



Commune de GORBIO

# OPERATION DE DE SECURISATION DE L'ILOT GAMBETTA (PROCEDURE LEVEE DE PERIL)

## PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION

---

Juin 2025



## SOMMAIRE

1 Préambule – Contexte de l’opération.....	3
1.2 Sur les Enjeux et les Objectifs.....	3
2 – Environnement global du projet .....	3
2.1 – Situation urbaine .....	4
2.2 Contexte juridique .....	4
2.3 Points de vigilance .....	4
3 – Volet technique de l’opération.....	4
4- Modalités opérationnelles de réalisation .....	6
4.1 Cout prévisionnel travaux .....	6
4.2 Calendrier prévisionnel de réalisation .....	6
Annexes .....	6

## **1 Préambule – Contexte de l’opération**

Depuis plusieurs années un ensemble de constructions situé sur la rue Gambetta est dans un état de dégradation avancé.

La commune a saisi le tribunal en 2024 afin qu’un expert soit désigné aux fins de déterminer s’il existe une situation de péril imminent.

Un expert a été donc désigné par le tribunal et cet expert a établi un rapport dans lequel il confirme l’existence d’un péril imminent, et il préconise des travaux devant mener à la levée du péril :

« ...des travaux doivent être réalisés de manière urgentes, tel qu’indiqué dans le rapport de l’expert :

« - D’étayer la voute du passage GAMBETTA et de mettre en œuvre un platelage protégeant les passants de chutes de pierres éventuelles.

- de compléter la protection de l’accès à la parcelle B8o6 en mettant en œuvre un platelage protégeant les passants de chutes de pierres éventuelles. »

Ces travaux ont été réalisés.

Dans son rapport l’expert préconise également de faire réaliser des études et des travaux devant mettre fin au péril :

L’expert indique qu’il faut :

« -Qu’un bureau d’étude soit missionné pour définir, et dimensionner les ouvrages de confortement des murs maîtres des ruines participant à la stabilité générale de l’ilot objet de l’expertise mais aussi des habitations voisines.

En ce qui concerne les venues d’eaux dans les habitations voisines, là aussi qu’un bureau d’étude soit missionné pour étudier et définir les mesures à prendre.

Deux solutions ou une combinaison des deux sont possibles. Soit, après avoir conforter les murs porteurs, réaliser un hors d’eau définitif sur la totalité ou une partie de l’ilot ; soit démolir avec précaution les bouts de toiture et planchers restants et de réaliser un parvis étanche la aussi sur la totalité ou une partie de l’ilot. Dans les deux cas, il faudra gérer les eaux pluviales. »

### **1.2 Sur les Enjeux et les Objectifs**

Les **Enjeux** : il s’agit d’assurer la sécurité des riverains, des avoisinants et de la population, en sécurisant les constructions à risque.

Les **Objectifs** : Lancement des études de maîtrise d’œuvre au 2eme semestre 2025 pour un début des travaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2026. Le résultat attendu est une mise en sécurité des immeubles faisant l’objet de l’arrêté de péril, le confortement des constructions voisines, sécurisation de la zone qui fera l’objet d’un aménagement ultérieur lors d’une seconde opération.

Les **Moyens** :

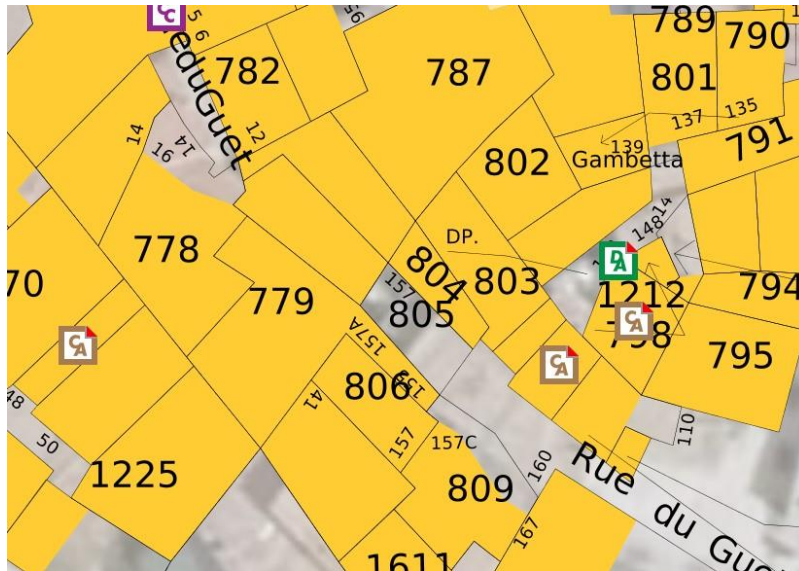
- Maitrise d’ouvrage directe assurée par la Commune,
- Une Assistance à Maitrise d’Ouvrage assurée par l’Agence o6,
- Ce programme constituera le cahier des charges à partir duquel les concepteurs (bureau d’études et architecte) pourront travailler.

