

CENTRE DE DOCUMENTATION
DES ARCHIVES DES ALPES-MARITIMES

TRIMESTRIEL

RECHERCHES RÉGIONALES

(Côte d'Azur et Contrées Limitrophes)

ARCHIVES DÉPARTEMENTALES
5, AVENUE EDITH-CAVELL — NICE

LES RECHERCHES REGIONALES

BULLETIN TRIMESTRIEL

édité par le

CENTRE DE DOCUMENTATION DES ARCHIVES DES ALPES-MARITIMES

Directeur : **M. DALMASSO,**

Agrégé de l'Université, Institut d'Etudes Littéraires de Nice.

Secrétaire de Rédaction : **Mme DEVUN,**

Documentaliste - Archiviste des Alpes-Maritimes.

Ce bulletin, conçu dans le cadre régional, se propose de présenter les travaux (mémoires, diplômes ou thèses) rédigés pour l'obtention d'un titre universitaire.

Nous demandons aux auteurs de résumer leur étude, d'en dégager les conclusions et d'indiquer sommairement leur bibliographie. Ainsi, espérons-nous, en faisant mieux connaître des résultats qui risquent quelquefois de demeurer un peu ignorés, faciliter les recherches futures. Dans le même but nous publierons également des documents destinés à préparer le terrain pour de nouvelles études de détail et de synthèse.

En assurant la publication de ce périodique, les Archives des Alpes-Maritimes sont fidèles à leur mission qui est essentiellement de fournir aux chercheurs les instruments de documentation indispensables à la réalisation de leur œuvre.

CENTRE DE DOCUMENTATION
des
ARCHIVES DES ALPES-MARITIMES

TRIMESTRIEL

1969 - N°4

9e année

- RECHERCHES REGIONALES -

Côte d'Azur et Contrées limitrophes

Archives départementales
5, ter, avenue Edith-Cavell. NICE

*

C'est grâce au généreux concours du Centre de Civilisation Contemporaine de l'Université de NICE que cette publication a pu être illustrée.

Les clichés de 1956 sont de Madame GARDENT-ROBERT ,
ceux de 1968 de M. J.C. MENIGHETTI.

*

NOTA. A partir du 1er janvier 1970, les thèmes de recherche du Laboratoire de Géographie de Nice: Civilisation du Loisir, Villes et campagnes de la Côte d'Azur, Economie italienne, ne s'inscrivent plus dans le cadre du Centre de Civilisation Contemporaine, mais dans celui de l'Unité de recherches MONDE MEDITERRANEEN, créé à l'Université de Nice.

SOMMAIRE

GEOGRAPHIE

Une réussite urbaine: un quartier neuf de Nice,
GORBELLA-LE RAY

Mémoire pour la maîtrise de géographie présenté à la
Faculté des Lettres et Sciences humaines de Nice en
1968, sous la direction de M. le Professeur Miège
Par J. Claude MENIGHETTI

P 2

Nice, 30 décembre 1969

**RECHERCHES
REGIONALES**

Alpes-Maritimes

et

Contrées limitrophes

9^e année

**1969 – N° 4
Octobre-décembre**

32

**UNE RÉUSSITE URBAINE: UN
QUARTIER NEUF DE NICE,
GORBELLA-LE RAY**

**MÉMOIRE POUR LA MAÎTRISE
DE GÉOGRAPHIE PRÉSENTÉ À LA
FACULTÉ DES LETTRES ET
SCIENCES HUMAINES DE NICE
EN 1968, SOUS LA DIRECTION
DE M. LE PROFESSEUR MIÈGE**

PAR J. CLAUDE MENIGHETTI

INTRODUCTION

Aux environs de 1955, à l'image des autres villes françaises, Nice est le théâtre d'une très forte poussée urbaine: des chantiers se multipliant dans un décor de grues et de bétonnières, surtout à la périphérie de l'agglomération. Touchés par cette urbanisation brutale, les lieux dits "Gorbella-Le Ray", tranquilles écarts ruraux spécialisés dans la production du cresson, se transforment en un quartier qui s'enorgueillit de posséder les plus hauts immeubles de la ville. Il y a intérêt à étudier une mutation réalisée en moins de deux lustres. L'analyse sera limitée, en fait, aux immeubles neufs du boulevard Gorbella et, au-delà de l'avenue du Ray, à ceux qui occupent le Nord-ouest de la plaine de Nice; cette délimitation englobe la zone des constructions récentes surgies d'anciens lotissements, témoins d'une phase antérieure d'urbanisation.



Localisation du quartier de Gorbella dans la ville
(plan de Nice de 1880)

PREMIERE PARTIE

LES COMPOSANTES NATURELLES ET HISTOIRES.

1- LES CARACTERES PHYSIQUES

Le Ray occupe le golfe septentrional de la plaine de Nice, vaste triangle dont la base est le front de mer et les et les cotés sont les collines du Var à l'Ouest, Cimiez et le Château à l'Est. Le secteur étudié s'étage entre les courbes de niveau 50 et 150 mètres; c'est une table relativement plane, longue de 1500 mètres et large de 250 à 500 mètres, inclinée en pente douce du Nord vers le Sud (fig.2). Un vallon à peine creusé à 10 - 20 mètres en contrebas de monticules bordiers s'évase vers le Nord aux environs de 100 mètres entre des pentes raides de

20 à 50 %. Dans cette bordure, les ravins de deux cours d'eaux qui confluent à la cote 100 isolent un éperon et donnent à l'ensemble une forme digitée.

La plaine centrale de Nice a pour origine un fossé d'effondrement en prolongement d'un canon sous-marin (fig.3). Protégée par un cordon de galets, la fosse est comblée par les apports solides du Paillon et des ruisseaux venus du nord, des alluvions grossières au Sud-est et ailleurs de la vase tassée en une argile grise feuilletée très épaisse et des matériaux fins très récents. Du Nord-est affleurent des calcaires marneux du crétacé entre lesquels s'intercalent des couches peu épaisses de marno-calcaire et de marnes noires, dans une pastille apparaît en contrebas de Gairaut le long de la courbe de niveau 100 mètres. A l'Ouest viennent se superposer les cailloutis piocènes du Var, un poudingue de cailloux roulés, liés par un ciment calcaire, donne un escarpement lorsqu'il est bien cimenté (c'est le cas au-dessus de Saint-Sylvestre). L'architecture de l'ensemble varie avec les trois matériaux: au calcaire marneux correspondent des pentes raides, des vallons encaissés (ex.: le Vallon des Fleurs à l'Est) et un front régulier; dans les poudingues du Nord et de l'Est s'ouvre un amphithéâtre perméable sinueux, facilement raviné aux pentes longues même si elles restent raides. L'argile grise, feuilletée tapisse uniformément le fond du golfe et correspond au secteur plan.

L'eau est l'élément caractéristique du quartier, comme l'indique avec éloquence la toponymie "Fontaine du Temple", "Fontaine de Mourailles"; le Ray signifie ruisseau, canal, rigole. Les deux ruisseaux qui échancrent largement la bordure Nord de la plaine (fig.4) sont, à l'Ouest, le Gorbesson, ru modeste à 120 mètres d'altitude, et au nord, la Fontaine du Temple, beaucoup mieux alimentée et pour cela utilisée par les Romains. Ses eaux ont longtemps actionné deux moulins et localisé des cultures maraichères, dont les cressonnières sont la survivance. Après leur confluence: les eaux s'écoulent vers la mer dans l'axe du vallon de Gorbella. Aujourd'hui canalisé, le Gorbesson réapparaît sur quelque cent mètres à l'Ouest avant de couler en souterrain sous le boulevard Gambetta.

Exposé en plein Sud, Sud-est et Sud-ouest, le quartier bénéficie d'un ensoleillement magnifique; cependant les pentes orientales du plateau de Las Planas sont plongées dans l'ombre l'après-midi en hiver. Un sol fertile irrigué et bien exposé convient à la mise en valeur horticole entre les bas-fonds humides, laissés aux saules et aux peupliers, et les versants raides occupés par les pins et, au soleil: par des chênes, Des oliviers peuplent les terrasses agricoles, tandis qu'isolés ou en bouquets, palmiers, cèdres et chênes agrémentent la partie de la plaine la mieux drainée. Cette banlieue maraichère plate, verte et abritée est aussi un terrain de choix pour l'expansion urbaine. Dès 1920, des constructions surgissent par taches, mais c'est surtout depuis 1959 D'un peuplement rapide par grands immeubles s'empare des terrains disponibles.

II- EN 1895. UNE BANLIEUE MARAICHÈRE.

Le plan de Nice de 1860 souligne l'éloignement de la ville, l'agglomération dépasse peu le tracé Ouest-Est de la voie ferrée, jalonné d'ailleurs par les octrois qui en font une limite administrative. Au-delà, une première zone résidentielle de villas et de jardins s'étend jusqu'à la place Beatrix, actuellement place de la Libération; c'est une zone riche, proche de la ville pour en tirer avantage, mais extérieure pour en éviter les inconvénients. Une deuxième frange, le relais est pris par les maraîchers et vergers tandis que l'habitat urbain s'effiloche et s'égrène vers le Nord. 1. Saint Barthélémy, il n'y a plus de villas; l'espace rural commence. C'est dans ce plat pays rural, à bonne distance des pentes raides des collines et en bordure du Gorbesson, que se constitue le noyau humain initial du Ray.

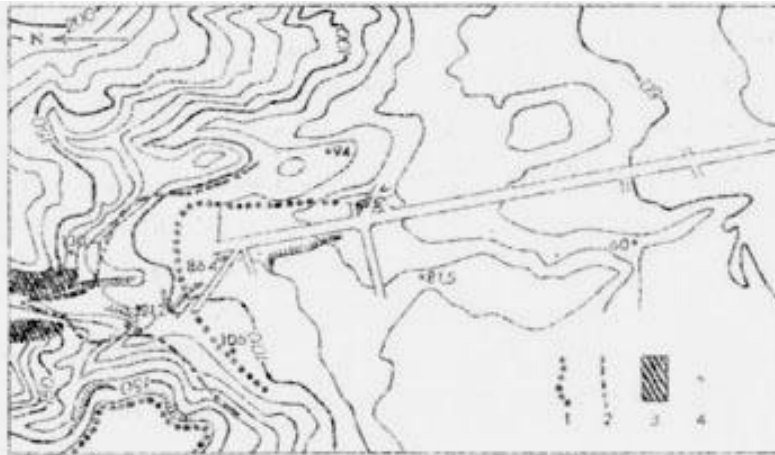


Fig. 2 - Eléments de la Topographie : équidistance des courbes = 10 mètres
 Limites des zones : 1. de faible pente $\leq 10\%$
 2. de pente moyenne 20 à 50 %
 3. Pente $\geq 45\%$; 4. Point d'altitude

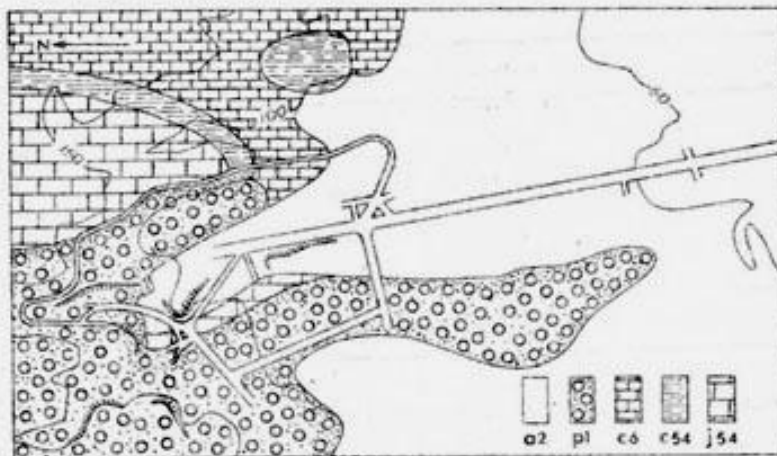


Fig. 3 - Géologie : a2 alluvions récentes ; p1 poudingues pliocènes du Var ;
 c6 calcaires turoniens ; c5-3 marno calcaires et marnes noires
 j5-4 calcaire sublithographique

1/ LA POPULATION

En 1896, le peuplement ne dépasse pas les 229 habitants, 124 hommes et 105 femmes.

La pyramide des âges (fig.6) accuse une large prépondérance de la population active (46 du total) échelonnée entre vingt et quarante ans pour les hommes, vingt et trente pour les femmes. Les inégalités de distribution entre les tranches d'âges supérieures laissent deviner des phases antérieures d'exode rural et de dépeuplement; l'installation récente est confirmée par le nombre d'enfants en bas âge plus élevé que celui de la population d'âge secondaire.

(A) - REPARTITION DE LA POPULATION PAR AGES (en %)

Tranches d'âges	Hommes	Femmes	Total
0 - 19	27,6	29,2	28,3
20 - 39	46,3	33,9	40,6
40 - 59	11,3	21,6	16,1
60 et plus	14,6	15,0	14,8
	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>

Les 55 ménages s'organisent en cellules de 4,16 individus; 42% des chefs de famille ont plus de cinquante ans, témoignage d'une structure rurale et paysanne. Dans certains foyers les enfants, fils ou fille, travaillent dès l'âge de 13 ans; frères, sœurs, cousins, logés sous le même toit en attendant le mariage, apportent leur contribution dans les tâches quotidiennes du groupe social. A la différence de Nice où les étrangers sont d'origines variées, le Ray abrite, en 1896, uniquement des Italiens lesquels contribuent au peuplement pour un quart. En réalité 40 % des chefs de famille du quartier sont nés en Italie, mais leurs enfants ont la nationalité française.

(B) - REPARTITION DES CHEFS DE MENAGES (en %).

Age	Ensemble	Français	Italiens
20 à 39	45	27,5	63
40 à 59	26	30,5	21,5
60 et plus	29	42	15,5
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

En effet, les chefs de familles sont assez jeunes, les deux tiers ont moins de 40 ans et leur foyer peut encore espérer de nouveaux héritiers. Installés depuis longtemps, implantés, les Niçois ont une situation matérielle supérieure à celle des nouveaux venus, immigrants pauvres par tradition. Une petite société rurale rajeunie par l'immigration, telle est l'impression donnée par l'analyse du peuplement du Ray.

2/ LES ACTIVITES ECONOMIQUES.

Hommes et femmes travaillent dans des proportions analogues (75 et 72% de la population totale); la plupart des personnes Agiles exercent encore une activité. (voir C)

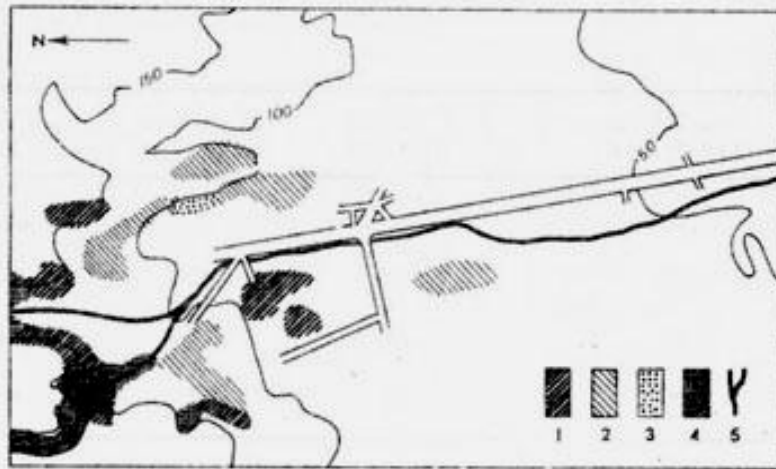


Fig. 4 - Caractéristiques végétales et climatiques : 1. pins, cyprès ; 2. oliviers ou eucalyptus ; 3. chênes ; 4. Zones de médiocre insolation ; 5. cours d'eau

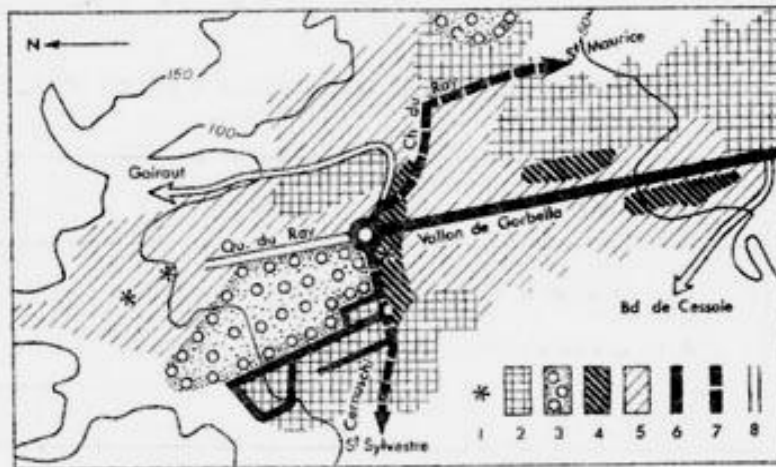


Fig. 5 - Gorbella en 1926 : 1. moulins ; 2. villas et jardins ; 3. château et parc ; 4. habitations ; 5. zone agricole ; 6. voie nouvelle ; 7. voie aménagée ; 8. voie existante.

