

## Pression urbaine sur les terres agricoles peri-urbaines du grand Tunis

Mizouri M., Mtimet A.

*in*

Camarda D. (ed.), Grassini L. (ed.).

Interdependency between agriculture and urbanization: Conflicts on sustainable use of soil and water

Bari : CIHEAM

Options Méditerranéennes : Série A. Séminaires Méditerranéens; n. 44

2001

pages 277-285

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=2001.601>

To cite this article / Pour citer cet article

Mizouri M., Mtimet A. **Pression urbaine sur les terres agricoles peri-urbaines du grand Tunis.** In : Camarda D. (ed.), Grassini L. (ed.). *Interdependency between agriculture and urbanization: Conflicts on sustainable use of soil and water.* Bari : CIHEAM, 2001. p. 277-285 (Options Méditerranéennes : Série A. Séminaires Méditerranéens; n. 44)



<http://www.ciheam.org/>  
<http://om.ciheam.org/>

# **PRESSION URBAINE SUR LES TERRES AGRICOLES PERI-URBAINES DU GRAND TUNIS**

Madouia Mizouri, Amor Mtimet,  
Direction des Sols, Ministère de l'Agriculture, Tunisie.

## **Introduction**

Au cours des trente dernières années, d'importantes transformations sont intervenues dans l'espace urbain du Grand Tunis qui représente le premier pôle économique le plus urbanisé du pays.

Toute la zone péri-urbaine de la Médina de Tunis qui jusqu'aux années 1970 représentait des espaces agricoles, a commencé à subir une transformation irréversible de la zone agricole en zone urbaine.

A l'échelle du pays, le développement urbain incontrôlé et le gaspillage des ressources (sol, eau, plantations) ont poussé les décideurs du Ministère de l'Agriculture à mettre au point la loi de protection des terres agricoles

## **Situation géographique de la zone d'étude**

La zone d'étude correspond au périmètre du Grand Tunis située entre la latitude Nord de 36° 25' et 37° 05' et la longitude est de 9° 40' et 10° 25' (figure n° 1). Cette zone couvre une superficie de l'ordre de 257.178 ha dont une surface en eau (lac, sebkha, barrage) de 10.900 ha (C.N.T. 1992).

La zone d'étude couvre les gouvernorats de Tunis, de l'Ariana et de Ben Arous.

## **Historique de la pression urbaine sur les terres agricoles**

Sur le plan historique l'ensemble de la zone du Grand Tunis constituait une zone agricole et comprenait quelques villages agricoles comme l'Ariana, Fouchana, Mohamedia et Ben Arous. Offrant des services à l'activité agricole, ces localités qui n'excédaient pas quelques milliers d'habitants avant l'indépendance, étaient fortement dépendantes de l'activité agricole.