## **2 – Environnement global du projet**

### **2.1 - Accès au site**

L’accès à la zone est très difficile pour des engins de chantier, cela est à prendre en compte dans la réalisation des cahiers des charges des entreprises.

Le périmètre du projet est constitué des parcelles B788-800-801-802-803-804-805-806.



## 2.2 Contexte juridique

Le contexte juridique est très dense ; en vision rétrospective, les derniers événements sont les suivants :

- 05/2024 : désignation d'un expert judiciaire,
- 07/2024 : arrêté de péril imminent,
- 06/2024 : rapport d'expertise

### 2.3 Points de vigilance

Les points de vigilance techniques et juridiques sont les suivants (liste non exhaustive)

### A - Techniques :

- ✓ Modalités d'accès au chantier et d'évacuation des gravats et produits de déconstruction-démolitions.
- ✓ Méthodologie de sécurisation des bâtiments, la nature et le phasage des travaux, confortement et démolition éventuelle qui constitueront la première étape de l'opération.
- ✓ Situation géographique qui ne permet pas l'utilisation de tous types d'engins (limites en termes de tonnage, d'espace, fort dénivelé etc.)
- ✓ Traitement des zones effondrées.
- ✓ Mise en sécurité du reste des bâtiments.
- ✓ Pré-curage.
- ✓ Désamiantage.
- ✓ Curage
- ✓ Renforcement des mitoyens.

B - Juridiques :

- ✓ Les relations avec l'avoisinant mitoyen compte tenu du contexte ce qui nécessitera d'effectuer une expertise en référé sur l'état des avoisinants,
- ✓ La nécessité d'obtenir une autorisation d'urbanisme (permis de démolir) n'est pas obligatoire compte tenu de la décision du TGI de Nice de 02/2016.

### 3 – Volet technique de l’opération

Cette partie du programme est établie à partir des connaissances actuelles du site et des premières constatations.

L'objectif des missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera désignée sera d'établir un programme définitif des travaux à réaliser en vue de la sécurisation complète des bâtiments et avoisinants.

En vue de cet objectif, elle devra, en plus du diagnostic technique et architectural des constructions et avoisinants, établir une liste exhaustive des études complémentaires et des diagnostics éventuels à réaliser et, compléter la liste des points de vigilances de l'article 2.3 du présent document.

En effet, les constructions se sont dégradées au cours des dernières années (affaissements en couvertures et en planchers intermédiaires, fissuration des maçonneries) et leur état nécessitera probablement une étape de mise en sécurité par les entreprises spécialisées afin de sécuriser les interventions de démolitions-déconstruction proprement dites.

L'état de délabrement du site ainsi que les nombreuses contraintes nécessiteront un phasage complexe pour la déconstruction des bâtiments.

