

# L'aménagement du territoire et les Visions prospectives des villes

dans le cadre des réunions  
du Forum Ibn Khaldoun



*Raoudha JEBARI LARBI*  
*Architecte Général -Urbaniste*

*Tunis le 7 Décembre 2021*

# **SOMMAIRE**

---

**INTRODUCTION**

**I. L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**II L'URBANISME**

**III. LES VISIONS PROSPECTIVES DES VILLES**

**V. CONCLUSION**

# INTRODUCTION

L'urbanisation grandissante que connaît le monde aujourd'hui, notamment dans les pays en développement pose non seulement des problèmes au niveau de la répartition des personnes et des ressources, mais aussi ceux **de l'aménagement du territoire et de l'occupation de l'espace.**

Les villes tunisiennes n'échappent pas à ce phénomène, et connaissent ces dernières décennies, des changements majeurs dus aux mutations socio-économiques qui se reflètent par **un taux d'urbanisation considérable (67,7 %)** et un étalement urbain non contrôlé (**la surface des zones urbaines a dépassé 300.000 ha en 2010**). Et malgré les efforts fournis, notre pays reste marqué, par **les disparités géographiques et les écarts de développement entre les régions et pénalisé par l'étalement urbain non maîtrisé.**

Depuis l'approbation de la constitution en 2014, le débat sur la décentralisation et la gouvernance est devenu d'actualité , pour rappeler les problèmes liés à **la centralisation exagérée et la nécessité de promouvoir une gouvernance locale et une démocratie participative dans la gestion des différentes échelles du territoire,**

# I -L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Dans un contexte de mondialisation , les **enjeux du territoire** représentent, désormais, l'un des **défis majeurs du 21em Siècle**. De ce fait , la politique d'Aménagement du Territoire est appelée aujourd'hui à s'adapter à de nouveaux enjeux tels que **l'élargissement des frontières, l'internationalisation de l'économie et la décentralisation**, et ce en favorisant les **atouts de notre territoire** et en valorisant le **rôle moteur de nos villes**.

L'Aménagement du Territoire est essentiellement **l'affaire de l'état**, qui a la **l'autorité** et la **responsabilité** d'assurer **l'équité sociale, économique et territoriale** afin de **préserver** durablement **l'ensemble du territoire national**, comme lieu de vie et support d'activités.

La politique de l'aménagement de territoire traduit **le projet de territoire porté par l'état** et ce au travers des **choix stratégiques** adoptés ainsi que **des objectifs** visés dans le cadre d'une **vision globale, cohérente et équitable de développement des territoires**.

# I-1 DEFINITION DE L'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE

Le Code de l'Aménagement de territoire et de l'urbanisme (Loi 94-122, du 28 novembre 1994), définit l'aménagement dans l'article 2 comme suit : « On entend par aménagement du territoire, **l'ensemble des choix, des orientations et des procédures fixés à l'échelle nationale ou régionale pour organiser l'utilisation de l'espace** et même d'assurer notamment **la cohérence dans l'implication des grands projets d'infrastructures, d'équipements publics et des agglomérations** » .

La **politique de l'aménagement de territoire** est par définition **transversale, multisectorielle et pluridisciplinaire** impliquant une multitude de secteurs et d'acteurs pour atteindre les objectifs ultimes escomptés, dans le cadre d'une **vision de développement du territoire cohérente et globale**, une répartition équilibrée des ressources, des activités et des hommes dans l'espace, afin de **préserver l'ensemble du territoire national**, L'aménagement de territoire suppose **une perspective spatiale consciente et volontariste** qui nécessite une part **d'autorité** et implique un certain **interventionnisme** .

# I-2 OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE

**Les objectifs Majeurs de l'Aménagement du Territoire , qui s'inscrivent sur le long terme sont:**

- Assurer **une répartition équilibrée** de la population et des activités sur **l'ensemble du territoire national** ;
- Assurer **l'équité spatiale** et la **cohésion sociale**
- ▣ -Garantir **la cohérence des activités** publiques et privées qui contribuent au **développement économique et social** du territoire ;
- ▣ -Promouvoir les conditions **d'un développement économique** adapté aux spécificités régionales et locales.
- ▣ -Préserver **le patrimoine** et **l'équilibre environnemental**,

L'aménagement de territoire est en fait **la recherche dans le cadre géographique, d'une meilleure répartition des hommes** en fonction des **ressources naturelles** et de **l'activité économique**, par des **interventions cohérentes, volontaires et multidisciplinaires**,

# I-3 LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE

Les enjeux de l'aménagement de territoire sont pluriels, ils sont d'ordre **stratégique, économique, sociaux et environnementaux**, Avec l'essor de la mondialisation, **une dimension internationale** est à considérer dans **la politique territoriale**, à l'instar de:

- **La compétitivité et l'attractivité des territoires**
- **L'équité territoriale et la réduction des disparités spatiales**
- **Le développement durable à travers la sauvegarde du patrimoine et la préservation de l'environnement et des ressources**

Avec l'évolution des enjeux, **la politique de l'aménagement du territoire** reste d'actualité et elle devient plus que jamais pour **l'État**, **un moyen d'action primordial pour maîtriser la gestion du territoire**, à l'échelle nationale et régionale,

# I-4 LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE

La **planification stratégique territoriale** est réalisée à travers la caractérisation des territoires à différentes échelles, le décryptage de leurs problématiques d'aménagement et de développement ainsi que la définition de stratégies capables d'y répondre. Elle peut se traduire par différents documents élaborés à **différentes échelles (nationale, régionale ou locale)**. Les trois niveaux sont couverts en Tunisie avec les outils suivants:

**1- Au niveau National :** Le Schéma Directeur d'Aménagement de Territoire National ( **SDATN** )

**2- Au niveau Régional :** le Schéma Directeur d'Aménagement des Régions Economiques (**SDARE**)

**3- Au niveau régional :** le Schéma Directeur d'Aménagement (**SDA**)

La **portée effective de la planification stratégique territoriale** est toutefois une question récurrente et dépend notamment du **caractère interministériel de son élaboration et de sa mise en oeuvre** ainsi que du **portage opérationnel et politique** dont elle fait l'objet.

# Evolution Historique de l'AT en Tunisie

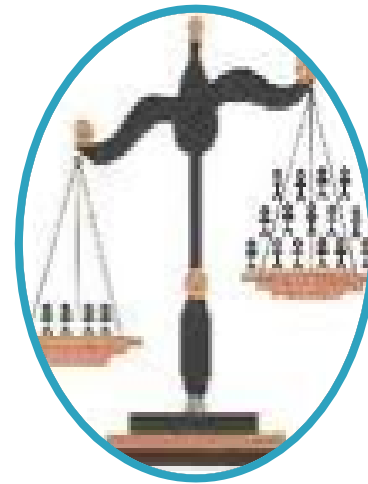
Le concept est apparu à la fin de la deuxième guerre mondiale



1956-1969



1970-1986



1984-1995



1995-2007

## Perspectives décennales de développement

La primauté de la planification économique et d'une politique volontariste de développement du marché intérieur du pays

**L'économie planifiée**

## une stratégie d'industrialisation visée pour l'exportation

la mise en place du Code de l'investissement en 1969. La loi 1972 et celle d'août 1974 traduisent l'option libérale et l'ouverture au capital privé

**Le tournant libéral**

## SNAT 1984

un développement régional équilibré et une mise en valeur des régions peu peuplées de l'intérieur.

**un développement régional équilibré**

## SDATN 1995

renforcer la structure spatiale de la Tunisie autour du pivot tunisois et de l'axe littoral oriental pour une ouverture mondiale.

