

**Quelles perspectives pour les espaces ouverts dans les projets de métropolisation  
des grandes villes maghrébines ?**

***Approche comparative entre le Grand Tunis et le littoral de Sousse***

Actes du colloque du CEMAT<sup>1</sup>, Tunis, 2005

En général, partout au monde, la gestion et l'organisation des espaces ouverts des zones périurbaines des petites et moyennes villes n'ont, pendant longtemps, fait l'objet d'aucune politique spécifique et rigoureuse. Ce n'est que très récemment, parce que les conflits spatiaux et les tensions sociales induits par le processus de périurbanisation ont commencé à prendre de l'ampleur, que, dans certains pays dits développés (Etats-Unis, Canada, Allemagne, France, Italie, etc.), les acteurs publics et les planificateurs urbains ont tenté de réagir en faveur d'une meilleure gestion de débordement des enveloppes urbaines sur les espaces verts/ouverts périphériques. Des politiques alternatives d'organisation des territoires périurbains ont alors vu le jour. La lutte contre la déstructuration et la dévalorisation des campagnes urbaines se présente actuellement comme l'enjeu majeur de ces politiques.

Dans les pays du Maghreb (Maroc, Algérie, Tunisie), l'époque où la *médina* était cernée par d'énormes *sours* (remparts) est révolue. Avec l'explosion urbaine contemporaine, ces *sours* ont disparu et la campagne urbaine est devenue le lieu de projection de la ville. Lorsque celle-ci s'étale au point de générer une véritable région urbaine, comme à Rabat, à Alger ou à Tunis, le recul des espaces verts/ouverts limitrophes, et en particulier agricoles, est tel que leur importance se réduit, dans le paysage, à quelques parcelles interstitielles. Là où la pression urbaine est plus forte, l'agriculture produisant la quasi-totalité de ces espaces est en marge. Elle est exclue de la production territoriale et est fragilisée par le phénomène d'étalement de l'espace urbain. En Tunisie, ce phénomène ne s'observe pas uniquement dans les couronnes périurbaines des grandes agglomérations

---

<sup>1</sup> Centre d'études maghrébines à Tunis

tunisiennes, comme le Grand Tunis, mais aussi tout au long du cordon littoral sahélien. Dans la région de Sousse par exemple, le développement de l'urbanisme balnéaire, qui s'étend de la ville-centre jusqu'au village de Chott Mariem et bientôt à celui de Hergla, ne cesse de faire "table rase" des paysages ruraux antérieurs dont les espaces agricoles ouverts constituent la composante fondamentale.

Dans le cadre d'une nouvelle politique d'aménagement du territoire, qui remonte à novembre 1991<sup>2</sup>, on a vu cependant naître le désir de contenir l'expansion urbaine des grandes villes telles que Sfax, Gabes, Sousse et le Grand Tunis. Dans ces deux dernières, où une partie importante du rif (campagne) urbain est quasiment intacte mais fortement menacée par l'extension urbaine, le processus d'étalement urbain est partout visible : implantation d'un habitat nouveau à l'extérieur de la ville ancienne, relocalisation périphérique d'équipements publics, extension des zones touristiques, etc. Parallèlement à ce développement massif et rapide de l'urbanisation, les espaces ouverts agricoles ont largement régressé. Désormais, l'extension de ces deux grandes villes pose le problème fondamental de la concurrence entre les divers modes d'occupation du sol entraînant une dévalorisation du territoire rural au profit de l'extension urbaine.

A travers l'étude du cas tunisois et soussien, le présent article soulève la question de la place des espaces ouverts dans les programmes d'aménagement et de structuration du territoire urbain en Tunisie. Il expose une analyse sur l'évolution du rapport ville/campagne liée à l'accroissement du phénomène périurbain, pour le cas tunisois, et au développement de l'urbanisme balnéaire, pour le cas soussien et présente les caractéristiques, les utilités et les aménités de la campagne entourant ces deux grandes régions urbaines.

---

<sup>2</sup> Date correspondant à la création du ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire.

# 1 / Les espaces ouverts agricoles, un nouvel instrument de la construction du Grand Tunis ?

## 1.1/ Le Grand Tunis, une “ ville-territoire ”

Au lendemain de l'Indépendance, en 1956, d'importants changements constitutionnels, législatifs, juridictionnels, économiques et politiques, mais aussi urbanistiques ont eu lieu. Au bout de quelques années (1957-1975), ils donnèrent une physionomie et une identité nouvelle à l'agglomération tunisoise.

Contrairement à la ville européenne, qui n'a pas connu de profondes mutations, la ville arabe a subi une évolution assez complexe : destruction des “sours” (remparts) qui entouraient la vieille ville pour l'implantation d'importants boulevards périphériques, démolition de l'ancienne Kasbah pour installer à sa place un important pôle administratif, etc.