- **Traitement des zones effondrées :**  
Dans un premier temps, il conviendra sans doute de mettre en place un complexe d'étalement sur tous les étages se situant sous l'emprise des zones effondrées.  
Une fois la zone sécurisée, la dépose éventuelle d'éléments de toitures et de charpentes dégradées ou partiellement effondrées et non stable pourra être réalisée par exemple mécaniquement à l'aide d'une pelle à grand bras munie d'une pince de tri et/ou manuellement à l'aide de nacelle élévatrice qui positionnerait les opérateurs hors de portée du risque d'effondrement.
- **Mise en sécurité du reste des bâtiments**  
Pour réaliser la mise en sécurité du reste des bâtiments, il conviendra sans doute de mettre en place un étalement.
- **Pré-curage**  
Une fois les travaux de sécurisation du site finalisés, il conviendra de réaliser le désencombrement, le nettoyage et la désinfection de l'ensemble des locaux et par la suite, un déshabillage ou purge de tous les éléments de mobiliers, gravats, réseaux et équipements restant sur site et pouvant gêner les opérateurs de désamiantage (le cas échéant).
- **Désamiantage, le cas échéant**  
Chaque phase de désamiantage devra respecter un enchaînement de tâches bien défini : repérage des MPCA (matériaux ou produits contenant de l'amiante) ; Calfeutrement de la zone vis-à-vis de l'extérieur ; Mise en place des installations de désamiantage ; Confinement des surfaces non traitées et des équipements ; Retrait des MPCA: Nettoyage de la zone traitée ; Examen visuel des surfaces traitées ; Libération de la zone et repli des installations. L'ensemble de ces tâches devra faire l'objet de points d'arrêts pour lesquels des contrôles sont effectués.
- **Curage**  
Après le passage des équipes de désamiantage, il conviendra de procéder au curage de l'ensemble des éléments non structurels encore en place dans les bâtiments.
- **Renforcement des mitoyens et valorisation**  
Réfection partielle et consolidation des murs mitoyens éventuellement dégradés par les travaux de démolition/déconstruction. Maintien éventuel d'ouvrages pouvant présenter un intérêt dans le cadre de la stabilité structurelle des avoisinants et d'une future valorisation patrimoniale du site (voutes...etc.)
- **Destination des matériaux**  
Le projet va conduire à déposer des matériaux. Dans le respect de la réglementation, un diagnostic déchets devra être réalisé, il établira une distinction entre les produits réemployables et les déchets. Des pistes de réemploi des matériaux in-situ pour l'aménagement du site ou ex-situ devront être étudiées.
- **Démarche environnementale**  
Tous les travaux de consolidation et mise en valeur veilleront à minimiser l'impact sur l'environnement et à ne pas accentuer les risques identifiés sur les zones concernées.



#### **4- Modalités opérationnelles de réalisation**

##### **4.1 Cout prévisionnel travaux**

L'estimation prévisionnelle de la Commune du coût des travaux et des équipements est de **400 000 € HT.**

##### **4.2 Calendrier prévisionnel de réalisation**

Les grands jalons sont les suivants :

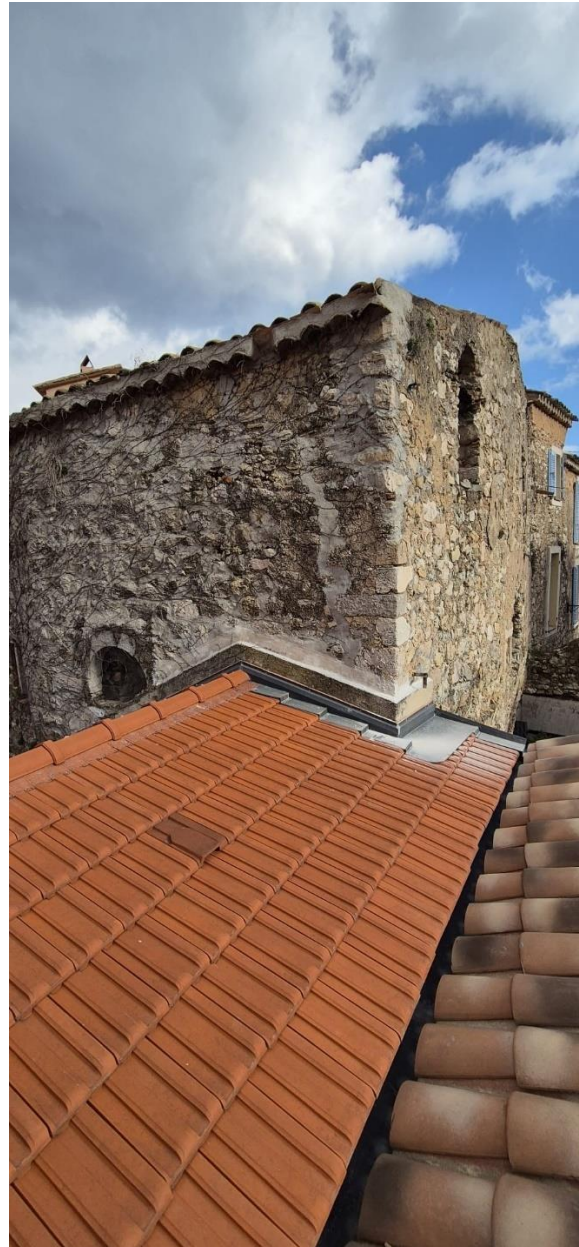
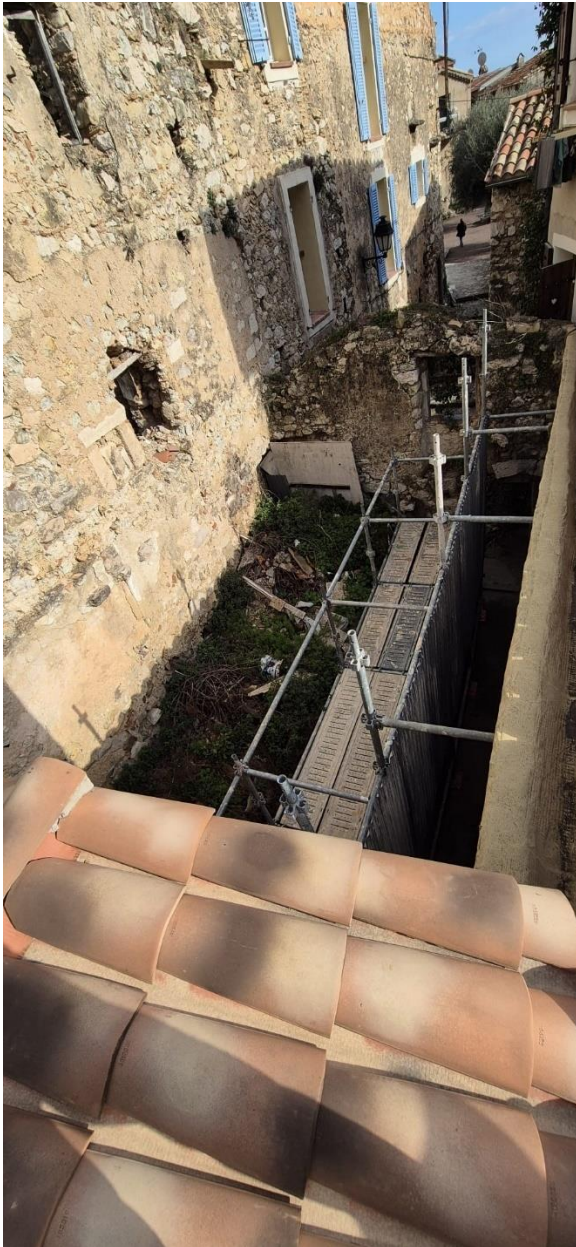
- Août 2025 : désignation du Maître d'œuvre ;
- Septembre 2025 : démarrage des études ;
- Janvier 2026 : Consultation des entreprises
- Mars 2026 : démarrage des travaux
- Août 2026 : Fin des travaux.