**logique de métropolisation**

# L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## La primauté de la planification économique :1956-1969

la consolidation du marché intérieur et en vue de minimiser le danger résultant d'une excessive concentration de l'appareil productif surtout à Tunis

**La promotion de l'industrie**  
**Par la création de pôles de Développement**  
**introduisant une nouvelle dimension spatiale et inscrivant l'équilibre régional comme objectif à atteindre.**

- Cellulose à Kasserine 1960
- S.Sucre à Béjà (1961),
- T. Phosphates à Sfax (1963),
- Raffinage à Bizerte (1964)
- El Fouledh M.Bourguiba (1964)
- I.C.M à Gabès (1973)

-la mise en valeur agricole (travaux de C.E.S., de plantations, création d'offices de développement et de mise en valeur, etc.),  
-le renforcement des infrastructures et grands équipements (routes, pistes agricoles, etc.).  
-L'Amélioration des conditions de vie tant en milieu rural qu'en ville (travaux d'adduction et d'alimentation en eau potable, d'assainissement, l'habitat ...

# L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## modèle de développement libéral ou l'émergence de l'aménagement du territoire : 1970-1990

l'encouragement de l'initiative privée tout en s'appuyant sur l'apport du secteur public consolidé et en préservant les coopératives encore fonctionnelles ou celles créées dans le cadre des agro-combinats, des fermes pilotes et autres coopératives de services

-la loi 68-3 du 8 mars 1968  
-la loi 69-35 de juin 1969  
la loi 72-38 du 27 avril 1972  
Impact économique positif contre un impact spatial caractérisé par une aggravation des disparités régionales.  
-La loi 73-82 du 31 décembre 1973 (F.O.P.R.O.D.I.)  
-La loi 74-74 du 3 août 1974  
une dynamique de création d'unités industrielles de petites et moyennes tailles,

L'émergence de l'aménagement du territoire  
-Département d'AT.  
-CIAT décret 70-274 du 7 Août 1970  
-District de Tunis  
-Sociétés Nationales  
-Agences foncières  
-Arsenale d'études d'AT  
  
-Des décisions d'aménagement souvent incohérentes

# Premier Schéma National d'Aménagement du Territoire SNAT -1984

## Contexte:

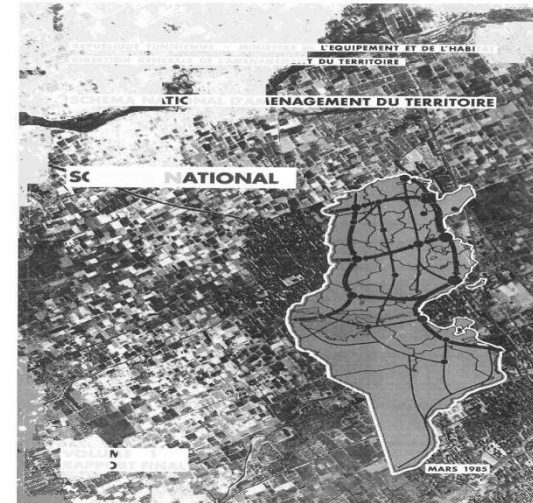
- Croissance démographique
- Mutation économique et changement de mode de vie
- Contraste entre zones bien équipées et zones moins équipées
- Rareté des ressources

## Les Objectifs du SNAT

- Croissance économique & modernisation des niveaux de vie.
- Un développement proportionnellement plus rapide des régions intérieures et du sud afin d'éviter que les disparités spatiales ne se transforment en inégalités sociales .
- L'équilibre regional

## Les moyens de mise oeuvre:

- L'intégration du territoire national: infrastructure, équipements collectifs ,
- Sauvegarde des ressources naturelles: mesures de protection contre les risques,
- L'orientation spatiale des choix économiques par des mesures d'incitation et d'orientation.



## Objectifs et Orientations du SDATN 1996-(2008)

### **Mondialisation -Cohesion sociale – Economie-Ecologie**

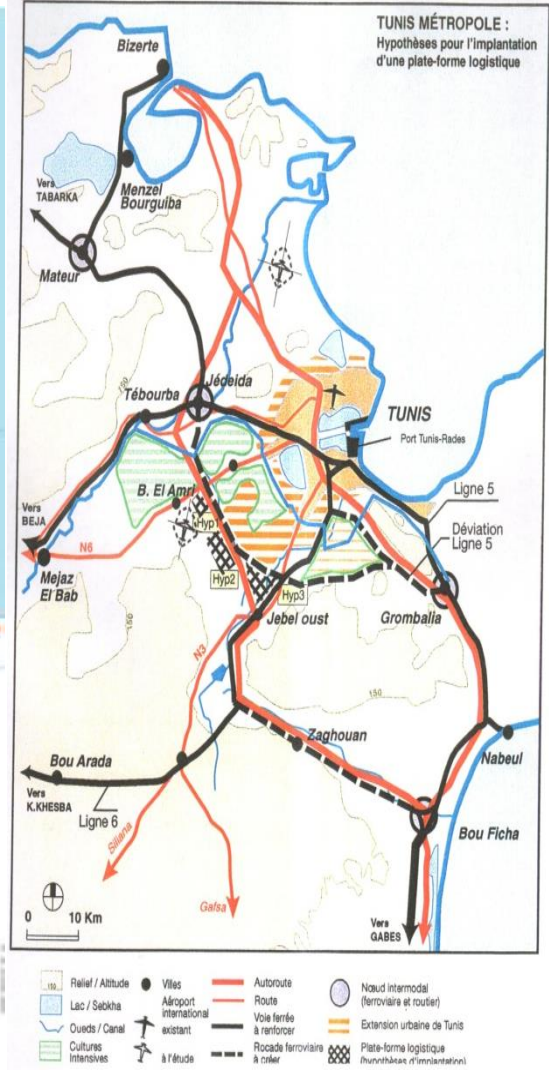
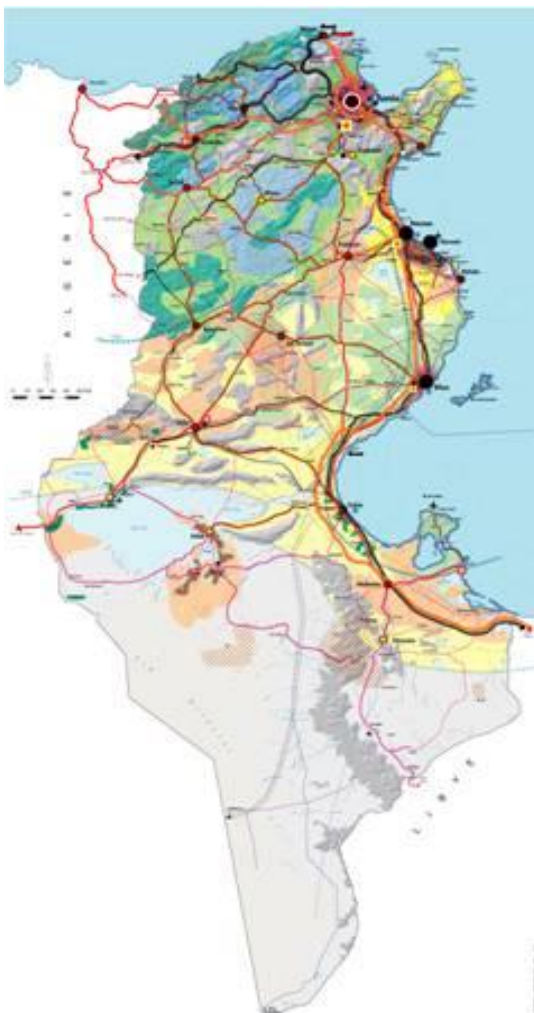
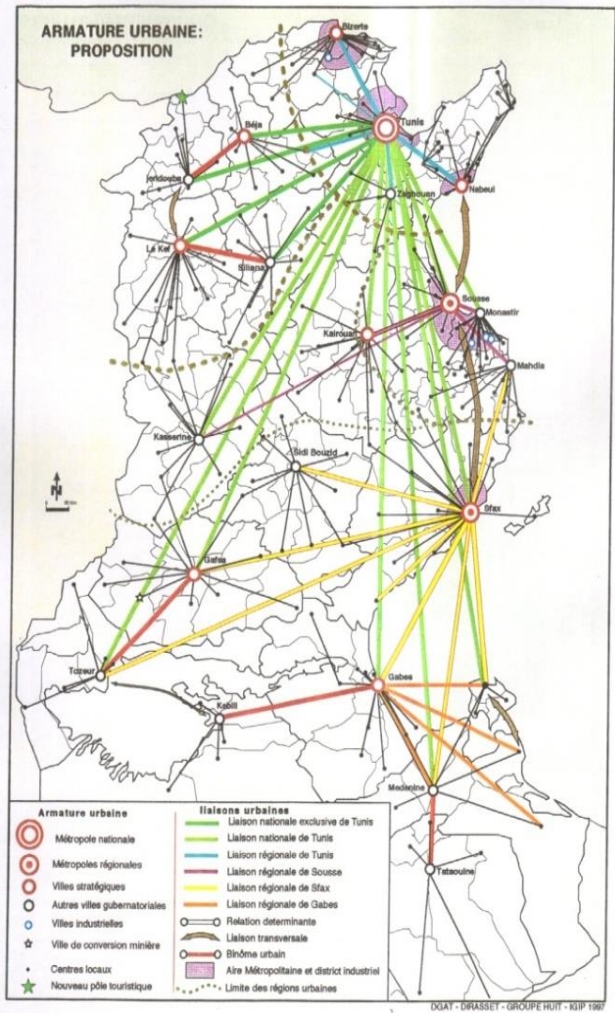
Les options du S.D.A.T.N. retiennent cinq principes de base constituant, la matière même de l'aménagement du territoire :