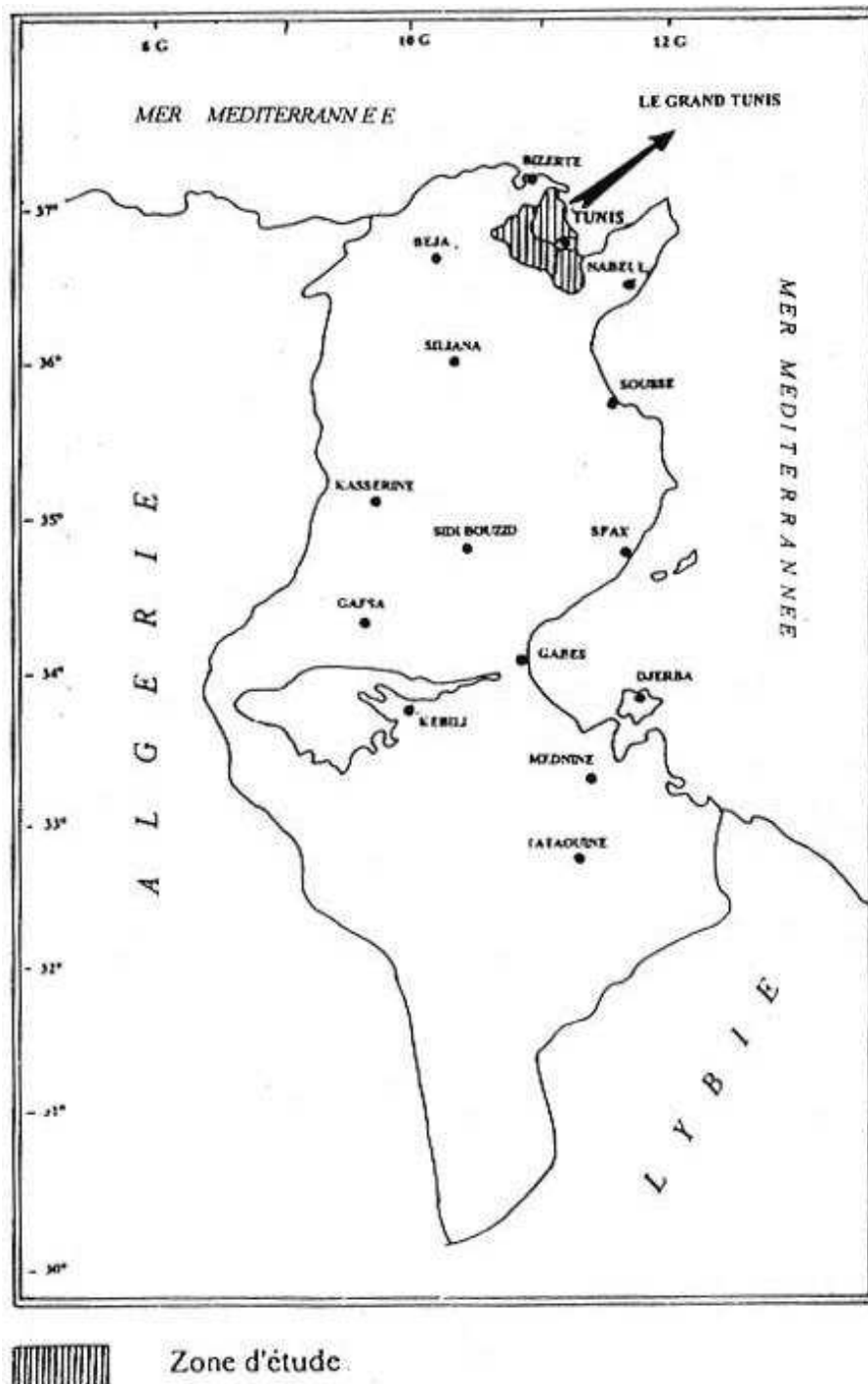


Fig 1. Localisation Géographique de la zone d'étude "District de Tunis"

En concentrant nos investigations sur les abords immédiats de la Médina de Tunis, on remarque que c'est à partir des années '40 que la frange Est de la Sebkha de Sijoumi, accueille les premiers migrants ruraux et les premiers noyaux de gourbivilles à Mellassine (Cités durables, 1997).

Le facteur qui déclencha cette installation, fut l'opacité du statut juridique des terres, dont la plupart étaient à l'époque des terres habous<sup>1</sup>. Sur ces terres trois noyaux ont été alors implantés et sont connus aujourd'hui sous les noms de "Mellassine" et de Saida Manoubia".

Le premier noyau de construction organisé fut le quartier de Kabaria, construit en 1952 pour recasement des populations habitant les gourbivilles. Il y a eu également l'édification sur des lotissements de "Mon Home" et de "Mathildeville" des habitats destinés aux cadres moyens français.

Après l'indépendance et au cours des années '60, la politique de dégourbification limita la croissance des gourbivilles. Une partie de Mellassine fut démolie et ses habitants relogés dans le "nouveau Mellassine" rebaptisé ultérieurement en cité "Ettahrir" à la périphérie du Bardo. C'est dans ce contexte qu'à eu lieu aussi l'opération d'Ezzouhour qui comporta plusieurs tranches (Ezzouhour 1, 2, 3, 4 et 5).

C'est vers les années 1970-72 que commença le vraie passage irréversible, des espaces agricoles peri-urbains de la ville de Tunis en espaces urbanisés. En effet, les petits villages ruraux de Fouchana et de Mohamedia qui comptaient respectivement 1.000 et 3.000 habitants, voient leurs populations multipliées par 8 en 1984. En 1994 ces deux localités totalisent plus de 50.000 habitants.

En 1975 le noyau de Sidi Hcine comptait 2.500 habitants. En 1994, la délégation de Sidi Hcine totalise 50.000 habitants. Les lotissements clandestins de Douar Hicher, Ettadhamen, Oued Ellil et autres ont été à l'origine de la perte des terres fertiles et irriguées de la région.

Depuis quelques dizaines d'années tous les noyaux péri-urbains ont connu des extensions démesurées constituant un véritable front d'urbanisation. Plusieurs établissements industriels ont été implantés et sont devenus des pôles d'attraction de la main d'œuvre.