## **Annexes**

### **Photos – Plans**





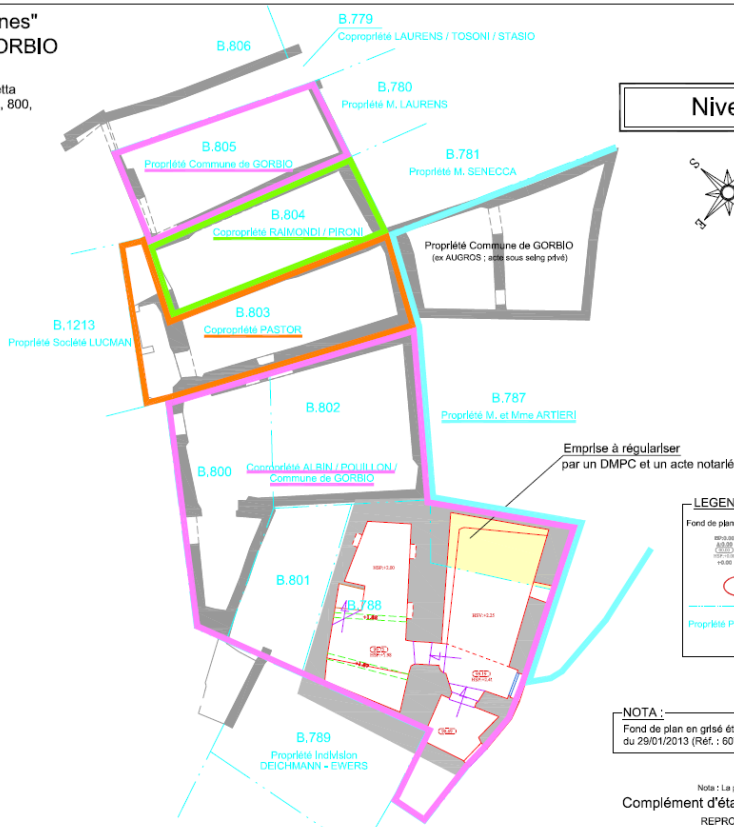


## Projet "Ilots des Ruines" de la Commune de GORBIO

COMMUNE DE GORBIO  
Lieu-dit : "Gorbio", Rue Gambetta  
Cadastre : Section B n°787p, 788, 800,  
801, 802, 803, 804 et 805