Après la restructuration de la médina, le développement urbain de Tunis et de ses banlieues a été décidé. De nombreux projets, les uns privés, les autres étatiques, ont permis à la capitale de s'étendre. Les premiers se sont traduits par quatre types d'installations:

- La construction des quartiers résidentiels à la périphérie Nord-Ouest de la ville européenne (les quartiers au Nord de Belvédère et les quartiers d'El-Manzah I et II). Ces quartiers étaient destinés à accueillir la nouvelle bourgeoisie tunisienne et les Tunisois aisés qui abandonnaient la vieille ville pour aller s'établir dans les zones pavillonnaires modernes.
- Le développement des résidences secondaires dans la banlieue Nord et Est, mais plus particulièrement dans les villes côtières comme La Marsa, Sidi-bou-Saïd, Carthage et la Goulette.
- L'extension des petites villes sur la côte Sud (Rades, Ez-Zahra et Hammam-Lif) par l'implantation des résidences estivales des familles appartenant à la classe moyenne.
- La construction, dans le cadre du programme de développement touristique de la région, de somptueux hôtels sur la côte Nord et plus particulièrement à Carthage Hannibal, Carthage Amilcar, La Marsa et Gammarth.

Quant à l'initiative de l'Etat, elle s'est traduite par la mise en œuvre d'une nouvelle politique urbaine, baptisée politique de "dégourbification" de Tunis, en deux volets. Le premier consistait à éradiquer des "bidonvilles" ou "gourbivilles", considérés comme le signe le plus déplorable du sous-développement de la Tunisie indépendante, et le second à reloger la population qui habitait dans des logements sociaux neufs qui prendront l'appellation de "melja" (cités de "recasement" ou cités populaires réglementaires). Entre le début des années 1960 et le milieu des années 1980, plus de 10 "melja" ont été construits entraînant ainsi l'accroissement de la surface bâtie de la commune de Tunis et la création d'un nouveau type de paysage urbain.

Pour éviter un important coût foncier, leur installation a eu lieu sur plus de 1500 hectares de terres agricoles appartenant au domaine de l'Etat.

Suite à ce développement massif et rapide de l'urbanisation dans la banlieue Nord, Est et Sud de Tunis, les espaces agricoles qui jadis caractérisaient ce territoire et assuraient l'approvisionnement en produits périssables de la capitale ont largement régressé. Seule la banlieue Ouest avec ses "jnan" (jardins maraîchers) et ses vergers de Manouba et de Oued-Ellil a pu préserver sa fonction agricole.

Dans un intervalle de temps assez restreint, l'agglomération a en effet vu sa population augmenter de plus 55% (873.515 habitants en 1975 contre 561.117 habitants en 1956<sup>3</sup>) et son enveloppe urbaine s'étendre sur un territoire de plus en plus large.

- Au Nord, elle rejoint la ville d'El-Manzah et de l'Ariana,
- à l'Ouest, elle touche le nouveau pôle urbain de Bardo, de Manouba et de Hay Ez-Zouhour,
- au Sud, elle côtoie la nouvelle zone industrielle de Megrine et de Ben Arous,
- et enfin à l'Est, seuls quelques espaces agricoles la séparent de Soukra et de toutes les villes du littoral tunisois.

Désormais, l'ensemble urbain composant ce nouveau territoire formera ce que l'on appelle aujourd'hui le Grand Tunis. Le passage de Tunis au Grand Tunis s'est matérialisé par la création de quatre grandes unités administratives dites "Gouvernorats". Il s'agit, en effet, des Gouvernorats de Tunis, de l'Ariana, de Ben Arous et de Manouba.

---

<sup>3</sup> Sebag P., "Tunis : histoire d'une ville", l'Harmattan, Paris, 1998, 683 p.

## **1.2/ Construction périurbaine et marginalisation de l'espace rural de la campagne tunisoise**

Entre ville et campagne se trouvent de grands espaces ouverts ponctués de noyaux urbains, dominés par la présence des champs agricoles et caractérisés par un paysage de type rural. Ces espaces d'interface entre deux milieux distincts se présentent comme une entité territoriale sans identité propre. Et c'est l'absence de cette identité qui déclenche souvent le processus de leur occupation urbaine, qui se fait généralement de manière diffuse et hétérogène.

Si la spécificité et les modalités socio-spatiales de ce processus sont déjà définies dans quelques rares pays, comme aux Etats-Unis, en France, au Canada ou aux Pays-Bas, elles restent encore à définir dans le reste du monde où elles ne sont que peu ou pas identifiées.

En Tunisie, les territoires concernés par ce processus sont également peu identifiés. Leurs spécificités ne sont que très peu définies et leurs limites demeurent floues.

Cependant, pour les désigner et les distinguer comme une catégorie spatiale du territoire urbain, urbanistes, planificateurs et gestionnaires urbains emploient le néologisme "péri-urbain", issu des sciences géographiques contemporaines du monde occidental. Et pour désigner le processus de leur occupation, ils parlent de périurbanisation.

