

LES PROCESSUS DE TRANSFORMATION DE L'ESPACE AGRICOLE PÉRIURBAIN DANS LE GRAND TUNIS

Le cas de la plaine de Mornag

par Moez Bouraoui et Saïda Hammami

Introduction

La ville et la campagne sont deux formes d'espaces qui entretiennent des relations aussi fortes que difficiles comme dans toutes les situations régies par des rapports d'interdépendance et d'hégémonie. Les rapports d'hégémonie sont à l'origine de l'émergence d'une nouvelle catégorie d'espace habitable ou plus précisément d'une nouvelle unité territoriale que l'on appelle aujourd'hui le «périurbain». Le terme «périurbain», a été créé dans les années 1960, par les professionnels de l'aménagement du territoire pour qualifier un nouvel espace autre que l'espace urbain, rural ou de la banlieue¹.

Espace d'interface entre ville et campagne, le périurbain se caractérise principalement par la domination des espaces verts/ouverts, en particulier agricoles, sur les espaces construits. Cependant, la migration continue d'une population citadine et l'extension du processus d'urbanisation au sein d'un territoire dont les logiques de fonctionnement et d'organisation sont régies par l'activité agricole, semble constituer une source de conflit entre l'urbanité et la ruralité. A la fois sociaux, politiques, économiques et paysagers, ces conflits se traduisent le plus souvent par la naissance d'une structure physique mal organisée, hétérogène et déstabilisée.

Le périurbain est devenu aujourd'hui la référence de la mutation des territoires agricoles proches de la ville. Le maintien et la protection de l'agriculture dans ces conditions demandent tout d'abord une reconnaissance des facteurs qui agissent sur sa transformation et sa dynamique, «avant d'agir, il faut connaître»².

L'objet de cet article est donc de montrer, sur un site particulier dans le Grand Tunis, la plaine de Mornag, comment se fait la mutation de l'usage du sol, fruit du processus de transformation de l'espace agricole périurbain qui peut contribuer au maintien de l'équilibre ville/campagne et à la gestion de la ville durable. La reconnaissance signifie que l'on s'interroge sur trois points fondamentaux :

- Le fondement de l'espace agricole périurbain.
- L'action des acteurs.
- Les nouveaux produits de l'espace agricole périurbain.

La naissance du périurbain dans le Grand Tunis

Le passage par des moments difficiles et la recherche d'une vie plus rassurante, peut graver des itinéraires qui perturbent l'espace et modifient ses structures, et comme le social détermine le spatial, l'espace périurbain du «Grand Tunis»³ est le produit d'un comportement social volontaire ou involontaire, qui a engendré un déséquilibre entre la trame urbaine et ses environs.

1 - Moez Bouraoui, *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 de la plaine de Sijoumi, à Tunis*, Thèse de doctorat en sciences de l'environnement, ENSP, ENGREF, Paris, 2000, p.15.

2 - Françoise Dubost, «La nature en ville», in *Aménagements paysagers et approches durables*, actes du colloque 24, 25, 26 octobre 2001 Pau, Educagri, 2003, p. 69.

3 - Le Grand Tunis est la transition de Tunis d'une petite échelle à une grande formée par six zones - Tunis centre, Tunis Nord, Tunis Ouest, Tunis Sud, Côte nord et Côte sud- réparties à partir de l'an 2000 sur quatre unités administratives, les «Gouvernorats» sous la loi n° 78-2000 du 31 juillet. Il s'agit des Gouvernorats de Tunis (au centre), de Ben Arous (au Sud), de l'Ariana (au Nord) et de Manouba (à l'ouest).

En effet, le périurbain dans le Grand Tunis est le produit direct de la crise rurale des années 1930 qui s'est traduite par un exode rural massif et une croissance urbaine spectaculaire de la ville de Tunis en particulier, suivis par un envahissement des espaces périphériques.

