

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

MAIRIE DE TOULOUSE

h^e - 1^a

EXTRAIT DES REGISTRES
des
Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 6 JUILLET 1959

**Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué,
s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.**

Présents : M. Louis BAZERQUE, Maire, Président,

MM. le Dr SAINT-PAUL, BAUDIS, HYON, OSETE, MALEVILLE,
DELPECH, Dr BOUVIER, AMOUROUX, ALLAIS, RICHE, MATHIEU,
LLANTE, MAZIOL, BADIOU, BOULET, DUCÉL, MONTARIOL,
SERRES, Dr ROSE, MALGOUYRES, Mme GARDES, MM. BACQUIE,
AURIOL, DURANDET, ASSALIT, ISSOT, LAPOUJADE, GOUY,
Dr TAUBER, Dr FOURNIAL, MARTIN.

Secrétaire : Mme CASSAGNE

Empêchés d'assister à la séance et ont donné pouvoir :

M. DUCAP, Melle RUMEAU, MM. BROISE, VERDIER.

séance du

URBANISME - QUARTIER SAINT GEORGES - Plan d'Urbanisme de Détail -
Avis du Conseil Municipal.

Mesdames, Messieurs,

Situé en plein coeur de Toulouse, le quartier Saint-Georges occupe de ce fait une situation privilégiée dans l'agglomération. - Or, par sa structure, il constitue un véritable bouchon au centre de la Ville, par ses fonctions, une anomalie dans l'organisation urbaine, par sa vétusté et son insalubrité, une tache particulièrement facheuse. - Il est d'autre part remarquable que ce quartier central ne comporte pratiquement pas d'édifices présentant un intérêt particulier, artistique ou archéologique de nature à augmenter par leur présence les difficultés d'une opération de rénovation.

Par délibération du 5 Juin 1956, le Conseil Municipal a décidé de procéder à l'aménagement du quartier Saint Georges et a approuvé un plan de délimitation du quartier soumis aux servitudes spéciales d'urbanisme destinées à faciliter l'exécution du projet d'aménagement.

Je vous rappelle que la rénovation de ce quartier constitué pour une bonne part d'immeubles vétustes, insalubres ou insolidés, figure en première urgence dans le plan d'aménagement de la Ville de Toulouse, considéré comme Plan d'Urbanisme Directeur; ce quartier est, à ce titre, justiciable d'un plan spécial, légalement dénommé "Plan d'Urbanisme de Détail".

Les services Départementaux du Ministère de la Construction ont élaboré ce plan d'urbanisme de détail, actuellement soumis, pour avis, à l'examen du Conseil Municipal, conformément aux dispositions de l'article 16 du Décret 58-1463 du 31 Décembre 1958

Le projet qui vous est présenté est inspiré de la nécessité de créer à Toulouse, un Centre digne d'une capitale régionale. Or, la position stratégique du quartier dans la Ville, le désigne tout naturellement pour recevoir une telle destination.

1° - PERIMETRE - Le périmètre du quartier à rénover est clairement défini sur les plans joints au dossier.

Il a été déterminé avec le souci de réduire au minimum l'étendue de la zone de rénovation et de conserver le plus d'artères et d'immeubles possibles. C'est ainsi que le périmètre retenu inté-

.../...

resse une surface d'opération inférieure à celle résultant du périmètre défini par la délibération du Conseil Municipal du 5 Juin 1955 précitées.

2° - CIRCULATION - Ce problème des circulations est extrêmement grave à Toulouse, en raison même de l'étendue de la Ville et de la multiplication des voies trop peu différenciées et absolument inadaptées aux besoins de la circulation automobile.

La création des rocades et l'aménagement de certaines pénétrations dans la Ville prévues au plan d'Urbanisme, doit améliorer les conditions de la grande circulation de transit. Toutefois le problème des circulations intérieures demeure entier et il était normal de songer à profiter de la rénovation du quartier Saint Georges pour tenter un effort dans ce sens.

Cependant, il y a lieu de noter que le quartier est entouré par des voies importantes (rue de Metz, Boulevard Carnot, Allées Roosevelt, Place Wilson, rue D'Alsace) dans lesquelles les conditions de circulation seraient bonnes sans la multiplicité des carrefours et parfois leur encombrement par des voitures en stationnement. Dans ce secteur de la Ville, il convient moins de chercher à augmenter la largeur des voies, ou à en créer de nouvelles que de dégager celles qui peuvent être encombrées par le stationnement et aussi constituer d'importantes réserves de parcage pour les nombreux véhicules appelés dans le centre.