Celle-ci ne signifie bien évidemment pas une simple extension ou un "éparpillement" supplémentaire des villes tunisiennes. Elle ne désigne pas, non plus, un phénomène "naturel" de déversement résidentiel de leurs habitants dans l'espace rural périphérique, pas plus que le mécanisme "classique" de desserrement des activités urbaines qui affecte cet espace. La périurbanisation représente un processus long, complexe et évolutif qui se produit dans le cadre de plusieurs systèmes en interaction : social, spatial, économique et politique.

En Tunisie, le Grand Tunis représente la première agglomération où le phénomène de périurbanisation a fait son apparition. Le processus d'occupation urbaine des espaces agricoles verts et ouverts environnant Tunis s'est enclenché à partir des années 1960 et s'est amplifié depuis 1975 ; l'enveloppe urbaine du Grand Tunis ne cesse de s'étendre aux dépens des terres fertiles de la campagne tunisoise.

Il y a à peine une quinzaine d'années, la consommation de ces terres ne semblait pas inquiéter les acteurs agissant directement sur l'ensemble du territoire tunisois, et ce pour de multiples raisons :

- les propriétaires bénéficiaient de la plus-value foncière,
- les exploitants agricoles tiraient un profit souvent important des indemnités d'éviction,
- les industriels profitaient de la proximité des infrastructures urbaines (routes, autoroutes, aéroports, ports) et d'un accès plus facile aux marchés des grandes métropoles,
- et enfin, les autorités publiques étendaient l'espace bâti et les infrastructures nécessaires sans être confrontées aux difficultés foncières.

L'action de l'ensemble de ces acteurs s'est traduite par l'émergence d'une nouvelle politique urbaine. La caractéristique première de cette politique est connue : urbaniser à une certaine distance de la ville et repousser plus loin les zones agricoles et rurales limitrophes. Pour compenser la perte des espaces ouverts et réguler les problèmes sociaux et spatiaux engendrés par la compaction de l'enveloppe urbaine et le développement démographique des communes périphériques, les planificateurs urbains mettent en application les principes classiques de la politique "verte", héritée de l'époque protectorale. Il s'agit de la création d'espaces d'aération pour la ville et de récréation pour les habitants, tels les parcs et jardins publics.

La mise en application d'une telle politique urbaine se traduit le plus souvent par la fragilisation de l'activité agricole et la consommation d'une superficie importante des terres cultivées. En s'étalant, la ville impose ses propres règles de fonctionnement incompatibles avec celles du milieu rural et de l'activité agricole. L'impact des effets induits par cet étalement sur le mécanisme de gestion et de développement des exploitations agricoles périurbaines est en général irréversible ; il concerne la perte ou la détérioration d'une partie importante du patrimoine agricole et paysager du milieu rural périphérique et la marginalisation de l'agriculture urbaine.

Parler de marginalité à propos de cette forme d'agriculture, c'est émettre l'hypothèse que, même si elle apparaît dynamique, développée, productive, elle est, soit menacée ou fragilisée par l'urbanisation, soit exclue des modes d'aménagement, d'organisation et de développement du territoire de la ville.

Dans le Grand Tunis, comme dans le Grand Sousse que nous évoquerons dans les pages qui suivent, l'avenir de l'agriculture urbaine est incertain, car celle-ci ne relève d'aucun

système de production du territoire de la ville. Là où la pression urbaine est plus forte, l'agriculture est en marge. Elle est en marge non seulement pour des raisons de pression foncière et financière qui s'exercent sur les zones périphériques, mais surtout parce que les programmes d'aménagement des territoires urbains l'excluent régulièrement des projets d'aménagement et de création de nouveaux modèles spatiaux. Les exemples de la disparition progressive de l'agriculture marsoise, du côté des villages de Sidi-Daoud, Bhar-El-Azreg, Tabeg, ainsi que celle de la plaine de Soukra sont particulièrement démonstratifs.

En dépit de son utilité à la fois économique, alimentaire, environnementale, écologique et paysagère, l'agriculture périurbaine ne cesse donc de se fragiliser. La destruction des espaces qu'elle occupe s'amplifie et des interrogations demeurent. Les plus importantes sont :

- l'agriculture a-t-elle une place durable dans ces espaces marqués par les différentes installations urbaines mais qui gardent tout de même un caractère rural ?
- Quelle serait son rôle dans les politiques de développement social et de planification spatiale des territoires périurbains ?

Devant ces interrogations, acteurs politiques et planificateurs urbains cherchent, comme on va le voir ci-après, à définir une nouvelle politique de gestion équilibrée et de planification spécifique aux milieux périurbains.

### **1.3/ Reconnaissance de l'aspect multifonctionnel de l'agriculture urbaine et nécessité d'une nouvelle stratégie d'organisation territoriale**

En créant en 1991 le ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, les pouvoirs publics ont témoigné d'une prise de conscience nouvelle des conséquences dommageables de la consommation des espaces non bâtis. Le pays s'inquiète aussi de la diminution de la surface cultivable par habitant, dû à l'accroissement démographique, à la perte en surface agricole et à l'inadéquation de certaines surfaces aux techniques modernes de production.

