à nu, présentant une teinte gris clair naturelle, recevra enfin **une lasure protectrice incolore qui unifiera l'aspect et garantira sa durabilité.** L'aspect final sera celui d'un béton brut lasuré, conférant au bâtiment une esthétique plus authentique et une meilleure intégration avec la pierre et les enduits sobres de la villa ancienne. **A noter que fonction de l'état de surface des bétons révélés après purge de l'enduit nous pourrions malgré tout avoir recours à la réalisation d'un enduit de teinte à définir en partenariat avec l'ABF.**

- **Ouvertures et éléments techniques secondaires** : Sur la façade Sud (pignon) de l'extension, l'ouverture existante donnant sur le local technique sera également révisée. La porte d'accès à ce local sur la façade Ouest sera remplacée par un

modèle en métal à ventelles (persienne métallique) thermolaqué, intégrant une grille d’aération. Cela permettra d’assurer la ventilation permanente du local technique rénové, tout en restant esthétiquement cohérent (porte peinte de teinte verte sobre) et résistant en milieu extérieur. Par ailleurs, les autres baies existantes de l’extension, notamment la fenêtre au nord avec arc en plein citre seront remplacées sans modification d’aspect notable.

- Toiture-terrasse et garde-corps : La toiture-terrasse, une fois étanchée et réisolée sera bordée sur ses côtés accessibles d’un garde-corps métallique conforme aux normes (hauteur 1,00 m). Le garde-corps retenu sera en acier thermolaqué, à barreaudage vertical simple, de style contemporain épuré, afin de minimiser son impact visuel. Il sera implanté en retrait léger par rapport au bord du toit fixé à l’anglais afin d’être peu visible depuis le sol du jardin. Depuis la terrasse, ce garde-corps offrira la transparence nécessaire pour profiter des vues depuis la villa tout en assurant la sécurité des personnes pour le moment dans le cadre des opérations de maintenance de l’étanchéité.

8. INTERVENTION SPÉCIFIQUE EN ZONE EBC (ESPACE BOISÉ CLASSÉ)

Une partie des travaux (notamment le cheminement PMR décrit plus haut) se situe dans le périmètre classé EBC, ce qui implique de strictes précautions pour respecter la préservation du milieu boisé existant. Une note spécifique a été rédigée à ce sujet et les points essentiels à retenir sont les suivants :

Aucun abattage d’arbre : Le tracé du cheminement a été étudié pour éviter tout abattage d’arbres et minimiser l’impact sur la végétation en place. Le sentier accessible serpentera entre les arbres remarquables et les massifs, en empruntant les zones déjà dégagées ou les clairières du sous-bois. Il n’y aura aucune atteinte aux racines principales ni déplacement d’éléments paysagers majeurs : les quelques ajustements de nivellement seront réalisés manuellement et se limiteront au strict nécessaire (pentes adoucies sans modification excessive du terrain naturel).

Revêtement perméable et sol naturel préservé : Le chemin sera réalisé en grave naturelle stabilisée au liant végétal, un matériau de sol qui présente plusieurs avantages en zone boisée : il est perméable, laissant infiltrer les eaux de pluie, et non scellant, ce qui le rend compatible avec la préservation du sol forestier (pas d’asphyxie des racines). De plus, ce revêtement offre une surface suffisamment compacte et stable pour les PMR (granulométrie fine 0/6 mm, dure une fois compactée) tout en conservant une teinte naturelle s’intégrant bien dans l’environnement. **Aucune dalle en béton ni enrobé bitumineux ne sera mis en œuvre dans l’EBC : l’ouvrage sera ainsi entièrement réversible si besoin, laissant le sol en l’état d’origine après retrait.**

Méthodes de chantier douces : La réalisation du cheminement PMR en zone EBC se fera de manière manuelle et précautionneuse. Il est prévu d’utiliser de petits engins légers ou des interventions à la main pour éviter le tassement du sol et d’éventuelles dégradations. Un balisage de protection sera installé autour des arbres proches du tracé durant le chantier, et les zones racinaires visibles seront protégées. Les travaux respecteront la saisonnalité pour ne pas perturber la faune et la flore

sensibles du jardin. Par ailleurs, un éclairage règlementaire est envisagé le long de ce cheminement via des bornes d’éclairage basses afin de ne pas créer de nuisance dans le milieu naturel nocturne.

Bandes d’éveil et guidage : De chaque côté du chemin PMR, des bandes de granulats stériles (gravillons clairs) seront disposées sur quelques dizaines de centimètres de large. Ces bandes contrastées serviront de bandes d’éveil de vigilance pour les personnes malvoyantes, en signalant tactilement et visuellement les bords du chemin. Elles contribueront également au drainage des eaux de pluie en évitant la pousse de végétation immédiate au ras du chemin.

9. CONCLUSION

L’ensemble du projet de transformation de l’extension Ouest de la Villa Thuret a été conçu pour s’intégrer harmonieusement dans le site existant, tant du point de vue architectural que paysager. En respectant scrupuleusement les contraintes patrimoniales (SPR, avis de l’ABF) et environnementales (classement EBC, jardin protégé), le projet apporte une valorisation à la fois fonctionnelle et esthétique au domaine de la Villa Thuret. La salle polyvalente créée permettra de redonner vie à un volume aujourd’hui sous-utilisé, en le mettant au service d’activités culturelles et scientifiques, sans porter atteinte à l’authenticité du lieu. Le parti pris alliant réversibilité, sobriété des matériaux et ouverture sur le paysage garantit que cette intervention contemporaine restera réversible et respectueuse du site exceptionnel qu’est le jardin botanique de la Villa Thuret. Ainsi, le projet répond aux exigences réglementaires tout en contribuant à la pérennité et au rayonnement de ce patrimoine botanique et architectural unique.

EDIT 02/09/2025 :

Conformément aux dispositions du règlement du PLU relatives à la prise en compte des espaces libres, il est précisé que la parcelle concernée (superficie cadastrale de 35 620 m²) comporte actuellement 1 164 m² de surfaces bâties. Les espaces libres existants représentent ainsi 34 456 m².

Le projet n’entraîne aucune création de surface de plancher ni d’emprise supplémentaire au sol. Seule la réalisation d’un parvis de 28 m², traité en surface minéralisée, vient en déduction des espaces libres. Le cheminement PMR envisagé, d’une surface de 52 m², sera pour sa part réalisé en revêtement perméable, de même nature que les cheminements stabilisés existants, et n’est donc pas déduit des espaces libres.

Après prise en compte de ces aménagements, la surface d’espaces libres sur la parcelle sera de 34 428 m², soit 96,65 % de la superficie cadastrale.