### Niveau Sous-sol



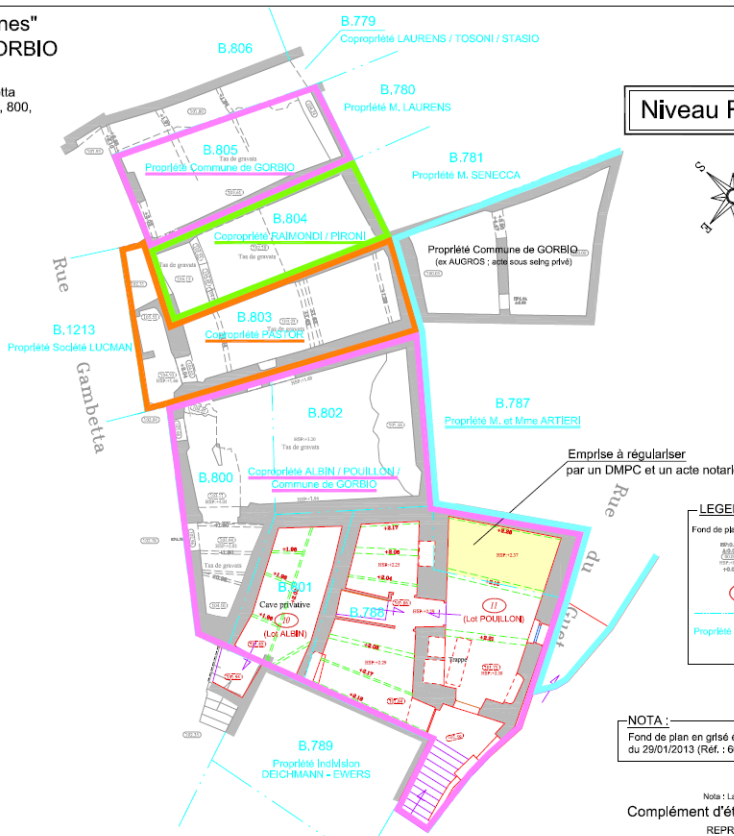
DOSSIER : A19-243  
AM-SB / Info : A19-243\_INT100\_20200602.dwg

## Projet "Ilots des Ruines" de la Commune de GORBIO

COMMUNE DE GORBIO  
Lieu-dit : "Gorbio", Rue Gambetta  
Cadastre : Section B n°787p, 788, 800,  
801, 802, 803, 804 et 805



### Niveau Rez-de-Chaussée



DOSSIER : A19-243  
AM-SB / Info : A19-243\_INT100\_20200602.dwg

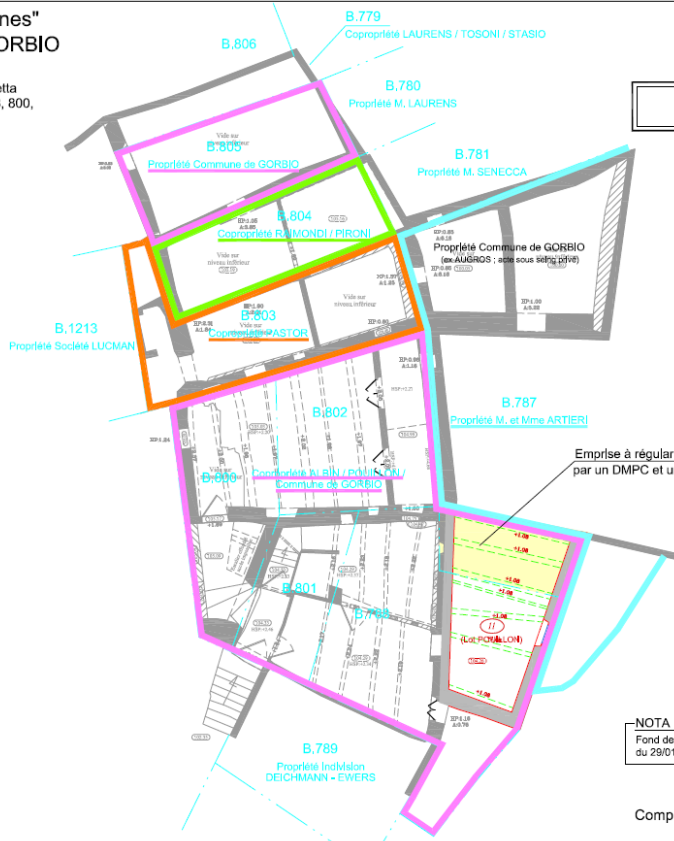


# Projet "Ilots des Ruines" de la Commune de GORBIO

COMMUNE DE GORBIO  
Lieu-dit : "Gorbio", Rue Gambetta  
Cadastre : Section B n°787p, 788, 800,  
801, 802, 803, 804 et 805