En effet, à l'occasion du colloque international "Urbanisation et Agriculture" organisé à Tunis en 1994, le Ministre chargé de ce ministère déclarait : *"Comme de nombreux pays, la Tunisie a connu des expériences de développement qui n'ont pas tenu compte de*

*l'équilibre de l'environnement et qui ont généré des problèmes que nous essayons aujourd'hui de réparer. Parmi ces problèmes les plus saillants, se situent ceux qui sont générés par les conflits entre l'agriculture et la croissance urbaine rapide. [...] L'importance des problématiques et des défis posés par ces conflits apparaît au travers des effets négatifs et profonds provoqués par l'extension de l'urbanisation sur le potentiel de la région en terres agricoles et en ressources naturelles. [...] Cette extension anarchique constitue aujourd'hui un facteur principal de la régression du capital en terres agricoles fertiles et des zones irriguées*"<sup>4</sup>. Pour conclure le Ministre ajoutait : *"En vue de mettre fin à cela le ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire déploie des grands efforts pour garantir les conditions objectives et mettre en place les instruments adéquats pour la maîtrise de la croissance urbaine au niveau national, régional ou local"*<sup>5</sup>.

Depuis, les politiques d'aménagement des territoires urbains cherchent à redéfinir clairement le rôle de l'espace agricole dans l'organisation du territoire urbain. Elles essaient également de mettre en place un ensemble de stratégies pour une articulation plus durable de l'agriculture urbaine avec les autres composantes de la ville. C'est dans ce contexte que s'inscrit la réalisation du Schéma directeur d'Aménagement (SDA) du Grand Tunis. Les urbanistes chargés de l'élaboration de ce document annoncent dans le rapport final de la première phase du SDA que l'extension urbaine de l'agglomération tunisoise se traduit par une consommation annuelle de 400 à 500 hectares de terres à fortes potentialités agricoles<sup>6</sup>. Conscients des menaces qu'encourent les espaces agricoles de la campagne tunisoise, les planificateurs précisent qu'un *"arbitrage entre extension urbaine et développement agricole doit être défini. Cet arbitrage doit désormais assurer la préservation des espaces agricoles stratégiques, pour lesquels des mesures conservatrices incitatives doivent être définies"*<sup>7</sup>.

En effet, en périphérie de Tunis et des petites villes voisines, une partie importante du *rif* (campagne) témoigne toujours d'une agriculture active, fortement menacée par l'extension urbaine. Les agriculteurs (*fellahs*) périurbains vivent cependant de multiples difficultés : pression foncière, cohabitation avec les citadins, difficulté d'écoulement des produits, etc.

---

<sup>4</sup> Mlika M., in "Urbanisation et agriculture en Méditerranée : conflits et complémentarités", Actes du colloque, Ciheam, l'Harmattan, Tunis, 1996, pp. 8-11.

<sup>5</sup> in Mlika M., op. cit., p.11.

<sup>6</sup> Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, "Etude du Schéma Directeur du Grand Tunis, rapport final de la première phase", Tunis, 1997 ; p. 95.

<sup>7</sup> in SDA du Grand Tunis, op. cit., p. 98.



Aujourd'hui, la fonction nourricière du *rif* tunisois, fournisseur de produits frais, semble affaiblie par la concurrence d'autres régions agricoles plus éloignées. Si elle était reconnue comme nécessaire, la préservation des espaces agricoles péri-urbains et intra-urbains devrait répondre aux attentes citadines, au-delà de la stricte production agricole. La première fonction nouvelle est la gestion durable du territoire urbain (ceinture verte, poumon vert, etc.) ; les autres relèvent d'un rôle à la fois social (promenade, loisirs, détente, fermes pédagogiques, etc.) et écologique (maintien de la biodiversité, recyclage des déchets verts urbains, etc.). Cette proposition paraît d'autant plus recevable que le devenir de l'agriculture tunisoise semble désormais préoccuper les acteurs publics et que la population habitante y est de plus en plus sensibilisée. Le corollaire en est la diversification de l'agriculture.

Les auteurs du SDA notent à ce sujet que la campagne tunisoise est composée de grands espaces à vocation économique, ayant également une valeur naturelle certaine qui lui permet de répondre aux besoins récréatifs des citadins et précisent que : *“avec toutes ses composantes, la campagne se présente à côté de la cité urbaine comme un espace vert et assure, à ce titre, un espace de délasserment pour les citadins à la recherche de paysages naturels et d'environnement sain”*<sup>8</sup>.