(C) - TAUX D'ACTIVITE PAR TRANCHES D'AGES.

Ages	Nombre de personnes	Nombre d'Actifs	En % Taux d'Activité
Moins de 20 ans	65	16	24,6
de 20 à 40 ans	93	91	97,8
de 40 à 60 ans	37	34	91,8
Plus de 60 ans	34	29	85,2
TOTAUX	229	170	74

L'agriculture requiert les soins de plus de la moitié des travailleurs et la plupart des professions artisanales exercées par des hommes sont dans sa mouvance. Cordonniers, forgerons, meuniers, étameurs, chaudronniers, modeleurs sont autant de petits métiers liés à la vie quotidienne des ruraux. L'artisanat féminin n'a rien d'original; d'ailleurs, il est réduit à trois : couturières, blanchisseuses et repasseuses.

(D) - POPULATION ACTIVE PAR SEXE SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES.

S.Primaire	S.Secondaire	S.Tertiaire
47 hommes = 27,9 %	29 hommes = 23,2 %	6 hommes = 3 %
38 femmes = 22,6 %	4 femmes = 2,3 %	36 femmes = 21 %
<hr/> 50,5 %	<hr/> 25,5 %	<hr/> 24 %

Dans le secteur tertiaire au contraire ce sont les hommes qui sont le moins nombreux; ils exercent de préférence des activités commerciales. Les catégories socio professionnelles déterminent des groupes homogènes distincts les uns des autres par leur activité, par la structure familiale et par leur origine ethnique. 25 familles Vivent de l'agriculture et 14 de l'artisanat. Les chefs des 17 unités familiales qui complètent le peuplement sont des commerçants, des veuves et des propriétaires inactifs. Les cultivateurs sont assez nettement spécialisés, témoignage d'une économie périurbaine; le dénombrement de 1896 distingue avec soin les laitiers, jardiniers, maraîchers et fleuristes. Les immigrants italiens sont des journaliers, des compagnons artisans, des ouvriers spécialisés. Au total, plus de la moitié des habitants vivent de la terre et près du quart, de l'artisanat.

3/ LES RAPPORTS AVEC LA VILLE.

A côté des agriculteurs traditionnels, une classe de petits horticulteurs travaillent pour vendre sur le marché de Nice. Les oliviers des terrasses justifient l'activité du moulin local actionné par les eaux du Gorbesson et de la Fontaine du Temple. La conquête des bas-fonds humides par des laitiers nourrisseurs crée de nouvelles formules de mise en valeur. Les six principaux propriétaires fonciers ne résident pas au Ray; les soixante dix hectares de leurs domaines sont mis en valeur par des fermiers et des journaliers; de la Comtesse de Falicon, maîtresse de la plaine, dépendent huit familles. Au total, plus des trois quarts des habitants, 180 personnes, vivent dans neuf immeubles ou sur les cinq terrains contrôlés par des nobles ou des bourgeois. La grande majorité des cultivateurs (22 sur 25) travaillent des terres qui ne leur appartiennent pas; cette condition dépendante explique les caractéristiques du peuplement et de la population agricole. Enfin, le tourisme d'hiver de Nice fournit un travail saisonnier aux fermes des cultivateurs et des petits artisans des métaux. Au service des citadins mais aussi des habitants des villas des quartiers voisins s'engagent femmes de ménage, laveuses et repasseuses. Ainsi à l'époque où le tourisme transforme Nice, à l'autre bout de la plaine, le Ray joue les utilités. C'est une banlieue rurale qui offre à la ville des produits agricoles et du personnel de service. Les rentes foncières confirment une ancienne main mise urbaine sur ce territoire agricole.

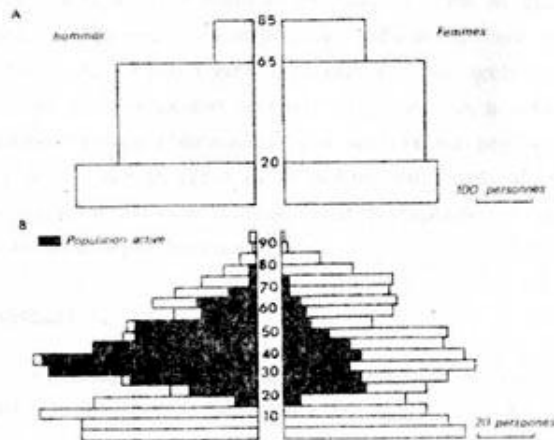
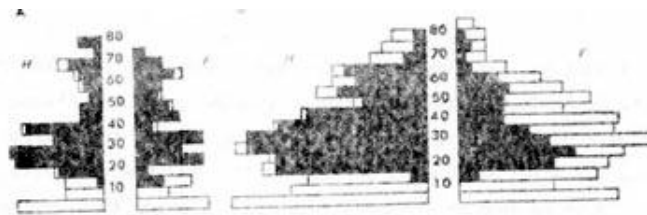


Fig. 6 - La population
 1 A : en 1896 ; 1 B : en 1926
 2 en 1962 A catégories I.N.S.E.E. 0-20, 20-65, > 65
 B étude partielle

III- EN 1926. UN QUARTIER LOINTAIN.

Vers 1926, le Ray sonnait une animation soudaine, car Nice avance ses immeubles jusqu'à Saint Barthélémy; à partir du Sud et surtout de l'Est, les villas se multiplient en groupes de part et d'autre du vallon humide de Gorbella, de préférence sur les luttes (fig.9). Consacrant cette expansion, la municipalité ouvre de nouvelles voies, l'avenue Cernuschi en 1928 et le boulevard Gorbella en 1931, aménage d'anciens tracés, l'avenue du Ray en 1926 et la place Fontaine du Temple en 1930. Cependant cette infrastructure magnifique est en avance d'une vingtaine d'années sur la construction et le peuplement; le boulevard Gorbella reste longtemps une simple voie de desserte. Cela suffit pour donner au Ray une fonction résidentielle: centraux et parcs existaient déjà à l'Est, à Saint Maurice, (château du Comte de Chambrun, Von Derwies, St Maurice); les nouvelles créations (château du Comte de Falicon) utilisent les espaces disponibles vers le Nord. La zone agricole occupe tout le vallon et le Nord au-dessous des sources; elle conserve un rôle prépondérant dans le paysage et dans l'économie. Les habitations populaires se groupent autour de l'église sur la place et au Sud du boulevard. Ainsi trois espaces, résidentiel, agricole et populaire, sont juxtaposés, ce qui entraîne le voisinage de trois groupes sociaux.

1/ LA POPULATION.

Avec 686 habitants, la population du quartier est le triple de celle de 1896. Pourtant la distribution par âges a peu varié. (Voir E)

(E) - REPARTITION DE LA POPULATION EN 1926 (en %).

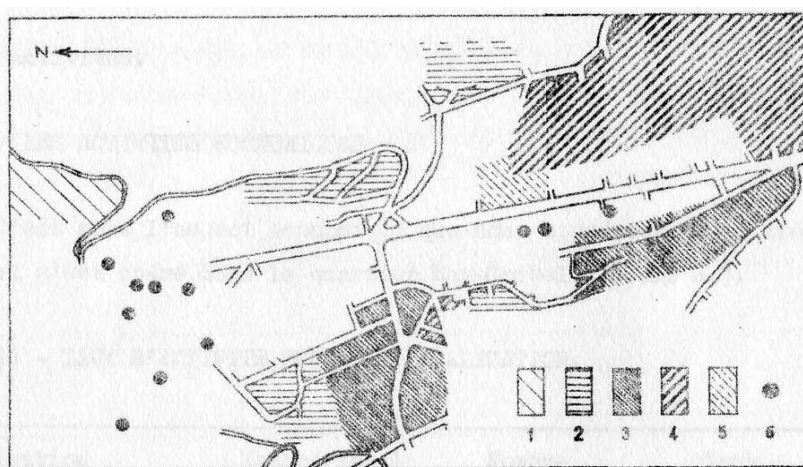
Âges	Hommes	Femmes	Moyenne
0 à 19 ans	32,1	30,2	31,2
20 à 39 ans	35,5	37,6	36,5
40 à 59 ans	20,7	23,7	22,1
60 à 79 ans	11,6	8,3	10,0
	100,0	100,0	100,0

Le nombre des ménages (201) a quadruplé, mais chacun d'eux se compose de 3,40 personnes en moyenne au lieu de 4,16 en 1896. Plus de 40 % des chefs de familles ont moins de 40 ans, ce qui trahit une bonne proportion de ménages jeunes, proportion qui, d'ailleurs, varie du simple au double entre la rue Cernuschi et le vallon Gorbella (voir F.)

(F) - REPARTITION PAR AGES DES CHEFS DE MENAGE.

Âges	Cernuschi		Quartier du Ray		Chemin du Ray		Vallon Gorbella		Moyenne du quartier	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
20 à 39	8	25,0	27	37,5	38	48,1	11	57,9	84	41,8
40 à 59	11	35,5	28	38,9	31	39,2	4	21	74	36,8
+ de 60	12	38,7	17	23,6	10	12,7	4	21	43	21,4
Totaux	31	100,0	72	100,0	79	100,0	19	100,0	201	100,0

Les villas des rues Cernuschi-Marconi abritent de vieux ménages; le chemin et le quartier du Ray sont peuplés de couples jeunes dans une proportion de 40% dans le vallon de Gorbella, enfin, une population de ruraux est très jeune, semblable par ses caractéristiques à la société paysanne de 1896. 53 % des chefs de ménages sont français, 36% italiens et les autres étrangers sont 12 %. Les gens nés à Nice (23 % du total) habitent surtout le Ray, c'est à dire le noyau originel du peuplement; là, nombreux sont les chefs de ménages qui ont plus de 50 ans. Il y a encore très peu de représentants du reste du département des Alpes-Maritimes (3,5%) . En général âgés, les Français des autres départements s'installent les uns rues Cernuschi Marconi (26,5 %), les autres chemin du Ray (45 %). Les nombreux Italiens sont soit des jeunes immigrés depuis peu, soit des survivants du peuplement d'avant 1914. Parmi les autres étrangers, le principal groupe ethnique est celui des Arméniens réfugiés dans les six meubles d'un même propriétaire. Le quartier apparaît donc comme un noyau de peuplement périphérique dont l'origine rurale disparaît eu fur et à mesure que les relations avec l'agglomération niçoise prennent une place dans ses activités.



- Densités en 1956 des habitations à l'hectare :
 1. 6 à 10 ; 2. 12 à 15 ; 3. 16 à 20 ; 4. 25 ; 5. zone d'entrepôt et d'indust
 6. exploitations agricoles

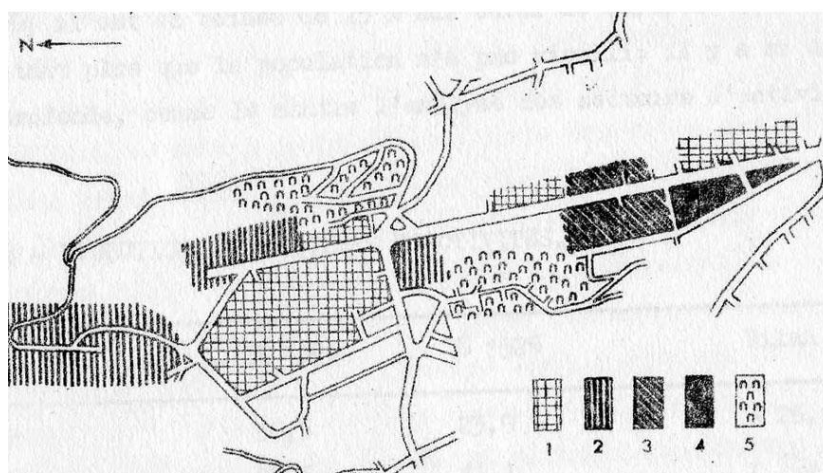


Fig. 8 - Densités de logements à l'hectare en 1968 :
 1. 50 à 100 ; 2. 200 à 250 ; 3. 300 à 350 ; 4. > 400 ; 5. en évolution

2/ LES ACTIVITES ECONOMIQUES.

C'est sous l'aspect économique que nous apprécierons le mieux le changement qui s'est opéré dans le quartier Ray-Gorbella (voir G.)

(G) - TAUX D'ACTIVITE SELON LA LOCALISATION.

Localisation	Nombre total de personnes	Nombre d' Actifs	Taux d'activité
Marconi-Cernuschi	101	38	38,5
Quartier du Ray	268	152	56,7
Chemin du Ray	243	116	47,7
Vallon Gorbella	74	32	43,2

338 travailleurs sur 686 habitants, cela signifie un taux d'activité de 48,8 5; il est en baisse de 25% sur celui de 1896, ce qui est considérable, d'autant plus que la population n'a pas vieilli; il y a eu une transformation profonde, comme le montre l'analyse des secteurs d'activités. (voir H).

(H) - EVOLUTION DES SECTEURS D'ACTIVITES.

Secteur	% 1896	% 1926	Bilan
Primaire	50,5	23,9	- 26,6
Secondaire	25,5	41,1	+ 15,6
Tertiaire	24,0	35,0	+ 11

Deux générations travaillent la terre, les anciens, âgés de 60 à 70 ans, et surtout les jeunes classes de la fin de la guerre et de l'après-guerre (entre 20 et 30 ans). Les femmes sont surtout aides-agricoles entre 15 et 20 ans, puis se marient ou changent d'activité; transfert qui annonce la disparition de la paysannerie.

(I) - STRUCTURE PAR AGES ET PAR SECTEURS (en %).

Age	Primaire		Secondaire		Tertiaire	
	H	F	H	F	H	F
20 à 40	39	13	56	13,3	23,7	29,7
40 à 60	19,1	16	24	1,6	18	
60 et +	11,6	1,3	5		8,9	
	100		100		100	

Au contraire, la classe des travailleurs de l'artisanat et du bâtiment est la plus nombreuse. Les hommes sont plâtriers, mosaïstes, charpentiers, serruriers, peintres, cordonniers, mécaniciens, forgerons, charrons, etc. Toujours en petit nombre, les femmes sont blanchisseuses et couturières comme en 1896, mais aussi modistes. 72 des hommes employés dans le secteur tertiaire sont commerçants, cadres supérieurs ou titulaires d'une profession libérale alors que 70% des femmes assurent un service domestique. Les paysans sont disséminés dans tout le quartier, car ils sont les autochtones et l'espace agricole a survécu entre les lotissements. Artisans et commerçants logent surtout dans les maisons de la place de l'église, noyau du nouveau quartier, et dans les immeubles populaires du Sud du boulevard Gorbella (fig.5). Marconi-Cernuschi on le privilège de loger 54,6 % des cadres supérieurs et 34,2% des inactifs avec leur personnel domestique. Ainsi le Ray est un quartier au peuplement hétérogène, mais il abrite des échantillons de la plupart des catégories sociales qui composent une société complète.