A la veille de l'Indépendance, le développement du secteur industriel urbain a été la préoccupation essentielle de l'Etat avec, partir des années 1960, des politiques extrêmement volontaristes de développement économique et social, dans lesquelles la création de bases industrielles a été privilégiée. Vers la fin des années 1970, une tendance non moins générale a fait prévaloir des options plus libérales ; le renversement d'initiative, au profit du secteur privé, s'est accompagné d'une plus grande souplesse dans les localisations et, partant, dans la relation entre urbanisation et industrialisation⁴

Ce processus d'industrialisation a franchi les franges banlieusardes aux dépens de la ceinture rurale à plus de 15 km du centre ville. Avec la création et l'amélioration des axes routiers, la couronne de l'espace périurbain du Grand Tunis a dépassé les 20 km.

Les vides du centre ville et de ses environs ayant été comblés, l'urbanisation progresse très rapidement sur ses franges, le long des axes routiers et autoroutiers, empiétant sur les zones rurales périphériques. Les opérations en cours se déroulent et l'agglomération s'allonge à vive allure au Nord (route de L'Ariana à Rouad ; route de Bizerte) et à l'Ouest (route de Béja, autoroute de l'Ouest). En même temps, une nouvelle ceinture de gourbivilles, se met en place : Ettadhamen, Douar Hicher, Sejoumi, M'thalith, Ain Zaghouan et Bourj Louzir. Enfin, toute une série de villages agricoles (Oued Ellil, Chebaou, Saïda, Mornag, Naassen), situés parfois à plus de 20 km de la ville, se transforme en agglomération routière ou en banlieues dortoirs et maraîchères⁵.

Au détriment de la campagne, des sociétés privées ont construit des immeubles résidentiels, au Nord comme au Sud suivant le choix de la clientèle. Ce type d'habitat a été consacré pour une catégorie sociale aisée ou à revenu permanent, avec l'élimination de la classe pauvre qui ne trouve pas de place dans ces constructions sélectives. Face à une demande sans cesse croissante en matière de logement, tous les acteurs publics et privés ont été engagés successivement dans l'accentuation de l'urbanisme dans le Grand Tunis ; c'est le cas par exemple de la S.N.I.T. (Société Nationale Immobilière de Tunisie), créée en 1957, l'A.F.H. (Agence Foncière de l'Habitat), créée en 1973, qui sont deux organismes chargés de l'acquisition des terrains pour la construction de logements. Quant aux acteurs privés de production de logement, ils ont amplifié leurs actions au point de dépasser celles des acteurs étatiques. Globalement, ils s'adressent à une clientèle aisée et construisent surtout des maisons individuelles isolées ou en lotissement. Dans la mesure où les filières étatiques ne répondent plus à la demande des catégories les plus démunies et où l'action de l'Etat tend à se concentrer sur l'amélioration des quartiers spontanés, d'autres acteurs prennent naissance pour satisfaire les besoins de ces catégories : ce sont des filières non réglementaires.⁶

Devant l'échec du secteur public à produire un habitat social suffisant, la demande venue des couches à bas revenus s'oriente vers des filières parallèles, en dehors de la loi et des circuits officiels. Dans les années 1980, l'habitat spontané périurbain était la composante essentielle du tissu urbain, elle concernait 20% de la population du Grand Tunis. De 1970 à 1988, le taux de croissance de l'habitat spontané dans le Gouvernorat de Tunis a été de 10,4% par an contre 2,5% pour l'habitat légal, et de 13,4% par an contre 7,9% pour le Gouvernorat de l'Ariana et de 11,3% par an contre 5% pour le Gouvernorat de Ben Arous.⁷

4 - Claude Chaline, *Les villes du monde arabe*, MASSON COLLECTION GEOGRAPHIE, Paris, 1990, p. 62.

5 - Pierre Signoles, *L'espace tunisien : Capitale et Etat-Région*, Centre d'Etudes et de recherches URBAMA, «URBANISATION DU MONDE ARABE», Laboratoire associé au C.N.R.S. n° 365, Tours, 1985, p. 90.

6 - In Claude Chaline, op. cit., p. 89-93.

7 - Hafdeth Sethom, *Pouvoir urbain et paysannerie en Tunisie qui sème le vent récolte la tempête*, Cérès Productions, Fondation nationale de la recherche scientifique, Tunis, 1992, p. 329.