- L'intégration nationale culturelle et réelle (équité, unité et fluidité du marché du travail, interconnexion du pays, etc.) ;
- Le respect du milieu prenant en compte le développement durable ;
- L'ancrage historique et social : où l'aspect socio-économique est étudié sous l'angle culturel, sociétal et historique ;
- L'efficacité urbaine intégrant la population des villes dans une même urbanité et dans des conditions de vie décentes ;
- La promotion d'un développement industriel compétitif vis-à-vis du marché européen.

**Nouvelle approche de territoire en rupture avec le SNAT de 1984**

•Document

# Orientations du SDATN



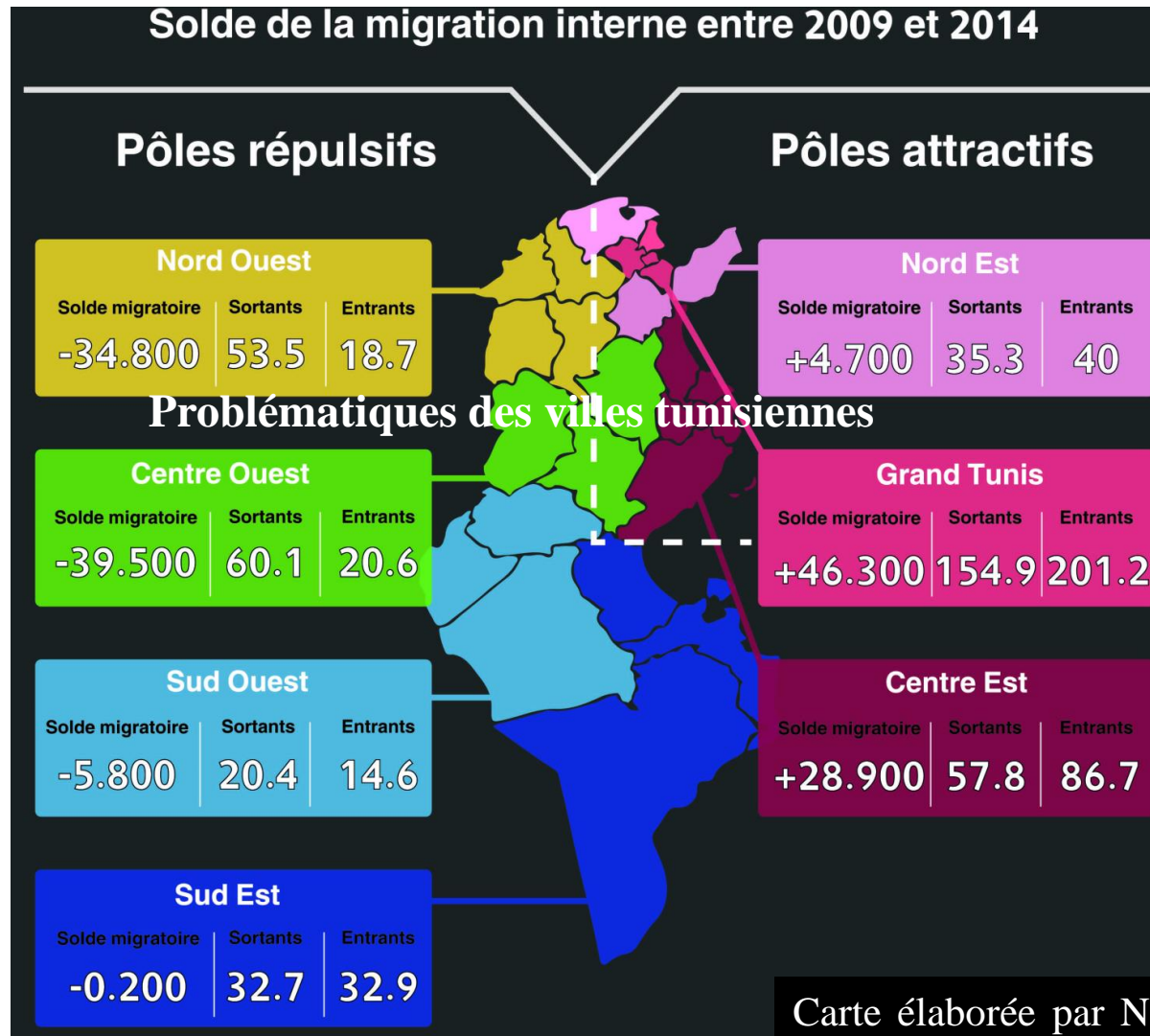
# I- 5 EVALUATION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- **Une politique d'aménagement du territoire essentiellement formelle et un statut mineur de l'aménagement du territoire,**
- **Les stratégies** adoptées dans la mise en place d'une politique d'aménagement du territoire depuis l'indépendance montrent que ce sont **les choix politiques** qui ont guidé et marqué l'aménagement du territoire et non **les choix stratégiques de territoire** ,
- **L'incohérence** entre deux types de structures de l'état **les structures territoriales** et les **structures sectorielles**.
- Les problématiques de mise en cohérence entre la politique d'aménagement du territoire et les politiques sectorielles à travers une véritable coordination intersectorielle sont importantes. Elles se reflètent dans **le positionnement de l'aménagement du territoire** au sein du **dispositif institutionnel sectoriel (sans autorité sur les autres secteurs)**
- La **multiplication des structures et d'acteurs sans coordination** a conduit à **des politiques incohérentes** en matière d'aménagement,
- **L'absence totale d'articulation** entre l'aménagement et la **planification économique** et la déficience de **cadre de cohérence**.
- Les politiques d'aménagement du territoire sont considérés comme **des activités complexes** et à **faible applicabilité**, les **projets économiques** sectoriels sont perçus comme **des actions réelles et concrètes** ,

