

# REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT DE L'HABITAT  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

DIRECTION DE L'URBANISME

DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT  
DE L'ARIANA

MINISTERE DES AFFAIRES LOCALES  
ET DE L'ENVIRONNEMENT

GOUVERNORAT DE L'ARIANA

MUNICIPALITE DE L'ARIANA



## REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN

### DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

## RAPPORT DE PRESENTATION

Aout 2017



**Agence d'urbanisme du Grand Tunis**

18 - 19, Av. Mohammed Ali Akid, Cité olympique, 1003 Tunis

Tél : (216) 71 805 501 / 71 808.511, Fax: (216) 71 805 505, [augt@augt.gov.tn](mailto:augt@augt.gov.tn), E-mail : [augt@augt.gov.tn](mailto:augt@augt.gov.tn)

# REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT DE L'HABITAT  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

MINISTERE DES AFFAIRES LOCALES  
ET DE L'ENVIRONNEMENT

DIRECTION DE L'URBANISME

GOVERNORAT DE L'ARIANA

DIRCTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT  
DE L'ARIANA

COMMUNE DE L'ARIANA

## REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

### RAPPORT DE PRESENTATION

CONCEPTION ET REDACTION : AGENCE D'URBANISME DU GARAND TUNIS
COORDINATION ET SUIVI PAR : DIRCTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT DE L'ARIANA

APPROBATION	1 <sup>ère</sup> REVISION	2 <sup>ème</sup> REVISION
Décret n° 81-580 Du 07 MAI 1981	Décret n° 94-906 Du 12 AVRIL 1994	Décret n° ..... Du .....

PROPOSE PAR	VERIFIE PAR
 <p>LE PRESIDENT DE LA DELEGATION SPECIALE DE LA COMMUNE DE L'ARIANA</p> <p>président de la délégation spécial de la Municipalité de l'Ariana</p> <p>Montassar Mahjoub</p>	 <p>LE DIRECTEUR DE L'URBANISME</p> <p>le Directeur de l'Urbanisme</p> <p>Raoudha JEBARI LARBI</p>

### VU ET PROPOSE PAR

LE MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE





## SOMMAIRE

<b>I. PRESENTATION DE LA COMMUNE</b>	<b>1</b>
1. CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA VILLE .....	1
2. APERCU HISTORIQUE .....	5
<b>II. LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES</b>	<b>8</b>
1. CROISSANCE DE LA POPULATION.....	8
2. L'ÉVOLUTION DES MENAGES .....	10
3. L'ÉVOLUTION D'HABITAT .....	11
<b>III. LA DYNAMIQUE URBAINE</b>	<b>13</b>
1. MORPHOLOGIE URBAINE .....	13
2. LA TACHE URBAINE .....	14
3. OCCUPATION DU SOL .....	17
<b>IV. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>20</b>
1. L'ÉTAT ACTUEL DES EQUIPEMENTS URBAINES DANS LA COMMUNE DE L'ARIANA	20
<b>V. L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>23</b>
1. LES ESPACES VERTS .....	23
2. LE PAYSAGES .....	25
3. LES DECHETS MENAGERS .....	25
4. LES SERVITUDES .....	25
<b>VI. LES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>28</b>
<b>VII. LE RESEAU ROUTIER ET LE TRANSPORT</b>	<b>29</b>
1. LE RESEAU ROUTIER : STRUCTURE DENSE ET SATURE .....	29
2. COMPOSITION DU RESEAU ROUTIER ACTUEL .....	30
3. LE STATIONNEMENT .....	35
4. LES PROJETS EN MATIERE DE VOIRIE .....	36
5. LE SYSTEME DE TRANSPORT COLLECTIF .....	36
<b>VIII. LES RESEAUX URBAINS DIVERS</b>	<b>40</b>
1. L'EAU POTABLE .....	40
2. L'ÉLECTRICITE ET LE GAZ .....	40
3. L'ASSAINISSEMENT.....	44
<b>IX. EVALUATION DES PLANS D'AMENAGEMENT PRCEDENTS</b>	<b>46</b>
1. LE PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE 1981.....	46
2. LE PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE 1994 (plan en vigueur).....	46
<b>X. L'ARIANA DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME</b>	<b>49</b>
1. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DU GRAND TUNIS .....	49
2. LE PLAN DIRECTEUR REGIONAL DU TRANSPORT DANS LE GRAND TUNIS.....	49
3. LA CARTE DE CLASSIFICATION DES TERRES AGRICOLES .....	49
<b>XI. LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES</b>	<b>52</b>
<b>XII. LES PROJECTIONS DE LA POPULATION ET LES BESOINS EN SURFACE</b>	<b>54</b>
1. PROJECTIONS DE LA POPULATION.....	54
2. LES BESOINS EN LOGEMENTS .....	55
3. LES BESOINS EN EQUIPEMENTS .....	56
4. LES ZONES D'EXTENSION POSSIBLE DU PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN .....	58



<b>XIII. APPROCHE D'AMENAGEMENT</b>	<b>62</b>
1. LES DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ET L'EXTENSION DE LA VILLE.....	62
2. AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE L'ARIANA EN COHERENCE AVEC SON ENVIRONNEMENT URBAIN .....	62
3. AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE L'ARIANA EN COHERENCE AVEC SON ENVIRONNEMENT NATUREL .....	63
4. AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE L'ARIANA EN TANT QUE REGION INTEGREE AU TISSU DES COMMUNES LIMITROPHES .....	64
5. LE RESEAU VIAIRE ET LE SYSTEME DU TRANSPORT EN COMMUN .....	64
<b>XIV. PRESENTATION DES VARIANTES D'AMENAGEMENT</b>	<b>65</b>

# PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

## Rapport de Diagnostic

### I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La création de la commune de l'Ariana date depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1908. Son premier plan d'aménagement urbain est paru par décret n° 81-580 du 7 mai 1981. En 1983, la commune de l'Ariana est devenue le chef-lieu du Gouvernorat de l'Ariana.

Après une décennie, plusieurs mutations urbaines sont apparues sur le territoire communal et ont poussé la commune à réviser son premier plan d'aménagement urbain qui a été approuvé le 12 avril 1994 par le décret n°94-906.

L'urbanisation de la ville n'a cessé de se développer et la gestion de l'aire communale qui couvre près de 12 000 ha devient de plus en plus difficile. A cet effet, les autorités ont décidé de subdiviser le territoire de la commune de l'Ariana en trois parties pour donner ainsi naissance à deux nouvelles communes en 2004, à savoir La Soukra et Raoued.

En 2001, la commune de l'Ariana a entrepris de nouveau la révision de son plan d'aménagement urbain dans le but de suivre une urbanisation en perpétuelle mutation, et ce par le biais d'une convention signée avec l'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis. La division du territoire communal en 2004 a conduit l'AUGT à élaborer les PAU des trois communes. Les plans d'aménagement des communes de La Soukra et de Raoued ont été approuvés respectivement par les décrets n°2009-2311 du 31 juillet 2009 et n°2010-3271 du 21 décembre 2010. L'étude de la révision du PAU de la commune de l'Ariana a pris du retard en raison de l'élaboration des études spécifiques concernant le système hydrographique et la protection de la ville contre les inondations (2013), ce qui a amené la commune et l'AUGT à établir une nouvelle convention d'assistance technique pour la révision du PAU de l'Ariana sur les limites du plan en vigueur.

#### 1. Contexte administratif de la ville :

La ville de l'Ariana est située au Nord-Est de la Tunisie, au Sud du gouvernorat de l'Ariana.

Elle est limitée par la commune d'Ettadhamen-el-Mnihla à l'Ouest, par la commune de Raoued au Nord, la commune de La Soukra au Sud-Est et la commune de Tunis au Sud.

La ville se trouve à 5 minutes de l'aéroport international de Tunis Carthage et à 15 minutes des vestiges archéologiques de Carthage.

La commune de l'Ariana, dont la superficie couvre environ 1855 ha, soit 3.9% de la superficie totale du gouvernorat, représente un pôle important dans l'agglomération tunisoise.

L'espace de la commune de l'Ariana couvrant presque le territoire de la délégation, est divisé en 9 secteurs administratifs ou Imadas (voir tableau suivant).

Par ailleurs, la commune est divisée en 4 arrondissements communaux ;

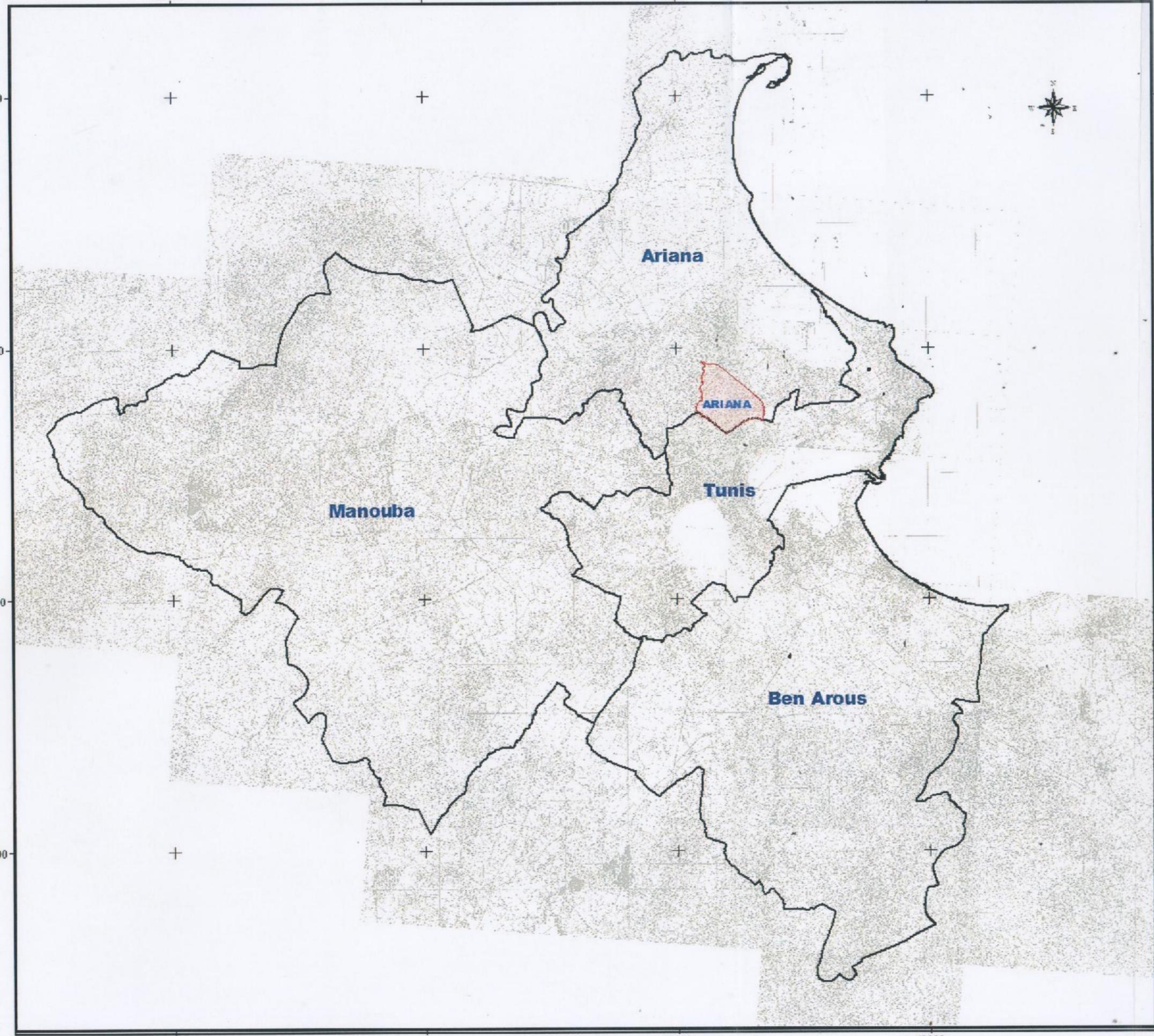
- 1) Ariana Medina : c'est le premier arrondissement créé, couvrant 336 ha et comportant les principaux équipements administratifs régionaux.
- 2) Menazeh : créé en 1982, cet arrondissement couvre 354 ha et comprend une grande partie des grands équipements notamment le complexe culturel et sportif d'El Menzah 6, le complexe commercial « Cité Jamil », etc...