A propos des rapports actuels qu'entretiennent les habitants du Grand Tunis avec le *rif*, surtout avec celui de l'espace périurbain, une enquête a été menée pour mieux les identifier et évaluer leur nature<sup>9</sup>. Elle a été conduite par entretien semi-directif auprès de 150 personnes. Sans qu'il puisse réellement prétendre à représenter fidèlement la population tunisoise, l'échantillon a été constitué avec le souci d'une réelle diversité sociale des personnes interrogées. Les principaux axes de questionnement portaient sur l'évaluation du paysage rural et la projection de celui-ci comme lieu d'habitat.

Ces rapports évoqués relèvent d'abord de l'esthétique, puisque la majorité des Tunisois (58%) considèrent le *rif* comme un lieu calme, beau, naturel, sain et pur. En terme de lieu préféré d'habitat, 63% d'entre eux préféreraient vivre au *rif* plutôt qu'en ville. Parmi eux, 11% souhaiteraient s'établir au plus profond de la campagne tunisienne et 52% vivre dans

---

<sup>8</sup> in SDA du Grand Tunis, op. cit., annexes, p. 85.

<sup>9</sup> Bouraoui M., “ L'agriculture, nouvel instrument de la construction urbaine ? Etude de deux modèles agri-urbains d'aménagement du territoire : le plateau de Saclay à Paris et la plaine de Sijoumi, à Tunis ”, Thèse de doctorat, ENGREF / ENSP, Paris, décembre 2000 ; 442 p.

une résidence entourée de champs de cultures variées dans un *rif* non loin de la ville, c'est-à-dire un *rif* périurbain.

Ces résultats incitent à penser que l'on est en face d'un phénomène de société tout à fait récent, apparu vraisemblablement au cours de ces quinze dernières années, et provoqué à la fois par la diffusion de nouveaux modes de vie et par des possibilités nouvelles d'accès au *rif* provincial en général et périurbain en particulier. Le temps du *rif* sale et repoussant semble révolu ; c'est une véritable nouveauté puisqu'il y a encore 20 ou 25 ans aucune attirance envers le *rif* n'apparaissait<sup>10</sup>.

Traduisant une attractivité nouvelle ou renaissante des citadins pour l'espace rural/agricole, le processus de reconnaissance sociale de cet espace n'en est qu'à ses débuts et les nouveaux comportements citadins envers les campagnes urbaines sont encore mal identifiés par les opérateurs institutionnels et les planificateurs urbains, dont le maintien de l'interdépendance qui existe, encore aujourd'hui, entre les centres urbains des villes tunisoises et le milieu rural qui les entoure dépend de leur volonté.

Dans le Grand Tunis, l'espace agricole a été pendant longtemps ignoré des programmes de production du territoire urbain, mais aujourd'hui plusieurs facteurs sont réunis pour assister à la naissance d'une agriculture urbaine nouvelle, c'est-à-dire une agriculture à la fois "nourricière" et économiquement rentable, paysagiste et gestionnaire des espaces d'interface ville/campagne. Cette naissance ne peut toutefois se faire que si aménageurs, planificateurs et acteurs institutionnels adoptent les mesures nécessaires à la protection et à la valorisation des espaces agricoles ouverts du "*rif*" tunisois.

## **2 / Le cas du littoral sahélien**

Sur le littoral tunisien, où l'urbanisation ne relève pas tant de l'extension des villes en réponse à l'accroissement démographique que du développement de l'activité touristique, les conditions de la rencontre entre la ville et le *rif* se posent néanmoins d'une façon assez semblable du point de vue de la marginalisation de l'agriculture. Le littoral sahélien, dans

la région de Sousse, est particulièrement intéressant à observer de ce point de vue du fait que l'agriculture s'y est traditionnellement développée en bord de mer, donc sur des terres qui sont aujourd'hui convoitée par l'urbanisation balnéaire.

Cette urbanisation a pris, depuis une trentaine d'années, trois formes différentes :

- Des chapelets de grands hôtels implantés sur de vastes parcelles et isolés les uns des autres.
- Une station balnéaire, Port-el-Kantaoui, inscrite dans un vaste programme de planification à l'échelle du territoire de Hammam-Sousse.
- Des zones de villégiature où se juxtaposent, au gré des disponibilités foncières et sans organisation concertée du territoire, des constructions individuelles ou collectives.

Ces trois types d'urbanisation, qu'ils soient planifiés ou non, contribuent à former une conurbation linéaire qui tend à devenir continue entre Sousse et Hergla, et met en péril la survie d'une agriculture littorale qui subit non seulement une forte pression foncière mais aussi les conséquences de la déstructuration du territoire engendrée par la façon plus ou moins anarchique dont l'urbanisation se développe.