Avec son infrastructure, ses maisons, boulevards et avenues, la poussée urbaine s'est orientée vers les banlieues rurales où des terrains étaient disponibles. Plus de la moitié des emplois des secteurs secondaires et tertiaires sont liés à la population (services) et à la ville (construction, transports); en 1896, ils étaient uniquement au service de l'agriculture. Le Ray est donc transformé en réservoir de main-d'œuvre pour la ville. En contrepartie les Domaines sont mis en lotissements géométriques pour recevoir les citoyens désireux de s'installer en villas individuelles. Cette implantation résidentielle contribue à fixer des emplois, à donner du travail, rôle joué auparavant par les grands propriétaires fonciers. Promu au rang de "Quartier" niçois vers les années trente, Ray-Gorbella conserve sa triple fonction jusqu'en 1954, chacune d'elles exprimant une époque: passée (fonction maraichère), présente (main-d'œuvre) et future (fonction résidentielle). Le premier équipement du quartier de 1930 est complété par un remodelage vers 1958; puis dix ans suffiront pour combler les espaces intercalaires et pour faire pousser des tours de 15 étages entre les cressonnières et les moulins à huile.

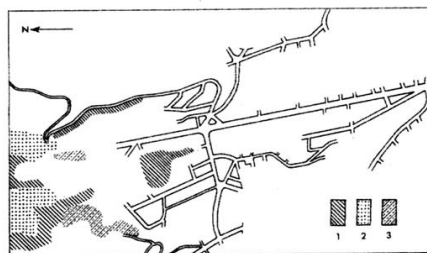


Fig. 9 - La protection du site :
1. zone non aedificandi ; 2. zone à protéger ; 3. collectif ou individuel selon plan-masse

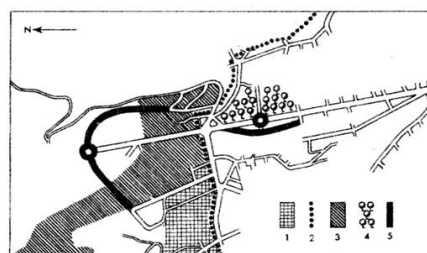


Fig. 10 - Plan Aublet 1953 :
1. zone discontinue ; 2. limites de la zone de construction continue ;
3. zones à préserver en verdure ; 4. espaces verts ; 5. voies à créer

- DEUXIEME PARTIE -

CREATION D'UN QUARTIER NEUF.

La création et le développement soudain du quartier Ray-Gorbella se situent à la fois dans le cadre de l'évolution urbains propre à la Côte d'Azur et dans une conjoncture nationale du logement. C'est la période des coups chantiers du bâtiment pendant laquelle les primes à la construction depuis 1950, la législation sur les plans Courant 1952-54, s'inscrivent dans la politique de la reconstruction immobilière (1945-1960). Aussi, de 1953 à 1959, le nombre de logements en France a augmenté de 182%. L'évolution de l'agglomération niçoise s'explique par un accroissement de population dû à l'instillation de gens âgés, à une immigration d'étrangers et de Français, et, depuis 1956-1958, aux rapatriés coloniaux. Autre fait local, la rareté croissante des terrains à bâtir influence directement l'extension urbaine à la recherche de zones nouvelles moins chères et propres à l'urbanisation.

I- LA DECISION.

En février 1954, la Direction Départementale du Ministère de la Reconstruction et du Logement propose à la Municipalité le plan d'ensemble d'un quartier neuf entre Gorbella et les hauteurs de Las Planas et de Gairaut. Tout en écartant une expansion anarchique, le canevas répond aux sollicitations réitérées des promoteurs tentés par un espace encore vierge et bien desservi par le boulevard Gorbella. Il propose d'implanter une zone nouvelle de 3000 à 4000 logements qui "constituerait en pleine verdure une unité de voisinage comportant écoles, centre médico-social et administratif, église, centre commercial, distractions, jeux, etc." Le projet ne correspond pas cependant au plan d'aménagement et d'Extension dressé pour la Ville M. Aublet en 1953 sous la rubrique "zone de verdure et espaces libres à sauvegarder" (fig.14) destiné à faire échec à la spéculation foncière. Les négociations aboutissent à un compromis en janvier 1955 : le principe d'un aménagement d'ensemble d'une zone de 70 hectares en contrebas de Las Planas et de Gairaut est admis à condition de réserver de larges espaces et des zones de verdure et de prévoir une certaine proportion de bâtiments H.L.M. et de logements "accessibles à la propriété pour personnes de revenus modestes".

En 1955-1956, la plaine du Var, la vallée du Paillon, le Nord de la plaine centrale sont pour Nice les trois zones d'expansion possibles, les seules zones plates dont le coût autorise la construction de grands ensembles. Le quartier du Ray-Gorbella présente les plus grands avantages : il est le plus proche de la place Masséna, à 4 km au lieu de 9 pour la plaine du Var et de 7 pour l'Ariane. Protégé au Nord par des collines, il bénéficie d'un climat favorable, ne subit pas les vents froids qui circulent dans les vallées du Var et du Paillon et s'inscrit dans un cadre général très agréable, à la différence du cours du Paillon peu prisé par les constructeurs, car l'installation des services à caractère utilitaire (gaz; abattoirs, ordures ménagères, casernes...) en a fait une zone répulsive. De son côté, la plaine du Var est peu urbanisée, ce qui n'incite pas l'initiative privée à construire, faute de précédents favorables dans un secteur où la propriété, très morcelée; se prête peu à des spéculations immobilières d'envergure. A son actif, Gorbella dispose déjà d'une urbanisation au maillage assez lâche de villas et jardins à proximité de la zone résidentielle de Saint-Maurice et du Parc Chambrun. Enfin et surtout, l'amphithéâtre de collines boisées qui encadre la plaine centrale est une toile de fond, un support esthétique pour loger de grands immeubles-tours sans risquer de détériorer le paysage. Toutefois, l'implantation massive de 3.500 à 4000 logements entraîne de grands travaux d'infrastructure. Le Bilan financier détermine si l'affaire est possible ou non et est l'élément décisif qui emporte la décision.

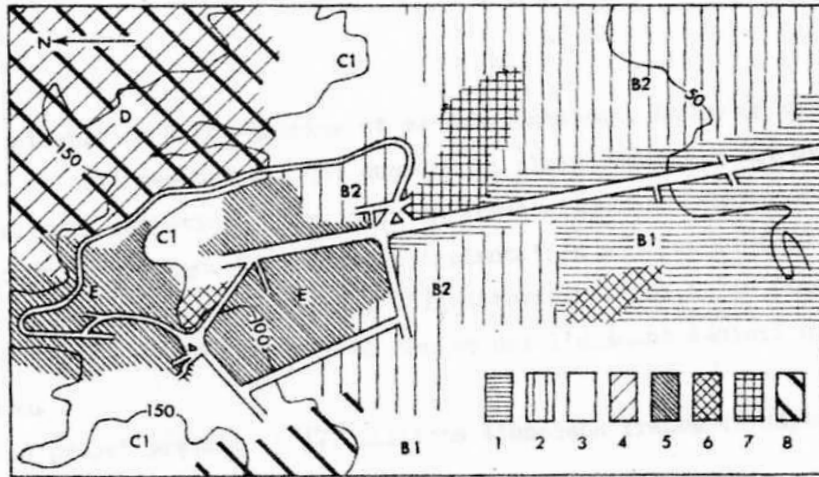


Fig. 11 - Plan d'urbanisme de 1960

Secteurs : 1. B1 continu ; 2. B2 continu ; 3. C1 à 500 m² ; 4. D à 1 000 m² ;
 5. E plan-masse ; 6. Services Publics ; 7. Terrains de sport ;
 8. Servitude spéciale d'aspect.

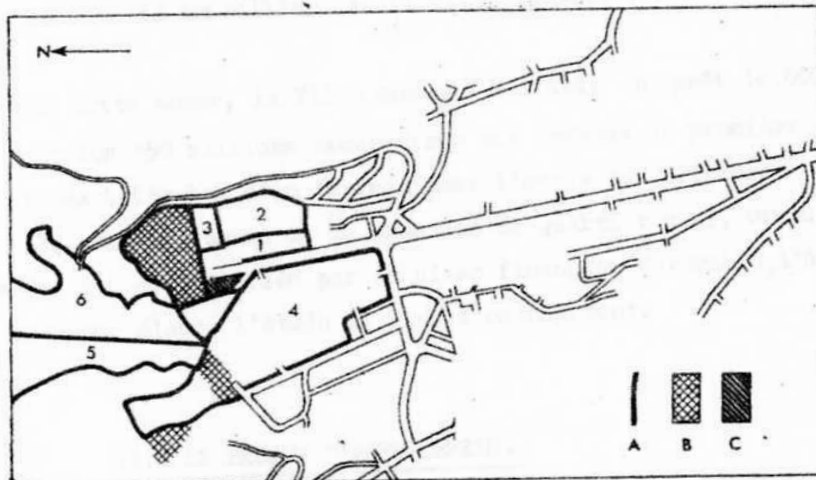


Fig. 12 - Localisation des grandes propriétés :

A. grandes propriétés ; B. terrains réservés aux écoles ; C. réservé aux équipements sociaux

Le projet prévoit 1 477 millions d'anciens francs de dépenses d'équipement:
Pour la Voirie:

- Voies nouvelles 70 millions
- Liaison avec le centre (dont 400 millions A.F. d'acquisition:
de terrains)..... 500 millions
- Pour les Egouts : canalisations voies nouvelles 50 millions
- Canalisations complémentaires (raccordements, aménagements
divers)..... 600 millions
- Pour l'eau : station de pompage et réservoir 245 millions
- Pour le Gaz et l'Électricité à charge des Administrations (E.D.F. - G.D.F.)
éclairage public 12 millions
- Pour les Terrains : achat par l'Office H.L.M. et par la Société Immobilière de la Ville
de Nice..... 12 millions

Sur cette somme, la Ville demande à l'État un prêt de 600 millions d'A.F., soit les 550 millions nécessaires aux travaux de première urgence et de 50 destinés à l'achat d'un terrain pour l'école des Oliviers. La décision constitue la première phase de la création du quartier neuf, encouragée par les qualités du site et justifiée par un bilan financier favorable l'initiative pré-parc la deuxième étape, l'étude du Plan d'aménagement.

II.- LE PROJET D'AMENAGEMENT.

Plan Masse précise la répartition des composantes qui constitueront le quartier : il s'appuie sur une analyse de la situation du quartier en 1956, sur une nouvelle étude des aménagements à prévoir pour lui donner la fonction prévue¹, enfin sur le plan d'urbanisme pour insérer de façon cohérente le neuf dans l'agglomération.

1) LE QUARTIER EN 1956.

Le Ray a peu évolué depuis 1926. Les habitations, des villas pour la plupart, restent cantonnées aux mêmes endroits. Le long du boulevard Gorbella, les seules bâtisses sont des exploitations agricoles; quelques autres sont dispersées au Nord, au delà de l'avenue du Ray, sur chacune des grandes propriétés rurales que la mise en valeur agricole a préservé de la convoitise des bâtisseurs. Les densités moyennes sont très faibles, 10 à 20 habitants à l'hectare et de 25 à 75 occupants, (fig.7). Zone de peuplement maximum, la butte qui sépare Gorbella de Saint-Maurice compte 25 implantations à l'hectare. De rares entreprises, briqueteries et marbreries, entrepôts et garages trouvent à proximité de l'actuel stade la place nécessaire à leur activité, sans pour cela offrir beaucoup aux habitants.

A l'exemple des habitations, les commerces ignorent le boulevard, excepté dans le Sud (fig.22) les commerces d'achats quotidiens (alimentation) ou occasionnels mais indispensables (pharmacie) et les bars sont groupés dans le Nord surtout avenue du Ray et Place Fontaine du Temple au voisinage d'un marché en plein air. L'ensemble réunit toutes les caractéristiques d'une banlieue: des résidences et des établissements agricoles, quelques rares petites entreprises, peu de commerces et peu de services publics.

Les équipements sont à mettre à l'échelle du projet, car le groupe scolaire (fig.15) de quatre classes de l'école du Ray, bâtie au centre, est d'ores et déjà insuffisant; le bureau de poste de l'avenue Saint-Sylvestre est minuscule et surchargé. Assuré par un aqueduc d'eau pluviale au centre et par des conduites d'eaux-vannes, le réseau d'assainissement a des sections convenables

¹ Ces deux études ont été faites par Mademoiselle J. ROBERT, Architecte-Urbaniste.

pour drainer tous les terrains libres situés en amont; mais seuls les terrains situés au-dessous de la cote 120 mètres peuvent être alimentés en eau par conduite directe depuis le canal de la Vésubie. La liaison entre les trois principaux axes de circulation Nord Sud, boulevard de Cessole, boulevard Gorbella, à la hauteur de la Place Fontaine du Temple et du square Boyer. Or, cette transversale utilise des avenues étroites, Saint-Sylvestre et du Ray d'un gabarit trop faible pour la grande circulation.

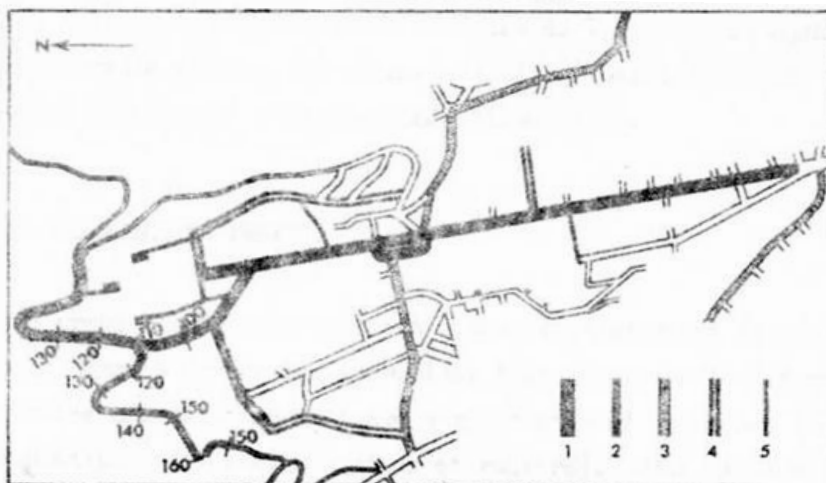


Fig. 13 - Voirie prévue .- Voies...

1. principale ; 2. secondaire ; 3. liaison Est-Ouest ; 4. interquartier
5. de desserte

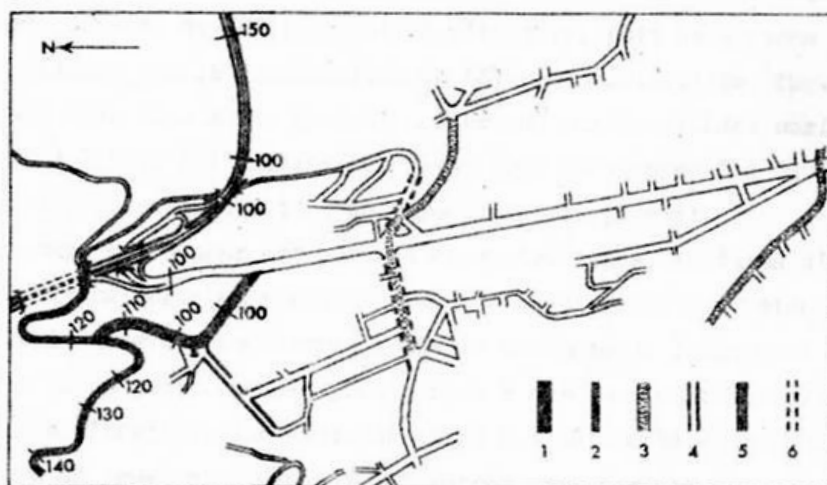


Fig. 14 - Voirie en 1968 .- Voies...

1 à 4 (voir fig. 13) ; 5. autoroute Nord ; 6. voirie aménagée

2) LES AMENAGEMENTS PREVUS.

La plus grande partie des terrains situés à l'intérieur du périmètre à aménager sont aptes à porter des immeubles; toutefois le sol uniformément argileux et humide nécessite un drainage complet et rend onéreuses les constructions (fondations délicates sur pieux et radiers). Sont exclues (fig.9) les zones nécessaires à la protection de la valeur esthétique du site, comme les abords de la route de Gairaut et les plantations du parc Comte de Falicon, fines zones insalubres (fonds de vallons trop humides et mal ensoleillés). D'autres terrains peuvent être utilisés sous certaines conditions; ainsi sur les pentes abruptes et boisées la densité de l'habitat doit être faible. Certaines zones sont soumises à des servitudes d'architecture: points caractéristiques du site, éperon central et pentes du plateau de Las Planas. La proximité du centre de Nice impose une utilisation au maximum des terrains libres; une forte densité de 100 logements à l'hectare, soit en moyenne 400 habitants sera obtenue par la construction de bâtiments collectifs (fig.7). Cependant l'étude d'un plan masse ne peut porter que sur de grandes surfaces vierges. Ainsi est laissé à l'initiative privée tout le tronçon Sud du boulevard Gorbella déjà occupé et doté d'un parcellaire trop petit.