- 3) Ariana supérieure : créé aussi en 1982, cet arrondissement couvre 670 ha et comprend notamment le parc naturel d'Enahli, l'espace culturel et de loisirs « Bir-Belhassen », le CHU Abderahmen Mami, etc...
- 4) Riadh-Enasr : créé en 2004, cet arrondissement couvre 495ha.



## Carte de situation

-20000 0 20000 40000



République Tunisienne  
Ministère de l'Équipement,  
et de l'Aménagement du Territoire  
et du développement durable

AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

### PLAN D'AMENAGEMENT, URBAIN DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

LA COMMUNE DE L'ARIANA  
DANS LE GRAND TUNIS

#### Légende

 Périmètre d'étude

 Limite Gouvernorat

Echelle : 1/300000

Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES

 15-16 Rue Mohamed Ali à l'Est, Cité Olympique B.P.44  
Cité El Khadra 1065 E-mail: [uopt@uopt.gov.tn](mailto:uopt@uopt.gov.tn)  
Tel : 71 25 74 11 Fax : 71 25 60 05



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du développement durable  
 AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

LA COMMUNE DE L'ARIANA  
 DANS LE GOUVERNORAT DE L'ARIANA

**Légende**

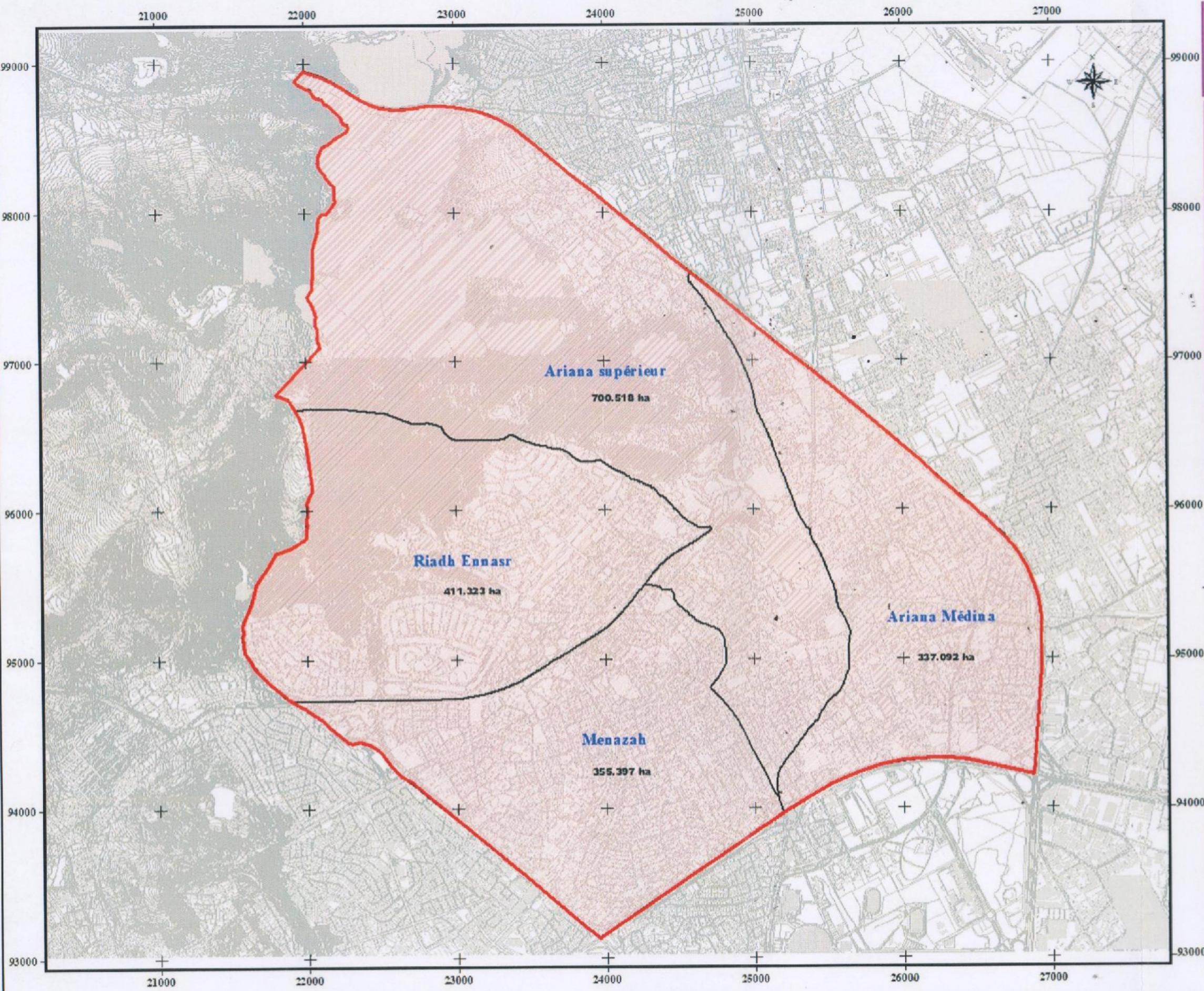
 Périmètre d'étude  
 Limite Gouvernorat

Echelle : 1/130000      Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES  

 15-19 Rue Mot-Ali Akil, Cité Olympique B.P.44  
 Cité El Khadra 1055 E. mail : [ugp@ugp.gov.tn](mailto:ugp@ugp.gov.tn)  
 T.é : 71267411 Fax : 71725065

## Carte Découpage par arrondissement



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du développement durable  
**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN  
DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

LIMITE ARRONDISSEMENT

**Légende**

- Limite Arrondissement
- 
- Périmètre d'étude

Echelle : 1/25000      Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES  

 18-19 Rue Med Ali Ahd, Cité Olympique B.P.44  
 Cité El Khadra 1002 E-mail: augt@augt.gov.tn  
 Tel: 71305511 Fax: 71305505



## 2. Aperçu historique :

La ville de l'Ariana a constitué depuis longtemps, la destination préférée de plusieurs familles tunisoises pour la villégiature printanière afin de profiter de ses vergers.

L'Ariana a été de tout temps une région fortement favorable pour l'installation humaine. Les historiens du début du XI<sup>ème</sup> siècle indiquent que cette localité a été occupée par les Goths et les Vandales. Cependant rien, dans l'état actuel des connaissances archéologiques, ne permet d'étayer ces affirmations.



Photo aérienne prise en 1948-1949 montrant la ville d'Ariana

La Médina de l'Ariana dans laquelle Mehrez Ben Khalef (Sidi Mehrez, saint patron de Tunis) exerça la profession de maître d'école résiste encore à l'usure du temps. Malgré toutes les agressions et les défigurations qui lui ont été assénées au nom du modernisme, cette Médina reste le témoin d'un patrimoine urbain riche.

Jacques Taieb fait remonter l'existence de cette localité à un texte du 11<sup>ème</sup> siècle qui mentionne pour la première fois, l'Ariana.

Au 13<sup>ème</sup> siècle la ville était le lieu où s'installe le souverain Hafside Al Moustancir Billah et sa cour. Il a construit un château dans son verger connu sous l'appellation du verger d'Abou Fehr (actuellement la Cité des Sciences), Il a amené l'eau de Zaghouan à l'Ariana par le biais des oléoducs romains qui ont alimenté la mosquée de la Zitouna en eau à cette époque.

Un autre témoin de l'époque hafside est le mausolée Sidi Ammar, protecteur de l'Ariana contre la croisade menée par Saint Louis en l'an 1270.

Au début du XVII<sup>ème</sup> siècle, la ville a enregistré l'arrivée des premières familles andalouses, qui ont contribué à l'amélioration des techniques agricoles et ont introduit pour la première fois la culture de la Rose à l'Ariana.

L'installation des juifs à l'Ariana date du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Ils y demeurent jusqu'en 1967. La communauté juive a construit l'hôpital pneumo-physiologique en 1958 à côté du préventorium qui a déjà été créé en 1938.

Durant les 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles, la ville de l'Ariana a préservé sa vocation de station de plaisance et de villégiature de la population riche. La ville antique est le premier noyau de l'édification urbaine dans la région entourée par des murailles qui ont disparus.

### 3. Le cadre physique:

Sur le plan physique, cette ville se trouve sur une basse plaine se localisant à la suite des plaines du Belvédère, de Romana, de Ras Etabia et d'El Mannar. Cette basse plaine compte 12 km de largeur.

#### Le climat :

Le climat de la ville de l'Ariana est de type méditerranéen semi-aride. La répartition mensuelle des pluies observées sur une période dénaire montre l'irrégularité de la pluviométrie pendant les différentes saisons.

La répartition de la pluviométrie dans la zone se caractérise par :

- Une période pluvieuse automnale qui cumule environ 36% de la pluie annuelle. Ces pluies sont souvent sous forme d'orages à forte intensité.
- Une période hivernale pluvieuse qui cumule environ 37% de la pluie annuelle.
- Une période printanière à pluviométrie modérée, qui cumule environ 21% de la pluie annuelle.
- Une période estivale sèche d'une durée de trois mois (juin, juillet et août) qui cumule moins de 5% de la pluie annuelle.

En examinant la moyenne des maxima du mois le plus chaud (août 34,7°C) et la moyenne des minima du mois le plus froid (janvier 16,1°C), on constate que l'amplitude thermique moyenne annuelle est de l'ordre de 18,6°C.

Les vents les plus fréquents soufflent des secteurs septentrionaux surtout de Nord-Ouest. De même les vents de l'Est et du Sud-Est ne sont pas négligeables et peuvent devenir importants et actifs surtout au printemps et en été.

#### La géologie :

Les reliefs méridionaux de la ville ont une géologie ancienne et une structure complexe. Selon A. Oueslati (2006), les Djebels de Ammar et Nahli correspondent à des dômes à structure anticlinale plus ou moins complète et à lithologie parfois très variée mais assez marqué par des formations calcaire ou argilo-calcaire crétacées. Djebel Ammar se caractérise par son diapirisme et par une importante faille de direction NE-SO injectée de matériaux argilo-calcaires jurassiques. La plaine correspond à une structure synclinale subsidiente. Elle est occupée par des alluvions quaternaires le plus souvent argilo-sableuses à argilo-sablo-limoneuses.

#### Le relief

La commune de l'Ariana, appartient au système collinaire du gouvernorat de l'Ariana qui se caractérise par des petits Djebels de faible altitude. Ce système collinaire domine principalement la partie Sud du gouvernorat de direction Sud-Ouest et Nord-Est.

Il est formé essentiellement par Djebel Ammar (328m) et Djebel Touila (235m).

Les altitudes s'affaiblissent considérablement vers l'Est pour atteindre 201m à Djebel Nahli et 175m à Djebel Sidi Amor.

#### Le système collinaire

La topographie de la ville de l'Ariana présente des élévations (collines), délimitant la zone et occupant la partie Nord et Nord-Est, avec un sol constitué, principalement, d'un mélange de sable et d'argile.

La topographie est accidentée avec des variations qui s'étendent de la cote 155 à la cote 45 où se présentent des pentes importantes supérieures à 20% dans certains endroits (Borj Ettourki et la partie Nord d'Enasr).

Une ligne de crête sépare le terrain en deux parties distinctes de formes concaves.

## **Les plaines**

Les plaines sont les reliefs les plus étendus, occupant la partie sud de la commune caractérisée par une topographie plate.

Les valeurs d'élévation deviennent très faibles pour atteindre des valeurs de l'ordre de quelques décimètres dans la zone littorale. Les pentes très faibles ont favorisé l'extension des terres humides. Cette plaine est une ancienne Sebkhah qui a été envasée par des alluvions pendant l'ère quaternaire.

### **Le réseau hydrographique :**

La ville se trouve sur le bassin de la Sebkhah de l'Ariana : le réseau hydrographique est caractérisé par des écoulements intermittents qui se perdent dans les zones humides de la plaine. Le réseau hydrographique comprend en particulier deux cours d'eau ; Oued Roriche et Oued Guereb issus de Djebel Nahli et s'écoulent vers le lac de Tunis et vers la Sebkhah de l'Ariana.