# EVALUATION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

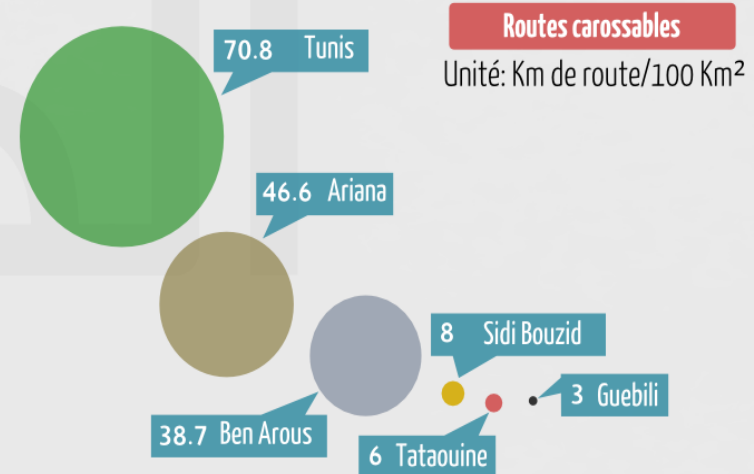
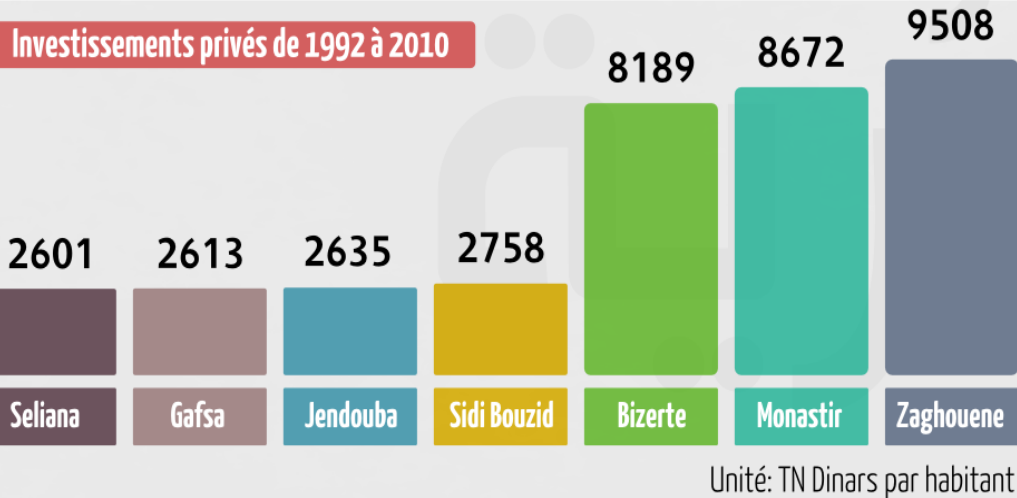
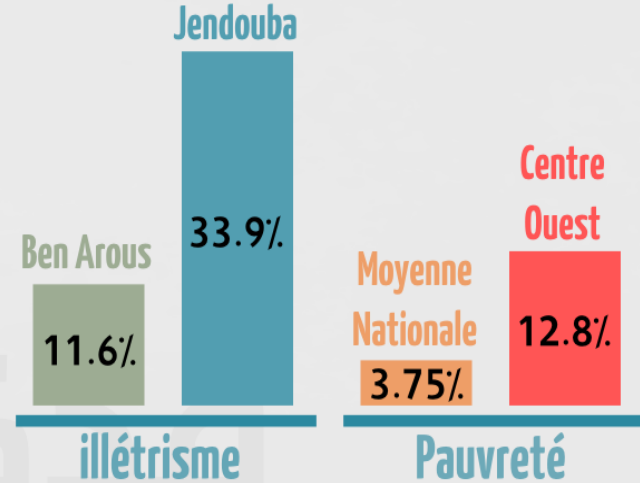
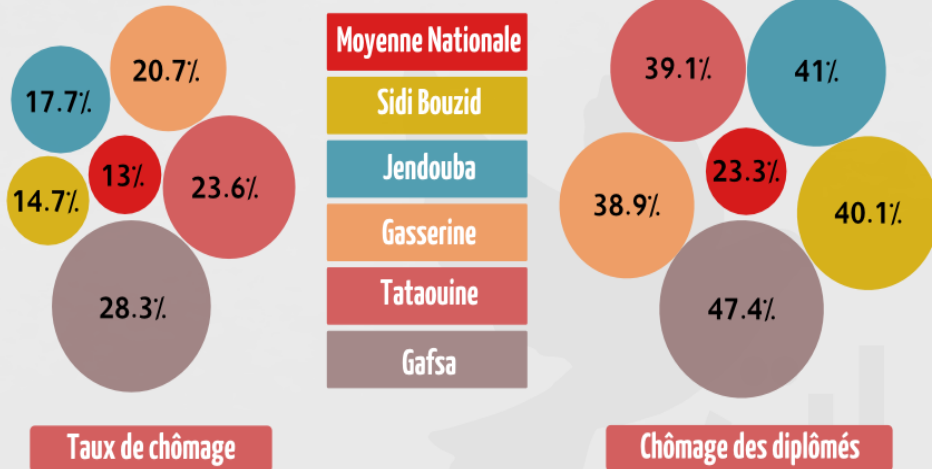
- Des **interventions sectorielles cloisonnées et déconnectées** de la **planification**: se traduisent par **les difficultés** de mise en œuvre des politiques sectorielles: transports, habitat , et par **l'incohérence** entre les politiques d'implantation des zones industrielles , touristiques, de l'habitat avec les politiques de planification spatiale,
- Décalage entre les documents stratégiques d'aménagement du territoire **et les plans de développement économiques sectoriels**,
- L'absence de **légitimité des documents** d'aménagement , non décrétés,
- Les **outils d'aménagement** du territoire qui ne jouent que faiblement leur rôle d'instrument de développement.
- Le SDATN : le document national cadre et stratégique présente des modalités de **mise en œuvre déficientes**,
- Les documents d'aménagement de territoire , sont souvent soit **ignorés** soit **insuffisamment pris en compte** par les **acteurs sectoriels** tels que les ministères du transport, de l'éducation, de la santé ou les opérateurs de réseaux dans l'élaboration de leurs propres plans et programmes d'aménagement et d'investissement.
- Des **déclinaisons institutionnelles, organisationnelles, territoriales ou thématiques** du SDATN **inopérantes** ou **non réalisées**,
- Un dispositif de **suivi et d'évaluation** de documents d'aménagement du territoire **inopérants**

# Déséquilibres des Territoires



Carte élaborée par Nawet, sur la base de données INS, recensement 2014

# Inégalités des villes tunisiennes



# I-6 PROPOSITIONS

- Replacer l'état au cœur d'une politique nationale d'aménagement du territoire
- Faire de l'aménagement du territoire un **critère prioritaire de la régulation et des choix d'investissement de l'État.**
- Evaluer **l'efficacité des différents outils de planification stratégiques** du territoire dans un objectif **d'optimisation et de performance**, et revoir fondamentalement les approches de prospective territoriale
- Revoir **le positionnement** de la structure chargée de l'aménagement du territoire et lui accorder **la mission de coordination stratégique du territoire national avec les différents secteurs**
- Faire de la contractualisation la méthode centrale de l'aménagement du territoire pour permettre une adaptation des politiques publiques et de leurs ressources aux besoins de chaque territoire.
- Corréler **les orientations d'aménagement du territoire, avec le développement territorial, économique et social**
- Développer **des réseaux des villes** petites ,moyennes et grandes pour en faire **le pilier de développement et de cohésion territoriale ,**
- Renouveler nos approches territoriales stratégiques en optant pour des projets de territoire structurants,

## II -L'URBANISME



*« La planification urbaine en Tunisie a dépassé aujourd'hui, les moyens de l'Etat, ce qui explique l'apparition de difficultés à maîtriser les effets de la croissance urbaine (lutte contre l'habitat anarchique, l'économie informelle et la dégradation de l'environnement ...)... »*

Adnene Haydar, chef du département géographie, à. l'université de Tunis

## II-1 DEFINITION DE L'URBANISME

**L'urbanisme** consiste à **l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains**. Il s'agit de rechercher un équilibre entre le bien-être des habitants, la dynamique économique, l'amélioration des rapports sociaux sans oublier la préservation de l'environnement.