Le secteur à aménager est partagé en quatre zones, théâtres d'un type d'occupation particulier. Les zones de grands collectifs (6 à 12 étages) doivent s'étendre le long des boulevards Gorbella et Comte de Falicon et sur les terrains plats ou en pentes douces. Les zones à observer sont-les suivantes: cent logements à l'hectare, une distance entre les bâtiments égale à deux fois la hauteur avec un prospect minimum de 30 mètres, une surface construite égale à 10 % de la surface totale du terrain. Dans les zones de petit collectifs (3 à 6 étages) à distribuer entre la zone plate tout au Nord du boulevard Comte de Falicon et sur les pentes en contrebas de la route de Gairaut, il faut aussi cent logements à l'hectare, mais la distance entre les bâtiments est égale aux 3/2 de la hauteur avec un prospect minimum de 20 mètres et la surface construite correspond à 15 % de la surface totale du terrain.

Les zones de Collectifs ou habitations individuelles ont des densités plus faibles, vingt cinq logements à l'hectare, une hauteur des bâtiments inférieure à dix mètres, une distance entre les bâtiments égale à la hauteur et une surface construite inférieure au quart du terrain. Il leur est attribué la pente ouest en contrebas du plateau de Las Planas. Les zones résidentielles sont soumises aux règles ci-après: six habitations à l'hectare, soit vingt cinq habitants; chacune d'elles est installée sur une parcelle d'au moins 500 mètres carrés et la surface construite ne dépasse pas 10 % du terrain.

(J) PREVISION DES LOGEMENTS ET DES HABITANTS.

Zones	Superficie	Nb de logements	Nb d'habitants
1	27 ha	2700	10.300
2	10 ha	1000	4.000
3	5 ha	125	500
4	6 ha	36	150
TOTAUX	48 ha	3861	15 450

Le projet installe donc environ 4000 logements et 15 000 personnes en ayant soin de réserver à la construction au maximum le quart de la surface du terrain. On arrive ainsi à

concilier le projet de la Mairie de conserver aux portes de la ville, une zone de verdure et le désir du M.R.L. d'y créer un grand nombre d'habitations; mais c'est d'ores et déjà une illusion de croire que le manteau végétal pourra faire oublier les longs murs de béton.

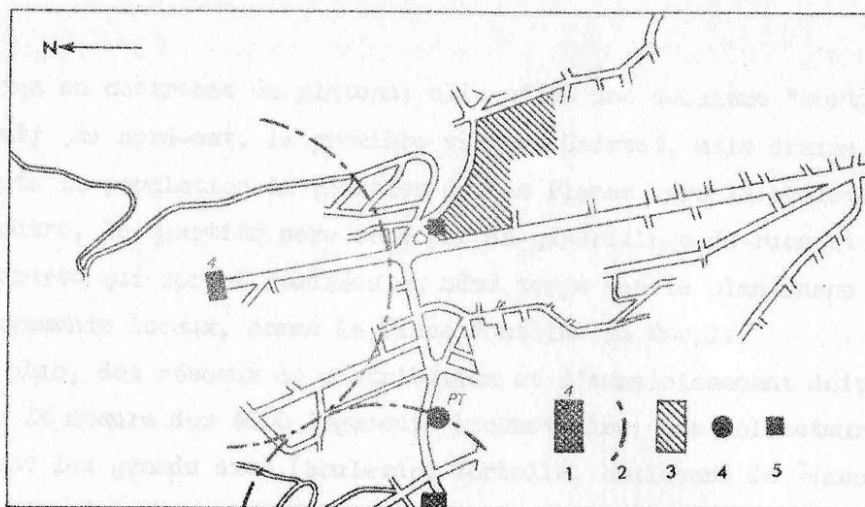


Fig. 15 - Les Services Publics en 1956

1. écoles à 4 classes ;
2. limites de la zone de recrutement des élèves ;
3. terrain de sport ;
4. centre administratif projeté ;
5. culte

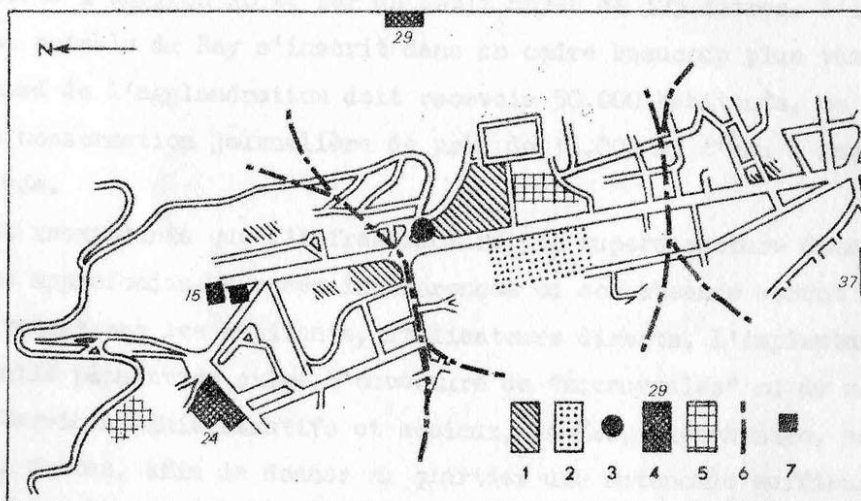


Fig. 16 - Services Publics en 1968

1. terrains de sport ;
2. projet d'un ensemble sportif ;
3. projet d'un centre administratif ;
4. projet d'une école à 21 classes ;
5. projet d'un équipement scolaire ;
6. limites de la zone de recrutement des élèves ;
7. culte

L'infrastructure doit être renforcée par une voie principale entre le boulevard Comte de Falicon et la route de Gairaut (fig.13), à la fois route touristique (vues intéressantes) et voie de desserte pour les terrains situés au nord de ce boulevard. Branchée sur la voie principale, mais de direction est-ouest, une voie secondaire aboutit au plateau de Las Planas pour desservir des pentes en contrebas du plateau; elle offre une deuxième "sortie" par le nord-ouest; au nord-est, la première va vers Gairaut, mais draine en même temps toute la population du quartier de Las Planas vers le boulevard Gorbella. En outre, le quartier sera aéré par un quadrillage de rues et des voies de desserte qui seront étudiées en même temps que le plan masse et que divers, aménagements locaux, comme la Place Fontaine du Temple.

De plus, des réseaux de distribution et d'assainissement doivent être créés à la mesure des 4000 logements à construire; des collecteurs principaux suivent les grands axes (boulevard Gorbella, boulevard de Cessole) sur lesquels viendront se brancher des ramifications secondaires placées le long des voies nouvelles, de l'avenue du Ray et de l'avenue de Gairaut. La collecte des eaux pluviales doit relayer le ruissellement sur un sol argileux facilite la stagnation et le drainage naturel par les "vallons". Il est donc prévu un drainage général des terrains à construire et des réseaux de collecte. Pour les eaux pluviales, car rien n'est fait en 1956. D'autre part, d'après les statistiques municipales, la consommation d'eau ne dépasse pas à Nice un maximum de 300 litres par jour et par habitant, alimentation assurée, compte tenu d'une perte d'environ 20 %, par un débit moyen de 375 litres. L'alimentation en eau potable du Ray s'inscrit dans un cadre beaucoup plus vaste, car le secteur nord de l'agglomération doit recevoir 50.000 habitants, ce qui représente une consommation journalière de près de 15.000 m³ d'eau à usages publics et privés.

Aussi inexistante que l'infrastructure, la superstructure demande une étude plus approfondie, car ses incohérences ou son absence seront ressenties plus vivement par les habitants, utilisateurs directs. L'implantation en bloc d'une telle population exige l'ouverture de "succursales" ou du moins d'annexes des Services administratifs et sociaux, écoles, dispensaire, annexe de la mairie, postes, afin de donner au quartier une autonomie suffisante pour désencombrer le centre. 10.000 à 15.000 habitants supposent une population scolaire primaire d'environ mille enfants, soit la construction de trente classes. La capacité du groupe scolaire en fonction en 1956 devant être portée à trente classes, il faut donc créer 22 classes essentiellement destinées aux enfants logés au nord de l'avenue du Ray. Les autres fréquenteront les établissements existants place Saint-Sylvestre et place Saint-Maurice. Plus tard, un lycée devra prendre le relais. Pour donner à ce vaste ensemble de constructions neuves un pale d'attraction, la place Fontaine du Temple, marché en plein air qui assume déjà cette fonction à une petite échelle, doit être dotée de services publics et de commerces. En effet, s'il est bon de conserver un marché villageois comme centre du quartier, il faut lui donner en même temps des commerces adaptés aux besoins nouveaux de la résidence. Les habitants vont travailler ailleurs et s'habituent ainsi à se déplacer de leur domicile vers la ville, où ils risquent d'effectuer leurs principaux achats s'ils ne disposent pas sur place, et en un endroit facilement accessible, des commerces variés de produits de première nécessité pour faciliter les emplettes quotidiennes. D'où l'intérêt de localiser le long du boulevard Gorbella les supermarchés et les centres commerciaux. Localisation des groupes de bâtiments, équipements d'infrastructure et de structure, autant de travaux à coordonner avec l'ensemble de l'agglomération afin d'éviter que le quartier neuf n'ait l'apparence d'une pièce surajoutée, sans lien avec la trame urbaine environnante.

3) LE PLAN D'URBANISME.

Le plan d'urbanisme établi par M. Aublet en 1953 (fig.10) décompose le secteur en trois zones, deux de construction, en ordre continu et en ordre discontinu, et une d'espaces verts à

préserver. " Ce plan primitif" est remplacé en juin 1960 par un autre plan qui établit dès 1958, entre les diverses composantes des distinctions plus fines, des transitions plus douces. (fig.11) Dans le secteur B1 -dit "secteur de constructions en ordre continu" les immeubles sont jointifs et occupent toute la longueur de la parcelle coté rue. Hauteur et longueur ne peuvent dépasser respectivement 22 et 16 mètres. L'écartement entre les immeubles est de $1=1/2H$ - si les deux constructions sont sur des parcelles différentes; mais est égal à la plus grande des hauteurs lorsque les immeubles sont édifiés sur le même terrain. Ce secteur longe le boulevard Gorbella et le suit jusqu'à la place Fontaine du Temple; limité à l'est, il va jusqu'au boulevard de Cessole. Le secteur B2 - dit secteur de transitions, n'apparaît à l'ouest que dans sa partie supérieure il est juxtaposé à une zone encore rurale de lotissements de villes et d'immeubles. Les dispositions prévues ont pour objet de conserver l'ordre discontinu adopté dans certains quartiers autrefois situés à l'extérieur de l'agglomération, d'autre part de masquer les murs mitoyens dans les quartiers où les constructions se sont développées sans règles bien précises et où les constructions voisines avec l'ordre discontinu. Les immeubles sont construits en retrait, à une distance égale à la moitié de leur hauteur. Le secteur a pris en compte un paysage anarchique parce que marginal, où voisinent immeubles, jardins, villas, qui concrétisent l'absorption par la ville des quartiers de banlieue. Toutefois, si des zones de transition évitent les contrastes trop brutaux, il n'est peut-être pas nécessaire de les perpétuer. Ce serait accepter en pleine ville des zones sans unité où toutes les juxtapositions seraient autorisées; on arriverait ainsi aux mêmes résultats condamnés au profit de l'élaboration des pans d'urbanisme. Le secteur C1 - dit "secteur de constructions en ordre discontinu à forte densité"- est l'objet d'une réglementation très précise et assez sévère: la parcelle ne doit pas avoir moins de 500 m² et la construction ne peut couvrir plus de 30 % de la surface de la parcelle. Les logements (300 pièces habitables) sont limités à dix par hectare; la surface non plantée (chemin d'accès, parkings...) ne doit pas dépasser 20% l'espacement entre constructions doit être égal à la plus grande hauteur avec minimum de 8 mètres. Cette réglementation s'applique uniquement à l'extrémité nord du boulevard Comte de Falicon à une zone encore rurale. Enfin, le secteur E, réservé aux compositions d'ensembles, s'applique à un terrain d'au moins deux hectares, objet d'une étude spéciale comportant un plan masse d'utilisation. La surface bâtie ne peut dépasser 15% (12% pour les bâtiments d'habitation et 3% pour les constructions annexes de la surface de la parcelle); la densité ne peut dépasser les 80 logements à 1 hectare; les espaces libres doivent être traités en jardins d'agrément ou parcs avec aires de stationnement. Chaque bâtiment est distant du voisin d'une fois et demie sa hauteur. Cette hauteur n'est pas limitée, ce qui explique les immeubles de 13 et 15 étages localisés au nord de la zone d'étude.

En fait, le quartier est divisé en deux parties; le secteur B1 donne au boulevard Gorbella l'apparence d'une trouée entre deux masses d'immeubles hauts et puissants qui débouche après la place sur un espace, celui du secteur E où les habitations ne sont plus au bord de la rue, mais "se mêlent à la végétation". L'étude d'aménagement du quartier, concrétisée par le plan d'urbanisme, cherche à préserver le paysage naturel tout en recevant un maximum d'habitations. Les travaux peuvent alors commencer; c'est à ce stade que débute la phase d'élaboration du quartier: c'est une étape purement technique où l'objectif premier est de respecter le temps et les délais prévus.

III.- LA RÉALISATION DU QUARTIER.

L'aménagement d'ensemble du Ray suppose au préalable l'appropriation des terrains et l'équipement d'une infrastructure, tâches des Pouvoirs publics aux sociétés privées revient l'entreprise de construction des immeubles, même si les collectivités sont représentées à ce stade par la Société Immobilière de la ville de Nice (S.I.V.N.) et par l'Office d'H.L.M.



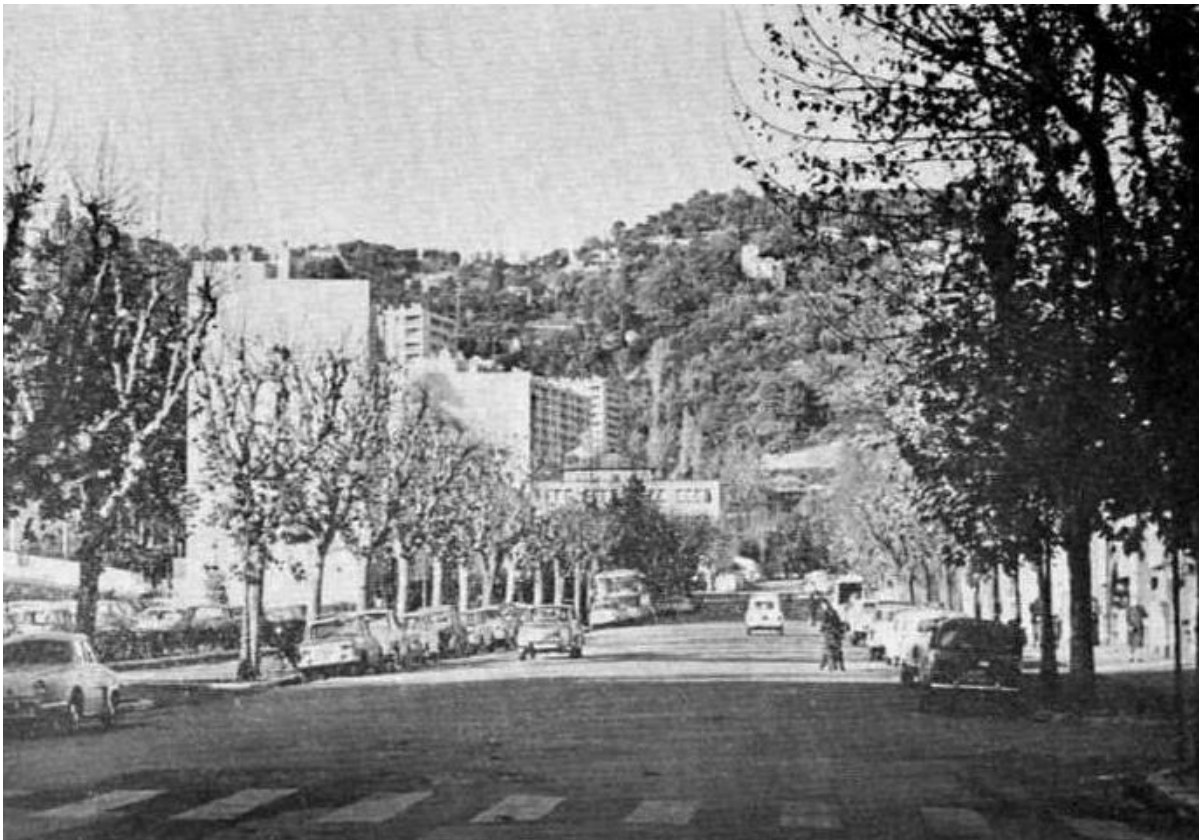
A. 1956



A. 1968 - La place Fontaine du Temple



A. 1956



B. 1968 – Le Boulevard Comte de Falicon

1) L'ACQUISITION DES TERRAINS.