Le résultat en est un mitage des espaces agricoles qui se poursuit dans les plaines de Mornag, Naaséne et la Soukra, ainsi qu'au Sud-Ouest du canal Medjerdah-Cap-Bon, dans la zone de Birine, Attar et d'autres zones situées à l'Ouest de Mohammedia. Ce phénomène se poursuit également au Nord et à l'Ouest du gouvernorat de L'Ariana, autour des localités de Cebala Ben Ammar, Sidi Thabet, Pont de Bizerte, Tébourba, Jedeïda et Mornaguia⁸.

En moyenne, 517 ha de terres sont consommées chaque année par l'urbanisation⁹, d'où une avancée massive le long du front urbain vers le Nord, l'Ouest et le Sud, entraînant une désorganisation de l'espace menacé, comme à Mornag, où l'habitat spontané est l'élément le plus actif mais aussi le plus destructeur, du fait de la discontinuité des lotissements clandestins qui fragmentent, sans logique, l'espace rural¹⁰.

La plaine de Mornag, un espace fragilisé dans le périurbain du Grand Tunis

La plaine de Mornag fait partie de l'aire périurbaine du Grand Tunis, elle est limitée au Nord par le Gouvernorat de Ben Arous, à l'Est par le Gouvernorat de Nabeul, à l'Ouest par la délégation de Mohammedia et au Sud par le Gouvernorat de Zaghouan.

Cette plaine occupe une superficie totale de 36 812 hectares dont 19 900 hectares sont des terres agricoles utiles. Elle constitue un site naturel remarquable entouré par un relief Atlasique, dont fait partie le Jbel Rassas (805 m), et traversé par le canal Majerda-Cap-Bon ainsi que par l'Oued Méliane et l'Oued El Hamma.

C'est la plaine la plus riche de la région de Tunis. En 1881, elle possédait une importante *ghabas* (forêt) composée de 321 000 pieds d'olivier. Selon les notes humoristiques de Jacques De La Forge, «*Le Mornag, [est] une immense plaine plantée de vignes et d'oliviers... Cette immense plaine de Mornag ne renferme ni villages, ni hameaux, seulement quelques domaines fort éloignés les uns des autres et dans ce désert de vignes, séparé de Tunis par plusieurs lieux, il faut savoir suffire à soi-même...*».¹¹ Sous les flux de la modernisation agricole des années 1920, l'agriculture de la plaine a été intensive, l'olivier et la vigne représentant les principales espèces choisies par les colons.

Durant un demi-siècle, le paysage de la plaine était rural/agricole avec quelques constructions coloniales et des habitats dispersés. Au début des années 1970, l'essor urbanistique a touché l'espace agricole de cette plaine et en particulier celui de Sebalat Mornag. Il y a eu la création d'une délégation en 1974, dix ans après c'était la construction du canal Majerda-cap-Bon traversant Mornag nord et alimentant ses terres agricoles en eau. Au fur et à mesure de son développement, le centre urbain de Sebalat Mornag a connu un étalement sur ses périphéries aux dépens de plusieurs hectares de terres fertiles. En 1988, de nouvelles constructions ont été installées telles que le lycée d'enseignement secondaire, les habitats de la S.N.I.T., les habitats spontanés, etc. et la masse du béton s'étendit sur les espaces agricoles de la plaine, provoquant ainsi une marginalisation de ses ressources naturelles et un bouleversement de son paysage rural. Aujourd'hui l'espace urbain de Sebalat Mornag est en pleine mutation, de nouveaux équipements sont installés et le phénomène de la pression urbaine s'accroît de plus en plus, donnant à la plaine l'image d'une campagne fragilisée.

8 - Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (A.U.G.T), *Bilan de l'urbanisme du Grand Tunis 1988-1996*, Février 1999, p. 14.

9 - In Claude Chaline, op. cit., p. 120.

10 - In Claude Chaline, op. cit., p. 120.

11 - Jacques de La Forge, *Tunis-port-De-Mer notes humoristiques d'un curieux*, LIBRAIRE MARPON ET FLAMMARION, Paris, 1894, p. 214-216.