L'urbanisme est aussi **l'ensemble des règles et mesures juridiques qui permettent aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols**. (Divers plans d'urbanisme sont élaborés à cet effet : PAU, PAD, lotissements, etc.)

**L'urbanisme** est l'un **des domaines majeurs** qui a été **décentralisé aux collectivités locales** par le **Code des Collectivités Locales** (promulgué en 2018). Depuis lors, les communes et groupements disposent de la compétence de principe en matière de documents d'urbanisme, d'aménagement urbain ainsi que de permis de construire et d'autorisations et d'actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

## II-2 LES DEFIS DE L'URBANISME

Nous devons **mieux comprendre les défis** auxquels seront confrontées, dans leur diversité, nos **villes** dans les années à venir afin de pouvoir **mieux les appréhender**.

Les défis majeurs concernant l'avenir du développement urbain des villes sont essentiellement :

- ❖ La **gouvernance locale** et la promotion d'une **politique intégrée de la ville**.
- ❖ La **qualité de vie et de l'habitat** dans un contexte de **durabilité**.
- ❖ La **compétitivité économique** et la **vitalité socio-économique** dans un contexte de **mondialisation**.
- ❖ La **cohésion sociale et l'équité urbaine** pour garantir un vivre ensemble harmonieux dans des espaces de **mixité sociale, fonctionnelle et culturelle** .

## II-3 LES OUTILS DE L'URBANISME

**1- Le PAU : Le Plan d'Aménagement Urbain** , fixe les règles et les servitudes d'utilisation des sols : usage, densité, tracé des voies, zones de protection, de sauvegarde et de mise en valeur, les règles d'urbanisme. Il est élaboré par les collectivités en collaboration avec les services.

**Le règlement d'urbanisme** fixe les règles d'urbanisme : le COS, le CUS, les servitudes, les densités, les activités tolérées, les activités interdites, les voies et leurs caractéristiques, le type de logement, les espaces verts, les espaces de sauvegarde ou de mise en valeur...

**2, Le PIF : Périmètre d'intervention foncière** Il est fixé par décret, il constitue le plan d'aménagement différé (PAD)

**3- Le PRF : Périmètre de Réserves Foncières** Ce sont des périmètres de réserves foncières destinées aux opérations futures, situées en dehors de la zone du PAU pour constituer des réserves futures.

**4- Le lotissement qui** est toute division d'une parcelle sur trois ou plus lots destinés à la construction.

**5- Le Permis de bâtir** Nécessaire pour toute construction nouvelle ou pour toute modification

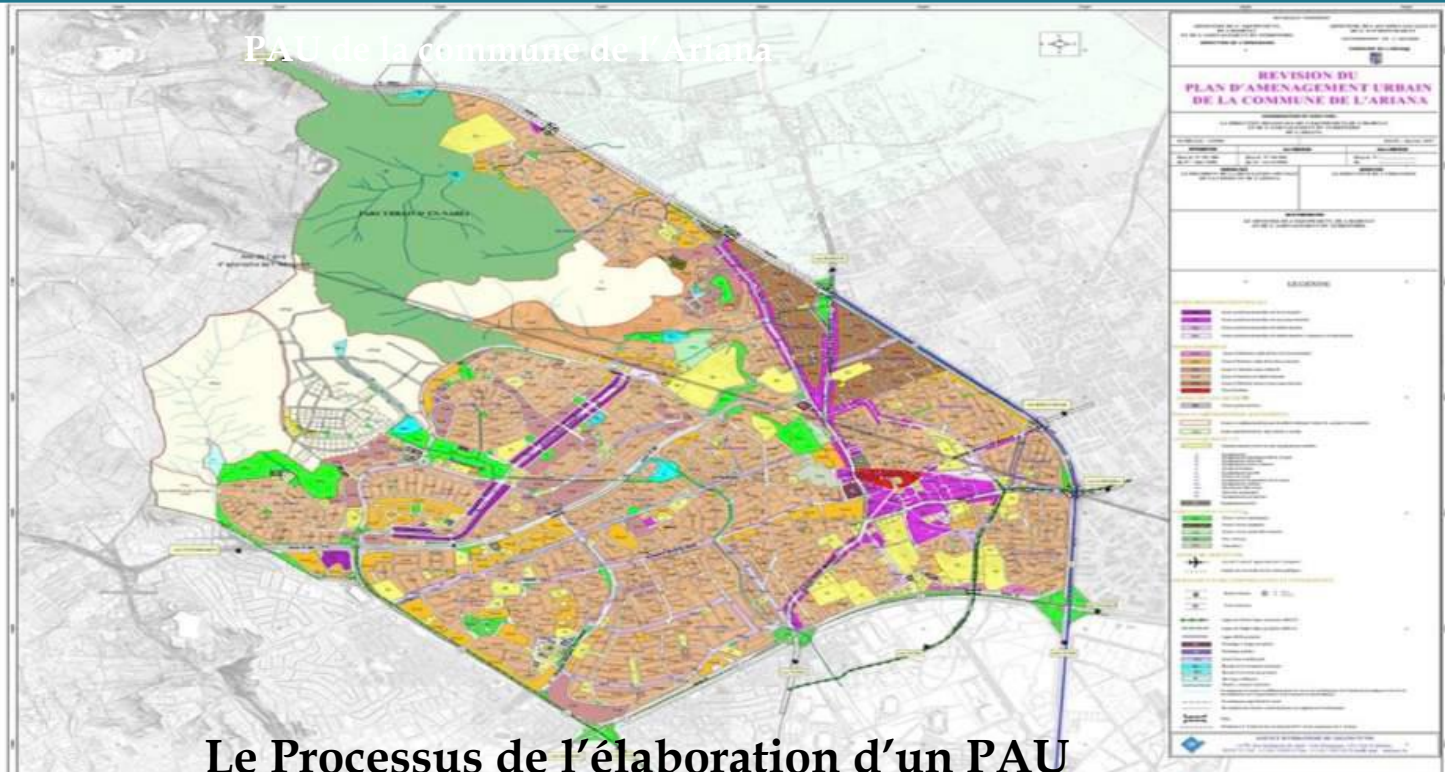
**6- Permis d'occuper** C'est un permis accordé à la suite d'un procès verbal de récolement (PVR).