En conséquence, le projet ci-joint ne comporte pratiquement pas de voie nouvelle d'intérêt général, mais simplement trois pénétrations à partir du Boulevard Carnot, de la Place Wilson et de la rue de Metz, vers les points de stationnement et les voies de desserte des immeubles.

La circulation et le stationnement automobiles se feront sensiblement au niveau du sol actuel (l'utilisation systématique du sous-sol a été exclue a priori en raison de sujétions qu'imposerait la présence de la nappe phréatique à faible profondeur).

La circulation des piétons est établie à un niveau supérieur.

3° - CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES -

Bien entendu, la plus large part du projet est faite à la construction d'immeubles d'habitation.

En ce qui concerne l'activité commerciale, deux places commerciales articulées l'une sur l'autre ont été prévues. La circulation des piétons est organisée de façon à créer un courant commercial continu entre la rue de Metz, la rue d'Alsace, la place Wilson, le Boulevard Carnot et le nouveau quartier. Celui-ci pourra comporter notamment un grand magasin, des boutiques de commerce général et naturellement les commerces de quartier indispensables
.../...

Outre la place commerciale principale, il est prévu plusieurs placettes secondaires traitées en "patios" susceptibles de constituer de petits quartiers de commerce spécialisé.

Il est également prévu des immeubles à usage de bureaux et, éventuellement, un grand hôtel de tourisme. Au rez-de-chaussée de ces bâtiments, pourront trouver place des installations communautaires (hall d'exposition, salles de conférences, pool de dactylographie, etc...)

4° - ESPACES LIBRES - PARKINGS

Etant donné le prix de revient particulièrement élevé du terrain libéré, l'équilibre harmonieux entre les espaces libres et les espaces bâtis étant difficile à réaliser à priori. Cependant ce problème semble heureusement résolu par le projet ci-après : d'une part, grâce à la superposition à des niveaux différents des circulations piétons et d'automobiles, d'autre part grâce à la concentration des locaux d'habitation et des bureaux en quelques immeubles nettement plus élevés que la moyenne des immeubles anciens.

En ce qui concerne le parcage, d'importantes surfaces ont été réservées par l'utilisation quasi systématique des rez-de-chaussés. Toutefois, il s'agit de parcages privés ou semi-commerciaux, seules les aires de parcage ménagées le long de la rue Maurice Fonvieille ont le caractère de parkings publics. L'ensemble peut permettre le stationnement de 1 300 voitures.

Les possibilités de parcage compléteront heureusement les installations en cours de réalisation de l'autre côté de la place Wilson (garage parking Victor Hugo).

La superficie construite serait de 45 710 M².

Les espaces libres totalisent 23.600 M². Il convient de noter d'autre part que la composition architecturale ménage, en outre, environ 10.000 M² d'aires de circulation pour piétons en terrasse de certaines parties des garages parkings.

Tels sont les principaux aspects du projet qui vous est soumis.

Je crois devoir insister tout d'abord sur le fait que l'Assemblée Municipale est amenée dans le cadre du Plan d'Urbanisme de Détail en question à se prononcer seulement sur la conception dans ses grandes lignes du futur quartier Saint Georges; elle sera saisie ultérieurement des conditions précises de réalisation de ce Plan sous la forme d'un programme détaillé.

.../...

Je tiens à souligner ensuite le profond désir de l'Administration Municipale de mettre tout en oeuvre, d'une part, pour sauvegarder les droits et intérêts des habitants actuels du quartier, d'autre part, pour assurer, dans les meilleures conditions possibles le relogement de ces mêmes habitants; les opérations de rénovation seront d'ailleurs conduites par tranches, de telle sorte que les servitudes qui en résulteront soient aussi limitées que possible dans leurs conséquences pour les intéressés.