Un des éléments favorables au projet d'urbanisation est la survivance des domaines non bâtis (fig.12). Unique propriété à l'origine, la terre du Comte de Falicon est peu à peu morcelée: en 1925, le Comte vend le terrain pour la construction des villas du lotissement Cernuschi-Marconi; en 1931, il donne à la Ville la surface nécessaire à l'ouverture du boulevard qui porte son nom. Imputé sur ses marges, le domaine reste néanmoins la plus grande unité de surface. En 1958, la ville de Nice possède soit directement, soit par l'intermédiaire de la S.I.V.N. ou de l'Office d'H.L.M.; près de la moitié des 70 hectares à urbaniser. Cinq parcelles composent ce capital: le terrain 1 dit "BONELLO", appartient à l'Office municipal d'H.L.M. et comprend 14.500m² à l'ouest. Le terrain 2 dit "GIOAN" jouxte le précédent et l'agrandit de 17.000m² pour permettre de construire sur un bloc territorial de plus de 30.000m², trois cents logements et des équipements sociaux. Le terrain 3 dit "LUBONIS", propriété de la ville, est loué en quasi-totalité avec bail rural. A cause de son mauvais sous-sol (c'est un ancien marais encore cultivé en cressonnière), il est réservé à des constructions scolaires, à des terrains de sports, de jeux, et à des espaces verts; une partie de ce terrain (8000m² sur les 38000m²), rattachée à la propriété "BONELLO", recevra des immeubles. Le terrain 4 -"Comte de Falicon"- est à la fois le plus grand et le mieux ciblé; ses 110.000m² occupent tout le centre du secteur. Un plan masse y a installé près de 1.000 logements et une école dans la partie haute; ce terrain a été acheté par la S.I.V.N. Les terrains 5 et 6 - dits "du Marquis du ROURET et de la Baronne de RIVIERE"- forment un seul bloc territorial. Séparés par le ruisseau, issu de la Fontaine du Temple, ils constituent un ensemble de 106.000m² qui occupe tout le fond du vallon et grimpe le long des versants. C'est sur cette propriété qu'une société immobilière va bâtir sept immeubles-tours d'une capacité de 800 logements. La partie située au sud de l'avenue du Ray est constituée de petites propriétés qui feront l'objet de démarches personnelles de la part des promoteurs immobiliers; à cette échelle, les pouvoirs publics n'interviennent plus. En fait, les parcelles trop petites ne conviennent pas aux logements sociaux construits en grand nombre et en série.

2) LES INFRASTRUCTURES.

La voirie est surtout créée dans le nord, après l'avenue du Ray, pour desservir les zones d'habitations et désenclaver les terrains situés à l'amont du cul-de-sac du boulevard Comte de Falicon (fig.13). De ce boulevard part une double voie (boulevard Paul Rémond) qui monte par une pente assez raide jusqu'à la cote 100 mètres. A cette hauteur, un carrefour propose trois directions: l'une au sud-ouest, la rue Guillaume Boréa, rejoint l'avenue Cernuschi et ceinture ainsi le domaine de Falicon; l'autre, au nord-ouest, grimpe jusqu'au plateau de Las Planas en pente plus douce que celle du boulevard de Las Planas qui vient de la place Saint-Sylvestre; la troisième, au nord-est, rejoint la route de Guairaut, ouvrant ainsi un deuxième accès très supérieur à l'ancien, celui de la voie de la place Fontaine du Temple trop étranglée et dangereuse (elle a été légèrement rectifiée depuis). Ainsi, tout en desservant les espaces bâtis, deux voies désenclavant les terrains situés à l'extrémité du quartier, mais drainent sur l'axe Gorbella tout le trafic des collines vers le centre de la ville. Cette fonction de passage (11.200 véhicules par jour) sera renforcée par la construction de la voie rapide nord, car un échangeur est prévu à l'extrémité du boulevard Comte de Falicon, à l'endroit même où il se termine en cul-de-sac. Par une voie prévue depuis 1927, mais qui implique des démolitions d'immeubles, il serait possible de raccorder vers le sud-est le boulevard Gorbella depuis le square Boyer jusqu'à la place de la Libération et, de là, à l'avenue Jean Médecin. Ainsi serait construit un deuxième axe nord-sud de la mer aux collines, lequel aurait l'avantage sur Gambetta-Cessole d'aboutir directement au centre de Nice.



A. 1956



B. 1968 - Le nord du quartier

L'assainissement est réalisé par la couverture du Gorbellon, par la création de réseaux principaux et secondaires et surtout par la construction d'un grand collecteur avenue Borriglione. La distribution de l'eau potable dans le quartier est partagée entre deux étages: le moyen service nord, à la cote 80 mètres, dessert sur une superficie de 0,15 km² près de 40.000 habitants dont 15.000 entre le Vallon des Fleurs et Saint-Sylvestre; le haut service Cimiez devait desservir toute la zone nord de l'agglomération, mais l'urbanisation poussée au-dessus de la cote 140 a nécessité la mise en place d'un nouveau réseau. Celui-ci, le service surélevé Las Planas-Gairaut, alimente 8.000 personnes réparties sur 1,2 km². La desserte se fait par l'intermédiaire d'un supprimeur situé au milieu des bâtiments de la Résidence du Rouret, par un réservoir d'accumulation de 3.000 m³ construit à Gairaut à la cote 245.

3) LES SUPERSTRUCTURES.

Un bureau annexe de la mairie, créé en 1962 sur le terrain du stade le long du boulevard Gorbella et longtemps ignoré, fonctionne à plein rendement (3 200 imprimés délivrés en 1962, 29 000 imprimés délivrés en 1966). Il va être remplacé par un grand bâtiment administratif (les travaux ont commencé en 1968), qui comprendra annexe de la mairie, Caisse d'épargne, Postes, salle de réunion, dispensaire, jardin d'enfants et pièce d'eau. Ce groupement des divers services administratifs va confirmer la place Fontaine du Temple dans son rôle de centre de quartier. La répartition des écoles est assez irrégulière. Deux se situent au milieu des grands ensembles du nord, l'école des Oliviers et l'école Lubonis. Un certain nombre de classes fonctionnent à l'école normale d'instituteurs, mais aucun établissement n'existe depuis le stade jusqu'au square Boyer. L'établissement secondaire le plus proche se situe à Saint-Maurice, mais la construction d'un lycée est prévue.

Nécessaires dans ce quartier, les jardins et terrains de sports sont ici indispensables en raison du nombre élevé d'enfants logés dans les grands ensembles. Courts de tennis et jeux de boules existaient déjà depuis longtemps au bas du boulevard Gorbella; mais sur un terrain cédé par la S.I.V.N., la ville a installé un centre aéré avec un jardin, des terrains de sports et une piscine. Prévu par le deuxième plan d'équipement sportif, un complexe plus important doit occuper un terrain de 12 000m², à l'ouest du boulevard Gorbella à peu près à la hauteur du stade, doté d'une piscine olympique, d'une salle omnisports et de 850 places de parking, celles-ci étant indispensables lors des matches de football.

Ainsi, sur un canevas d'urbanisation offert par les Pouvoirs publics, les entreprises privées ou parapubliques se sont chargées de remplir les espaces disponibles et ont contribué à une mutation d'envergure.

- TROISIEME PARTIE -

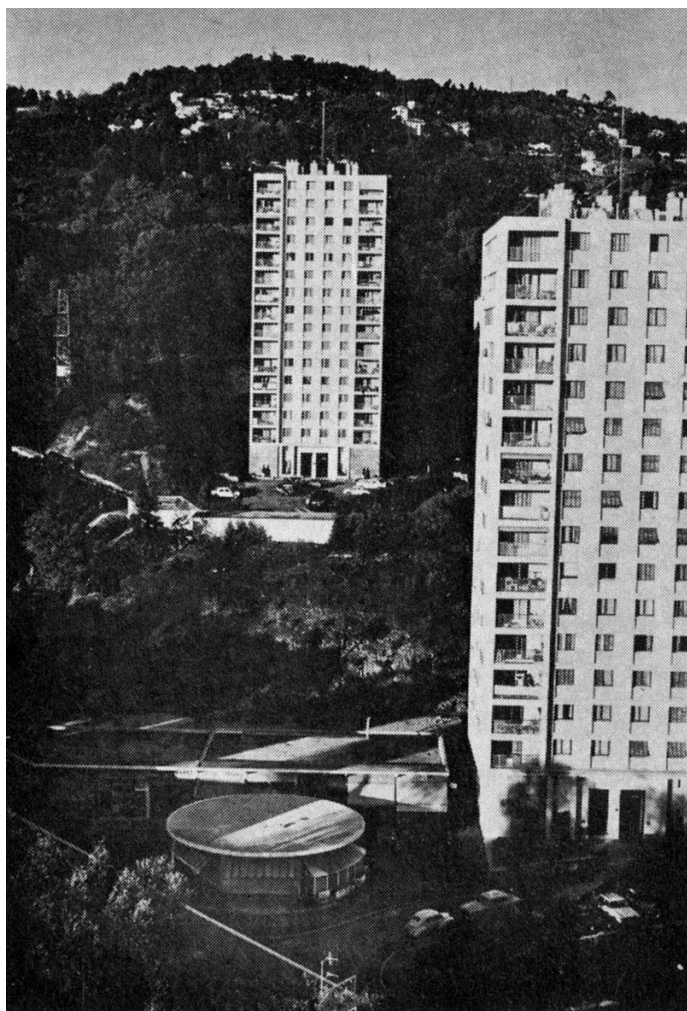
UN QUARTIER RESIDENTIEL

Les premiers immeubles, neufs sur4ssent en 1958, deux ans seulement après la décision d'aménager le quartier. Peu à peu les zones vertes sont grées au profit des grands bâtiments. Ainsi un espace ouvert fait place à un espace cloisonné et la nature disparaît derrière des façades artificielles. Contrairement à la "tradition" de développer les constructions progressivement du sud vers le nord, le plan d'ensemble permet un développement ponctuel. Ainsi les deux premiers immeubles sont construits, l'un au bas du boulevard Gorbella, l'autre au nord du boulevard Comte de Falicon. Dix ans plus tard tous les espaces disponibles ont reçu ou s'appêtent à recevoir l'immeuble d'habitation ou le bâtiment public prévu. Alors la première moitié du quartier apparaît dans sa belle ordonnance au long d'une large artère qui file entre deux rangées d'immeubles vers l'amont où une zone très construite réserve à la verdure une place assez large.

Après avoir été présenté comme le résultat d'une décision, d'un acte des pouvoirs Publics, comme un projet, un budget, une entité juridique soumis à une analyse assez abstraite, Gorbella peut-être étudié désormais comme une unité vivante avec ses habitants et ses groupes d'habitations, un quartier doté d'une personnalité propre. Il s'agit alors de savoir dans quelle mesure les volumes et les espaces consacrés aux logements ou aux équipements répondent aux besoins des habitants.



Résidence Comte de Falicon



Résidence du Rouret

I- LA POPULATION

1) L'ANALYSE GLOBALE²

Le recensement de 1962 donne une population de 7.582 personnes communauté où les femmes dépassent de 4 % la majorité. Bien que très sommaire (fig. 6.-21.) la pyramide des âges révèle une bonne participation (28,7% du total) des moins de vingt ans. La pyramide plus détaillée obtenue d'après l'échantillon au 1/5 permet de confirmer le nombre élevé de jeunes gens et d'adultes dans la force de l'âge avec deux maxima, un chez les jeunes de 15 à 20 ans, l'autre pour les classes de 35 à 40 ans. Comme en 1926, le second maximum est décalé de cinq ans pour les femmes (30 à 35 ans). Les moins de 20 ans représentent 30 % de la population totale au même titre que ceux de 20 à 40 ans. Ainsi 60 % de la population est composée

² L'étude de la population a pour source deux documents de l'INSEE: le premier donne les résultats par îlots du recensement de 1962 (ménages, population, catégories socio professionnelles); de ce document sont extraits des renseignements globaux. Le second document utilisé est la feuille individuelle du recensement 1962. L'échantillon d'environ 1/5 de la population totale (21,3% exactement) a été exploité: Cet échantillon couvre tous les îlots du quartier étudié en ce sens il est très valable. Nous l'avons étudié pour obtenir des détails auxquels on ne peut toutefois attribuer qu'une valeur indicative en attendant l'achèvement du dépouillement.

d'enfants et de jeunes adultes.

Les 7.500 habitants sont répartis entre 2.400 ménages; la moyenne de trois personnes par foyer est donc faible. Les chefs de ménage sont distribués également entre trois groupes d'âges (20-39, 40-59, 60 et plus). A la différence d'autres quartiers neufs peuplés à la même époque exclusivement par des éléments très jeunes (Saint Roch, Vallon des Fleurs) l'ensemble Gorbella-Le Ray est partagé aussi par les ménages de gens âgés installés dans un quartier résidentiel.

L'origine³ de la population surprend, car elle ne doit rien à Nice et peu aux Alpes-Maritimes, (15%) soit à peine plus que l'Afrique du Nord où les étrangers (puni lesquels 11,6 % d'Italiens). 55% des habitants sont nés dans les départements français et, sur ce pourcentage, 12 reviennent à la région parisienne. Plus intéressante est la localisation de ces ménages en 1954 car alors que 25 des habitants (pères et mères) sont nés à Nice, 54% des ménages y avaient résidence en 1954. Il y a donc eu relogement des Niçois et de gens venus des départements français et des pays d'Afrique du Nord. Ce dernier groupe ne cesse d'augmenter jusqu'en 1968, date à laquelle le quartier ne possède plus ni chantier, ni terrain à bâtir. En conclusion, le peuplement de Gorbella-Le Ray est hétérogène, effectué par des gens nés hors des Alpes-Maritimes et installés à Nice avant d'être attirés par ce quartier neuf.

2) LES ACTIVITES.

Très peu nombreux, les gens actifs constituent seulement 28,6 % de la population et le rapport des hommes et des femmes est de deux pour un. La plupart des professions ont des représentants, mais dans cette société improvisée et toute neuve, aucune dominante massive ne se dégage. Deux groupes sociaux, cependant: les oisifs et les cadres ou techniciens, paraissent fournir les caractéristiques du peuplement du quartier. Les retraites de l'Administration et de l'Armée font vivre 15% des foyers. Groupe social relativement aisé, cadres et techniciens sont soit fonctionnaires soit des ouvriers "arrivés".

Leur niveau de vie est supérieurs à celui de simples ouvriers, car ils sont propriétaires de leur appartement ou acquittent un loyer assez élevé. Ainsi, malgré: les apparences les deux groupes appartiennent à une même catégorie sociale, les plus jeunes travaillent et les plus figés sont à la retraite. L'étude des professions des seuls chefs de ménage révèle que 41 des familles vivent des salaires de cadres moyens et techniciens; d'autre part, 21,1% des foyers sont ceux de retraités et 10% d'inactifs. Ainsi, trois ménages sur quatre appartiennent à la classe moyenne ou aisée. Autre trait curieux: un habitant sur dix vit encore, en 1962, des revenus du travail de la terre. En conclusion, l'analyse des C.S.P. accorde un rôle prépondérant dans le peuplement aux travailleurs du secteur tertiaire et aux ouvriers spécialisés. Or le quartier ne possède ni bureau, ni entreprise susceptibles d'employer cette main d'œuvre. Un déplacement général et quotidien du lieu de résidence vers les divers lieux de travail est la conséquence logique d'une implantation massive.