### **2.1/ Des chapelets de grands hôtels autosuffisants**

A Sousse comme à Hammamet, Monastir, Djerba, ou bien d'autres points du littoral tunisien, le développement considérable qu'a connu le tourisme balnéaire à partir des années soixante s'est principalement caractérisé par l'ouverture de vastes zones touristiques définies selon une politique nationale. Situées à quelques dizaines de kilomètres des aéroports, afin de favoriser l'arrivée de la clientèle internationale, ces zones touristiques ont vu s'implanter, les uns à côté des autres, de grands hôtels qui, à l'image du Club Méditerranée (ouvert en 1954 à Djerba), recherchent toujours l'isolement et une certaine forme d'autosuffisance. Installés sur des parcelles de 20 ou 30 hectares, qui servent à la fois de réserves foncières et d'espaces tampons destinés à maintenir à distance les hôtels voisins, ils sont conçus comme des lieux de vie autonomes dans lesquels le client doit pouvoir trouver tout ce dont il a besoin, en termes de loisirs mais aussi de commerces et de services. La culture tunisienne n'y est pas totalement ignorée,

---

<sup>10</sup> Signoles P., " L'espace tunisien : Capitale et Etat-Région ", Centre d'Etudes et de Recherches URBAMA, Fascicule de recherches n°14-15, Tours, 1985, 1041 p.

mais elle n'est présente que sous forme de manifestations folkloriques (fabrication traditionnelle du pain, danses berbères, etc.) organisées à l'intérieur de l'enceinte de l'hôtel. Les rares sorties, en dehors des bains de mer et de soleil, sont toujours organisées par l'hôtelier lui-même ou sous son contrôle, et sont généralement dirigées vers des lieux reconstitués et adaptés à la réception des touristes. L'accès à la plage lui-même, s'il n'est pas totalement privatisé –du fait que la loi tunisienne l'interdit–, est entièrement géré par l'hôtel qui marque fortement sa présence sur la plage grâce à des concessions lui permettant d'y installer ses équipements propres (parasols, chaises longues, etc.) exclusivement réservés à sa clientèle.

Cette conception de l'hôtellerie touristique qui enferme les clients dans ce que certains considèrent comme un "ghetto de luxe" a plusieurs conséquences sur l'organisation du territoire littoral. La première tient à la forte consommation d'espace due à la dimension des parcelles, consommation qui peut être comprise comme une forme de gaspillage, puisque la plus grande partie du terrain est, de fait, inutilisée. La seconde tient au fait que ces "enclaves" touristiques n'ont pas contribué à l'organisation du territoire puisqu'elles n'ont généré qu'un réseau de circulation monofonctionnel destiné uniquement à l'acheminement des clients de l'aéroport vers l'hôtel, au lieu de contribuer à l'amélioration d'un véritable réseau de voirie publique. De fait, l'accès à la mer est rendu de plus en plus difficile pour les habitants, quand il ne lui est pas tout simplement interdit, et les agriculteurs qui conservent des parcelles en bord de mer ont souvent de grandes difficultés pour y accéder.

Les premiers temps de cette hôtellerie ont également vu de nombreux problèmes dus à la concurrence sur les ressources en eau. Les prélèvements effectués sur la nappe phréatique entraînaient une augmentation de la salinité de celle-ci affectant les exploitations agricoles, même lorsqu'elles étaient situées à plusieurs kilomètres de la mer. A cette baisse de la qualité de l'eau d'irrigation se sont parfois ajoutés de graves problèmes de pollution, lorsque le dynamisme de la construction hôtelière entraînait la saturation des stations d'épuration, ou lorsque des promoteurs peu scrupuleux laissaient partir les eaux usées de leurs hôtels sans grand souci des conséquences sur l'environnement.

Une réglementation plus stricte, et surtout mieux contrôlée, oblige aujourd'hui les bâtisseurs d'hôtels à raccorder ceux-ci aux réseaux nationaux, que ce soit pour

l'alimentation en eau potable (les prélèvements sur la nappe sont maintenant interdits) ou pour l'évacuation des eaux usées. Mais les dégâts opérés par les hôtels plus anciens ont eu des conséquences qui sont encore perceptibles aujourd'hui, et certaines exploitations agricoles ne s'en sont jamais remises (agrumiculture de la région de Hammamet, par exemple).

L'expansion phénoménale du tourisme balnéaire tunisien, si elle fut une véritable " performance " économique<sup>11</sup>, aura donc eu des conséquences sur les territoires littoraux qui ont grandement contribué à la mise en difficulté de l'agriculture. Si les agriculteurs ont pu, en contrepartie, bénéficier de certaines retombées positives, notamment en termes de services de proximité (banques, téléphone, amélioration de certaines routes, etc.), ils ne s'en sont généralement sortis qu'en devenant eux-mêmes pluriactifs, souvent au détriment de leur propre activité agricole. Leurs exploitations ne survivent que comme activité secondaire, et les parcelles qu'ils cultivent encore ne sont souvent pour eux que des réserves foncières, en attente d'une vente à un meilleur prix.