## Niveau Premier Etage



**LEGENDE**

Fond de plan ARPENTEURS :

0.00	Surface de construction
0.05	Surface de 500m²
0.10	Surface de 1000m²
0.15	Surface de 1500m²
0.20	Surface de 2000m²

6 Numéro de lot

Adaptation du plan cadastral

Propriété PONS / AS.21

Référence cadastrale  
(Propriétaire, section, n° de parcelle)

**NOTA :**  
Fond de plan en grisé établi par Arpenteur Géomètre en date  
du 29/01/2013 (Ref. : 6079\_Niv0.dwg)

Echelle : 1/100

Nota : La précision du présent plan est directement liée à son échelle  
Complément d'état des lieux en date du 30/01/2020  
REPRODUCTION RESERVEE, LOI DU 11 MARS 1957.



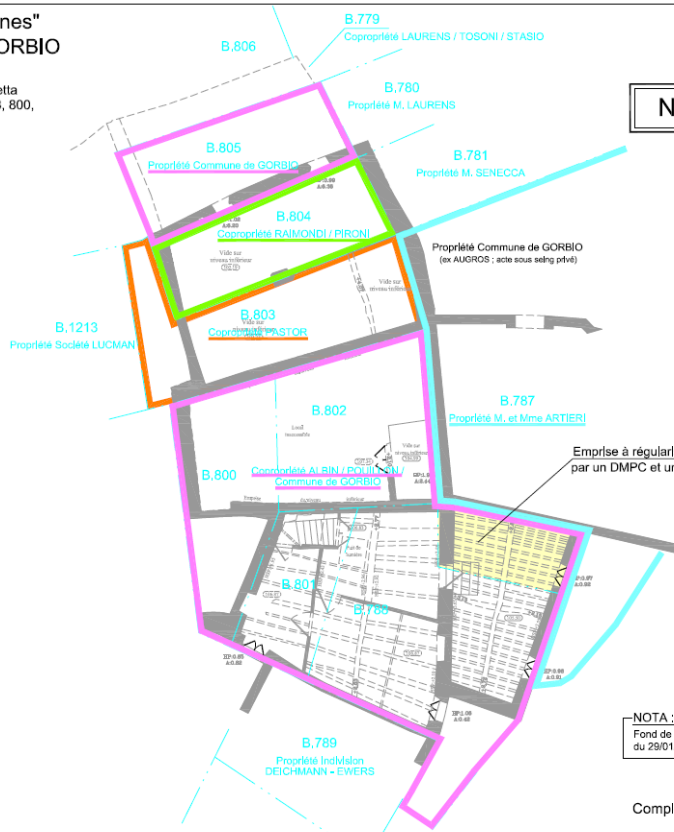
DOSSIER : A19-243  
AM-SB / Info : A19-243\_INT100\_20200602.dwg

# Projet "Ilots des Ruines" de la Commune de GORBIO

COMMUNE DE GORBIO  
Lieu-dit : "Gorbio", Rue Gambetta  
Cadastre : Section B n°787p, 788, 800,  
801, 802, 803, 804 et 805



## Niveau Deuxième Etage



**LEGENDE**

Fond de plan ARPENTEURS :

0.00	Surface de construction
0.05	Surface de 500m²
0.10	Surface de 1000m²
0.15	Surface de 1500m²
0.20	Surface de 2000m²

6 Numéro de lot

Adaptation du plan cadastral

Propriété PONS / AS.21

Référence cadastrale  
(Propriétaire, section, n° de parcelle)

**NOTA :**  
Fond de plan en grisé établi par Arpenteur Géomètre en date  
du 29/01/2013 (Ref. : 6079\_Niv0.dwg)

Echelle : 1/100

Nota : La précision du présent plan est directement liée à son échelle  
Complément d'état des lieux en date du 30/01/2020  
REPRODUCTION RESERVEE, LOI DU 11 MARS 1957.



DOSSIER : A19-243  
AM-SB / Info : A19-243\_INT100\_20200602.dwg