

5. - URBANISME

LA CRÉATION DU QUARTIER COMMERCIAL DE SFAX

Du jour où la Tunisie a cessé d'être un théâtre d'opérations les pouvoirs publics se sont préoccupés de créer à Sfax un quartier commercial qui réponde aux besoins de ce grand centre économique.

L'élaboration et la réalisation d'un tel projet présentaient un double aspect : juridique et technique. Elles ont été confiées aux services qualifiés du Commissariat à la Reconstruction et au Logement (Service des Opérations Foncières et Service d'Urbanisme et d'Architecture).

Distinctes par leur nature, les opérations et procédures du ressort de chacun de ces Services ne sauraient cependant être dissociées les unes des autres, car dans l'exécution, elles sont étroitement liées et généralement concomitantes. Il apparaît donc expédient d'en exposer le déroulement dans l'ordre chronologique, ce qui amène à les grouper sous les quatre rubriques ci-après :

- 1.) Expropriations;
- 2.) Remembrement de la zone expropriée;
- 3.) Vente des terrains après remembrement;
- 4.) Reconstruction.

A l'heure actuelle les deux premières phases sont virtuellement terminées. Dans les deux dernières les particuliers seront appelés à participer à l'œuvre des pouvoirs publics en contribuant à l'édification du nouveau quartier commercial.

I. — Expropriations

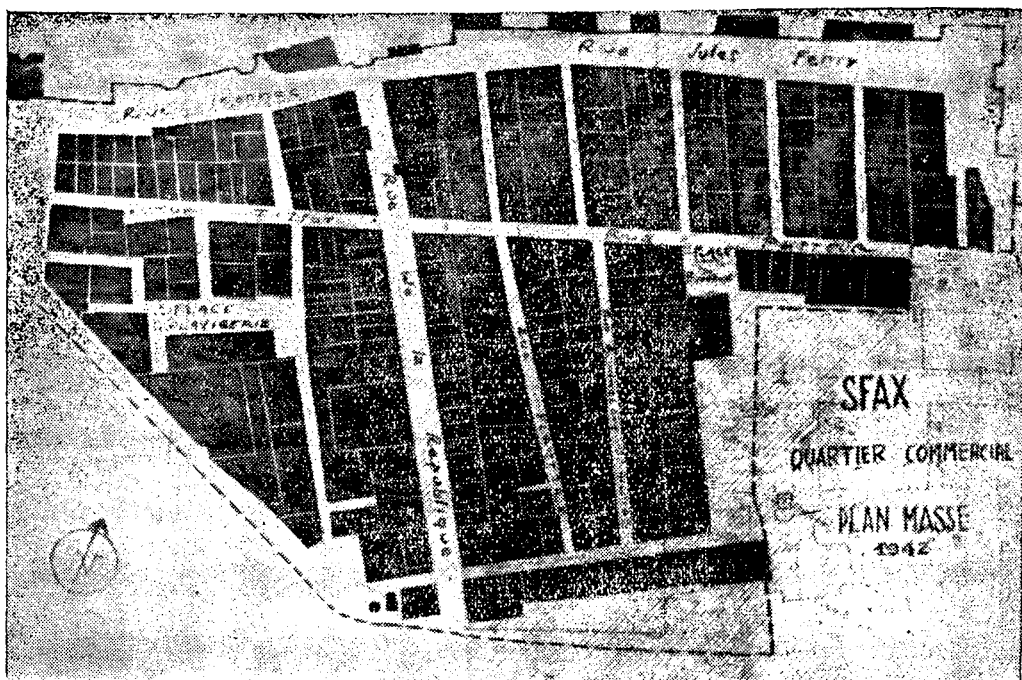
Un projet d'une telle envergure ne pouvait être réalisé que par la voie de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'emplacement choisi a été celui de la zone sinistrée de Sfax, située entre les remparts et la rue des Belges, le boulevard de France, la place Carnot et le boulevard Jamais. Dans cette zone la propriété était très morcelée et les immeubles non détruits par les bombardements, délabrés et vétustes. Les rues, étroites et d'un tracé irrégulier, ne correspondaient plus aux besoins d'un quartier des plus actifs, très commerçant et peuplé : pour une longueur approximative de 1.880 mètres linéaires la voirie ancienne — places comprises — ne couvrait qu'une surface de 16.000 mètres carrés environ.