Le développement industriel concentré dans le Grand Tunis (Tunis - Sud) a contribué largement au changement du mode d'occupation de l'espace péri-urbain. En effet, les terres agricoles limitrophes des établissements industriels ont perdu immédiatement leur vocation agricole. Les terres consommées par l'urbanisation sont généralement des terres très fertiles et reposent sur des ressources aquifères de très bonne qualité (exemple, Tunis Ouest).

---

<sup>1</sup> Habous: (privé, public, commun), terre appartenant à un projet pieux, à une collectivité ou à une institution à caractère pieux.

Le développement industriel dans les zones péri-urbaines et le changement relatif du mode de vie des habitants ont engendré de nouvelles offres d'emploi qui ont été satisfaits par des demandeurs venus essentiellement de l'intérieur du pays (Nord Ouest et Sud). Puis, avec le temps, ces demandeurs d'emploi se sont installés progressivement dans les zones péri-urbaines où le prix de revient au mètre carré ( $m^2$ ) de terre revient de loin moins cher que dans la ville.

Cette situation a été aggravée par la dissolution de l'Office de Mise en Valeur de la Basse Vallée de la Medjerda (OMVVM) et de la cession des terres aux ouvriers agricoles qui malgré les lois qui stipulent le maintien de la vocation agricole de ces terres ont tout simplement vendu aux demandeurs qui n'en manquent pas et ainsi c'est l'urbanisation non réglementée qui a fait la tâche d'huile dans la majeure partie du Grand Tunis.

### **Promulgation des lois de protection des terres agricoles**

Consciente de la gravité de la perte des ressources en sol, le Ministère de l'Agriculture a mis au point la loi de protection des terres agricoles "loi n° 83-87 du 11 novembre 1983 qui a permis à la Direction des Sols du Ministère de l'Agriculture d'entreprendre la réalisation dans un temps limité d'une impressionnante couverture de cartes de protection des terres agricoles de tout le pays à différentes échelles selon les régions agro-économiques. En effet, les régions de Tunis, Ben Arous et Ariana ont été réalisées à l'échelle 1/25.000, le Nord de la Dorsale Tunisienne (Est et Ouest) et le Cap Bon à l'échelle 1/50.000; le Centre à l'échelle 1/100.000 et le Sud à l'échelle 1/200.000.

La méthodologie d'élaboration de ces cartes est basée sur les études pédologiques qui renseignent sur les potentialités physiques et chimiques des sols.

D'après la loi de protection des terres agricoles, les terres sont subdivisées en trois (3) zones:

- Zone d'interdiction, représentée essentiellement par les périmètres publics irrigués, les forêts, les parcs nationaux...).
- Zone de sauvegarde, représentée essentiellement par les plantations oléicoles, les vergers, les vignobles et les terres riches.
- Zone soumise à autorisation ou agricole autre, représentée particulièrement par les terres de moindre importance sur le plan de rentabilité.

L'application de la réglementation prévue par la loi 83-87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles a connu assez de difficultés durant ses premières années d'entrée en vigueur et ce suite aux divergences qui sont apparues entre les nombreux intervenants comme le Ministère de l'Agriculture, le Ministère de l'Equipement et de l'Habitat, le Ministère de l'intérieur, le Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, le Ministère du Tourisme ainsi que d'autres

organismes comme l'AFH, la SNIT, la SPROLS, l'AFI et les projets de dégourbification.

Cette situation complexe a poussé les différents intervenants à privilégier la voie de la concertation inter-services. Ainsi, tous les plans d'aménagement urbain passent actuellement par une concertation inter-services avant leur décréation et leur mise en application.

Le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis qui est en cours d'achèvement constitue le meilleur exemple de coordination et de concertation inter-services des différents intervenants.

En effet plus de 10.000 ha (C.T.I, 1999) de réserves foncières sont déjà dégagées pour l'urbanisation à moyen et long terme jusqu'à l'horizon 2020.

Malgré tous ces efforts fournis pour assurer la meilleure gestion des terres agricoles, quelques points négatifs persistent encore. En effet toutes les villes veulent s'étendre sur les terrains qui leur sont limitrophes et qui sont généralement très fertiles (frange côtière, Sfax, Oasis).

Même le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis a proposé aussi des extensions sur les terres limitrophes. Il n'a pas présenté d'autres alternatives comme la création de villes nouvelles.

## **Les fronts d'urbanisation du Grand Tunis**

Les fronts de l'urbanisation spontanée ont concerné toutes les régions du Grand Tunis (figure n° 2). En effet, on a enregistré le développement de l'habitat spontané à l'Ouest, au Nord et au Sud, la densification des pôles d'urbanisation légale au Nord (El Menzah - Manar) et au Sud (El Mourouj), la continuation du mitage de l'espace agricole sous la pression de l'habitat spontané à l'Ouest de l'Agglomération de Tunis.