## **2.2/ Un aménagement planifié autour d'une station balnéaire**

Un vaste projet d'aménagement du littoral nord de Sousse a été mis en œuvre dès le début des années 1970 avec la création de la " Société d'étude et de développement de Sousse-Nord ". L'étude préalable, menée par un cabinet d'urbanisme avec la collaboration d'un paysagiste, avait mis en évidence les qualités paysagères de la région, et notamment celles des oliveraies de l'arrière-pays. Le projet n'a pas véritablement intégré la question des relations économiques, sociales et spatiales entre le monde agricole et le monde touristique, mais du fait des options prises dans les grands axes de l'aménagement, on peut considérer qu'il a moins perturbé l'activité agricole que ne l'ont fait, à une échelle comparable, les grandes zones touristiques.

La zone touristique d'El Kantaoui s'organise en effet autour d'un centre urbain qui, s'il n'a pas toutes les qualités d'une véritable ville, joue au moins son rôle de centre, ce qui a pour conséquence de ne pas favoriser une urbanisation strictement littorale. Articulée autour d'un port de plaisance artificiel, la station se développe vers l'intérieur du pays dans lequel elle s'insère, certes avec sa logique propre, mais tout en constituant ou en renforçant un

---

<sup>11</sup> Voir Jean-Marie Miossec, 1998 : " Les acteurs de l'aménagement touristique tunisien : les leçons d'une performance ", in Mohammed Berriane et Herbert Popp (éd.) : *Le tourisme au Maghreb : diversification du produit et développement régional et local*. Actes du cinquième colloque maroco-allemand de Tanger, pp. 65-85.

réseau de voirie réellement public et non exclusivement réservé aux activités touristiques. La place importante laissée aux espaces ouverts au sein de la zone urbanisée, même s'ils sont en grande partie constitués par un golf immense, et le fait que de nombreux oliviers aient été conservés ou replantés, confèrent à la station une forme urbaine qui, au moins symboliquement, apparaît beaucoup moins comme une enclave territoriale que les grands hôtels isolés. De fait, et à l'inverse de ces derniers, Kantaoui n'est pas un lieu de ségrégation spatiale mais, au contraire, un lieu de mixité culturelle puisqu'elle est fréquentée à la fois par les touristes étrangers et par les Tunisiens eux-mêmes<sup>12</sup>.

Cela ne suffit évidemment pas à protéger l'agriculture locale de la concurrence exercée par l'activité touristique du fait, notamment, de l'augmentation considérable du prix des terrains. Mais le monde touristique y est moins isolé de la réalité territoriale tunisienne et, si l'offre touristique devait intégrer dans les années à venir un intérêt croissant pour les paysages agricoles, voire pour l'activité économique qui s'y exerce, la station, de par sa conception, s'y prêterait mieux que les ghettos de luxe des autres zones touristiques.

Cet intérêt nouveau, d'ailleurs, commence à se développer à travers des randonnées dans les oliveraies qui rencontrent un succès croissant aux alentours de Kantaoui. Pour l'instant, ces randonnées, en chameau, en calèche ou en quad, ont encore un caractère ludique dominant. Mais elles ont pour effet d'amener les touristes dans les paysages agricoles et même de les inviter à déguster les produits locaux. Elles pourraient être ainsi le point de départ d'un véritable tourisme culturel en milieu rural.

### **2.3/ La villégiature tunisienne**

Le succès du " premier port-jardin de la Méditerranée " <sup>13</sup> ne se limite pas, on l'a vu, au monde du tourisme international. La station est très prisée par les Tunisiens eux-mêmes qui sont de plus en plus nombreux, depuis 10 ou 20 ans, à s'adonner au tourisme intérieur.

Le développement de ce tourisme national, malgré son ampleur, n'a pas été beaucoup étudié par les spécialistes du tourisme ni vraiment pris en considération par les acteurs

---

<sup>12</sup> Voir R. Vidal, H. Rejeb et K. Dhaou : " Espace privé, espace public et espace ouvert ; les conditions de la construction d'une urbanité touristique sur le littoral tunisien ". Actes du colloque international " Les mondes urbains du tourisme ", Institut de Géographie de Paris, janvier 2005, à paraître.

institutionnels du fait que, n'étant pas pourvoyeur de devises, il n'influe pas directement sur l'économie nationale<sup>14</sup>. C'est pourtant lui qui a permis à la Tunisie de supporter relativement mieux que d'autres pays la chute brutale du tourisme international sud méditerranéen durant les étés 2002 et 2003, grâce au complément de fréquentation qu'il a apporté à de nombreux hôtels.

Mais le tourisme intérieur tunisien mérite d'être étudié de près pour une autre raison. Il s'accompagne en effet d'un renouveau de la villégiature qui a pour conséquence le développement d'une urbanisation spécifique, plus ou moins spontanée, qui conquiert progressivement les terrains restés disponibles sur le littoral sahélien. Et cette urbanisation, si elle ne génère pas des " enclaves touristiques " aussi étanches que les grands hôtels, perturbe quand même gravement le fonctionnement spatial de l'agriculture littorale.