3) LES DEPLACEMENTS DOMICILE TRAVAIL

Une enquête effectuée sur les déplacements domicile-travail des Niçois⁴ précise les

³D'après l'échantillon

⁴ L'enquête effectuée par le Service d'Études Routières et de Circulation a dû procéder à un découpage de la ville de Nice en secteurs qui respectent à peu près les quartiers les secteurs qui intéressent le quartier Gorbella englobent dans une même unité: à l'ouest, le bd de Cessole Falicon, à l'est une zone située entre le bd Gorbella et une ligne Borriglione-avenue de Gairaut (ces deux axes exclus.) 2) Liste des secteurs:

1 - Le centre 2-La vieille ville 3- Le port et Riquier 4 - St Roch 5- La rive droite et le nord du Paillon: Pasteur, Bon-Voyage 6 – Cimiez 7 - St-Maurice, Borriglione 8 - St-Barthélémy Libération, la Gare 9 - Pessicart, la Mantéga 10 - Les Baumettes,

mouvements pendulaires des résidents des quartiers nord. Fait significatif, le principal pôle d'attraction est le centre; il reçoit 58% des actifs migrants des quartiers nord, des cadres moyens et employés surtout. (fig.17)

Fig. 17 - Déplacements domicile-travail

Habitants de Gorbella travaillant :
 A. sur place
 B. dans les autres quartiers
 C. habitants des autres quartiers qui vont travailler à Gorbella

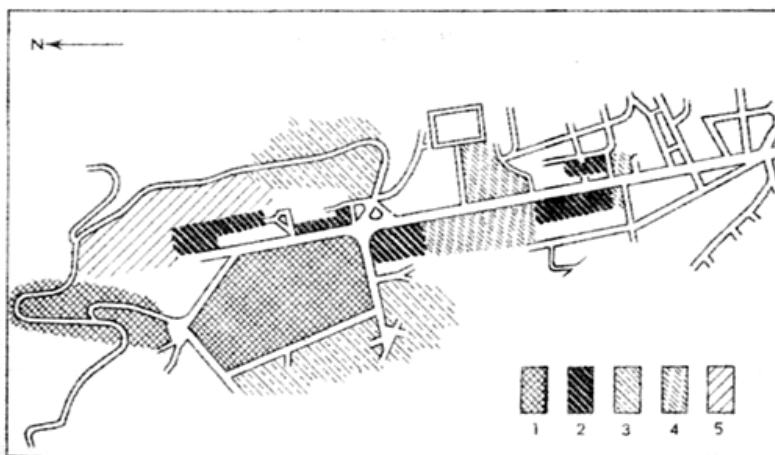
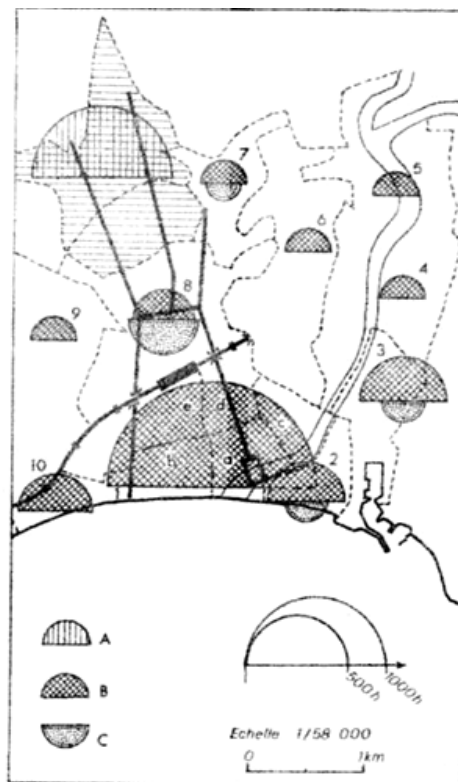


Fig. 18 - Organisation des espaces bâtis
 1. grands immeubles ; 2. groupes d'immeubles ; 3. villas et jardins ;
 4. zones en construction ; 5. espaces agricoles

Le deuxième chantier de travail, le quartier Riquier-le-Port reçoit seulement 9% des migrants, essentiellement des techniciens et ouvriers de la manufacture des Tabacs, des T.N.L. et des nombreuses entreprises locales. Les autres quartiers reçoivent chacun moins de 7% des actifs; toutefois, les résidents du nord sont présents partout, même à Bon-Voyage, pourtant éloigné et mal desservi. Cela tient au fait qu'en changeant de domicile pour s'installer à Gorbella, ces gens-là n'ont pas pour autant abandonné leur emploi, donc leur lieu de travail. 26,3% de la population active en résidence à Gorbella travaillent sur place; en réalité, la majorité de ces sédentaires se déplace à l'intérieur du quartier vers la moitié sud (Cyrille Besset, square Boyer), siège des commerces, des entreprises et de quelques bureaux; là, ils sont rejoints par un nombre égal de travailleurs venus des mitres quartiers de Nice, surtout de St-Barthélémy et de la Libération, mais aussi du centre.

K.- DEPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL.

Zones	Nb d'emplois par zone	Nb de résidents des quartiers nord employés	Résidence des actifs des quartiers nord
1	38.965	2.130	105
2	7.450	275	70
3	9.740	335	65
4	3.210	60	35
5	3.275	120	15
6	2.480	125	20
7	785	115	50
8	9.965	190	245
9	1.285	75	45
10	5.245	255	15
Quartiers nord	1.885	970	915

Au total, les habitants de Gorbella-Le Ray détiennent 51,4 % des postes de travail de leur quartier; ailleurs, leur participation est élevée uniquement sur le territoire tout proche de St-Maurice (14,6 % des emplois). Près de 3.000 travailleurs accomplissent deux ou quatre migrations quotidiennes, ce qui représente pour un trajet en autobus entre Masséna et les immeubles du Rouret, une ou deux heures de déplacements par jour. Toutefois, Gorbella n'est pas seulement une cité dortoir, c'est aussi une résidence.

II.- LES LOGEMENTS.

L'étude de la population appelle celle de l'habitat; on ne peut définir les particularités démographiques d'un groupe sans le replacer dans le volume où il vit.

1) LES DENSITES.

Le plan d'aménagement du quartier prévoyait environ 4.000 logements ("Las Planas" inclus), soit une capacité d'hébergement de 15.000 personnes.⁵

Les densités les plus fortes, 100 logements et 300 personnes à l'hectare, étaient localisées en bordure des boulevards Gorbella et Comte de Falicon; or, il semble que les

⁵L'étude des ménages a dénombré 3 personnes par famille, or le projet en prévoit 4; pour faciliter la comparaison, nous ramènerons l'effectif de chaque cellule familiale à 3 personnes.

maxima n'ont pas toujours été très respectés (voir fig.7 et 8). La carte actuelle des densités est moins nette que celle du projet de 1956: au lieu de deux densités prévues, il y en a quatre : le premier secteur celui de 50 à 100 logements (soit 150 à 300 habitants à l'hectare) se répartit en quatre groupes sur le domaine de Falicon (75 logements à l'hectare) et sur le côté est du boulevard; elles coïncident d'ailleurs avec les densités prévues, surtout au domaine de Falicon qui est régi par la législation des grands ensembles où le maximum de 80 logements. Mais le projet ne prévoit aucune densité supérieure à 100 logements à l'hectare; or, toutes les autres catégories dépassent les prévisions. Quatre zones à 200 logements (600 habitants à l'hectare) correspondent à la place Fontaine du Temple, aux H.L.M., des terrains Bonello-Gioan, aux immeubles-tours de la résidence du Rouret regroupés quatre hectares au lieu des dix prévus- La densité de 300 à 350 logements (1.000 habitants) est localisé dans la partie centrale du boulevard Gorbella dotée d'un grand carré d'immeubles. Enfin, la dernière catégorie est, comme au centre de Nice, celle de la densité supérieure à 400 logements (soit 1200 personnes), forte occupation limitée à un espace restreint au sud du quartier. C'est le seul endroit où les immeubles sont mitoyens : l'occupation du terrain y est maximale. Chacune de ces densités respecte les exigences du plan d'urbanisme, même si elle ne correspond pas aux projets d'aménagement.

En contrebas de la route de Gairaut, au contre et à l'est du boulevard Gorbella, l'évolution tend à augmenter la densité, car les villas de type ancien disparaissent au profit de petits collectifs (3-4 étages). Tout autour des espaces occupés par les nouvelles constructions, le bâti n'a pas évolué; les villas tiennent toujours l'ouest du boulevard et le secteur Marconi-Cernuschi. En contrepartie, des immeubles ont grandi à proximité de l'avenue Cyrille Besset et de l'avenue St Sylvestre non loin du Bd Gorbella, mais hors du périmètre de cette étude.

2) L'OCCUPATION DES LOGEMENTS.

Le recensement de 1962 dénombre 2.700 logements; 88 % sont des résidences principales, 10 % des logements vacants et secondaires, les derniers 2 % sont des chambres et logements de fortune. Depuis, ces pourcentages ont quelque peu évolué; les logements vacants sont aujourd'hui occupés. 1962 marquait la période de transition entre l'achèvement des immeubles et l'installation des nouveaux habitants. De même, les résidences secondaires achetées par les coloniaux en prévision d'un repli ou d'une spéculation sont habitées à longueur d'année. Le quartier gère actuellement près de 3.700 appartements composés à 80% d'habitations en copropriété, et à 20%, de logements locatifs, catégorie à laquelle appartiennent la totalité des H.L.M. et la moitié du domaine de Falicon. Il est beaucoup plus difficile d'individualiser les appartements occupés par leur propriétaire. Ils représentaient, en 1962, 40% du capital immobilier et sans doute un peu plus de la moitié en 1968; toutefois, une bonne partie (40 %) de la copropriété s'accompagne d'un système de location.

En 1962, il y a en moyenne trois personnes par ménage et par logement, chiffre d'ailleurs variable selon les flots au sud et au nord du stade; 2,4 au bas du boulevard Gorbella, 3,7 au domaine de Falicon. L'indice de peuplement permet de définir les degrés d'utilisation des habitations suivant cinq types d'occupations.

L.- INDICES DE PEUPEMENT.

Indices	Pourcentage de ménages	Pourcentage de personnes	Nb moyen pers./Log
1.Sous peuplement accentué	8,9	6,6	2,3
2.Sous peuplement modéré	20,3	18,2	2,7
3.Peuplement normal	35,8	33,8	2,9
4.Surpeuplement modéré	25,1	26,3	3,2
5.Surpeuplement accentué	9,8	14,9	4,6

Ainsi, plus du tiers de la population et des ménages habitent des logements en "peuplement normal"; les deux cas extrêmes représentent seulement 18,7% des ménages et 21,5% de la population. En conclusion, la population est relativement bien logée bon résultat à mettre à l'actif de la politique d'aménagement du quartier.

La moyenne est de trois pièces par logement; soit un minimum de deux pièces à proximité du stade dans un îlot de bâtiments vétustes et insalubres appelés à disparaître, et un minimum de 3,9 au domaine de Falicon (voir M). Les deux types extrêmes, grands appartements et studios, sont offerts chacun une fois sur dix; car les constructeurs ont donné leur préférence au logement moyen adapté à la fois à une petite unité familiale (3 personnes) ou à une famille nombreuse aux revenus limités. Aussi le taux moyen de peuplement est d'une personne par pièce.

M.- NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT.

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	6 et +
Pourcentage	9,91	27,4	31,53	20,6	8,5	1,9

3) LES TYPES DE LOGEMENTS ET D'IMMEUBLES.

Un des désirs du M.R.L. était de voir construire dans ce quartier des logements à bas prix pour favoriser l'accession à la propriété. Les 3700 logements construits se répartissent en six grandes catégories (voir N).

N. REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR QUALITE.

Locatifs et H.L.M.	24,1 %
Location-vente	16 %
Logécos (prime à 10 Fr)	34 %
Logécos améliorés (prime à 6 Fr)	18 %
Type bon-confort	2,5 %
Type demi-luxe	4,9 %

Les appartements non primés de type bon-confort et demi-luxe sont rares, au contraire des logécos. Chacune de ces catégories bénéficie à un degré différent des éléments de confort : 80% des logements sont équipés de salle d'eau, 76,5 % ont le chauffage central et l'eau chaude, presque tous sont équipés de vide-ordures; tous les immeubles de plus de quatre étages ont l'ascenseur et tous les logements comportent des volumes de rangements (placards). Les surfaces moyennes sont de 30 à 32 m² pour un studio; 45 à 50 m² pour un F2 et de 55 à 70 m² pour un F3. Bien sûr, elles varient selon la catégorie de l'immeuble, de 56 m² pour le F3 d'un logéco à 86 m² pour le type demi-luxe.

Le peuplement du quartier est assuré par un peu plus d'une centaine d'immeubles, forts en moyenne d'environ 35 logements; parmi les immeubles de six étages, le minimum va de 12 appartements (bas Gorbella) à un maximum de 194 (Résidence du Rouret). Pour étudier l'ancienneté de l'habitat, une vue d'ensemble du peuplement est donnée par une comptabilité portant non seulement sur les immeubles du boulevard Gorbella construits après 1950, mais aussi comprenant sur leur frange immédiate, les villas des pentes de Gairaut, Cernuschi, av. Andréani, Saint Barthélémy, av des Boers, Patrimoine, etc. (voir 0). Du coup apparaissent bien les deux phases de la constitution du quartier, celle des villas entre 1915 et 1939, période où 48,5 % des maisons sont construites; d'autre part, après 1954, celle où les nouveaux immeubles accroissent d'un cinquième le capital immobilier mais mettent sur le marché plus de la moitié des logements.

Comparée à la précédente, la seconde phase d'urbanisation marque l'évolution vers le gigantisme: les immeubles à 150 logements et à 13 étages en moyenne escortés de plusieurs hectares d'espaces verts, sont sans commune mesure avec les petites villas pour une famille, précédées chacune d'un carré de jardin. Au damier des villas a succédé une ordonnance qui tire le plus grand profit de l'espace offert tout en respectant les vides pour valoriser les volumes.

III- UN QUARTIER RESIDENTIEL.

L'appel, de l'espace vide a joué sur le développement de Nice; les constructions se sont donc portées vers le nord, là où il y avait de la place. Celle-ci étant tout de même limitée; on a construit pour la valoriser au maximum les immeubles en hauteur, caractéristique de l'architecture verticale du quartier.

1) REPARTITION DU BÂTI.

Dans les constructions neuves, l'organisation des volumes a un grand rôle tant au niveau esthétique que pour, la rentabilité de l'espace à utiliser. Trois types de répartition d'immeubles (voir fig.18) peuvent être distingués:

-1/ Les immeubles construits un par un. Le long de la partie sud du boulevard; souvent jointifs et très hauts (7 étages), ils donnent une impression de puissance peu en rapport avec l'aspect général du quartier. En effet, si l'on accepte facilement les grands immeubles disposés face à face dans un centre de ville, on les remarque beaucoup plus, malgré la largeur du boulevard, dans un quartier qui a l'apparence d'un secteur périurbain.

-2/ Les groupes d'immeubles répondent à un principe différent, car un même constructeur agence trois ou quatre bâtiments semblables pour utiliser au mieux la surface disponible. Ces unités d'environ cent logements ont un coût de construction réduit grâce à la standardisation de certains éléments. Chacun de ces groupes présente, vis à vis du boulevard, un agencement original (voir fig.19).

TYPE-A-

Sur six immeubles, trois se situent perpendiculairement au boulevard, auquel ils présentent un côté étroit et sans ouverture; les trois autres ont leur façade principale sur le

boulevard ou sur rut intérieure. Ainsi, on utilise le place au maximum, on réduit les vis-à-vis, on aménage les espaces interstitiels en parkings, on diminue le nombre des appartements qui donnent sur le boulevard, axe bruyant de circulation.