# LE PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN

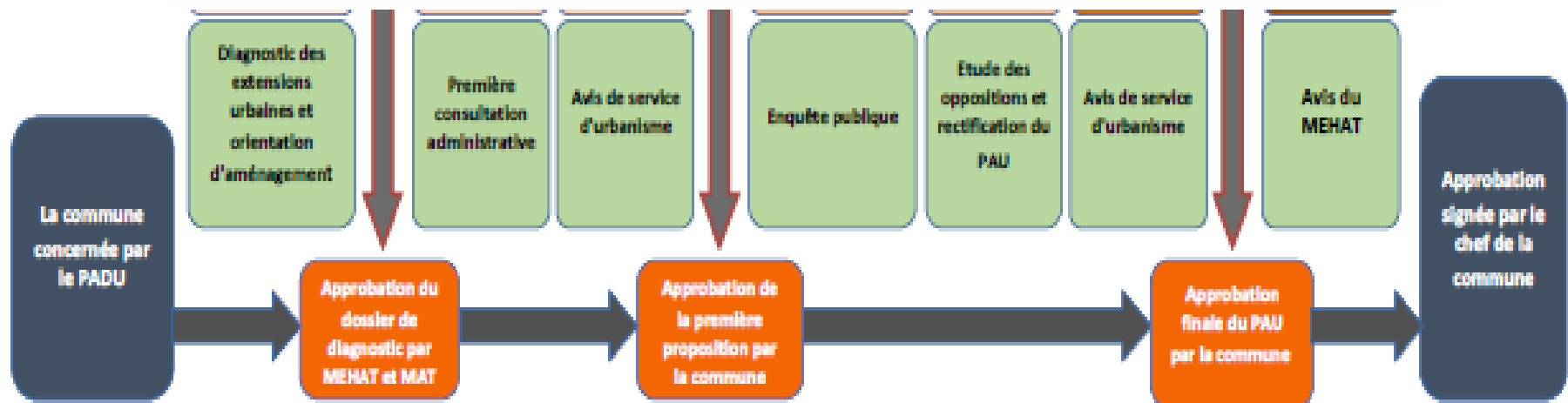
Le **Plan d'aménagement urbain d'une Commune** est l'outil de planification exécutoire le plus important qui fixe les règles et servitudes d'utilisation des sols et détermine :

- les zones selon l'usage principal qui leur est assigné ou selon la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées et celles qui doivent y être interdites.
- La densité des constructions autorisée dans chaque zone fixée en fonction de la capacité de l'accueil de l'infrastructure et des équipements collectifs déjà existants ou à réaliser, de la qualité des sols de ces zones, des risques naturels éventuels et des facteurs environnementaux.
- Le tracé des voies de circulation à maintenir, à modifier ou à construire et la fixation de leurs caractéristiques.
- Les zones de protection des monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites culturels, archéologiques, agricoles et naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de pression, de sauvegarde ou de mise en valeur ainsi que les zones devant être conservées eu égard à leur spécificité, telles que le littoral.
- Les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements collectifs, aux équipements d'utilité publique, aux espaces verts et aux places publiques et ce, conformément à une grille d'équipement fixée par décret.
- Les règles d'urbanisme relatives au droit d'implantation des constructions, à leur nature et à leur affectation, **COS, CUF, Hauteur , Retrait , Alignement**

# PAU de la commune de l'Ariana



## Le Processus de l'élaboration d'un PAU



# LE PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL-PAD

L'Etat, les collectivités locales et les agences foncières créées en vertu de la loi n°73-21 du 14 avril 1973 et l'Agence de Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine créée en vertu de la loi n°81-69 du 1er août 1981, peuvent préparer des plans d'aménagement de détail des zones destinées à réaliser des programmes d'aménagement, d'équipement ou de rénovation fixés par les autorités compétentes

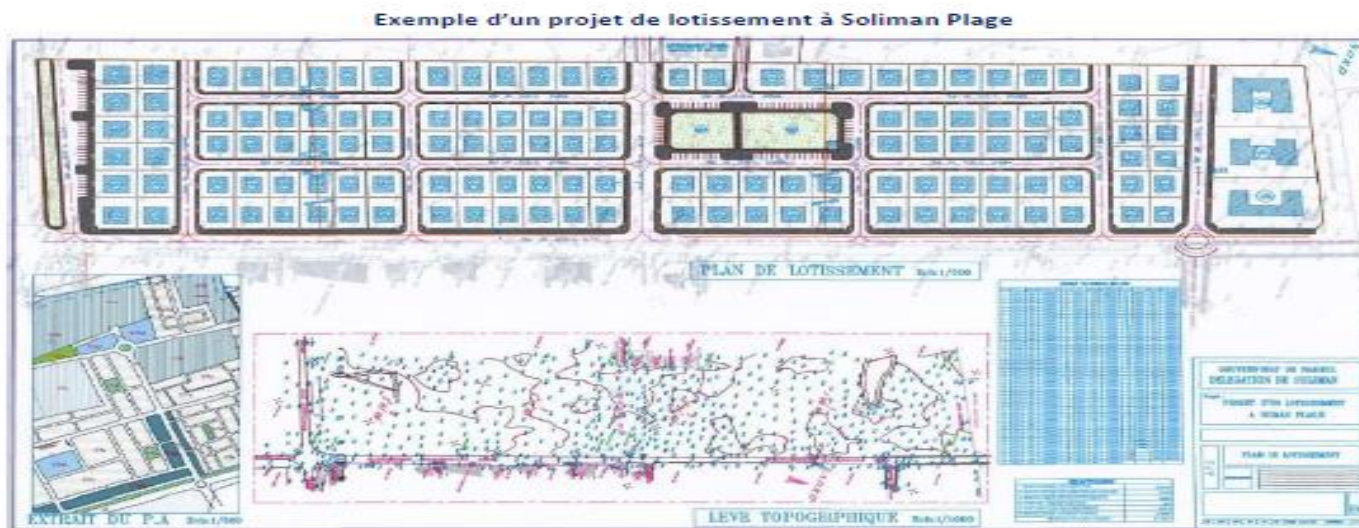
PAD de Mrazgat dans le Gouvernorat de Nabeul



# LE LOTISSEMENT

Le lotissement est toute opération de **division d'une parcelle de terrain en un nombre de lots supérieur ou égal à trois**, destinés, après aménagement, à la construction de locaux à usage d'habitation, à usage professionnel, industriel, touristique ou à recevoir des équipements collectifs sociaux et culturels. Le lotissement permet de:

- Exécuter des orientations et des directives précisées par les outils de planification urbaine notamment le PAU
- Garantir une **homogénéité et une harmonie dans l'espace urbain**
- Offrir des **espaces aménagés** pour réduire **l'extension urbaine anarchique**
- Encourager **l'activité économique et l'investissement**



Source : DREH du NABEUL

## II -4 Problématiques des villes tunisiennes

- L'absence de maîtrise de l'étalement urbain et la **prolifération de l'habitat anarchique et non réglementé**
- La **dégradation de la qualité urbaine et environnementale des villes** et du cadre de vie des habitants
- Le **décalage** entre **l'offre et la demande** en ce qui concerne le logement (production de l'habitat de haut standing importante au détriment de l'habitat social qui reste insuffisante)
- La **spéculation foncière** et l'augmentation vertigineuse des prix de l'immobilier
- L'absence de **partenariat public- privé** limite la réalisation de grands projets urbains
- La **complexité des procédures** de réalisation des projets qui engendre des retards conséquent dans la production de l'habitat
- La **limite des outils de planification** urbaine (non incitatifs)
- Un développement du secteur de la construction et de l'habitat limité avec **peu d'innovations technologiques**

# Problématiques des villes tunisiennes

- **L'élargissement du fossé entre les documents d'urbanisme et les réalités locales**, dus à des interventions au coup par coup des autorités locales sans relation avec les documents de planification urbaine,
- **Approche de planification linéaire, sectorielle et non interactive**,
- **L'absence des procédures de contractualisation et de montage financier participatif** (surtout de point de vue réalisation des infrastructures et des équipements),
- **L'absence d'approche participative** dans le choix et la conception des projets urbains
- **L'inefficacité des outils de contrôle et de maîtrise du foncier** ce qui engendré une hausse du pourcentage de l'habitat non réglementaire (**plus de 40% du parc logement actuel**) et une hausse vertigineuse du coût de logement