- la sauvegarde des droits et des intérêts des habitants du quartier à rénover fait d'ailleurs l'objet des dispositions du Décret n° 58-1465 du 31 Décembre 1958, relatif à la rénovation urbaine, et qu'il n'est sans doute pas inutile de rappeler ici tout au moins pour certaines d'entre elles :
- L'organisme de rénovation doit obligatoirement offrir aux propriétaires, locataires et occupants de participer à l'opération.
- Les propriétaires qui acceptent de participer à l'opération possèdent en contrepartie de la cession de leurs biens une créance sur l'organisme.
- La créance du propriétaire sur l'organisme porte intérêt à un taux qui ne peut être inférieur à 5 p %
- La créance est éteinte par la remise au propriétaire et à son choix à concurrence du montant de ladite créance :
 - 1° - Soit d'un droit de propriété sur des immeubles de même nature construits dans le périmètre de l'opération par l'organisme de rénovation ou par tout constructeur agissant dans le cadre d'une convention passée avec l'organisme.
 - 2° - Soit d'actions ou de parts d'une société de construction existante ou à constituer à la demande des propriétaires intéressés.
 - 3° - Soit, si l'opération le permet, d'un terrain sur lequel le propriétaire intéressé, seul ou groupé avec d'autres propriétaires de l'îlot, construira, dans des délais et conditions qui lui seront impartis, un des immeubles prévus au programme de reconstruction.
- Les propriétaires participant à l'opération pourront se constituer en une association chargée de les représenter auprès de l'organisme.
- Les commerçants, artisans ou industriels qui exercent leur activité dans le périmètre à rénover ont un droit de priorité pour l'attribution des nouveaux locaux de même nature, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'urbanisme et du programme de rénovation et avec les dispositions relatives à la décentralisation industrielle.
- Le droit au relogement des occupants de logements à démolir s'exerce dans les conditions prévues pour le relogement des occupants des immeubles expropriés.

.../...

Les occupants de logements à démolir, qui désirent devenir propriétaires du local de relogement, ont un droit de priorité pour accéder à la propriété dans les immeubles en copropriété qui seront construits et ce sans préjudice des indemnités de déménagement auxquelles ils peuvent prétendre.

- En ce qui concerne le relogement des habitants du quartier Saint Georges, plusieurs solutions sont d'ores et déjà envisagées.

- C'est ainsi qu'avec le concours du Bureau d'Aide-Sociale, un projet de construction, rue Sainte Lucia, sur un terrain appartenant à la Ville, d'un immeuble comprenant CINQUANTE appartements, a été retenu en vue du relogement des vieillards.

- A la suite de sa récente visite et sur notre demande, Monsieur le ministre de la Construction a décidé de prescrire la construction d'immeubles d'une catégorie spéciale destinés à permettre le relogement, au fur et à mesure de la démolition des immeubles, des locataires disposant de ressources très modestes ne leur permettant pas d'accéder à la location d'appartements du type H.L.M.

- Dans le cadre de l'Office H.L.M. enfin, des programmes spéciaux seront réservés aux habitants du quartier Saint Georges.

Si votre Assemblée donne au projet d'aménagement de détail dont elle est saisie, un avis favorable, celui-ci sera soumis en application du Décret du 31 Décembre 1958 relatif aux Plans d'Urbanisme, à une enquête publique dans les formes prévues en matière d'expropriation, les personnes intéressées pourront à cette occasion faire connaître les observations qu'appelle de leur part ce projet; votre Assemblée aura à la suite de cette enquête à se prononcer sur les observations ou suggestions faites.

Le programme de reconstruction du quartier Saint Georges sera élaboré ultérieurement, au vu des conclusions d'une étude sociale et économique qui va être engagée dans les semaines à venir.

J'ai l'honneur, en conséquence, Mesdames, Messieurs, de vous proposer de prendre la délibération suivante :

ARTICLE 1^o - AVIS FAVORABLE est donné par le Conseil Municipal au Plan d'Urbanisme de détail du quartier Saint Georges tel qu'il est présenté par Monsieur le Directeur des Services Départementaux du Ministère de la Construction à Toulouse.

ARTICLE 2 - Il sera procédé, conformément aux dispositions de l'art. 15 du Décret n° 58-1463 du 31 Décembre 1958 relatif aux Plans d'Urbanisme à une enquête publique dans les formes prévues en matière d'expropriation.

Les conclusions du rapport sont adoptées.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE,

Pour le Maire.
L'Adjoint Délégué