TYPE -B-

Sur cinq immeubles, trois forment un fer à cheval et deux sont mis en parallèle à l'intérieur de l'espace ainsi délimité. Là encore, l'utilisation du terrain est maximale, les espaces sont utilisés au mieux en parkings. Toutefois, les vis-à-vis sont gênants et les espaces verts sont absents. On a voulu recréer la cour intérieure, mais l'orientation de 310 appartements vers une même cour crée une ambiance plutôt oppressante.

TYPE -C-

Sur quatre immeubles, trois sont disposés en escalier. Le vis-à-vis est réduit au maximum, la cour formée est plantée. Ici, on a réussi à créer une unité de voisinage dont la partie centrale est valorisée par la verdure. La desserte du parking se fait par l'arrière.

TYPE -D-

Quatre immeubles moins hauts (5 étages) sont situés de part et d'autre d'une toute petite traverse. Là encore la verdure occupe une grande place, forme un écran entre les bâtiments et permet la transition harmonieuse entre les hauts immeubles du boulevard et les villas et jardins de la butte située à l'ouest.

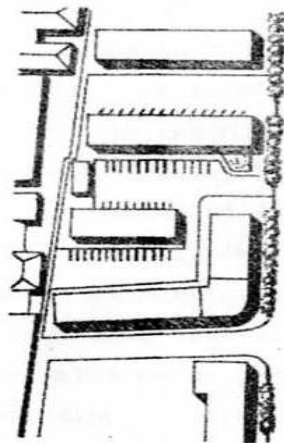
-3/ Les grands ensembles. Deux grands ensembles de près d'un millier de logements chacun occupent tout le nord du quartier sur les domaines alors intacts du Comte de Falicon et du Marquis du Rouret. Deux sociétés ont implanté de grands complexes d'habitations avec deux objectifs: créer un grand nombre de logements, harmoniser les habitations avec l'ensemble du quartier (zones encore rurales, collines) en préservant l'espace vert. Les résultats ont été différents pour chacun des deux groupes. Le Domaine de Falicon: la Société Immobilière de la Ville de Nice⁶ a construit 956 appartements répartis en 22 immeubles de cinq et douze étages sur un terrain de treize hectares. (V. fig.20 A). Les architectes ont choisi de conserver l'ancienne structure du domaine. Ainsi, au milieu des immeubles neufs disséminés à l'intérieur du parc on peut reconnaître l'allée d'honneur de palmiers vers le château, à l'entrée la maisonnette de style ancien des gardiens et au cœur de la propriété, les grands arbres, cèdres, pins et magnolias d'ailleurs classés dans une zone "à protéger" dans les plans d'aménagement. La S.I.V.N. a rétrocédé un hectare à la ville de Nice pour y créer un centre aéré (piscine, terrains de sports et jardin public); de plus, les copropriétaires ont financé la construction d'un terrain de jeux dans la partie centrale du parc. Ces deux espaces réservés aux sports et au plein air constituent les seuls équipements collectifs du domaine; celui-ci est dépourvu d'équipement public et d'équipement commercial; les immeubles ont pour unique fonction l'habitation. Cependant l'approvisionnement ne constitue pas un problème car, solution élégante, trois centres commerciaux sont à proximité immédiate de cet ensemble. En fait, un "équipement est prépondérant et magnifique, la verdure: des tapis de gazon, des rideaux d'arbres entre les immeubles et des haies en paravent pour masquer les voitures des parkings (PL.IV A). Des circuits pour piétons, destinés à la desserte des immeubles, ont tiré grand parti de cet environnement végétal et constituent de très belles promenades. Hormis les tracés de desserte intérieure, aucune voirie urbaine ne pénètre dans le domaine, précaution qui assure une grande impression de calme. Une seule insuffisance est pour l'instant évidente, celle des parkings: il y a un peu moins de deux places pour trois appartements. Or les aires de stationnement, devraient constituer l'équipement indispensable pour un groupe d'habitations à plus de 20 minutes en voiture du centre de la ville.

Le domaine du Rouret : au nord du quartier, dans le vallon de la Fontaine du Temple, les

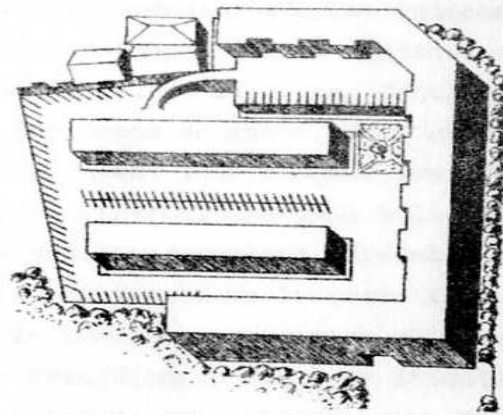
⁶La S.I.V.N. est une Société d'économie mixte où la municipalité possède 65% des parts.

800 logements du Rouret ont été construits par une Société Civile Immobilière, c'est-à-dire par une entreprise privée. Là aussi, on a acheté un domaine, dix hectares d'un seul tenant, mais les immeubles y sont implantés en ordre serré. Deuxième particularité de l'opération, un ensemble énorme de quatre "tours" de 15 étages et de trois "barres" (immeubles longs) de 13 Étages compose un habitat .dont l'aspect surprend mais ne rebute pas (V. fig. 20 B)

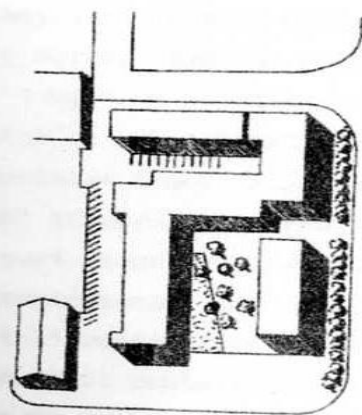
Fig. 19 - Les groupes d'immeubles



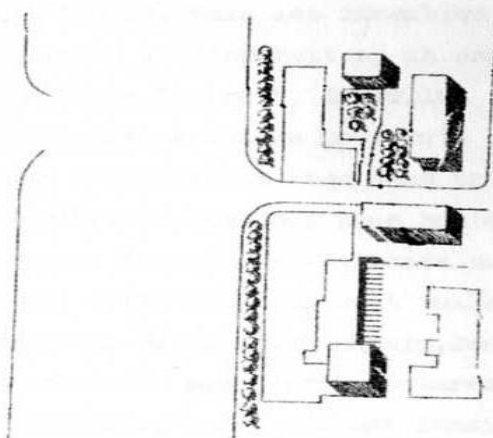
Type A



Type B



Type C



Type D

Des immeubles d'une telle hauteur s'inscrivent bien dans cette reculée, car ils sont entourés de versants verdoyants beaucoup plus hauts qui constituent un apport visuel complémentaire sur lequel les bâtiments ne paraissent pas disproportionnés (PL IV B). Mais cette remarque vaut seulement pour le paysage et l'architecture de l'ensemble. Sur le plan humain, les problèmes sont autres. Huit cents logements concentrés sur quatre hectares environ et répartis en un nombre restreint d'immeubles, cela crée une densité réelle de 600 personnes à l'hectare, avec tous les problèmes sociologiques qui en découlent. Cet inconvénient est aggravé par la grosse voirie nécessaire insérée entre des immeubles et source ininterrompue de bruits. De plus, par sa disposition, la voirie a empêché toute installation de "tampons de verdure" pourtant indispensables entre de tels bâtiments.

Ainsi, deux grands ensembles voisins, de volume sensiblement égal illustrent deux tendances totalement opposées de la conception des grands ensembles. Le premier harmonise l'habitation, la verdure, le calme; le second présente de sérieux symptômes de "Sarcellite". Comparé aux alignements d'immeubles qui bordent le boulevard, le domaine de Falicon apparaît comme un endroit privilégié. Mais cette impression est-elle justifiée? Les volumes habités sont grands et disposés de façon à éviter la gêne due aux vis-à-vis. Dans ce but, on a espacé les immeubles les uns des autres, laissant entre eux de grands espaces verts. On a créé l'intimité au détriment de la vie; on a isolé, cloisonné, mais on a oublié d'autres besoins. Ainsi, si le résultat est heureux sur le plan de l'habitat et de l'agencement du domaine il semble négatif sur le plan des relations sociales, car l'individu risque de ne pas y retrouver la vie de la rue, le contact propre de la ville.

Lors de la décision d'aménager le quartier, deux principes ont présidé à l'élaboration du projet; le ministère du logement voulait construire de nombreuses habitations et la municipalité préserver les espaces verts.

Seul l'objectif du M.R.L. semble pleinement atteint, car la densité est très forte et la conservation de l'espace vert est illusoire à l'emplacement des constructions; la verdure est sur la colline, donc sur des pentes raides d'un aménagement difficile; ainsi, les habitants ont peu de possibilité d'en profiter autrement que comme composante du paysage. Même si la verdure valorise l'environnement immédiat, son volume total est trop mince pour magnifier le paysage général. Ainsi, ce qui frappe le nouveau venu dans le quartier, ce sont les immeubles et non la végétation: le paysage est devenu urbain.

2) LES EQUIPEMENTS

Les immeubles construits et les logements habités, il convient de savoir si les équipements prévus pour la population nouvelle sont utilisés et s'ils sont ou non suffisants. En 1956, les rares points de commerce sont un marché en plein air et quelques boutiques au sud du boulevard Gorbella et sur l'avenue du Ray (V.fig. 22). Depuis, les magasins ont remonté le boulevard en même temps que les immeubles, mais les boutiques traditionnelles sont venues s'ajouter d'autres formules commerciales (V.fig.23)

Les centres commerciaux regroupent sous le même toit un certain nombre de commerces en ayant soin de les différencier au maximum afin que pour les achats journaliers tous les désirs puissent être satisfaits. Ainsi, à côté des traditionnels commerces alimentaires, exercent un marchand de produits exotiques, un cordonnier, une mercière, un vendeur d'appareils ménagers. Ces centres commerciaux sont placés à proximité ou à l'intérieur d'un groupe dense d'habitations; ainsi, au sud du boulevard Gorbella, sur la place Fontaine du Temple, à proximité des H.L.M. et dans la résidence du Rouret. Le principe des supermarchés est le même mais tout est réuni dans un même magasin.

Trois chaînes commerciales gèrent les trois supermarchés de Gorbella: Prisunic, Casino, Bon Lait. Le Bon Lait, libre-service de produits alimentaires et de droguerie, à l'implantation la

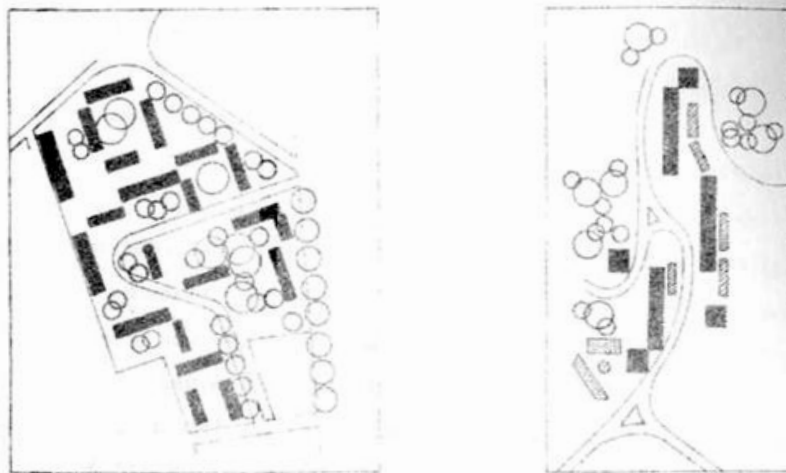


Fig. 20 - L'implantation sur les domaines
a) Comte de Falicon

b) le Rouret

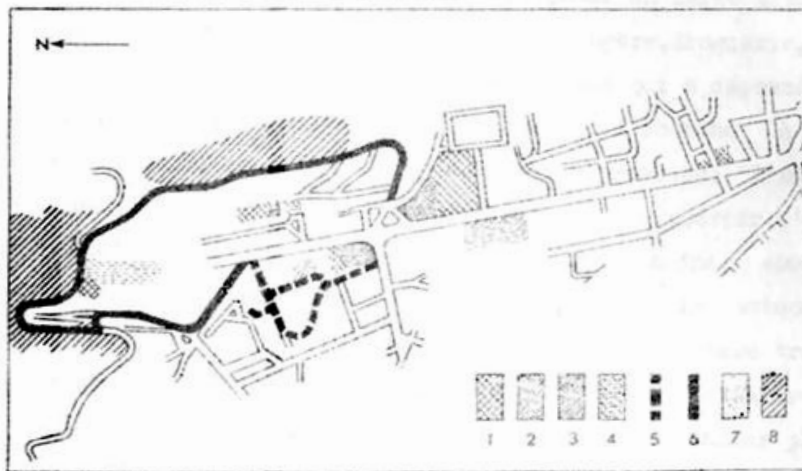


Fig. 21 - Les équipements du loisir :

jardins et équipements sportifs : 1, existants ; 2, en projet ; 3, réservés aux clubs ou écoles ; 4, payants ; 5, circuit promenade ; 6, circuit dangereux ; 7, terrains vagues ; 8, versants boisés

moins étendue. Le supermarché Casino, lui aussi libre-service de produits alimentaires et de droguerie, vise à attirer une clientèle quotidienne; sur la place Fontaine du Temple, il a su trouver un emplacement-clef entre le marché de légumes en plein air et le centre commercial. Le rôle du Prisunic est tout autre; c'est de proposer un large éventail des produits, lingerie,

alimentation, meubles, appareils ménagers, droguerie, papeterie. Inauguré en 1962, il a connu tout de suite un succès qui a dépassé les limites du quartier. En plus de sa clientèle quotidienne, il cherche à créer une habitude d'achat hebdomadaire. Le parking en est l'expression: L'automobiliste est le meilleur client qui soit. D'abord parce que son pouvoir d'achat est plus élevé que celui du piéton, ensuite parce qu'il vient moins souvent mais achète quatre fois plus en une fois".⁷ En outre, un horaire hebdomadaire spécial permet de faire des achats en dehors des heures d'ouverture traditionnelles; l'affluence des clients ce jour-là récompense cette initiative quatre banques ont remonté le boulevard; la dernière vient de s'installer place Fontaine du Temple. Un rapide pointage du nombre de banques installées dans chaque quartier, situe Gorbella en deuxième position, après Cimiez (le centre en compris). C'est dire l'intérêt porté au quartier.

Un Centre administratif est en construction place Fontaine du Temple pour répondre à toutes les exigences des habitants (fig.16). Les écoles primaires fonctionnent à plein effectif; seul problème, leur large rayon de recrutement implique d'assez longs trajets pour les enfants. Un établissement secondaire est entré en service en 1969 au boulevard de Las Planas, et un lycée est prévu à proximité du stade.

Les équipements sportifs sont nombreux et variés: terrains de tennis, piscine, plateaux de jeux, terrains de football, de volley ball, jeux de boules (V. Fig. 21). Les terrains de football et de ballons, le plateau de jeux situé derrière les H.L.M. sont réservés aux clubs et aux écoles, c'est-à-dire aux groupes accompagnés d'un moniteur. Le terrain de tennis, la piscine d'été du centre aéré sont payants. Le jeu de boules est privé et le plateau de jeux du domaine de Falicon est réservé aux enfants des résidents. Les squares place Fontaine du Temple accueillent: l'un, des adolescents, l'autre, des jeunes enfants; au nord et à l'est, les versants boisés et un terrain vague sont les seuls espaces accessibles à tous. Les pentes du nord sont raides, donc dangereuses pour les enfants; celles de l'est longent la route de Gairaut dangereuse à emprunter. Le terrain vague mérite bien son nom; en dehors du périmètre aménagé en jeu de boules, le reste est un véritable dépotoir où les ronces voisinent avec les traditionnelles carcasses de voitures. C'est là que jouent la plupart des enfants du quartier, situation provisoire il faut l'espérer, or r une initiative récente tente d'y remédier. Un local très étroit baptisé "mai - son des jaunes", a connu un succès immédiat en attendant une mitre Maison des jeunes proche des H.L.M. En dehors des Squares colonisés par les jeunes gens, il n'y a pratiquement aucune distraction pour les adultes et les personnes âgées. La promenade à l'intérieur du domaine de Falicon est théoriquement réservée aux habitants de la résidence. Un circuit intéressant et beaucoup plus long suit la route de Gairaut, mais il est dangereux en l'absence de trottoirs. En outre, aucun des terrains de sports n'est réservé spécialement au quartier; ils pourraient tout aussi bien être installés ailleurs. Les seuls espaces utilisés chaque jour par les enfants ne sont pas aménagés. Le quartier a besoin d'une aire de jeux, c'est-à-dire d'une surface gazonnée dotée d'un équipement sommaire et peu coûteux (quatre piliers servant de bruts), sans gardiennage ni entretien.