**Les besoins de la Tunisie actuelle en matière d'urbanisme ne sont plus les mêmes que ceux d'il y a dix, vingt ou trente ans.**

## II-5 RECOMMANDATIONS

- Faire de l'Etat le **partenaire des territoires régionaux et locaux**
  - Faciliter la réalisation de projets complexes ou ambitieux à haute valeur ajoutée,
  - **Promouvoir l'investissement** et assurer un développement économique à travers des projets
  - Passer d'une **logique de textes juridiques à une culture de projet** : les textes juridiques et les procédures doivent être au service du projet ,
  - Adapter, simplifier, le cadre législatif et réglementaire et se concentrer sur l'essentiel,
  - Répondre aux enjeux de renouvellement urbain sur des territoires plus complexes et contraints où les opérations de réaménagement urbain sont coûteuses et moins rentables,
  - Construire de nouvelles approches pour une planification urbaine intégrée et durable,
- Rechercher de nouveaux mode de financement et de régulation privé /public
- Transformer les modes de prise de décision pour la mise en place d'une Urbanisation autonome locale dans le cadre de la décentralisation

# RECOMMANDATIONS

- Instauration **d'une nouvelle vision de la planification urbaine** en cohérence avec les principes de **gouvernance urbaine démocratique** et de **participation citoyenne** à la vie locale et la révision des documents d'urbanisme pour en faire :
- Des outils de **planification stratégique** et des instruments d'urbanisme et d'aménagement efficaces et dynamiques.
- Un support **d'une politique de la ville** et d'un programme de développement économique, social et environnemental de la ville à court et moyen termes.
- La prise en charge de **l'intercommunalité** pour une continuité territoriale et urbaine et la création de communautés urbaines.
- L'Actualisation et adoption des **normes de planification urbaine** en fonction des besoins et de **la taille des villes**,
- Le Développement de **méthode d'évaluation et de suivi** d'application des outils d'urbanisme à travers **l'usage d'indicateurs** de suivi des systèmes d'information géographiques SIG,
- La Définition des **mécanismes de financement** de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et révision de la **Fiscalité locale**.

# III. LA VISION PROSPECTIVE DES VILLES

Nous devons être conscients que le **développement de nos villes déterminera l'évolution économique, sociale et territoriale future** de notre pays et que **les villes jouent un rôle essentiel** en tant que **moteurs de l'économie, lieux de vie et de production et centres d'échanges et de services. .. lieux de connectivité, de créativité et d'innovation**

La **réflexion sur l'avenir durable** et le **développement de visions stratégiques des villes de demain** revêt une importance capitale à tous les niveaux. Et dans ce sens **une inversion du regard pour renouveler la planification urbaine** devient indispensable.



# III. LA VISION PROSPECTIVE DES TERRITOIRES ET DES VILLES

L'intervention sur le territoire exige un travail permanent de va et vient entre le **présent et le futur** selon une **démarche privilégiant la prospective** et non la **prévision**. Il s'agit de faire **projeter le futur dans le présent** et non le présent dans le futur. Il s'agit de **privilégier la prospective sur la perspective** et la **prévision** à l'instar des techniques de l'actualisation de l'analyse financière. **La prospective implique les techniques permanentes d'anticipation permettant d'agir à court terme pour façonner le long terme.**

Nous devons être conscients que le **développement de nos villes déterminera l'évolution économique, sociale et territoriale future** de notre pays et que **les villes jouent un rôle essentiel** en tant que **moteurs de l'économie, lieux de vie et de production et centres d'échanges et de services**. .. lieux de **connectivité, de créativité et d'innovation,**

La **réflexion sur l'avenir durable** et le **développement de visions stratégiques des villes de demain** revêt une importance capitale à tous les niveaux. Et dans ce sens **une inversion du regard pour renouveler la planification territoriale et urbaine** devient indispensable de nos jours.

# III. LA VISION PROSPECTIVE DES TERRITOIRES ET DES VILLES

L'approche prospective stratégique se distingue de la planification classique par les aspects suivants :

- ❖ **Anticiper une vision de la ville et chercher à la créer**, et provoquer une rupture par rapport à une tendance jugée inappropriée.
- ❖ **Agir simultanément** sur tous les leviers disponibles pour atteindre cet objectif, y compris ceux qui ne font pas partie du champ traditionnel de l'urbanisme (économie, éducation, culture, santé, communication...).
- ❖ **Mobiliser** méthodiquement des groupes d'acteurs publics et privés, dans de nouvelles formes de gouvernance politique, de nouveaux partenariats publics et privés, en accordant une attention particulière à la communication,
- ❖ Permettre la réalisation de **projets urbains structurants**, à plus value urbaine,
- ❖ Traduire par une modification significative des **approches d'intervention**, des méthodes **transversale et multisectorielle** et des compétences **pluridisciplinaires**.

# III. LA VISION PROSPECTIVE DES TERRITOIRES ET DES VILLES

## La prospective en tant qu'outil de gouvernance participative

La gouvernance urbaine doit se concentrer sur **la compréhension des potentialités de développement possibles de la ville** et l'orientation vers des **choix durables** en se fondant sur une **vision partagée de la ville**

Les villes ont besoin **d'outils et d'instruments appropriés de planification stratégique et d'élaboration de visions collectives**. Il est fondamental dans ce contexte que **les villes** disposent de la capacité de conduire **des exercices de prospective et de formuler leur propre vision de l'avenir**.

La prospective est un exercice qui consiste à penser l'avenir, à travers **un processus systémique et participatif de mobilisation de l'intelligence** pour penser l'avenir. Il s'agit d'élaborer des visions à long termes pour prendre des décisions aujourd'hui et pour stimuler des actions préventives pour le futur.

La prospective est une méthode permettant d'engager des acteurs de manière proactive dans l'identification d'un avenir souhaité. Il est admis qu'avant de pouvoir prendre des décisions qui ont des implications à long terme, il est nécessaire d'engager un dialogue sur les choix et les orientations futurs.

# III. LA VISION PROSPECTIVE DES TERRITOIRES ET DES VILLES

□ En termes de finalités , il existe une vision partagée de « la ville de demain en tant que:

- ❖ **Lieu de vie et de progrès social** avancé caractérisé par une **forte cohésion sociale**, une répartition équilibrée des activités avec **une mixité fonctionnelle et sociale**, ainsi que des services sociaux, de santé, d'éducation ,de loisirs ,de culture...pour tous;
- ❖ **Plateforme pour la démocratie participative**, le dialogue et la diversité culturels;
- ❖ **Lieu de régénération urbaine, ,écologique ou environnementale;**
- ❖ **Lieu attractif, compétitif et moteur de croissance économique,**
- ❖ **Potentiel important de la diversité socio-économique, culturelle et générationnelle**, exploité davantage comme une source **d'innovation.**
- ❖ les petites et moyennes villes **prospères et dynamiques doivent** jouer un rôle important pour promouvoir un développement territorial **équilibré urbain-rural.**

