

# AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES COLLECTIVITÉS

## PROCESSUS D'ETABLISSEMENT DES PLANS

Les projets d'aménagement des collectivités ont pour objet de fixer un programme coordinateur et des disciplines dans les efforts constructifs individuels ou collectifs, afin qu'il puisse

être donné, aussi complètement que possible, satisfaction aux besoins particuliers, dans le cadre d'aménagements rationnels profitables à l'ensemble de chaque collectivité.

En d'autres termes, il s'agit de concilier, dans le domaine bâti, l'intérêt général et les intérêts particuliers.

Cependant, l'expérience montre, un peu partout, qu'il est extrêmement difficile de toucher directement à une agglomération existante.

Quelles que soient, en effet, l'urgence des besoins d'assainissement, de décongestionnement et d'équipement des quartiers surpeuplés et insalubres, et les nécessités de réorganisation du réseau circulatoire engorgé par l'afflux croissant des véhicules, on constate combien les plus modestes projets de réaménagement susceptibles d'apporter une amélioration à la situation préexistante apparaissent présomptueux, eu égard à la somme de problèmes législatifs et financiers qu'ils soulèvent.

Même dans les zones sinistrées où de vastes espaces libres ont été artificiellement créés par les déblaiements consécutifs aux bombardements, les obstacles à la reconstruction sur un plan d'ensemble nouveau s'avèrent extrêmement difficiles à surmonter.

Et pourtant, lorsque l'on examine, dans le cas particulier de la Tunisie, les divers aspects du problème urbain dans l'ensemble des villes, on arrive assez naturellement à cette conclusion qu'il existe vraisemblablement quelque chose de beaucoup plus grave et inquiétant que les problèmes actuels de reconstruction, d'assainissement ou de circulation.

Il s'agit de la très rapide progression démographique d'un grand nombre de collectivités; certaines agglomérations plus ou moins importantes ont vu le nombre de leurs habitants doubler au cours des vingt-cinq dernières années; d'autres ont quadruplé, et certaines ont vu leur population se multiplier par neuf dans ce délai relativement court.

Vus sous cet angle, les problèmes d'aménagement ne peuvent évidemment plus être envisagés dans le cadre restreint des rectifications de voirie ou de la remodelation des quartiers insalubres de collectivités ayant encore l'aspect de villes et qui constituent, en quelque sorte, une image du passé.

Le présent et le proche avenir se présentent, en effet, sous la forme inquiétante d'un débordement de colonies d'individus se répandant sans ordre dans toutes les directions, vers des

zones hier encore inhabitées et réservées à l'agriculture, et dressant, qui sa tente, qui son gourbi ou sa cahute, ou sa « villa », avec tout l'échantillonnage intermédiaire de batisses semi-permanentes, demi-dures ou définitives, autorisées ou clandestines, de toute façon disparates à souhaits, de telle sorte que l'on assiste actuellement à la généralisation du bric-à-brac urbain et du taudis standardisé.

Ces constatations peu encourageantes ont cependant pour avantage de donner aux spécialistes des questions d'aménagement une claire vision des réalités.

Il s'agit aujourd'hui, dans bien des cas, de scinder, dans l'espace et dans le temps, les problèmes urbains en deux secteurs, interdépendants certes, mais cependant bien différenciés, en considération des deux constatations suivantes :

1° L'expansion, vers l'extérieur, des agglomérations en mal de croissance, est extrêmement rapide;

2° Les opérations de réaménagement à l'intérieur des anciennes collectivités ne peuvent donner des résultats positifs que dans des délais très longs, eu égard à la faiblesse des moyens matériels, financiers et légaux dont les collectivités ou l'Etat peuvent disposer, et dans une mesure faiblement compatible avec l'importance des besoins et de l'accroissement démographique.

Il est donc nécessaire, en première urgence, de résoudre très rapidement le problème de l'expansion des villes, car, en tout état de cause, on doit faire la part du feu et regarder d'abord vers l'avenir constitué par les zones de développement nouvelles à déterminer et à organiser, afin qu'elles ne deviennent pas une réédition aggravée d'une structure urbaine désuète qui ne répond plus aux besoins humains minimums essentiels que notre civilisation actuelle se doit de satisfaire dans l'organisation des lieux où l'homme vit, où il travaille, et où il est censé se développer.

Il est assez normalement admis que le projet de développement d'une agglomération doit être tracé sur la base d'un plan de développement économique préétabli, étant entendu qu'il faut créer des habitations près des lieux de travail qui constituent les bases d'existence des individus.

Ce principe est absolument applicable et peut être déterminant du déve-

l'oppression d'une collectivité lorsque — par exemple — il existe un programme local d'industrialisation à la mesure de l'accroissement démographique.