### **Le risque d'inondation :**

Selon l'étude de l'adaptation aux changements climatiques (2008), la ville de l'Ariana fait partie d'un secteur vulnérable. Ce secteur se situe entre la Sebkhah de Séjoumi et la Sebkhah de l'Ariana. La ville est en retrait par rapport au littoral, elle n'est pas concernée par la problématique de submersion marine. Par contre, elle est soumise à des phénomènes de subsidence et d'inondations. La ville est en aval des bassins versants des oueds Guereb et Roriche, plusieurs bassins d'écroulement se trouvent dans la commune dont les plus grands se trouvent dans l'arrondissement d'Enasr, les aménagements sont peu satisfaisants pour protéger la ville d'une pluie centennale.

Les inondations de Septembre 2003 ont montré l'incapacité des infrastructures actuelles de protéger la ville contre les fortes inondations.

En l'absence d'équipement hydraulique bien étudié, d'importantes superficies de zones résidentielles relativement denses (cités Ettaamir, Al Baladia, El Mostakbel, Essaad, Ariana El Olya, Cité El Milaha, Ariana Ejdidia, Cité El Wifak, El Menzah III) ont été menacées par les inondations. Les terrains inondés en crue centennale ont des hauteurs d'eau qui peuvent dépasser 1.5m, les surfaces inondées pourraient augmenter de 30 à 40% du fait de l'urbanisation continue (augmentation de l'imperméabilisation).

Une étude de protection contre les inondations du grand Tunis a été engagée par la « Direction de l'Hydraulique Urbaine » au sein du Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire. Elle a pour objectif d'analyser la situation de la ville vis à vis des ruissellements pour les différentes fréquences courantes et exceptionnelles et de proposer les aménagements nécessaires pour y faire face.

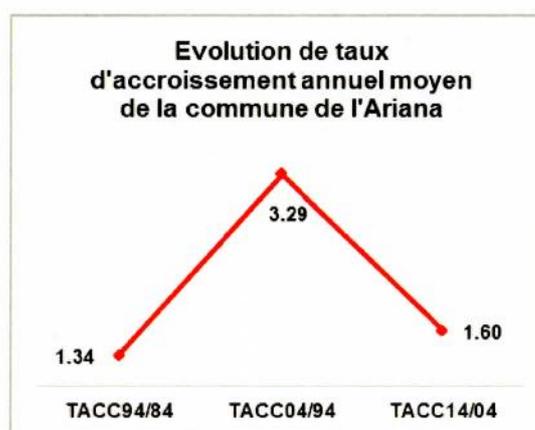
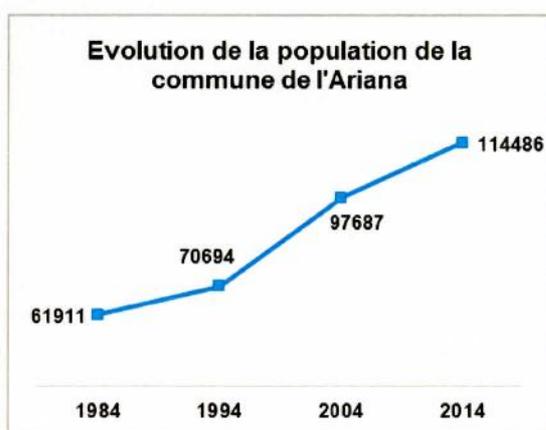
La partie nord de la commune nécessite des études plus détaillées pour analyser le risque d'inondation de la commune et proposer les solutions techniques adéquates afin de déterminer le degré d'urbanisation de la zone d'extension.

## II. LES CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

### 1. Croissance de la population

**Tableau N° 1: Répartition de la population (1984-1994-2004-2014)**

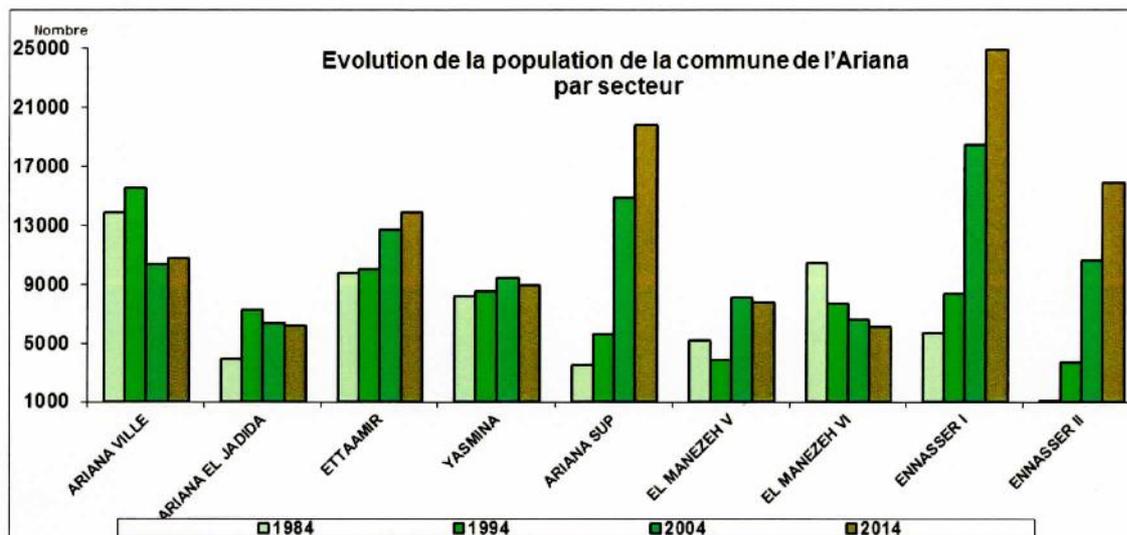
	POP84	POP94	TACC94/84	POP04	TACC04/94	POP14	TACC14/04
<b>Commune</b>	61911	70694	1.34	97687	3.29	114486	1.60
<b>Délégation</b>	61911	70694	1.34	97687	3.29	114486	1.60
<b>Total Communes du Gouv Ariana</b>		261668		383458	3.90	511655	2.93
<b>Total Communes Grand Tunis</b>	1179730	1683963	3.62	2072375	2.10	2429800	1.60
<b>Gouvernorat</b>	179016	290634	4.97	422246	3.81	576088	3.16
<b>Grand Tunis</b>	1394749	1828842	2.75	2247792	2.08	2643695	1.64
<b>Total de la Tunisie</b>	6966173	8785364	2.35	9910872	1.21	10982754	1.03



Le Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 2014 compte 114486 habitants soit 20% de la population du gouvernorat de l'Ariana et 4.33% de la population du Grand Tunis, cette population est répartie sur 9 secteurs de la manière suivante :

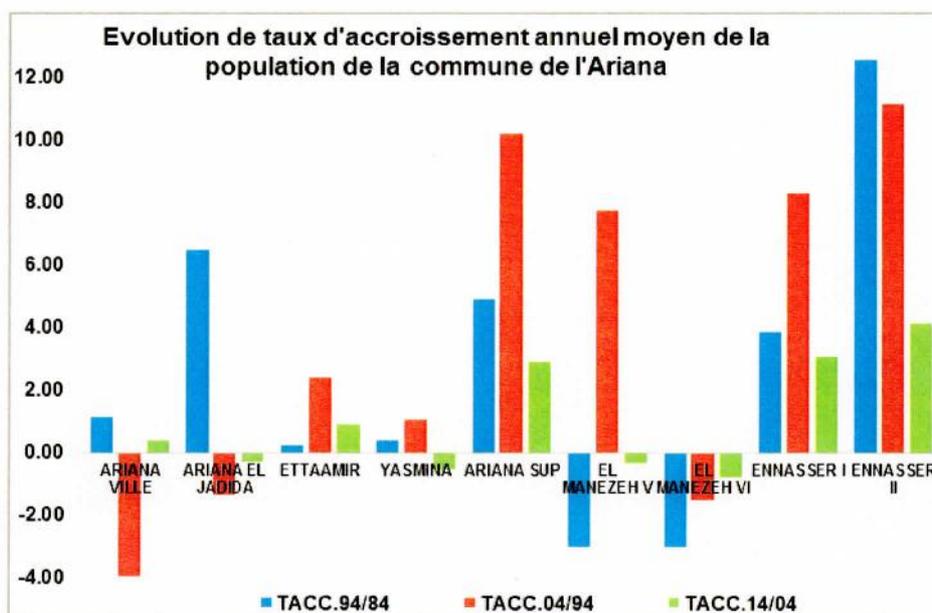
**Tableau N°2 : Répartition de la population selon le genre et par secteur (1984-2014).**

Secteur	1984			1994			2004			2014		
	Ensemble	Masculin	Féminin									
<b>ARIANA VILLE</b>	13897	7044	6853	15539	7880	7659	10384	5241	5143	10814	5451	5363
<b>ARIANA EL JADIDA</b>	3905	1987	1918	7299	3705	3594	6353	3149	3204	6170	3045	3125
<b>ETTAAMIR</b>	9829	5043	4786	10047	5174	4873	12713	6617	6096	13923	7159	6764
<b>YASMINA</b>	8210	4214	3996	8529	4354	4175	9489	4823	4666	8977	4454	4523
<b>ARIANA SUP</b>	3498	1773	1725	5643	2827	2816	14873	7575	7298	19788	9902	9886
<b>EL MANEZEH V</b>	5230	2535	2695	3857	1897	1960	8110	3976	4134	7830	3753	4077
<b>EL MANEZEH VI</b>	10462	5071	5391	7714	3795	3919	6629	3156	3473	6120	2848	3272
<b>ENNASSER I</b>	5741	2819	2922	8361	4159	4202	18495	9248	9247	24951	12260	12691
<b>ENNASSER II</b>	1139	561	578	3705	1836	1869	10641	5316	5325	15913	7888	8025
<b>Total</b>	61911	31047	30864	70694	35627	35067	97687	49101	48586	114486	56760	57726



**Tableau 3 : Evolution de taux d'accroissement annuel par secteur de la commune de l'Ariana (1984/2014)**

Secteur	1984	1994	TACC94/84	2004	TACC04/94	2014	TACC14/04
ARIANA VILLE	13897	15539	1,12	10384	-3,95	10814	0,41
ARIANA EL JADIDA	3905	7299	6,45	6353	-1,38	6170	-0,29
ETTAAMIR	9829	10047	0,22	12713	2,38	13923	0,91
YASMINA	8210	8529	0,38	9489	1,07	8977	-0,55
ARIANA SUP	3498	5643	4,90	14873	10,18	19788	2,90
EL MANEZEH V	5230	3857	-3,00	8110	7,72	7830	-0,35
EL MANEZEH VI	10462	7714	-3,00	6629	-1,50	6120	-0,80
ENNASSER I	5741	8361	3,83	18495	8,26	24951	3,04
ENNASSER II	1139	3705	12,52	10641	11,13	15913	4,11
<b>Total</b>	<b>61911</b>	<b>70694</b>	<b>1,34</b>	<b>97687</b>	<b>3,29</b>	<b>114486</b>	<b>1,60</b>



Pendant la période 1984-1994, le nombre des habitants est passé de 61.911 en 1984 à 70.694 habitants en 1994 avec un taux d'accroissement annuel de 1.3%, qui a évolué à 3.3% pour

la période (1994/2004). Toutefois ce taux a connu un recul (1.6%) il est généralement équivalent à la moyenne régionale qui est de 1,64%.

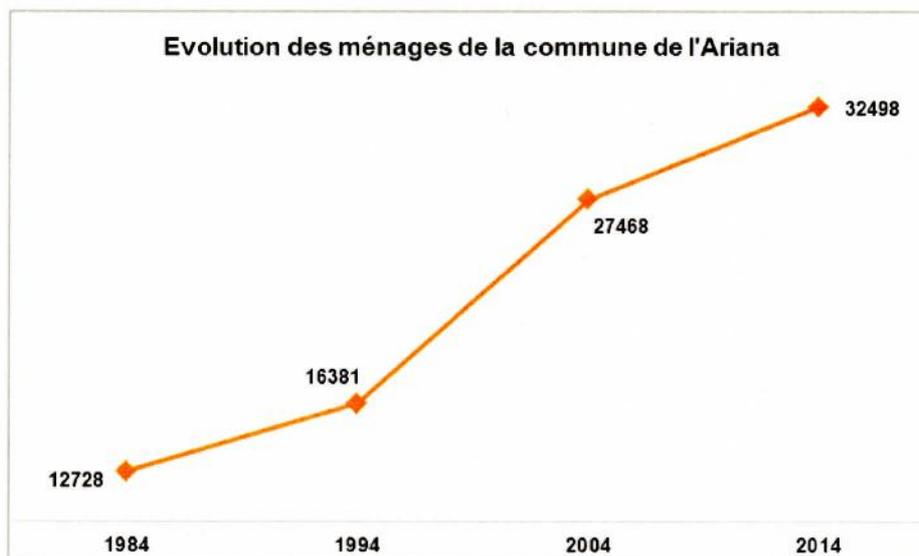
Les secteurs Enasr I et II, ont connu des taux assez élevés soit respectivement 3.04%, 4.11%, En 2014. Cet accroissement est expliqué par l'intervention publique de l'AFH dans l'urbanisation de la zone.