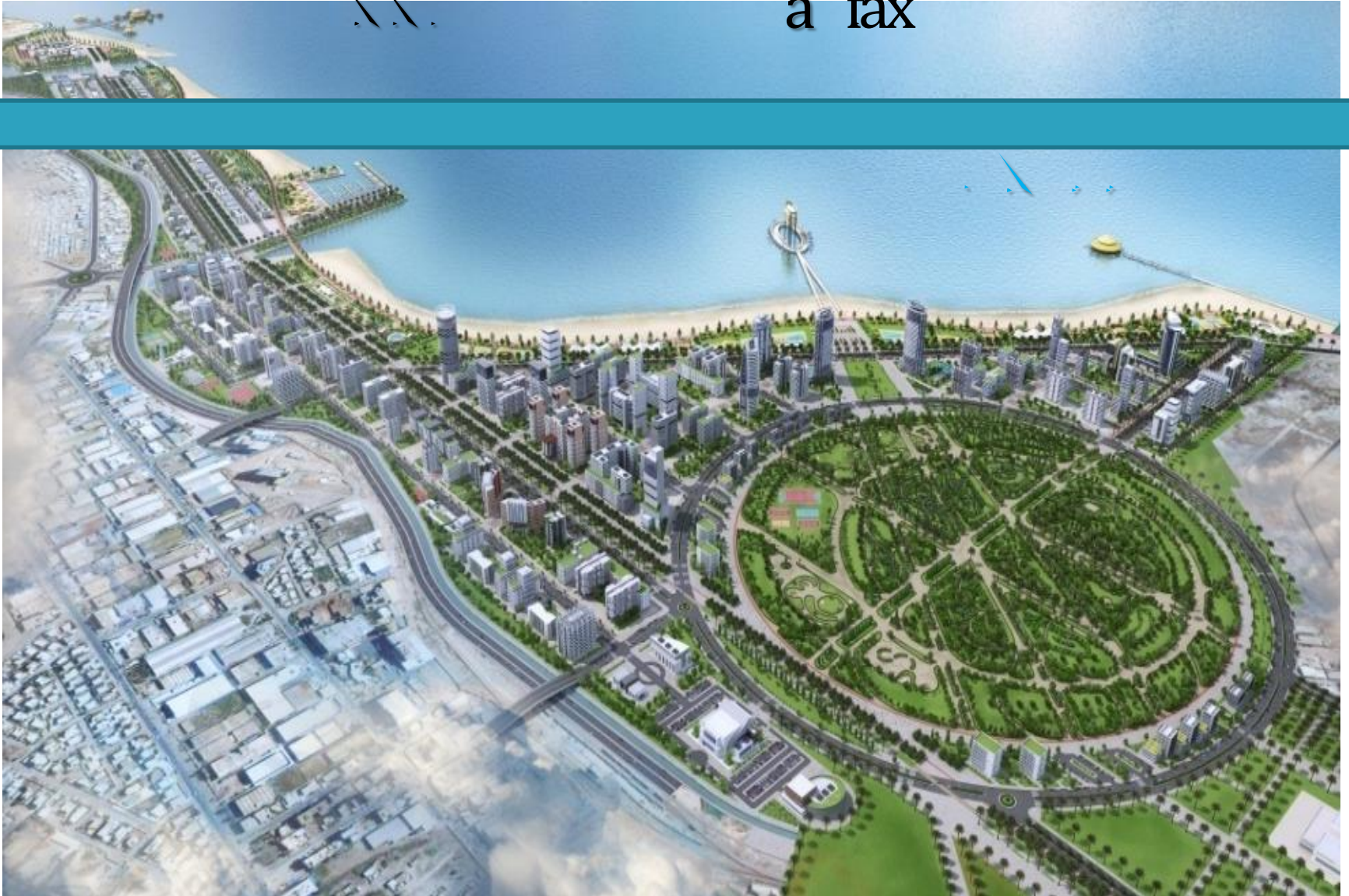
# III-1 Les Nouvelles approches

Les approches classiques de planification urbaine sont progressivement remplacées par celles de développement urbain durable et de projets urbains.

Le projet urbain présente plusieurs dimensions, et peut être défini à la fois comme **un processus concerté** et **un projet territorial** ,

Il consiste à définir et à mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires institutionnels concernés et Privés , intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable .

à fax



**Foncier de 420 hectares donnant sur la mer méditerranéenne**

## III-2 L'URBANISME DE PROJETS

- Les projets urbains sont **des outils de planification urbaine**.
- Nouvelle approche des grands projets structurants en vue d'une facilitation des procédures et ce , dans un souci majeur d'incitation à l'investissement et l'encouragement de réaliser des projets urbains importants et structurants à rayonnement intercommunal ou même régional et National
- Il s'agit d'un mode de production de l'espace urbain qui dénote d'un d'intérêt pour l'architecture et pour le projet en cherchant une place entre la planification et l'architecture, entre l'urbanisme et l'architecture, entre la forme urbaine et le projet architectural.

Le Projet Urbain est essentiellement une **approche d'intervention sur la ville** , et une stratégie de:

- ❑ - Penser la ville à travers des projets structurant à haute valeur ajoutée
- ❑ - De planifier l'évolution et la croissance de la ville sur la durée,
- ❑ - D'ancrer les projets dans le contexte et d'affirmer l'identité territoriale
- ❑ Le Projet Urbain est d'abord l'affaire des villes, des responsables locaux, de ses habitants,...mais aussi celle des professionnels.

### III-3 L'URBANISME D'ANTICIPATION: LES VILLES NOUVELLES

- ❖ - La ville nouvelle en tant que projet urbain et comme instrument de planification urbaine prospective
- ❖ - Réponse judicieuse à une nécessité d'alléger la pression sur les tissus urbains déjà existants et la création de nouvelles entités urbaines à la lumière d'études approfondies sur le choix des sites , d'opportunités et de viabilité économique des projets .
- ❖ -Les villes nouvelles incarnent un véritable changement dans le processus d'aménagement pour leurs objectifs qui dépassent très largement celui du projet architectural, elles visent la construction d'une ville dans son ensemble, cohérente , polyfonctionnelle, mixte,,,,. Elle est souvent considérée comme projet urbain pour le principe de la globalité.

### III- 3 L'URBANISME PREVENTIF -FAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

- Développer une nouvelle approche d'intervention dans l'espace urbain pour faire « **la ville sur la ville** », permettant ainsi **la mutabilité et la résilience de la ville** à travers un développement urbain maîtrisé et une régénérescence du tissu existant.
- Définir des pistes de réflexion et d'action sur la permanence, la mutation et l'adaptabilité des villes ou de parties de ville en tenant compte des échelles d'intervention : **comment agir sur l'urbain à travers la recomposition architecturale , l'économie du territoire et la qualité des espaces publics .**
- Engager un travail sur les différentes typologies d'intervention sur les sites, les quartiers et les bâtiments existants : **reconversion, rénovation, réhabilitation, régénération, renouvellement, restructuration,...** permettant la réalisation de projets urbains innovants et intégrés, répondant à une demande d'habitat et offrant des espaces publics de qualité

# III. LA VISION PROSPECTIVE DES VILLES

## BIZERTE SMART CITY 2050

La vision prospective de  
Bizerte smart city est en cours



# III. LA VISION PROSPECTIVE DES VILLES

Port financier à Kalaat Andalous



# CONCLUSION

Face à la situation de nos villes et de nombreux territoires , il y'a lieu de **repenser aujourd'hui l'aménagement du territoire et la planification urbaine de nos villes** pour en faire une **priorité de l'action publique**. C'est par une **approche renouvelée** qui suppose de **redéfinir le rôle de l'Etat, des collectivités territoriales et locales** et des autres partenaires publics et privés, que cette politique devient un **levier de développement**.

Une vraie **politique d'équilibre des territoires** devra être porteuse d'équité, mais aussi de développement et d'ouverture sur le monde .

Une politique ambitieuse, s'inscrivant dans une approche **prospective** d'aménagement du territoire et des villes et est non seulement possible mais également indispensable pour notre pays en ce début de 21e siècle. Il faut en définir **les priorités** et se doter **des moyens nécessaires** pour les mettre en œuvre.



▣ ***Merci pour votre attention***