L'expropriation a porté sur 323 parcelles d'une superficie totale de 34.231 mètres carrés. Elle a été prononcée par décret du 22 février 1945. La procédure ayant été déclarée urgente par ce décret, la prise de possession de tous les terrains expropriés a pu être obtenue dans des délais relativement courts, en application de l'article 30 du décret organique du 9 mars 1939 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique.

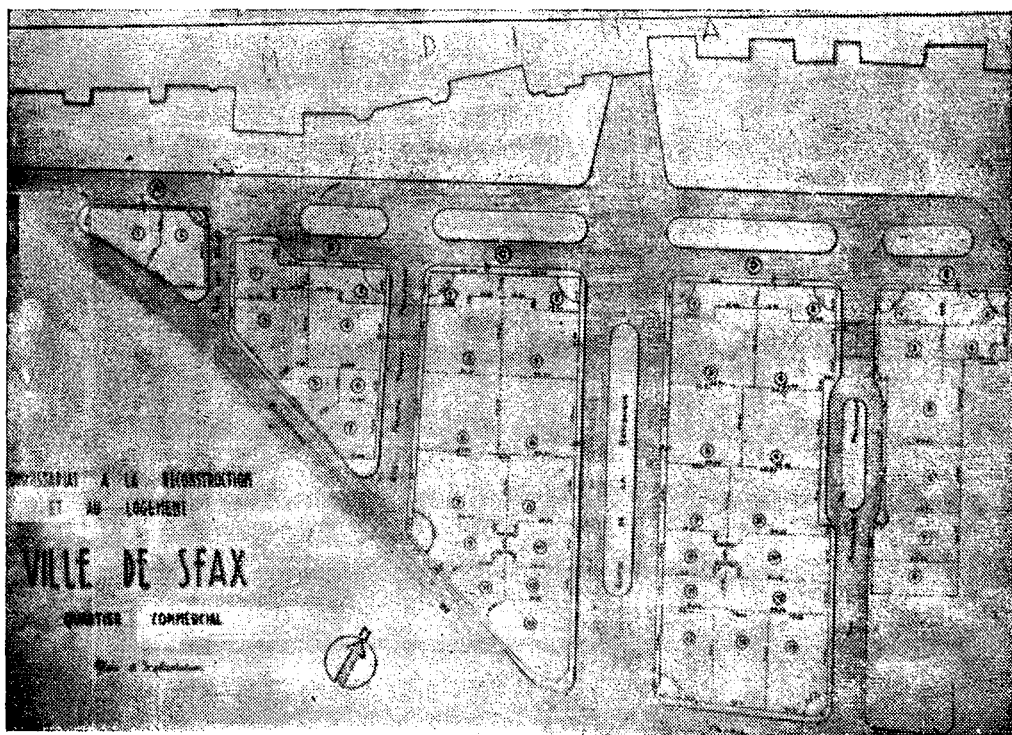
A l'heure actuelle la procédure d'évaluation définitive des indemnités d'expropriation est presque terminée, du moins en première instance.

La procédure administrative de règlement des indemnités est en cours.



SFAX — Quartier commercial — Plan Masse 1942

(Cliché CRL)



SFAX — Quartier commercial — Plan d'implantation

(Cliché CRL)

Elle se heurte cependant dans bien des cas, à des difficultés inhérentes :

- à l'incertitude du régime foncier des parcelles expropriées (terrains non immatriculés);
- à l'indivision de co-propriétaires difficiles à identifier;
- à l'absence de tout titre de propriété ce qui oblige à procéder à l'affichage pendant un an au Contrôle Civil du tableau parcellaire (art. 24 du décret du 9-3-1939);
- à l'existence de charges ou démembrements de la propriété (enzel, droits d'alou, etc...).

Etant cependant en possession de toute la zone expropriée et en ayant la propriété par l'effet du décret d'expropriation (art. 2 du décret du 9 mars 1939) l'Administration a pu aborder la seconde phase des opérations et la mener à bien avant la solution définitive de toutes les procédures pendantes.

II. — Remembrement de la zone expropriée

Le nouveau quartier commercial devra former un ensemble harmonieux répondant aux conceptions modernes d'urbanisme, d'architecture et d'hygiène.

Il a été procédé dans ce but à un nouvel aménagement de la voirie et à un lotissement des terrains sur lesquels seront édifiés les futurs immeubles.

Le plan d'implantation établi par les services techniques du C.R.L. prévoit cinq îlots d'immeubles (A - B - C - D - E) séparés par des voies larges avec refuges.