Cependant, le taux le plus faible (-0.8) caractérise le secteur El Menzah VI dont la vocation a vécu la transformation d'usage d'habitat à l'usage d'activité. L'inégalité de l'accroissement démographique au sein de la commune est essentiellement due à l'offre foncière et immobilière qui caractérise le marché du logement et ses filières de production, publique et privée, essentiellement orientées vers les zones Nord et Nord-ouest (Riadh el Andalous et Enasr) où les disponibilités foncières permettent de répondre à la forte demande en logement.

## 2. L'évolution des ménages

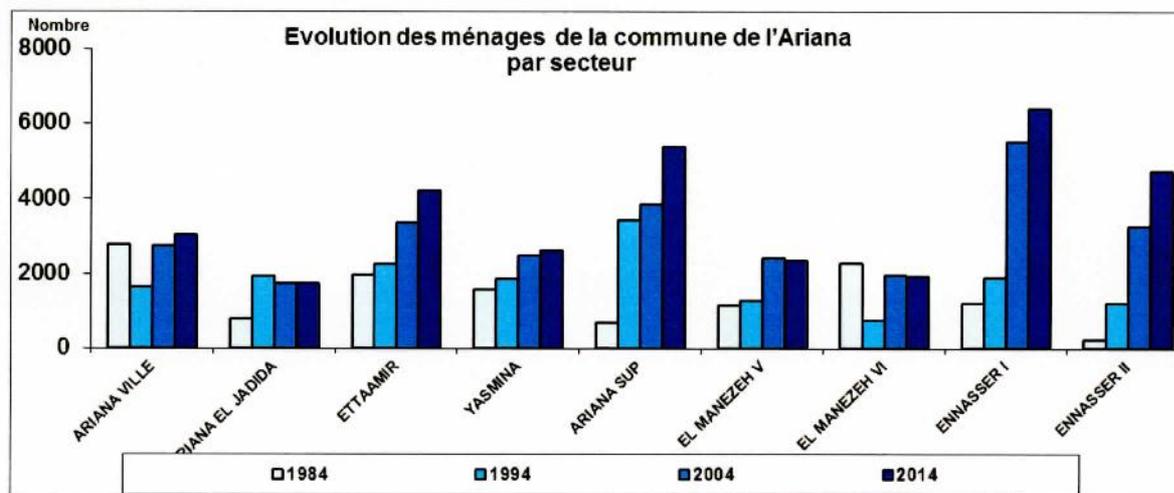
**Tableau N°4 : l'Evolution des ménages (1984-2014)**

	MEN84	MEN94	TACC94/84	MEN04	TACC04/94	MEN14	TACC14/04
<b>Commune</b>	12728	16381	2.56	27468	5.30	32498	1.70
<b>Délégation</b>	12728	16381	2.56	27468	5.30	32498	1.70
<b>Total Communes du Gouv Ariana</b>		53081		92916	5.76	135123	3.82
<b>Total Communes Grand Tunis</b>	229400	357457	4.54	498124	3.37	646233	2.64
<b>Gouvernorat</b>	33197	58279	5.79	101327	5.69	151397	4.10
<b>Grand Tunis</b>	266518	383126	3.70	533996	3.38	698025	2.71
<b>Total de la Tunisie</b>	1273011	1704763	2.96	2185839	2.52	2712976	2.18



**Tableau N°5 : Evolution des ménages par secteur de la commune de l'Ariana (84-015).**

Ménage SECTEUR	1984	1994	TACC 94/84	2004	TACC 04/94	2014	TACC 14/04
ARIANA VILLE	2792	1662	-5,06	2755	5,18	3044	1,00
ARIANA EL JADIDA	789	1945	9,44	1755	-1,02	1757	0,01
ETTAAMIR	1956	2267	1,49	3366	4,03	4226	2,30
YASMINA	1594	1879	1,66	2505	2,92	2613	0,42
ARIANA SUP	688	3427	17,42	3873	1,23	5411	3,40
EL MANEZEH V	1145	1292	1,22	2441	6,57	2376	-0,27
EL MANEZEH VI	2289	776	-10,25	1988	9,86	1924	-0,33
ENNASSER I	1231	1919	4,54	5513	11,13	6392	1,49
ENNASSER II	244	1214	17,40	3272	10,42	4755	3,81
<b>Total</b>	<b>12728</b>	<b>16381</b>	<b>2,56</b>	<b>27468</b>	<b>5,30</b>	<b>32498</b>	<b>1,70</b>



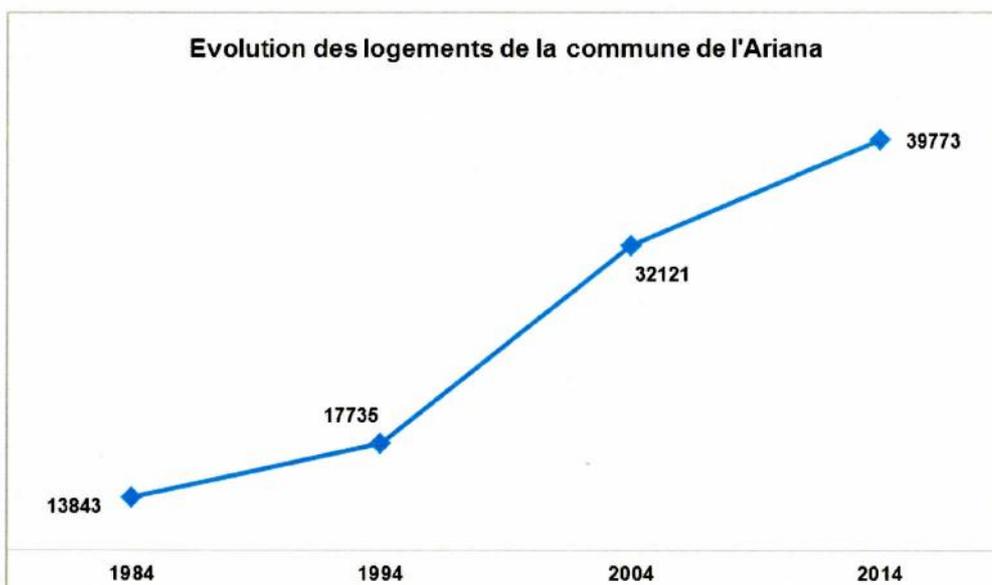
Le taux d'accroissement moyen des ménages enregistré entre 1994 et 2004 est de 5,3%, et a diminué pour atteindre près de 1.7% pour la période (2004/2014) avec un nombre de population par ménage qui est de 3.5 personnes en 2014, d'où l'infléchissement du rythme de développement urbain de la ville.

### 3. Evolution d'habitat

Le parc de logement de la commune de l'Ariana compte 39773 unités en 2014. Il a évolué dans la période (2004/2014) avec un taux d'accroissement annuel moyen de 2.16%, ce taux est en régression par rapport à celui de la période (1994/2004) qui est de l'ordre de 6.12%.

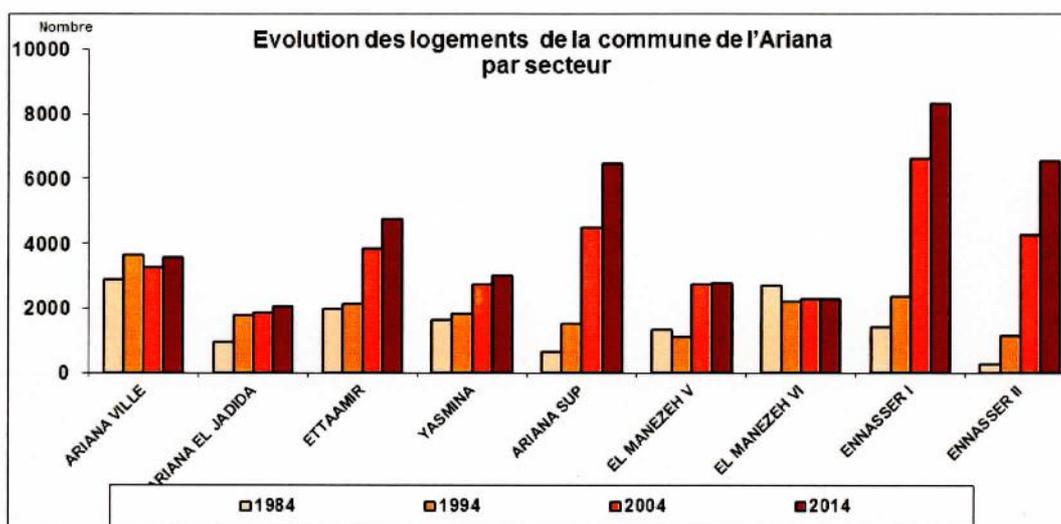
**Tableau N°6: l'Evolution de l'Habitat (1984-2014)**

	LOG84	LOG94	TACC94/84	LOG04	TACC04/94	LOG14	TACC14/04
Commune	13843	17735	2.51	32121	6.12	39773	2.16
Délégation	13843	17735	2.51	32121	6.12	39773	2.16
Total Communes du Gouv Ariana		56503		107040	6.60	161387	4.19
Total Communes Grand Tunis	225700	373877	5.18	554952	4.03	762617	3.23
Gouvernorat	35274	62221	5.84	117100	6.53	180575	4.43
Grand Tunis	263567	399808	4.25	593015	4.02	820227	3.30
Total de la Tunisie	1313128	1868522	3.59	2500830	2.96	3289903	2.78



**Tableau N°7 : Evolution des logements par secteur de la commune de l'Ariana (1984-2014)**

Logement SECTEUR	1984	1994	TACC 94/84	2004	TACC 04/94	2014	TACC 14/04
ARIANA VILLE	2905	3635	2,27	3257	-1,09	3582	0,96
ARIANA EL JADIDA	941	1785	6,61	1882	0,53	2052	0,87
ETTAAMIR	1995	2144	0,72	3848	6,02	4763	2,16
YASMINA	1629	1822	1,13	2748	4,19	3004	0,89
ARIANA SUP	666	1525	8,64	4476	11,37	6452	3,72
EL MANEZEH V	1343	1107	-1,91	2752	9,53	2794	0,15
EL MANEZEH VI	2687	2213	-1,92	2301	0,39	2280	-0,09
ENNASSER I	1421	2376	5,27	6602	10,76	8329	2,35
ENNASSER II	256	1128	15,99	4255	14,20	6517	4,36
<b>Total</b>	<b>13843</b>	<b>17735</b>	<b>2,51</b>	<b>32121</b>	<b>6,12</b>	<b>39773</b>	<b>2,16</b>



Les secteurs d'Enasr I et Enasr II totalisent près de 40% du parc de logement, ces secteurs ont subi l'intervention de l'Afh comme promoteur public sur une superficie de plus de 216ha. Cette opération immobilière (Enasr I et II) a donné des externalités positives pour la zone Nord de la ville de l'Ariana et elle a polarisé non seulement les simples habitants mais aussi les promoteurs immobiliers privés et où la production de logements a souvent dépassé de loin la moyenne nationale avec un taux d'accroissement annuel moyen de près de 12% jusqu'au 2004.

### III. LA DYNAMIQUE URBAINE

#### 1. Morphologie urbaine

Après l'indépendance, la ville d'Ariana cesse d'être un centre de villégiature. En effet, à l'arrivée de nouvelles vagues d'habitants qui délaissèrent Tunis à cause de la crise du logement, l'Ariana devenait, une banlieue qui ne s'arrêta pas de « grossir » au cours des quarante dernières années. Une fureur de construire gagna vite cette paisible banlieue mi- résidentielle mi- rurale.