Les enfants pourraient y jouer après les heures de classe. L'aménagement général est donc encore incomplet; sans doute, il sera mené à bien à l'occasion de l'actuelle mise en place de l'infrastructure administrative qui doit faire de Gorbella une petite cité autonome.

3) ROLE DU RAY-GORBELLA DANS L'ENSEMBLE NIÇOIS

Avant 1956, deux pôles d'attraction se partageaient le secteur, le premier était au Ray (place Fontaine du Temple), le second à Saint-Barthélemy (square Bayer). Les constructions nouvelles envahissent le quartier, les traditions ont été quelque peu bousculées; toutefois deux facteurs interviennent pour ramener la situation première: tout d'abord le quartier s'étire en

⁷Marcel Fournier - Directeur de "Carrefour".

longueur sur près de deux kilomètres; ensuite une coupure subsiste entre les deux zones construites; à la hauteur du stade, de part et d'autre du boulevard, des espaces vides (terrains de sports terrains agricoles) correspondent à la zone humide longtemps dédaignée par l'habitat.

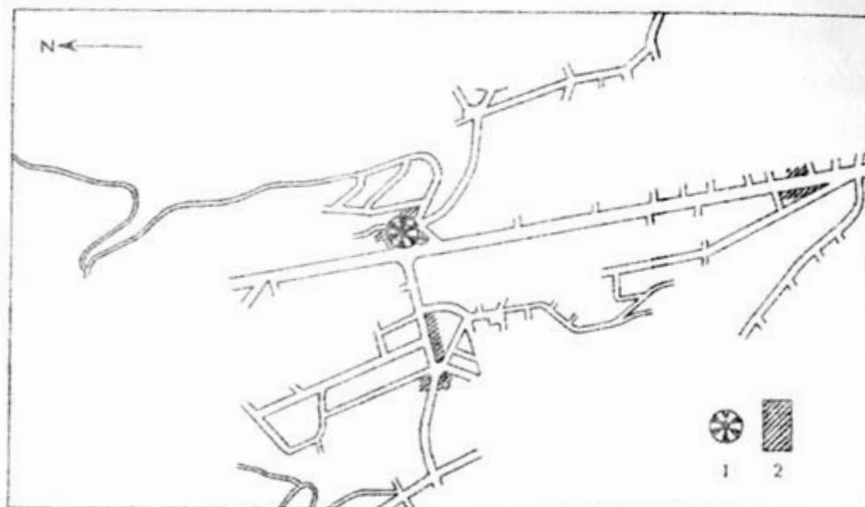
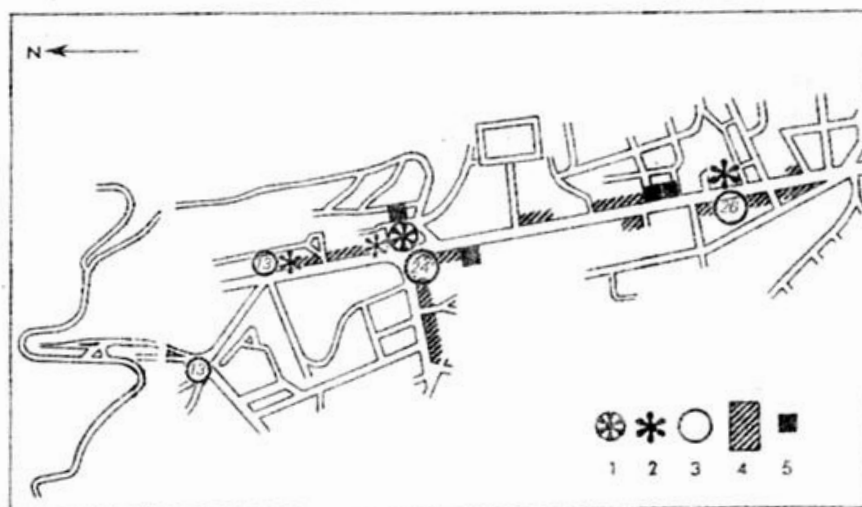


Fig. 22-23 - Equipement commercial

A. en 1956 : 1. marché en plein air ; 2. alignement commercial



B. en 1963 : 1. marché en plein air ; 2. supermarché ; 3. centre commercial ; 4. alignement commercial ; 5. banque

Dans la moitié sud, l'animation se cristallise tout au long du boulevard où l'alignement commercial constitue la principale attraction; la circulation des piétons atteint son maximum à la hauteur du Prisunic et du centre commercial. Peu commerçant, le square Bayer ne constitue pas un pôle d'attraction, c'est un carrefour pour automobiles entre trois quartiers. Ainsi, la "fonction rue" est solidaire du boulevard Gorbella. Dans la partie nord, il est malaisé de parler de rue, les immeubles en ordre discontinu ne peuvent en donner l'apparence. Ici, c'est la place Fontaine du Temple qui joue le rôle de centre, par tradition d'abord mais aussi grâce à certaines implantations. Sur la place donnent deux squares (lieux de rencontre par excellence), un centre commercial, un supermarché et un marché en plein air. Elle est en outre, un carrefour pour les automobiles et surtout un passage inter quartier pour les piétons. Contrairement au square Boyer trop peu commerçant, les gens s'arrêtent ici; l'animation de cette place est grande le dimanche matin (peut-être le P.M.U. y est-il pour une grande part?). Les pôles secondaires d'attraction sont les deux autres centres commerciaux, dont l'un voisin de l'église. Lorsque le centre administratif sera achevé, le rôle de la place Fontaine du Temple deviendra prépondérant. Ici la mise en place d'une trame urbaine différente, a, faute de rue, donné la priorité à la fonction place.

Actuellement le boulevard Gorbella canalise 11 200 véhicules par jour⁸; Aussi, malgré sa largeur, il est, sinon saturé, du moins encombré aux heures de pointe. La construction de l'autoroute urbaine nord à partir de 1972 permet de poser à nouveau le problème de l'organisation du quartier. Le tronçon de l'axe Paris-Rome aura non seulement une vocation internationale, mais pourra jouer aussi un rôle local, car, accompagné d'un "parking de dissuasion nord" de 2000 places, un échangeur le raccordera au boulevard Comte de Falicon. (V.fig.14).

L'ouverture d'une voie, square Boyer à la Libération, permettra de créer un axe nord-sud quasi rectiligne de l'autoroute à la place Masséna. À ce moment-là, il sera bon de prévoir d'autres aménagements de voirie, sous peine d'avoir un axe nord-sud condamné par saturation, car si la circulation est encore fluide sur le boulevard Gorbella, les "bouchons" apparaissent dès le boulevard Auguste Raynaud. L'écoulement difficile des véhicules aux heures de pointe crée un grave inconvénient pour les gens qui habitent au-delà de la place du Ray (le Rouret ou plus loin), et qui se rendent à leur travail en voiture ou en autobus. Adaptée aux besoins actuels, la voirie risque d'être insuffisante pour un nombre supérieur de véhicules.

Sa situation centrale entre Cessole et Borriiglione, son poids de population valent ou quartier Gorbella-le Ray une place reconnue par des éléments extérieurs. Le nombre de commerces, de banques et supermarchés, le raccordement à l'échangeur nord, le centre administratif, tout laisse croire que les pouvoirs publics et les intérêts privés veulent aussi lui assigner un rôle prédominant par rapport à Saint-Sylvestre et Saint-Maurice. Déjà Gorbella draine vers ses magasins et vers son petit centre administratif la population de Las Planas et de Gravier, respectivement satellites naturels de Saint-Sylvestre et ce Saint-Maurice, situés plus près ou à distance égale. En fait, il semble se former un seul quartier nord composé d'immeubles neufs qui, partis de chacun de ces trois noyaux, tendent à se rejoindre.

- CONCLUSION -

La mise en place du quartier Gorbella-Le Ray est en voie d'achèvement après trois étapes de peuplement: jusqu'en 1920 environ, la vie rurale s'organise en fonction des Domaines et aussi du marché urbain; puis les premiers lotissements installent des pavillons et leurs jardins dans la campagne sans la faire disparaître, car les espaces agricoles sont protégés par la grande propriété; les lotissements s'emparent des collines basses de part et d'autre de la zone humide du

⁸Av. Jean Médecin 30.000 véhicules, bd Gambetta 26.500 bd de Cessole 14.000, av. Borriiglote 10.600.

Gorbesson. Une nouvelle classe sociale, aisée et oisive, s'installe un peu à l'écart du groupe actif des ruraux et des immigrants étrangers souvent pauvres. La phase des lotissements atteint son maximum aux environs de 1930, date de l'ouverture du boulevard Gorbella. A l'urbanisation "par taches" succède une longue accalmie.

En 1955, à la recherche de terrains à bâtir, Nice s'oriente vers cette zone rurale presque intacte au pied des collines. Les techniques ont évolué, elles permettent de triompher des difficultés créées par le sous-sol: radiers ou pilotis portent des immeubles de plus de six étages implantés sur des terrains considérés auparavant par les lotisseurs comme trop mous et trop humides. A grands coups de bulldozer deux sorties sont ouvertes, l'une à l'est, l'autre à l'ouest, pour desservir un complexe d'habitations de plus de 10.000 personnes; enfin, un équipement administratif et commercial confère une certaine autonomie au quartier. Un effort couronné de succès a donné structure et vie à un ensemble neuf, sans tradition et peuplé d'individus d'origines très diverses. A ce titre, Gorbella-le Ray est une réussite, une belle réalisation de l'ultime poussée urbaine qui a porté l'agglomération à la limite nord de la plaine centrale. Les éléments locaux du site ont été les bonnes fées qui, avec la complicité des hommes, ont dosé, dans le berceau naturel inséré entre les collines, les marges favorables au damier des pavillons et des jardine, les bas-fonds humides réservés jusqu'à la dernière heure pour l'installation de l'armature administrative et surtout les blocs domaniaux, assises d'une soudaine ville verticale. Cette frange pionnière hardie répond au brillant front de mer du sud de la ville. Animée par un public jeune qui se retrouve dans son stade, elle tend à faire oublier l'âge relativement élevé de la plupart des résidents que Nice retient dans ses murs.

Aujourd'hui, Gorbella marque la nouvelle frontière urbaine, mais peut espérer être, à l'avenir, le centre-relais d'un Super-Nice planté sur les collines.

J.C. MENIGHETTI

1.- BIBLIOGRAPHIE REGIONALE

- R. BLANCHARD: "Le Comté de Nice". Ed. Fayard.
- E. DALMASSO: "Nice" Notes et Etudes documentaires n°3106.
- E. DALMASSO: "Prix des terrains et Urbanisation à Nice" Actes des Sociétés Savantes, 1965.
- Mlle MOLINAS: "Les grands ensembles d'H.L.M. à Nice" D.E.S. Nice, 1965.
- Mlle VAUTRIN: "Les agrandissements de Nice depuis 1945" D.E.S. Aix.
- Mlle ROBERT: "Quartier Gorbella, Etude d'aménagement" 1956.
- JOURNAUX et PERIODIQUES: Nice-Matin, Le Provençal, L'Action Républicaine, Economie/ Bulletin Municipal de la ville de Nice.

2.- TABLE DES PLANCHES

- Pl. I- La place Fontaine du Temple
A. en 1958
B. en 1968
- Pl. II- Le boulevard Comte de Falicon
A. en 1956
B. en 1968
- Pl. III- Le nord du quartier
A. en 1956
B. en 1968
- Pl. IV- Le boulevard Gorbella vu des versants nord
A. en 1956
B. en 1968

3.- TABLE DES FIGURES (*)

- Fig. 1- Localisation du quartier de Gorbella dans la ville de Nice
- 2- Eléments de la topographie
 - 3- Géologie
 - 4- Caractéristiques végétales et climatiques
 - 5- Gorbella en 1896
 - 6- La population
 - 7- Densités en 1956 des habitations à l'hectare

(*) Les figures ont été mises au point par M. OTTAVI, dessinateur au Laboratoire de Géographie Raoul Blanchard.

- fig.8- Densités de logements à l'hectare en 1968
- 9- La protection du site
 - 10- Plan Aublet 1953
 - 11- Plan d'urbanisme de 1960
 - 12- Localisation des grandes propriétés
 - 13- Voirie prévue.- Voies
 - 14- Voirie en 1968.- Voies
 - 15- Les Services publics en 1956
 - 16- Les Services publics en 1968
 - 17- Déplacements domicile-travail
 - 18- Organisation des espaces bâtis
 - 19- Les groupes d'immeubles
 - 20- L'implantation sur les domaines
 - 21- Les équipements du loisir
 - 22- 23- Les équipements commerciaux: A. en 1956
B. en 1968

A.- INDEX DES TABLEAUX NUMÉRIQUES

	pages
A. Répartition de la population par âges (en %)	3
B. Répartition des chefs de ménage (en %)	4
C. Taux d'activité par tranches d'âges	5
D. Population active par sexe selon le secteur d'activité	5
E. Répartition de la population en 1926 (en %)	7
F. Répartition par âge des chefs de ménage	8
G. Taux d'activité selon la localisation	9
H. Evolution des secteurs d'activité	9
I. Structures par âges et par secteurs	10
J. Prévisions des logements et des habitants	16
K. Déplacements domicile-travail	27
L. Indices de peuplement	30
M. Nombre de pièces par logements	30
N. Répartition des logements selon leur qualité	31
O. Répartition selon l'année d'achèvement	32

Je dois exprimer ici tous mes remerciements à Monsieur le Professeur MIEGE, Directeur du Laboratoire de Géographie R. Blanchard, qui a bien voulu me confier ce sujet de Mémoire, élément d'un travail universitaire d'équipe consacré à l'agglomération niçoise. Je remercie aussi toutes les personnes qui, au Ministère de l'Équipement et à l'O.D.E.A.M., m'ont conseillé et m'ont ouvert leurs archives. Je tiens également à témoigner ma reconnaissance la plus vive à Madame GARDENT-ROBERT qui, très aimablement, a accepté de me communiquer des documents précieux pour cette étude, documents qu'elle avait réunis dans le cadre d'une enquête demandée par le Ministère de la construction.

TABLE DES MATIERES

	Pages
PREMIERE PARTIE: LES COMPOSANTES NATURELLES ET HISTORIQUES	1
I. Les caractères physiques.	
II. En 1896, une banlieue maraîchère:	3
1) La population	4
2) Les activités économiques	6
3) Les rapports avec la ville	7
III. En 1926, un quartier lointain:	9
1) La population	11
2) Les activités économiques	
DEUXIEME PARTIE: LA CREATION D'UN QUARTIER NEUF	11
I. La décision.	12
II. Le projet d'aménagement:	14
1) Le quartier en 1956	15
2) Les aménagements prévus	18
3) Le plan d'urbanisme	
III. La réalisation du quartier:	20
1) L'acquisition des terrains	21
2) Les infrastructures	22
3) Les superstructures	
TROISIEME PARTIE: UN QUARTIER RESIDENTIEL	23
I. La population:	24
1) L'analyse globale	25
2) Les activités	26
3) Les déplacements domicile-travail	
II. Les logements:	28
1) Les densités	29
2) L'occupation des logements	31
3) Les types de logements et d'immeubles	
III. Un quartier résidentiel:	33
1) Répartition du bâti	36
2) Les équipements	39
3) Rôle du quartier Ray-Borbella dans l'ensemble niçois	
CONCLUSION	
1. BIBLIOGRAPHIE REGIONALE	41
2. TABLE DES PLANCHES	
3. TABLE DES FIGURES	
4. INDEX DES TABLEAUX NUMERIQUES	