La création de lieux de travail nouveaux en dehors de toute agglomération existante peut même être génératrice d'un afflux de population en une zone naguère déserte, déterminer la naissance de collectivités nouvelles, et se répercuter sur l'évolution d'autres agglomérations en contribuant, par prélèvement humain, à ralentir ou arrêter leur expansion.

Les plans d'aménagements régionaux ont, en particulier, pour objet de prévoir et d'organiser ces translations et fixations artificielles de population.

Mais en dehors de ces vastes programmes dont l'influence sur l'évolution des collectivités existantes en voie de croissance rapide spontanée n'aura d'effet décisif qu'à échéance plus ou moins lointaine, il importe d'organiser, pour la période intermédiaire, et de discipliner cette croissance sur l'importance de laquelle, pour un temps, il n'est guère possible d'agir.

On est ainsi conduit à se limiter à l'organisation de l'expansion de certaines agglomérations, pour une période transitoire, de 10 à 20 ans au maximum, indépendamment de tout plan économique, car l'on se trouve, dans bien des cas, précédé par les événements et face à une réalité d'accroissement démographique qu'il faut, aussi bien que possible, organiser, en attendant un fléchissement à cette courbe d'accroissement, voire sa régression au profit de centres ou de zones d'attraction nouveaux sur la base des plans d'équipement économiques nouveaux, en vue d'une répartition plus rationnelle de la population sur le territoire.

Un exemple théorique simple montrera le processus suivant lequel il est actuellement procédé à l'établissement des plans de développement des collectivités tunisiennes en croissance spontanée. Dans une prochaine étude, on montrera le mécanisme de structure et d'organisation sur lequel sont basés ces plans de développement.

Supposons une ville dont la population était de 15.000 habitants en 1923 et qui est en 1948 de 25.000 C'est un exemple moyen.

L'augmentation a été de 10.000 personnes dans cette période de 25 ans, soit un pourcentage total de 66 % et une moyenne d'augmentation annuelle de 2,6 %.

En dehors de toute autre base d'appréciation connue, on admet arbitrairement que dans l'avenir le taux d'accroissement sera le même, en vue de l'établissement d'un plan de développement valable 20 ans.

On considère donc que l'augmentation du nombre des habitants en 1968 sera de :

$$2,6 \times 20 = 52 \%$$

soit, relativement à la population actuelle, un accroissement de :

$$\frac{25.000 \times 52}{100} = 14.000$$

On prendra donc, pour base d'appréciation du développement à prévoir, une population totale en 1968 de :

$$25.000 + 14.000 = 39.000$$

soit 40.000 habitants en chiffres ronds.

Pour déterminer la superficie de terrain extérieure à l'agglomération actuelle nécessaire au développement à envisager, on négligera momentanément la concentration actuelle de la population, en calculant cette superficie, pour l'ensemble des 40.000 habitants, sur la base d'une densité de population moyenne à admettre correspondant aux normes admises dans divers pays, soit 150 habitants par hectare de territoire pour la collectivité résidentielle — à l'exclusion des zones de travail extérieures à la collectivité — cette densité tenant compte non seulement des lieux de résidence proprement dits, mais encore des espaces à réserver aux organes collectifs et aux espaces libres publics nécessaires à l'existence et à l'évolution normale de ces 40.000 habitants.

On voit que la superficie totale nécessaire pour la résidence convenable des 40.000 habitants à prévoir sera de

$$\frac{40.000}{150} = 260 \text{ hectares}$$

Si l'agglomération urbaine actuelle occupe, par exemple, 83 hectares, ce qui représente une densité de 300 habitants à l'hectare (chiffre moyen et plutôt faible dans les collectivités musulmanes très concentrées), il sera nécessaire de prévoir, pour 1966, une

surface de développement résidentiel supplémentaire de :

260 — 83 = 177 hectares

soit **180 hectares** en chiffres ronds.

On voit que ce chiffre, calculé pour une répartition homogène de la totalité de la population à la densité de 150 hab/Ha., donne une superficie surabondante pour la seule population nouvelle à venir (14.000) qui ne nécessitera que 93 hectares pour son établissement.

Mais cette prévision supplémentaire de 84 hectares constitue une marge de sécurité ayant pour objet de favoriser le décongestionnement spontané de la vieille ville surpeuplée, à la faveur de la réalisation de quartiers neufs bien équipés et de résidence agréable et saine qui attireront naturellement et pro-

gressivement une partie plus ou moins importante de la population en sur-nombre qui, dans le cas théorique présent, compte tenu des formules constructives en usage, grandes gaspilleuses d'espace, peut être évalué à 14.600 personnes si l'on admet un abaissement progressif de la densité de la collectivité préexistante de 300 à 150 habitants par hectare.

La détermination des lieux propres au développement nécessaire est basée sur des règles précises qui seront énumérées, mais dont l'application est influencée localement par divers éléments dont les principaux sont les caractéristiques géographiques, topographiques, géologiques, hydrauliques et agricoles des abords de la collectivité.

M. DELOGE.