Les causes de la pression urbaine sont variables, certes, mais elles aboutissent toutes à la destructuration de l'organisation spatiale, ainsi qu'à la défiguration des paysages de la plaine qui représente l'une des plus importantes «sources d'aération» du Grand Tunis. Ces causes sont :

La proximité de la capitale : l'espace agricole de Mornag est considéré comme périurbain du fait qu'il se situe à 16 kilomètres de Tunis. Outre cette proximité géographique, le développement du réseau routier reliant la plaine au centre ville de Tunis a incité certains citoyens en quête d'accès à la propriété à y élire domicile. Ce mouvement de migration interne a contribué, de manière assez importante, à l'accroissement du processus d'occupation humaine de la plaine et, de fait, à la réduction de la surface agricole.

La gestion du foncier : La coexistence de terrains immatriculés et d'autres non immatriculés est un facteur essentiel favorisant les pratiques spéculatives et réduisant la capacité de maîtrise du foncier. Pour une grande partie des terres périurbaines du Grand Tunis, l'absence d'immatriculation a favorisé des processus d'accapement de la propriété d'autrui qui ont été à l'origine de l'ampleur prise par l'habitat spontané. A la périphérie immédiate de Mornag, les terrains agricoles sont vendus entre 15 et 30 dinars le m². De même dans la zone Sud du Grand Tunis (Ben Arous, Mornag centre,...) des prix compris entre 30 et 90 dinars sont considérés comme moyens.

Le morcellement du foncier agricole : Le phénomène d'augmentation du nombre des exploitations pourrait résulter de l'apurement foncier, de l'émiettement provoqué par le système de succession, partageant la terre d'une génération à l'autre entre les héritiers, et de la situation économique actuelle¹². Dans la région de Mornag, ce processus est très répandu et les causes de son développement continu sont l'urbanisation, la pression démographique et l'héritage. Ce dernier facteur est essentiel dans cette région, sous l'effet d'un partage de terre agricole d'une génération à l'autre entre héritiers même lorsque la superficie ne dépasse pas 5 ha.

Les opérations d'aménagement et d'équipement : La région de Mornag a connu plusieurs opérations d'aménagement, comme l'infrastructure routière, et a reçu de nouveaux équipements tels que l'édification de trois collèges entre les années 1999 et 2003, d'un marché municipal au centre de la ville de Mornag, ainsi que le développement des activités commerciales. Ces équipements provoquent une hausse des prix du foncier, ce qui entraîne un essaimage des nouveaux noyaux spontanés et une marginalisation des terres agricoles.

Le système d'action des acteurs publics et privés en matière d'occupation du sol : La souplesse et la variabilité du système d'action des acteurs publics et privés sont à l'origine des quartiers non réglementés. Les habitats spontanés ont participé aussi à un étalement spatial considérable des agglomérations urbaines, et à leur corollaire, le mitage de l'espace agricole périurbain. Cette forme d'habitat est une réalité définie par les contraintes multiples qui encadrent la logique d'action des acteurs en matière d'occupation du sol.

L'agriculture dans l'espace périurbain de la plaine demeure la composante essentielle, mais avec la présence de la structure urbaine elle est soumise à sa pression et à ses contraintes (pillage, dégradation des cultures par les animaux, pression foncière, décharges sauvages, etc.)¹³.

Le pillage : comme stratégie de lutte contre le pillage, les agriculteurs agissent individuellement en installant des clôtures (en béton armé, mur, grillage, cyprès, acacia, etc...), en employant des gardiens dont le nombre ne dépasse pas 2 par exploitation ou en assurant personnellement la garde de leur exploitation.

12 - Ali Abaab et Mohamed Elloumi, «L'évolution des structures des exploitations agricoles et mutations de l'agriculture tunisienne», in *Terres méditerranéennes le morcellement, richesse ou danger ?*, Karthala, Paris, 2001, p. 105.

13 - Saïda Hammami, *Analyse des relations agriculture – périurbanisation dans le Grand Tunis, étude de cas de la région de Mornag*, Mémoire de maîtrise Paysage, Territoire et Patrimoine, ESHE, Chott-Mariem-Sousse, 2004.

Cependant, une partie des *fellahs*, n'arrivent pas, faute de moyens financiers, à développer des moyens de lutte contre cette contrainte ; leur unique recours consiste à porter plainte contre les pillleurs.