Les principaux fronts d'urbanisation sont: El Menzah - Manar au Nord, Ettadhamen Mnihla à l'Ouest et El Mourouj - Ben Arous au Sud.

Dans la partie Nord c'est la continuité des quartiers, El Menzah et El Manar avec le lotissement Ennasr (25.000 habitats). Le plan d'aménagement de l'Ariana progresse en direction de Jbel Nahli et Borj Touil. Sur la côte Nord un autre front d'urbanisation se densifie autour de la ville de la Marsa et toute la zone côtière (zone touristique).

A l'Ouest du Grand Tunis, le front Ettadhamen - Mnihla poursuit son extension et sa densification.

Au Sud, le même phénomène d'extension urbaine se poursuit avec la nouvelle ville d'El Mourouj appelée à abriter à terme 300.000 habitants (A.U.G.T., 1999). Les terres urbanisées portaient, il y a plus d'une dizaine d'années, des vignobles et des oliveraies.

Les villes de Mohamedia - Fouchana continuent leur extension illégale à un rythme assez rapide sur les périphéries des plantations arboricoles et oléicoles.

## Le mitage de l'espace agricole par l'urbanisation

Le mitage des terres agricoles a commencé depuis les années '40 et se poursuit jusqu'à ces dernières années. En effet, toutes les zones péri-urbaines ont connu des pertes énormes de terres agricoles fertiles. Toutes les agglomérations périphériques ont connu une croissance soutenue; on peut citer les localités de Sidi Thabet, Borj El Amri, Jedeida, Mornaguia. Le même phénomène s'observe dans les plaines alluviales de Mornag, Naassène et Chbidda, au Sud Ouest du Canal Mejerda - Cap-Bon dans la zone de Birine et Attar situées à l'Ouest de Mohamedia. Le mitage de la plaine de Soukra a fini par rendre cette zone particulièrement urbaine.

Le processus de mitage de l'espace agricole se fait de manière préférentielle le long des voies de communication et autour des cités urbaines.

## Evolution de l'urbanisation du Grand Tunis entre 1985 et 1997

Le planimétrage des espaces urbanisés avant 1985 donne un ordre de 24.996 ha (Mizouri M.; Mtimet A. 1995), alors que celui de 1997 la valeur de 32.316 ha, soit une extension urbaine de 7320 ha sur une période de 12 ans, ce qui occasionne une consommation moyenne de l'ordre de 610 ha/an.

Les superficies consommées (figure n° 3) ont concerné des zones d'interdiction, de sauvegarde et agricole autre. On peut se demander pourquoi les demandeurs de logement sont-ils installés sur les terres agricoles. Et bien tout simplement parce que la ville n'a pas pu absorber cette migration massive, et le prix au m<sup>2</sup> dans les terres agricoles revenait de loin moins cher que celui des zones aménagées spécialement pour la construction.

Certes la majeure partie de ces terres urbanisées ont été consommées juste au cours des premières années de l'application de la loi de protection des terres agricoles puisque aujourd'hui les constructions sans autorisation de bâtir sont devenues assez rares.

La répartition des superficies consommées par l'urbanisation durant la période allant de 1985 à 1997 se présente comme suit:

Gouvernorats	Villes	Superficies urb anisées	
		Avant 1985	Avant 1997
Tunis	Tunis et Banlieues	11.324	12.407
Ben Arous	Hammem Lif, Radès, Ezzahra	5.174	6.736
	Mohamedia,	833	1.751
	Fouchana Mornag	661	8.56
Ariana	Ariana	2.316	3.818
	Manouba	2.028	2.576
	Kalaat Landalous	429	617
	Sidi Thabet	608	699
	Tebourba	984	1.556
	Mornaguia	639	1.300
<b>TOTAL:</b>		<b>24.996</b>	<b>32.316</b>





## Conclusion

Les objectifs visés par les mesures de la loi de protection des terres agricoles sont essentiellement:

- la préservation des terres agricoles et des ressources hydrauliques
- l'organisation et la maîtrise de l'habitat.

Pour la concrétisation de ces objectifs, il y a lieu:

- d'augmenter la densité urbaine à l'hectare;
- d'opter pour la construction verticale;
- de développer d'avantage la stratégie d'habitat social et la rendre encore plus appropriée et plus conforme aux revenus des populations candidates à l'accession de la propriété immobilière;
- de mettre en place une structure de contrôle efficace dotée de moyens matériels et humains;
- d'opter pour la création de nouvelles villes entièrement équipées à l'intérieur du pays.