- En 1930, la création d'un important lotissement au sud du village : est l'amorce de la nouvelle Ariana où une population aisée a construit des pavillons.
- Dans les années 50, des cités populaires spontanées virent le jour comme la « Cité ENNOUR ».
- De 1966 à 1971, près de 2500 logements étaient mis en chantier. Plus de la moitié (1300) fut l'œuvre de la société nationale immobilière de Tunisie (SNIT).
- **L'intervention de La Société Nationale Immobilière de Tunisie « SNIT » :**

Elle devait ceinturer la ville de nouveaux quartiers appelées **ETTAMIR1, 2,3 et 4** et s'appropriait le droit de franchir la route qui va de l'aéroport jusqu'à Bizerte et qui était considérée à l'époque comme la limite extrême de l'urbanisation de l'Ariana.

Elle réalisa **ETTAMIR 5** après une forte demande de ce type de logement.

Des immeubles –barres furent élevés tout au long d'un pan de cette route, ont créé un rideau géant, cachant la perspective de la vieille médina.

La prépondérance de la SNIT au cours des années 60 et 70 était sans limite.

Une multitude d'immeubles de type IZDIHAR prirent place de jardin public de l'Ariana. Une concession fut tout de même accordée aux édiles de l'époque. La cité allait s'appeler **Cité Jardin**.

Mais l'acte le plus dommageable est de transformer le parc verdoyant surplombant le puits Bir-Belhassen, en une agglomération très dense appelée l'Ariana supérieure (lotissement au Nord Est)

- **Le promoteur Carnoy :**

Aux années soixante, un promoteur américain du nom **Carnoy** intervenait pour réaliser la première cité résidentielle de l'Ariana qui sera nommée en 1969 **El Menzah5**.

**Ce lotissement est conçu selon le modèle américain pour une strate privilégiée avec un plan curviligne englobant de grandes Avenues (Av. d'Afrique et Av. Mongi Slim, Av de la démocratie, Av de la liberté...) entouré par des voies à grande vitesse (La X et la X2)**

Quelques années plus tard, c'est le ministre de l'équipement qui allait réaliser au profit des cadres de l'administration et des membres de professions libérales, un vaste lotissement dénommé **El Menzah6**.

- **L'Agence foncière d'habitation « AFH » :**

A partir des années 70 et dans le cadre du redéploiement des politiques urbaines et de la volonté des pouvoirs publics d'amorcer le renouvellement urbain de la capitale et d'assurer une centralité polynucléaire à Tunis avec la création des nouvelles centralités au Nord et au Sud de l'agglomération pour soulager l'hyper-centre.

Le Grand Tunis a connu de nouvelles extensions urbaines surtout celles qui ont été produites par l'A.F.H. dans le nord-ouest de la capitale, tels que les lotissements d'El Menzah, d'El Manar et le plus récent est celui de la cité Enasr. Cette production foncière est la résultante de la réorientation de la politique de l'Etat en matière d'habitat concrétisée par l'A.F.H., en tant que premier opérateur public.

La grande forêt appelée d'ailleurs « Kirch el Ghaba » allait changer de vocation et d'appellation, s'y logent aujourd'hui les habitants d'El Menzeh 7 et 8, Enasr 1 et 2. Ce dernier lotissement de 216 ha, inclus dans le Plan Directeur d'Urbanisme de la zone Nord - Ouest du Grand Tunis, est conçu par l'A.F.H. en 1987 pour être une opération à grande échelle située au Nord-Ouest de la commune de l'Ariana et limitrophe au tissu urbain des quartiers d'El Menzah et d'El Manar, lieux de résidence des classes moyennes aisées.

Située sur la limite urbanisable de la ville de l'Ariana, Enasr est considérée essentiellement comme un lotissement d'habitation de standing.

Elle est limitée :

- Au Nord par des terrains du Djebel Nahli dont la topographie constitue un obstacle pour l'extension urbaine dans cette direction. Cette limite passe en outre par les deux retenues collinaires (Oued Rorich et Oued Guereb) et par Borj Turki.
- Au Sud / Sud-Est par la voie X 20
- A l'Ouest par le lotissement El Faouz, à la hauteur d'El Menzah IX.
- A l'Est par une ligne théorique joignant Borj Turki à la limite Est du lotissement Enasr I.

Cette opération a créé l'avenue Hédi Nouira qui constitue l'épine dorsale de toute l'opération urbaine d'Enasr.

Bordée d'immeubles collectifs urbains denses, destinés à des usages plurifonctionnels, cette avenue est devenu le support d'une nouvelle forme de centralité basée sur les activités tertiaires et récréatives. C'est l'axe structurant de l'ensemble de la zone environnante qui relie les quartiers entre eux.

## 2. La tache urbaine

Le traitement de la tache urbaine et les tendances d'urbanisation de la commune de l'Ariana sont basés essentiellement sur les images satellites et les résultats du bilan d'urbanisation 2002-2009.

**Tableau N°8 : l'Evolution de la tache urbaine**

Année	Surface de la Tache urbaine	Taux d'évolution De la tache urbaine
1988	923,79 ha	-
1996	995,4 ha	0,93%
2002	1134,74 ha	2,2%
2008	1270,14 ha	1,9%

*Source : AUGT*

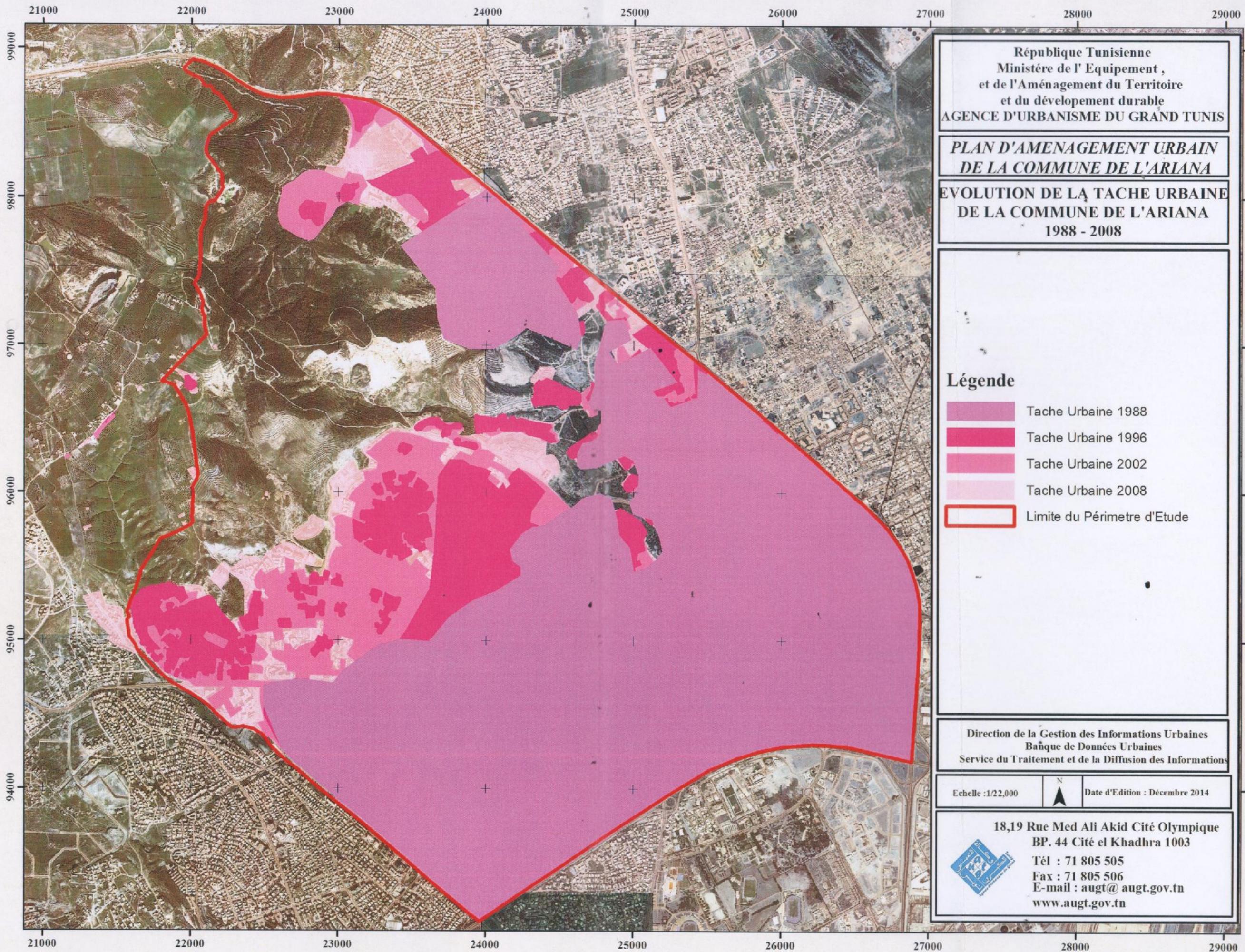
Le tableau ci-dessus montre clairement que l'évolution de la tache urbaine dans le périmètre d'étude dénote de l'importance de la surface additionnelle consommée entre 1996 et 2002 avec un taux d'évolution annuel égale à 2.2% (près de 20ha par an). L'évolution a été identifiée surtout au niveau la partie Nord de la commune avec la mise en place de l'opération Enasr I et II et l'achèvement de l'opération Riadh el Andalous.



Ce taux, même s'il est en régression, témoigne de l'importance de l'étalement urbain sur les réserves agricoles. Ceci s'explique par l'évolution de la consommation abusive de l'espace à Borj Tourki et la partie Nord Enasr ; soit par l'occupation non réglementaire du sol (sans autorisation de bâtir) par des tiers, ou par la promotion immobilière privée qui a profité des externalités positives de l'opération de l'AFH pour s'installer sur des terrains peu favorisés à l'urbanisation (lotissement autorisés selon l'article 60 du CATU).

La réglementation en vigueur (le plan d'aménagement de la ville de l'Ariana approuvé en 1994 et la carte agricole paru en 1985) a freiné l'urbanisation au niveau des zones naturelles et du parc Enahli au Nord de la ville.

## Carte de la tache urbaine



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du développement durable  
 AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA  
 1988 - 2008**

**Légende**

- Tache Urbaine 1988
- Tache Urbaine 1996
- Tache Urbaine 2002
- Tache Urbaine 2008
- Limite du Périmètre d'Etude

Direction de la Gestion des Informations Urbaines  
 Banque de Données Urbaines  
 Service du Traitement et de la Diffusion des Informations

Echelle : 1/22,000 Date d'Édition : Décembre 2014

18,19 Rue Med Ali Akid Cité Olympique  
 BP. 44 Cité el Khadhra 1003  
 Tél : 71 805 505  
 Fax : 71 805 506  
 E-mail : [augt@augt.gov.tn](mailto:augt@augt.gov.tn)  
[www.augt.gov.tn](http://www.augt.gov.tn)

### 3. Occupation du sol

Ariana est une ville qui frôle l'explosion et son aire urbaine se trouve étouffée, suite à la croissance rapide de sa population et à l'occupation de tous les terrains urbanisables, soit par des opérations publiques (AFH, SNIT, SPROLS...) ou par la promotion immobilière privée et les particuliers. L'évolution de l'Ariana est faite en tache d'huile mais sans aucune structuration propre pour une entité urbaine cohérente.

Le traitement de l'occupation de sol qui a été réalisé sur la base de l'image satellite Quick Bird 2008 et les visites de terrain ont dégagé les résultats suivants ;

**Tableau 9 : l'occupation du sol de la commune de l'Ariana**

VOCATION	SURFACE (ha)
Cimetière	3,96
Équipement	116
Terrain non occupé	18,08
Zone d'habitat	1018,44
Zone hydraulique	14,88
Zone industrielle	2,31
Zone Verte	42,53
parc urbain Enahli	200
Zone polyfonctionnelle	67,04
Zone touristique	0,56
Zone Naturelle	366,2
<b>Total</b>	<b>1850</b>

La vocation d'habitat accapare près de 55% de la surface totale de la commune. Sa disposition ne suit aucune logique sauf dans les grands lotissements. Des divers typologies sont contigües (habitat collectif/habitat groupé...) surtout au niveau des quartiers Ennozha et Ettamir.