Les décharges sauvages : près de la route et à proximité des agglomérations, les parcelles agricoles se transforment en décharges sauvages. Tout le long des axes routiers les gens déposent des objets de toutes sortes. Même les usines de fabrication de matériaux de construction ou celles de fabrication des produits de conservation contribuent à ce problème.

L'accumulation des contraintes, dont nous venons de citer les plus importantes, risque de conduire certains agriculteurs à cesser leur activité, s'ils ne parviennent pas à développer des stratégies de lutte ou d'adaptation plus efficaces. 20% des agriculteurs enquêtés considèrent par ailleurs que les autorités locales sont les premiers responsables de ces méfaits, notamment du fait qu'ils laissent évoluer l'urbanisme clandestin. *«Si les autorités locales ne font pas le nécessaire pour freiner l'avancée de l'urbanisation en va continuer à morceler nos terres agricoles, contribuer à l'augmentation des nuisances et à une probable disparition de certaines activités agricoles»*, affirment certains agriculteurs. Mais pour 60% des exploitants enquêtés, quel que soit le problème, l'arrêt de l'activité agricole reste une idée non réalisable, car «l'amour» de la terre et de l'exploitation agricole les oblige à affronter toute sorte de contrainte. A la question : *«si vous n'arrivez pas à résoudre les problèmes liés à ces contraintes, décideriez-vous d'arrêter votre activité agricole ?»*, un agriculteur répondait *«Non, impossible, car si je vendais ma terre c'est comme je vendais mes origines, je n'ai jamais pensé à cette question»*.

La place de l'agriculture dans les projets d'aménagement des territoires périurbains

Les années 1970 ont été marquées par un essor considérable en matière d'extension urbaine et de création de ces espaces périurbains incontournables mais non contrôlables. Pour remédier au dysfonctionnement territorial lié à l'étalement de ces espaces, l'Etat a mis en place tout un arsenal d'outils de planification et d'aménagement du territoire. Ces outils qui visaient à résoudre les problèmes de gestion des espaces urbains et ruraux sont : le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.), le Plan Régional d'aménagement (P.R.A.), le Plan Directeur d'Urbanisme (P.D.U.), et la loi de protection des terres agricoles de 1983. Néanmoins, d'après une analyse des documents d'urbanisme, des documents cartographiques et des photos aériennes, ces différents instruments n'ont pas pu résoudre les problèmes engendrés par la pression urbaine sur les terres agricoles et n'ont pas pu insérer le projet de métropolisation de l'agglomération tunisoise dans une stratégie territoriale conciliant développement urbain et maintien d'espaces agricoles ruraux, dynamiques et vivants.

Les causes de cet échec sont multiples : incohérence entre les programmes sectoriels des opérateurs publics ; absence de relais institutionnels permettant de donner un caractère opérationnel aux dispositions des instruments ; refus de certaines administrations et communes de respecter les dispositions de ces instruments ; relations étroites entre les petits propriétaires et les avocats ou autres hommes de loi qui contribuent au passage d'une zone agricole productive à une zone à urbaniser, etc... C'est pour cette raison que les acteurs institutionnels et les aménageurs enquêtés ont proposé une rectification au niveau de la logique d'action des acteurs publics et privés. Selon leur propos, cette rectification doit permettre :

- L'orientation de la logique des acteurs vers la valorisation de l'espace agricole et l'intégration de celui-ci dans les projets d'aménagement et de développement durable, comme espace riche en valeurs paysagères et patrimoniales.
- La création d'instruments réalistes et opérationnels.
- Le contrôle et le suivi permanents par les autorités régionales.
- La création des habitats sociaux hors des espaces réservés à l'agriculture.
- La sensibilisation de la population à l'utilité de la protection des terres agricoles.

L'enquête menée auprès des acteurs intervenant dans les programmes d'aménagement du Grand Tunis et de l'espace agricole de Mornag, nous a permis de révéler d'autres valeurs attachées à l'agriculture, en dehors de sa fonction primordiale d'approvisionnement de la ville en produits frais. L'espace agricole est un grand espace vert et ouvert qui valorise les espaces urbains vides, améliore le cadre de vie des habitants, et peut être une composante spatiale et paysagère de la ville.