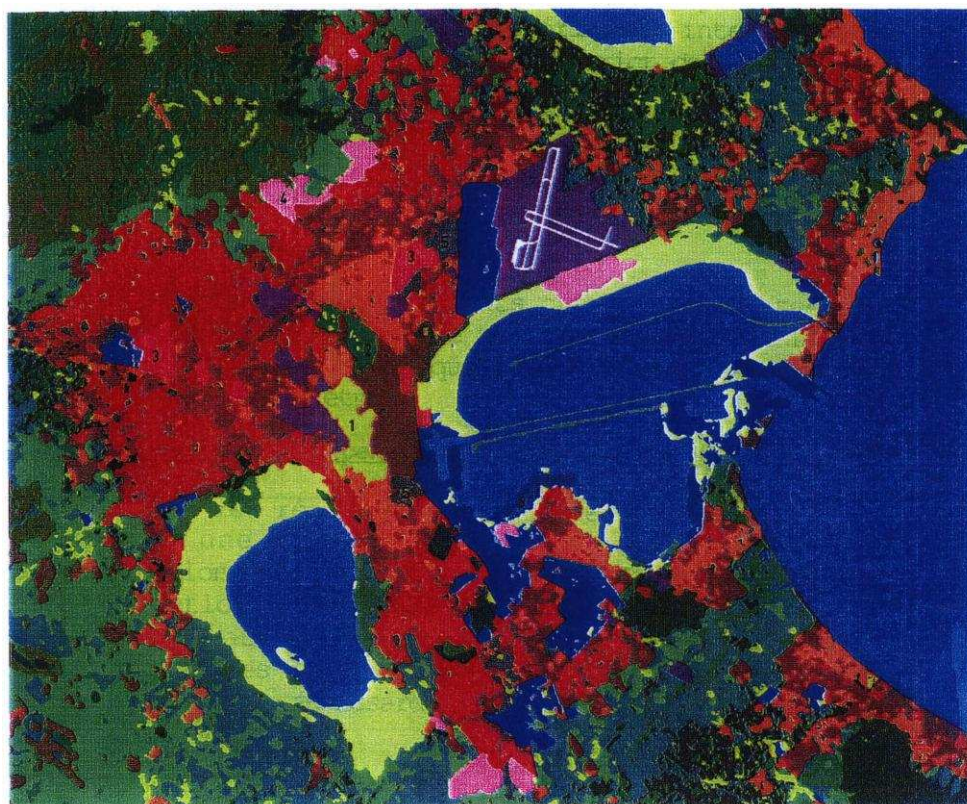


Fig. 3. Extrait de la carte d'occupation du sol assez détaillée de la région de Tunis 1990 au 1/50.000.

## Références

- A.U.G.T (1999), "Bilan de l'urbanisation du Grand Tunis, 1988 - 1996", Observatoire Urbain Régional du Grand Tunis, A.U.G.T., février 1999, p 46.
- Cités durables (1998), Schéma de développement de la zone de la Sebkha de Sijoumi - Projet "cités durables, Tunis - Sijoumi", Rapport préliminaire de 2<sup>ème</sup> phase, URBACONSULT, mars 1998, p. 69.
- C.N.T (1992), Etude de la pression urbaine sur les terres agricoles dans le Grand Tunis, phase 2, Centre National de Télédétection, septembre 1992, p.58.
- C.T.I. (1999), Commission Technique interministérielle pour les réserves foncières Ministère de l'Equipement et de l'Habitat, rapport Ronéo.
- Direction des Sols, Ministère de l'Agriculture, Carte de protection des terres agricoles du gouvernorat de Tunis à l'échelle 1/25.000, version 1985, puis version 1997.
- Direction des Sols, Ministère de l'Agriculture, Cartes de protection des terres agricoles du gouvernorat de l'Ariana à l'échelle 1/50.000, version 1985, puis version 1997 à l'échelle 1/25.000.
- Direction des Sols, Ministère de l'Agriculture, Cartes de protection des terres agricoles du gouvernorat de Ben Arous à l'échelle 1/50.000, version 1985, puis version 1997 à l'échelle 1/25.000.
- Mizouri M, Mtimet A. (1995), Etude de la pression urbaine sur les terres agricoles "Actualisation de la carte de protection des terres agricoles du Gouvernorat de Tunis", Direction des Sols, Ministère de l'Agriculture, E.S. 280, p.7.
- Mizouri M, Mtimet A (1996), Actualisation des cartes de protection des terres agricoles des gouvernorats de l'Anana et de Ben Arous, Direction des Sols, Ministère de l'Agriculture, E.S. 295, p.7.