Les vocations Zone verte, Zone Naturelle et parc urbain occupent ensemble près 32% de la superficie communale ce qui explique le caractère verdoyant de la ville.

La Médina est le noyau central de la ville de l'Ariana couvre près de 5.5 ha, sa surface est nettement plus petite que les Médina de Tunis et de Sousse. Bien que son tissu garde encore la trame traditionnelle, le cadre bâti a subi une modification architecturale et fonctionnelle.

La centralité de commerces et de services a été installée à la médina de l'Ariana et les quartiers immédiatement limitrophes, renforcée par la présence d'un important réseau viaire et de transports en commun. Cette centralité a rapidement éclatée vers le Nord et vers le Sud avec l'installation du :

- Centre administratif au Sud de la commune, concentrant la majorité des administrations régionales,
- Centre commercial important à El Menzah 6, comme premier centre commercial érigé en dehors de la ville de Tunis,
- Centre linéaire polyfonctionnel au niveau de l'Avenue Hédi Nouira à Enasr.

Des grands projets urbains importants se sont installés aux environs de la commune comme le centre urbain Nord à son Sud et le port financier qui sera édifié au Nord de la commune (plus de 250 ha situé à El Heciène) et qui aura un impact majeur sur la ville de l'Ariana en tant que chef-lieu de gouvernorat.

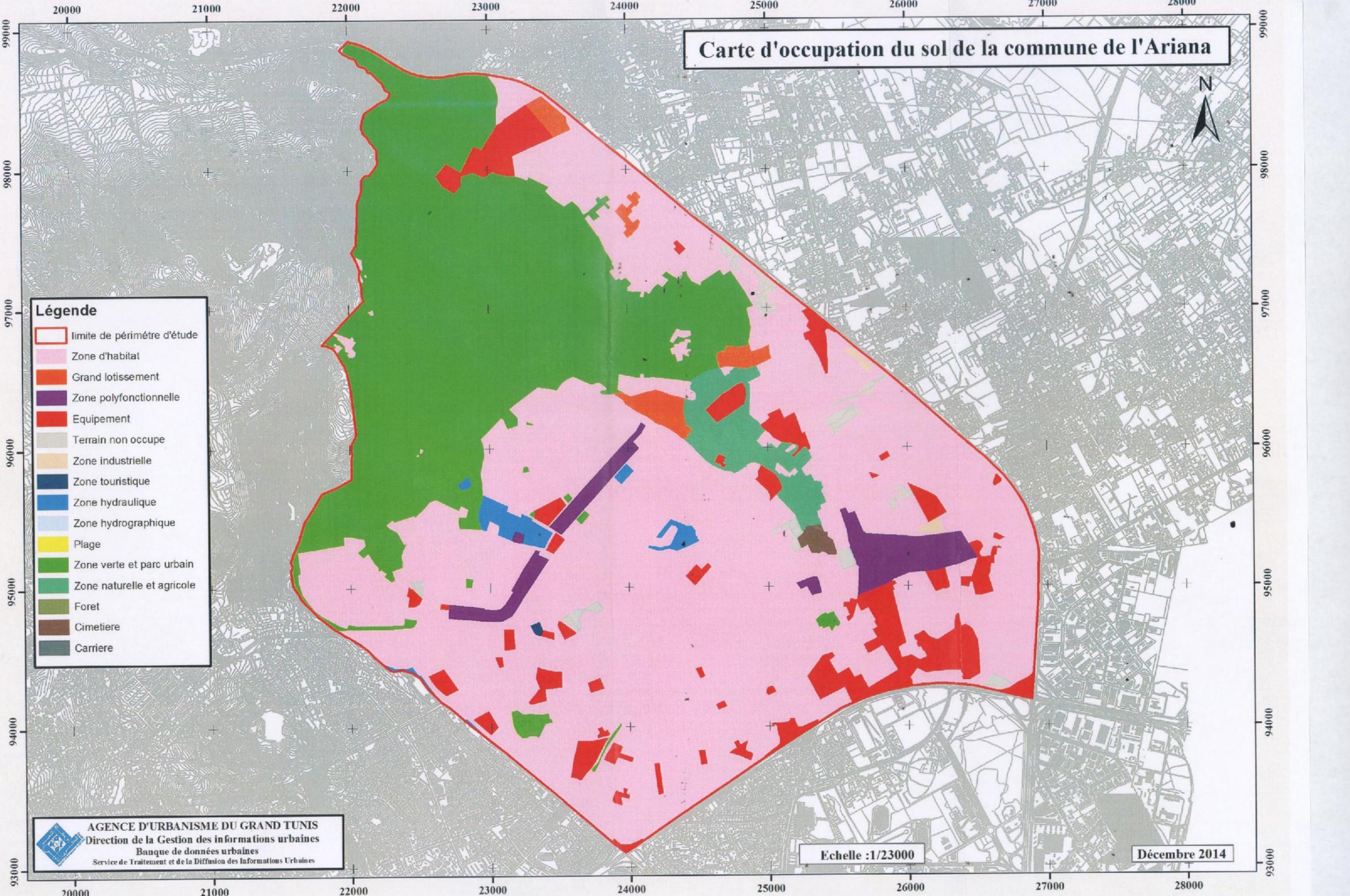


Les tendances d'urbanisation bien qu'ils traduisent en grande partie l'évolution programmée du sol de la commune de l'Ariana à travers les opérateurs publics en premier lieu et la promotion immobilière en second lieu durant les 30 dernières années. Toutefois, des paramètres liés à l'évolution de l'habitat non réglementaire, aux changements des vocations sont constatés. D'où le risque de défigurer l'armature urbaine et le paysage urbain de la commune est fort plausible.



## Carte de l'occupation du sol

# Carte d'occupation du sol de la commune de l'Ariana



- Légende**
- limite de périmètre d'étude
  - Zone d'habitat
  - Grand lotissement
  - Zone polyfonctionnelle
  - Equipement
  - Terrain non occupe
  - Zone industrielle
  - Zone touristique
  - Zone hydraulique
  - Zone hydrographique
  - Plage
  - Zone verte et parc urbain
  - Zone naturelle et agricole
  - Foret
  - Cimetiere
  - Carriere

AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS  
Direction de la Gestion des informations urbaines  
Banque de données urbaines  
Service de Traitement et de la Diffusion des Informations Urbaines

Echelle : 1/23000

Décembre 2014

## IV. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

### 1. L'état actuel des équipements urbains dans la commune de l'Ariana.

En s'appuyant sur la base de données des équipements qui a été établi par l'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis, on a pu dégager les résultats suivants :

- La superficie totale des équipements est de l'ordre 116.45ha
- Ariana occupe la troisième position en nombre d'équipement après les communes de Tunis et Ben-Arous, avec un nombre de 251 équipements collectifs qui représente 4 % du nombre totale des équipements du Grand Tunis et 30.26% de la surface des équipements communales du gouvernorat de l'Ariana.
- La commune de l'Ariana affiche une très faible densité d'équipement égale à 0,1 équipement à l'hectare.
- Le Ratio des surfaces équipées par habitant dans la commune de l'Ariana mentionné ci-dessous ;

**Tableau 10 : Ratio d'équipement collectif par habitant**

	Ratio m <sup>2</sup> équipement collectif /hab
Commune d'Ariana	140,15
Gouvernorat d'Ariana	84,34
Grand Tunis	62,97

*Source : BD Equipement de l'AUGT.*

Le ratio est surestimé à cause de la présence de parc Enahli et des espaces boisés.

Pour cela il faut raisonner en termes d'équipements collectifs nets pour avoir des indicateurs plus fiables et pour une meilleure estimation des tendances et des besoins en surfaces nettes à équiper. La logique des équipements collectifs nets consiste à calculer les ratios sans comptabiliser les espaces verts, les jardins publics, les parcs, les espaces boisés, et les squares...)

Le Ratio des surfaces équipées nettes par habitant dans la commune de l'Ariana se présente comme suite ;

**Tableau 11 : Ratio d'équipement collectif net par habitant**

	Ratio m <sup>2</sup> équipement collectif net/hab
Commune d'Ariana	7,96
Gouvernorat	6,66
Grand Tunis	15.54

*Source : BD Equipement de l'AUGT.*

Le tableau de calcul des ratios nets permet de rapprocher, au mieux, l'estimation de valeurs réelles de la surface nette consommée des équipements collectifs par habitant dans la commune de l'Ariana qui est légèrement supérieur au ratio du gouvernorat et de beaucoup inférieur au ratio calculé pour le Grand Tunis.

Le ratio d'équipements collectifs pour 1000 ménages est de 8.81 montre un niveau d'équipement encore important à l'Ariana.

**Tableau 12 : Etat existant des équipements publics  
à la commune de l'Ariana selon la grille des équipements**

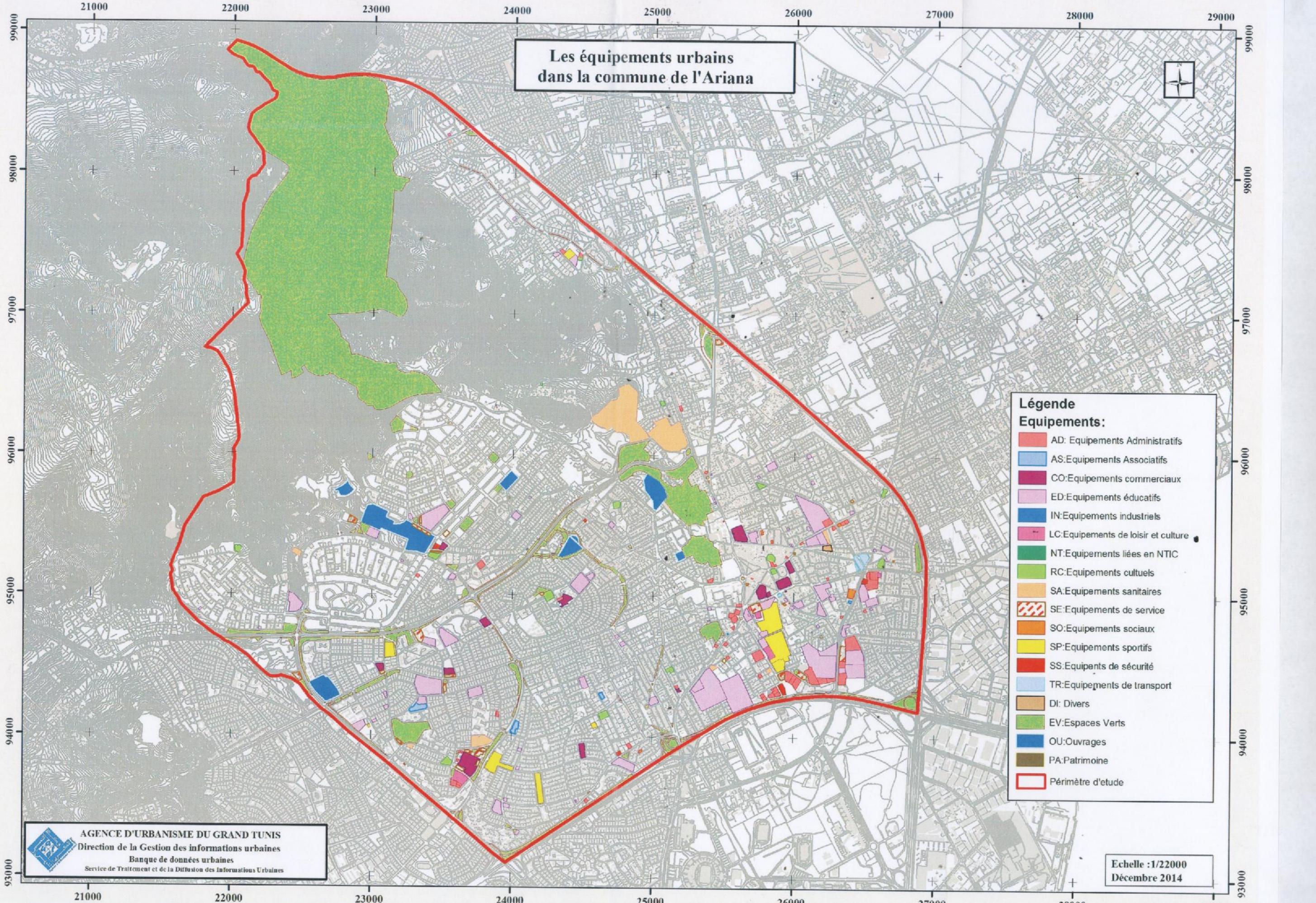
Domaine	Equipements socio- collectifs	Nb. des équipements existants 2014	Equipements publics qui doivent être programmés selon le tableau délivré par MTE	
		Nombre	Nombre demandé	Différence par rapport à l'état existant
<b>Social</b>	Espace d'enfants	19	15	+4
	Crèches	18	9	+9
	Service social	10	9	+1
<b>Educatif</b>	Ecole primaire	22	18	+4
	Collège	5	6	-1
	Lycée	9	6	+3
<b>Santé</b>	Hammam	5	-	-
	Centre de santé de base	1	4	-3
	Planning familial	1	1	0
	Les Hôpitaux	2	2	0
<b>Culturel</b>	Maison de jeunes et de la culture, Bibliothèque	2	2	0
	Salle d'exposition	1	1	0
	Théâtre en plein air	2	-	-
	Centre culturels	1	1	0
	Conservatoire régional	1	1	0
	Centre d'art dramatique	1	1	0
		1	1	0
<b>Sportif</b>	Terrain du quartier	5	23	-18
	Stade	2	1	+1
	Salle couverte	2	2	0
	Piscines	1	-	0
	Parcours de santé	2	2	0
<b>Administratif</b>	Bureau de poste	8	11	-3
	Siège de municipalité et d'arrondissement	6	-	-
	Siège de délégation	1	-	-
	Siège de gouvernorat	1	-	-
	Services publics	33	-	-
	Centre Actel	3	-	-
<b>Religieux</b>	Salle de prière	-	-	
	Mosquée	15	11	+4
<b>Espaces verts</b>	Espaces publics	2	16	-
	Jardins publics	27	11	+
	Parcs publics	2	2	0