En l'absence de planification préalable, la juxtaposition des villas individuelles et des petits immeubles collectifs se fait au gré des disponibilités foncières et sans grand soucis de cohérence territoriale, ne serait-ce que du point de vue des voies publiques de circulation qui sont réduites au strict minimum. Les parcelles agricoles qui persistent entre les villas sont parfois enclavées, de plus en plus souvent transformées en friches et, lorsqu'elles sont encore exploitées, ne le sont que d'une façon précaire.

L'agriculture est en effet très fragilisée sur le littoral sahélien ; le plus souvent, elle ne se maintient que sur des parcelles qui, pour des raisons administratives ou judiciaires (successions en attente de règlement), ne sont pas constructibles. Elles jouent alors le rôle de réserves foncières, cultivées dans l'attente de pouvoir être vendues comme terrain à bâtir.

L'agriculture littorale, soumise à la pression de l'urbanisation touristique, n'est donc plus seulement marginalisée, elle est réellement menacée, à terme, de disparition.

Elle constitue pourtant des paysages singuliers, très différents de ceux de l'arrière-pays, par la nature des cultures qui y sont pratiquées, par les techniques mises en œuvre pour la protection contre le vent (micro-brise-vents en feuilles de palmier et tabias de bord de

---

<sup>13</sup> Nom donné à Port-el-Kantaoui sur le site internet qui lui est consacré (<http://www.port-el-kantaoui.com>)

<sup>14</sup>Voir à ce sujet : H. Mzabi, 1996 : " Introduction à l'étude du tourisme intérieur en Tunisie ", in *Revue tunisienne de géographie*, n° 27, pp. 167-181.

mer), aussi bien que par les systèmes d'irrigation utilisant des puits de surface qui n'existent que sur ces terres de bord de mer<sup>15</sup>.

Ces paysages agricoles, où sont produits les fameux " légumes des chotts " <sup>16</sup> localement très appréciés, ont, de par leur spécificité, une incontestable valeur patrimoniale qui pourrait, pour peu qu'ils échappent à une complète disparition, constituer une ressource susceptible de répondre à une demande future d'agritourisme culturel. Cette demande, qui se développe aujourd'hui en Europe à la suite de l'Amérique du Nord, est aujourd'hui émergente en Tunisie, comme on l'a déjà constaté sur le littoral sahélien.

Elle pourrait, si elle s'accompagnait du développement d'un marché local spécifique, appuyé par une politique de labellisation, être le biais par lequel l'agriculture trouverait sa place comme composante économique et spatiale des projets d'aménagement en régions littorales.

---

<sup>15</sup> Voir R. Vidal et M. Bouraoui 2004 : " Evaluer et préserver les paysages agricoles périurbains, le cas du littoral sahélien en Tunisie ", in *Actes des Deuxièmes Rencontres du Végétal*, INH Angers, pp. 63-64.

<sup>16</sup> Un agriculteur de Hammam-Sousse nous a affirmé que ses produits, avec le label informel " légume des chotts ", se vendaient trois fois plus cher sur le marché de Sousse. Un tel label, s'il était institué, pourrait trouver sa place dans le marché touristique si l'offre culinaire correspondante se développait en parallèle chez les restaurateurs.



## Conclusion

A partir de l'étude des exemples du Grand Tunis et du littoral soussien, il apparaît que l'agriculture, en tant que composante spatiale des grandes métropoles tunisiennes, doit rendre plus lisible sa participation à l'organisation des territoires péri et intra-urbains pour être mieux prise en compte par les planificateurs urbains et les acteurs locaux. Le risque d'une agriculture désolidarisée du contexte économique local et des attentes des habitants et des visiteurs est de se situer dans une position de rupture par rapport au territoire et au paysage qu'elle occupe et contribue à former.

Dans l'analyse de ces deux cas d'étude, l'importance des conditions politiques et réglementaires de l'aménagement des espaces ouverts urbains périurbains a été soulignée. Et c'est dans la lecture de cette analyse qu'il faut remarquer que l'apparition de la multifonctionnalité des espaces agricoles périurbains pose actuellement de nombreux problèmes aux aménageurs. La prise en compte des fonctions écologiques et sociales s'ajoute à la vocation économique des espaces agricoles verts/ouverts sous influence urbaine. Il s'agit donc d'une nouvelle forme d'agriculture qui produit à la fois des biens alimentaires et des services urbains. De ce fait, l'espace agricole pourrait devenir une infrastructure urbaine, au même titre que les parcs, les jardins et les boisements urbains. A ce titre, les pratiques agricoles seront offertes au spectacle autant que les produits. La pérennité et le développement de ces pratiques pourraient tirer parti de la proximité urbaine, tout en tenant compte, notamment en terme de nuisance.

L'enjeu majeur des politiques agri-urbaines n'est pas seulement de nourrir les citoyens, c'est aussi de créer les conditions d'une ville habitable et appropriable durablement.