Deux blocs (C et D) seront édifiés de part et d'autre de la rue de la République dont la largeur est portée à 26 m. 50 y compris un refuge de 10 mètres de largeur.

Deux autres voies, parallèles à la rue de la République, ont également été élargies : la rue Massicault prolongée (entre les îlots B et C) portée à 10 mètres de largeur et la rue Ph.-Thomas prolongée (entre les îlots D et E) portée à 11 mètres.

La nouvelle voirie présentera environ 900 mètres linéaires et couvrira une superficie de 19.000 mètres carrés.

Le lotissement nouveau comprend 44 parcelles au lieu de 323.

III. — Vente des terrains après remembrement

Prenant en considération le vœu de la population, l'Administration a décidé de mettre en vente une partie des lots créés afin d'associer les administrés à l'édification du nouveau quartier.

Les conditions et la procédure de cette vente ont été fixées par un décret beylical du 27 janvier 1947.

En vertu de ce décret, la vente aura lieu par voie d'enchères successives, selon un ordre de priorité qui favorisera les expropriés et les sinistrés immobiliers.

Le résultat recherché est de faciliter le remploi des indemnités d'expropriation et des indemnités de dommages de guerre dans le futur quartier commercial de Sfax.

Prévoyant, par ailleurs, que certains prioritaires ne disposeront pas de capitaux suffisants pour participer aux enchères du quartier commercial,

l'Administration a créé, à Picville, une seconde zone de remembrement, d'une superficie de plus de 60.000 mètres carrés, dont les lots sont réservés à ceux-ci, à titre de compensation; par mesure de bienveillance les prix de vente de ces terrains ont été établis le 5 mai 1949 d'après leur valeur à la date de publication du décret d'expropriation concernant le quartier commercial, (22 février 1945) : la Commission instituée par les articles 1 et 3 du décret du 27 janvier 1949 a fixé ces prix sur la base de 1.000 francs le mètre carré, les terrains d'angle devant toutefois supporter une majoration de 20%.

La même commission a déterminé, d'autre part, les mises à prix des terrains du quartier commercial après avoir classé les lots en 3 catégories selon leur situation topographique.

Cette détermination a été faite en fonction du prix de revient du lotissement domanial, compte tenu notamment des frais d'expropriation et des frais d'aménagement de la nouvelle voirie.

Les prix unitaires retenus sont même légèrement au-dessous du prix de revient; ils ont été définitivement fixés à :

- 6.400 francs pour les lots rangés dans la première catégorie;
- 5.920 francs pour les lots rangés dans la seconde catégorie;
- 5.280 francs pour les lots rangés dans la troisième catégorie.

Pour faciliter la vente et donner aux enchérisseurs toutes les garanties désirables, l'immatriculation du quartier commercial a été requise. Elle a été prononcée par jugement du Tribunal Mixte en date du 11 avril 1949.

Des conditions particulières seront imposées aux acquéreurs, notamment celle de construire dans un délai déterminé et celle de se conformer au cahier des charges techniques prévu par le décret du 27 janvier 1949.

IV. — Reconstruction

Le cahier des charges techniques a été établi par les services compétents du Commissariat à la Reconstruction et au Logement, en étroite collaboration avec le Service des Opérations Foncières.

Il a défini les servitudes d'architectures et d'urbanisme qui seront imposées aux futurs acquéreurs de lots du quartier commercial (alignement, arcades, passages, cours communes, cours intérieures, hauteur et nombre des étages, matériaux à employer, couleur, style, etc...).

Les projets de construction devront être soumis à l'approbation des Services Techniques du Commissariat à la Reconstruction et au Logement par un architecte agréé par cette Administration.

Par ailleurs, l'Administration s'est réservé un îlot du futur quartier sur lequel elle prendra l'initiative des travaux de reconstruction : sur cet îlot (E) seront édifiés les immeubles destinés à recevoir les services du Caïdat, de la Délégation Régionale du Commissariat à la Reconstruction et de la Police.

Les cinq îlots formeront par jeu de masses un ensemble architectural harmonieux, agrémenté d'arcades et de portiques, percé de larges avenues et bien dégagé de toutes parts, spécialement au Nord-Ouest où un vaste tapis de verdure se déroulera au pied des vieux remparts de la Médina.

Henri SAUNOT,
Chef du Service des Opérations Foncières
au C. R. L.