Bien que la commune de l'Ariana soit dotée d'un nombre important d'équipement éducatif, on note l'insuffisance des équipements de santé de base, des équipements sportifs et des terrains de quartier.

L'opération d'Enasr a enregistré un manque des équipements et des services culturels (centre culturel), et de loisir (cinéma, théâtre) et des équipements sportifs et des espaces verts. Ces besoins sont exprimés par la population habitante du quartier et relèvent une volonté d'avoir un meilleur cadre de vie.

## Carte des équipements

# Les équipements urbains dans la commune de l'Ariana



**Légende**

**Equipements:**

- AD: Equipements Administratifs
- AS: Equipements Associatifs
- CO: Equipements commerciaux
- ED: Equipements éducatifs
- IN: Equipements industriels
- LC: Equipements de loisir et culture
- NT: Equipements liées en NTIC
- RC: Equipements cultuels
- SA: Equipements sanitaires
- SE: Equipements de service
- SO: Equipements sociaux
- SP: Equipements sportifs
- SS: Equipements de sécurité
- TR: Equipements de transport
- DI: Divers
- EV: Espaces Verts
- OU: Ouvrages
- PA: Patrimoine
- Périmètre d'étude


**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**  
 Direction de la Gestion des informations urbaines  
 Banque de données urbaines  
 Service de Traitement et de la Diffusion des Informations Urbaines

Echelle : 1/22000  
 Décembre 2014

## V. L'environnement :

### 1- Les espaces verts :

L'ensemble des surfaces vertes (espaces verts et zones naturelles) au sein de la commune s'élève à 459 Ha, elles sont réparties comme suit :

**Tableau N°13 : Répartition des espaces verts**

	Surface en Ha	%
Espace vert	41	
Parc urbain Enahli	242	
Zone naturelle	112.67	
Total	395.67	

*Source : AUGT 2014*

Les espaces verts les plus importants dans la commune sont:

- Deux espaces boisés d'une superficie de plus de 16 hectares situés l'un dans l'arrondissement Ariana supérieur et l'autre au niveau de l'Avenue Ibn Khaldoun
- Un espace vert à Enasr de 8ha de surface qui comprend un bassin d'écêtement pour les eaux de pluies;
- Parc Enahli et parc Bir Belhssan
- Un espace forestier à Riadh Al Andalous de 2.5ha

Le reste des espaces verts est constitué des petites surfaces situées près des carrefours.

Presque 2 hectares d'espace vert ont été grignotés par l'urbanisation essentiellement dans la zone forestière située près du CHU Abderrahmane Mami.

**Tableau N°14 : Répartition par arrondissement des espaces verts**

Arrondissement	Surface en Ha
Ariana Médina	4.5
Ariana supérieur	242.5
Menzah	15
Riadh el Enasr	14
Total	275.5

*Source :AUGT 2014*

D'après le tableau ci-dessus, la commune d'Ariana dispose d'un ratio d'espace vert élevé de plus de 20m<sup>2</sup>/habitant. Cependant ce ratio reste variable d'un arrondissement à un autre et cela est tributaire de la disparité d'espace vert.

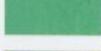
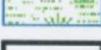
Avec la présence du parc Enahli qui s'étend sur plus de 200 ha, l'arrondissement de l'Ariana supérieur englobe plus de 87% de l'ensemble d'espaces verts de la commune.

## Carte des espaces verts

# LES ESPACES VERTS DANS LA COMMUNE DE L'ARIANA



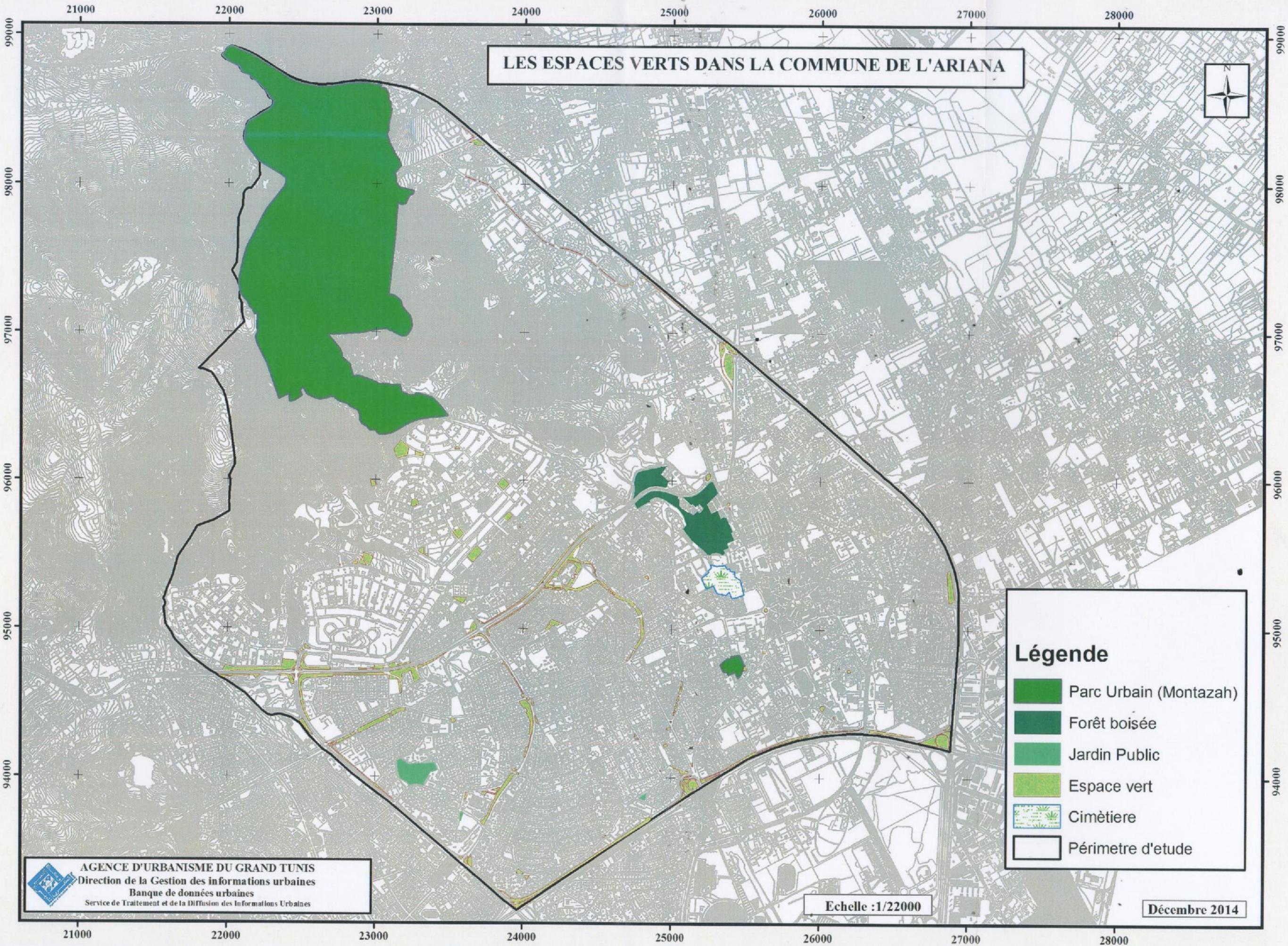
## Légende

-  Parc Urbain (Montazah)
-  Forêt boisée
-  Jardin Public
-  Espace vert
-  Cimetière
-  Périmètre d'étude

AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS  
Direction de la Gestion des informations urbaines  
Banque de données urbaines  
Service de Traitement et de la Diffusion des Informations Urbaines

Echelle : 1/22000

Décembre 2014



## 2- Le paysage

La ville tourne le dos aux paysages naturels (Djebel Enahli et forêts), d'où la potentialité naturelle importante est mal exploitée.

Les accès des parcs urbains sont un peu timides et les aménagements de ces espaces ne répondent pas aux attentes des habitants et des visiteurs de la commune.

Le paysage urbain se caractérise par une mosaïque des styles architecturaux selon les typologies. La médina de l'Ariana est en train de voir des profondes mutations paysagères suite aux changements d'usages des unités d'habitations en locaux commerciaux, et le même phénomène se reproduit dans les lotissements de Menzah et d'Enasr.

Les principales conclusions relatives à l'environnement et au paysage sont:

- ✧ L'absence de paysages de qualité en rapport avec l'importance de la commune, malgré la présence d'éléments exploitables en la matière ;
- ✧ La répartition déséquilibrée des espaces verts et la non-réalisation de certains qui sont programmés par le PAU ;
- ✧ L'extension urbaine dans des zones naturelles.