La plaine de Mornag représente, pour 60% des acteurs enquêtés, *«un espace qui a un rôle très important, auquel il faut donner un statut de production agricole dans le cadre de l'aménagement du Grand Tunis... C'est la ceinture verte limitant l'extension de l'urbanisme même au niveau de la partie sud du Grand Tunis... C'est un espace destiné à arrêter l'étalement des habitats spontanés et permettant de maîtriser l'interface ville/campagne... En évitant la construction sur la plaine on peut en favoriser d'autres qui sont dévalorisés (tels que El Mohammedia, Bir El Mchargua)... L'agriculture du Grand Tunis c'est celle de Mornag...»*.

A ce titre, elle pourrait donc contribuer à la construction de la ville durable...

Conclusion

L'urbanisation continue de la ville de Tunis et de ses environs a engendré un déséquilibre entre la masse urbaine et les espaces agricoles limitrophes. Parmi ces espaces, on trouve la plaine de Mornag qui est soumise à la pression urbaine et aux contraintes qui l'accompagnent (pillage, dégradation des cultures par les animaux, pression foncière, etc.).

Dans cet espace, plusieurs facteurs participent à la prolifération du bâti (la proximité de la capitale ; la gestion du foncier qui contribue au développement de l'habitat spontané ; les opérations d'aménagement et d'équipement). Cette situation n'est pas en faveur d'une agriculture pourtant perçue par les différents enquêtés (acteurs institutionnels, agriculteurs et habitants) comme un élément important dans le développement économique du Grand Tunis. Elle est une source de travail, de progrès économique et d'investissement. Mais au-delà de cette fonction économique, de nouvelles valeurs (sociales, culturelles, environnementales, paysagères, etc.) son aujourd'hui attribuées à l'espace agricole de la plaine, et c'est ce qui a incité depuis plus de 20 ans de nombreux citoyens Tunisois à s'y établir.

L'agriculture de la plaine est devenue un patrimoine naturel et culturel à protéger contre l'extension urbaine. La plaine peut jouer un rôle important dans l'aménagement du Grand Tunis, comme ceinture verte limitant la pression urbaine, comme espace destiné à arrêter l'étalement des habitats spontanés et permettant de maîtriser l'interface ville/campagne.

Si les différents acteurs donnent de l'importance et de la valeur à l'espace agricole périurbain de la plaine de Mornag, il pourra en résulter de nouveaux types d'espaces, plus équilibrés, plus dynamiques, riches de nouvelles valeurs et qui contribueront à la construction de la ville durable.

Bibliographie

Abaab A. et Elloumi M., «L'évolution des structures des exploitations agricoles et mutations de l'agriculture tunisienne», in *Terres méditerranéennes le morcellement, richesse ou danger ?*, Karthala, Paris, 2001.

Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (A.U.G.T), *Bilan de l'urbanisme du Grand Tunis 1988-1996*, Février 1999.

Bouraou 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 de la plaine de Sijoumi, à Tunis*, Thèse de doctorat en sciences de l'environnement, ENSP, ENGREF, Paris, 2000.

Chaline C., *Les villes du monde arabe*, Masson, Paris, 1990.

Donadiou P. et al, «Espaces de nature périurbains : interface ville/campagne», in *Aménagements paysagers et approches durables : actes du colloque d'octobre 2001*, Pau, Educagri, 2003.

Dubost F., «La nature en ville», in *Aménagements paysagers et approches durables : actes du colloque d'octobre 2001*, Pau, Educagri, 2003.

De La Forge J., *Tunis-port -De-Mer notes humoristiques d'un curieux*, Marpon et Flammarion, Paris, 1894.

Hammami S., *Analyse des relations agriculture – périurbanisation dans le Grand Tunis, étude de cas de la région de Mornag*, Mémoire de mastère Paysage, territoire et Patrimoine, ESHE, Tunis, 2004.

Sethom H., *Pouvoir urbain et paysannerie en Tunisie qui sème le vent récolte la tempête*, Cérès Productions, Fondation nationale de la recherche scientifique, Tunis, 1992.

Signoles P., *L'espace tunisien : Capitale et Etat- Région*, Centre d'Etudes et de recherches URBAMA, Laboratoire associé au C.N.R.S. n° 365, Tours, 1985.