## 3-Les déchets ménagers

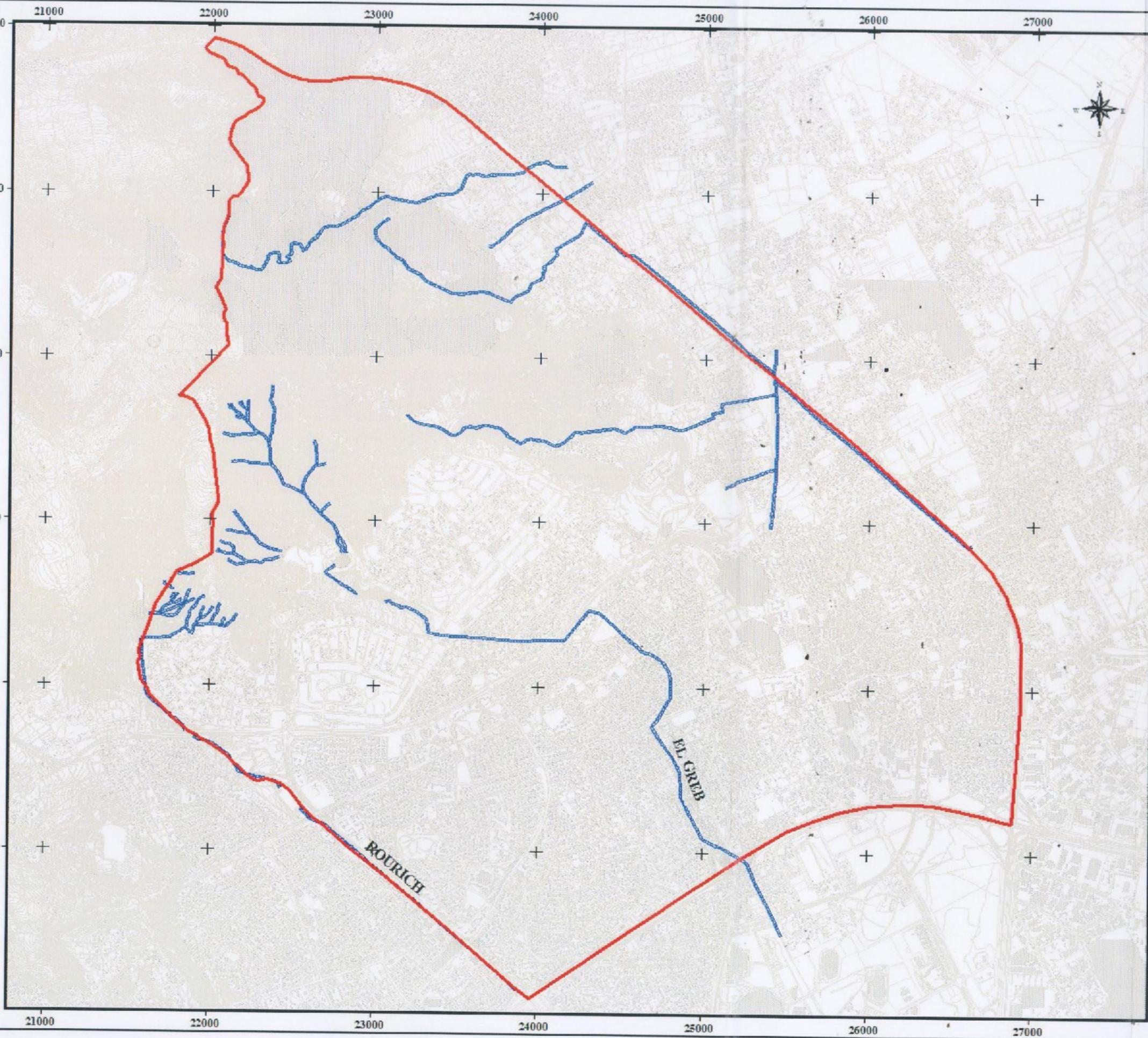
Tous les déchets ménagers de la commune sont traités dans la décharge contrôlée de Borj Chakir ; la collecte transitoire est faite à des points situés hors de la ville de l'Ariana.

## 4-les servitudes :

La commune de l'Ariana possède diverses servitudes qui conditionnent l'aménagement de la ville :

- Lignes de transmission d'énergie à Moyenne tension électrique
- Trajectoire de vol de l'aéroport de Tunis Carthage ; la réglementation spécifique de la zone de servitude impose que les dossiers des lotissements et des autorisations de bâtir soient traités par l'O.A.C.A.
- Le passage du chenal principal pour la fourniture d'eau potable
- Les oueds, Les canaux de drainage des eaux pluviales, les canaux de drainage d'eau d'épuration, stations de pompage et de bassins d'écroulement
- Les grands équipements.

## Carte des oueds



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du développement durable  
**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**COURS D'EAU**

**Légende**

 Cours d'eau

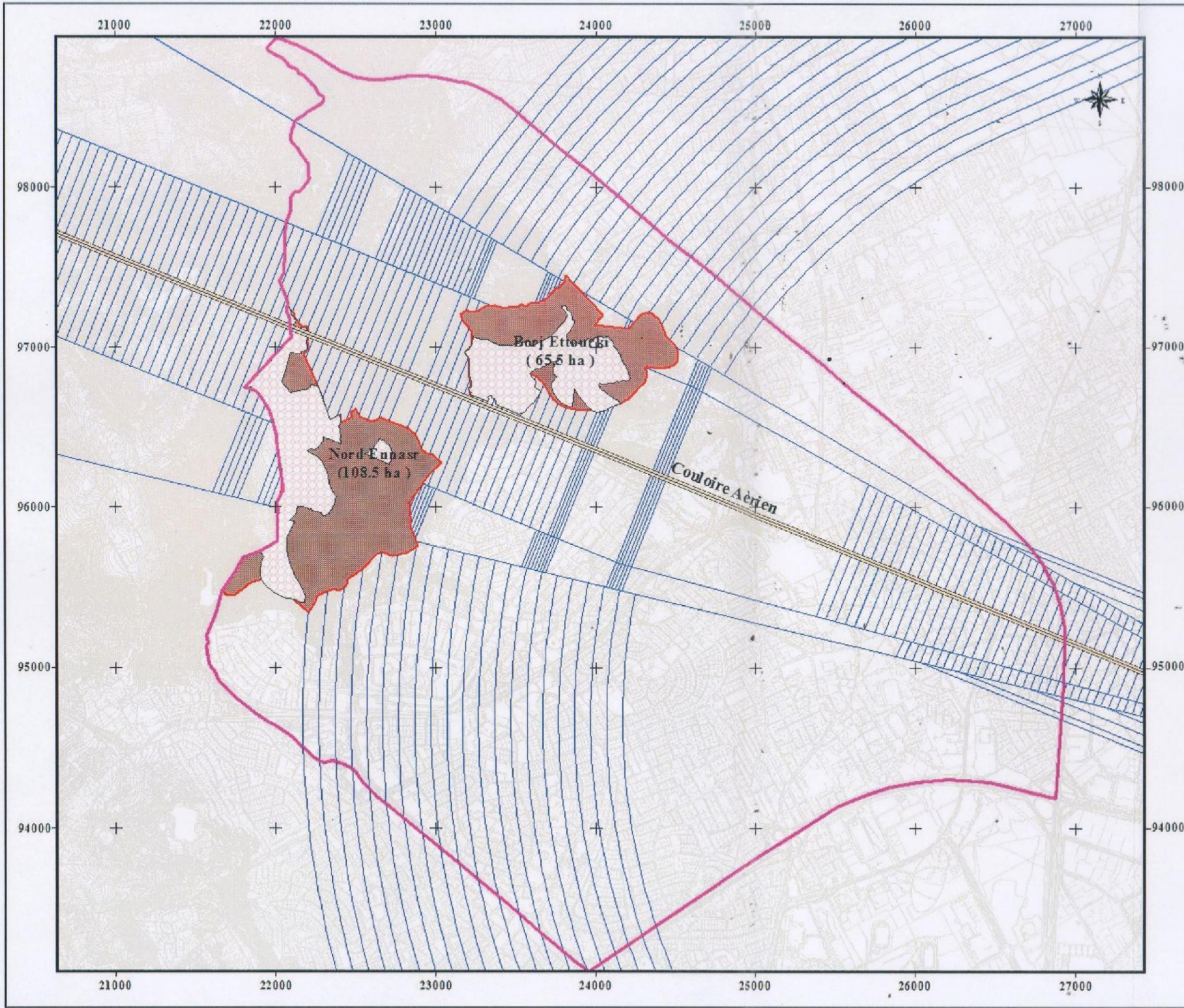
 Périmètre d'étude

Echelle : 1/23000      Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES

 18-19 Rue Mohamed Ali Aïch, Cité Olympique S.F.44  
 Cité El Khadra 1 605 E, mail : uept@uept.gov.tn  
 Tél : 71865566 Fax : 71865566

## Carte de l'OACA



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du Développement durable  
**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**

**PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**SERVITUDE OACA**

**Légende**

-  Axe d'approche
-  Zones soumises à l'avis de l'OACA
-  Zones des extensions urbaines proposées
-  Périmètre d'étude

Echelle : 1/23000      Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES  

 18-19 Rue Mohamed Ali, Cité Olympique B.P.44  
 Cité El Khadra 1005 E. mail : suqi@ugt.gov.tn  
 Tel : 71405505 Fax : 71405504

## VI. Les activités économiques

Les activités économiques dans la commune de l'Ariana se caractérisent par la faible existence des activités primaires (l'Agriculture) et secondaire (8 unités industrielles totalisent 397 employés et 15 entreprises artisanales ou autres).

Le secteur tertiaire est le moteur de développement de l'économie de la ville, les activités de commerces et de services ont été recensées et présentées dans les tableaux suivants :

**Tableau N°15 : Répartition par type de commerce dans la commune de l'Ariana**

	commerce de gros	commerce de détail
<b>Nombres</b>	<b>8</b>	<b>5286</b>
<b>Nombre pour 1000 habitants</b>	<b>0.07</b>	<b>47</b>

Sources : Gouvernorat de l'Ariana en chiffres 2009

Le commerce de gros n'est pas bien répandu dans la commune de l'Ariana contrairement au commerce de détail qui est fortement présent dans toute la commune et principalement dans l'arrondissement Ariana el Médina.

La répartition des commerces par 1000 habitants suit la même logique que celle de la répartition des points de commerce et représente pour toute la commune 0.07 points de commerce en gros et 47 points pour celui du détail.

**Tableau16 : répartition du commerce de détail par arrondissement**

Commerce	Ariana Médina	%	Manazeh (5-6-7-8)	%	Enasr	%	total
Vente des produits alimentaires	362	56	133	20	153	24	648
Vente des équipements ménagers	114	73	27	17	16	10	157
Vente prêt-à-porter et bijouterie	263	52	180	35	65	13	506
<b>Total</b>	<b>739</b>	<b>56</b>	<b>340</b>	<b>26</b>	<b>234</b>	<b>18</b>	<b>1313</b>

Source : commune Ariana/AUGT

Les commerces de détail se répartissent dans tous les arrondissements de la commune de l'Ariana, tandis que, l'arrondissement Ariana el médina regroupe le nombre le plus important de tous les types d'activités, cela confirme son aspect central par apport à la commune et le gouvernorat de l'Ariana.

Ces espaces, bien que leur apparition a été planifiée dans le cadre des opérations d'aménagement, ont donné une externalité positive à toute la zone. Cette externalité a rapidement engendré la mutation de plusieurs zones résidentielles limitrophes qui se sont transformées en des locaux commerciaux essentiellement de restaurants, d'habillements, des salon de thé, des agences bancaires, des sièges de sociétés...(phénomène enregistré à cité Enasr, Menzah 5, cité Ennozha, Riadh el Andalous...).



Prise de vue en 2005



Prise de vue en 2014

**Un changement d'usage pour les lots à vocation d'habitat  
(Cité Enasr).**

Ce type de service génère aujourd'hui un trafic important relatif à l'insuffisance du transport collectif d'une part, et à l'accroissement de l'utilisation de la voiture particulière dans un réseau de voirie qui ne répond pas aux besoins réels de déplacement et de stationnement d'autre part.

**Tableau17** : Répartition de services par type dans la commune de l'Ariana

Services	Ariana Médina	Menazeh	Enasr	Total
Service de santé	279	153	182	<b>614</b>
Agence bancaire et assurance	75	20	40	<b>135</b>
Avocats et services de justice	133	35	32	<b>200</b>
Bureau d'études	125	31	91	<b>247</b>
Bureau de formation	31	8	11	<b>50</b>
Service informatique	76	17	39	<b>132</b>
Export et import	25	10	10	<b>45</b>
<b>Total</b>	<b>744</b>	<b>274</b>	<b>457</b>	<b>1426</b>

Source : AUGT 2014

Le tableau ci-dessus bien qu'il ne soit pas exhaustif, donne une idée générale sur la répartition de ces services pour les trois arrondissements les plus significatifs dans ces activités tertiaires (Ariana el Medina, Enaser, et El Menzeh VI).

L'arrondissement Ariana el Médina compte le nombre le plus important de services, ce qui confirme son aspect central non seulement à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle du gouvernorat d'Ariana. Les autres arrondissements précités bien qu'ils offrent une image urbaine de marque sont aussi considérés comme des centres secondaires.

Les fonctions libérales sont caractérisées par la présence du secteur médical, avec une grande part pour la médecine spécialisée, surtout au niveau des arrondissements Ariana el Médina et l'arrondissement Enasr, cette activité à un rayonnement national et même international. Ce type de service est basé sur une économie d'agglomération et de proximité où dans un seul bâtiment, on peut remarquer la présence de plusieurs spécialités médicales afin de garantir une proximité pour la clientèle.

Les organismes financiers, les activités d'assurance et les sièges de société et d'administration, connus comme des capteurs de centralité sont installés généralement au centre de l'Ariana et à Enasr.

La proximité de l'Ariana au centre-ville de Tunis et de l'Aéroport Tunis Carthage ainsi que la présence des opérations urbaines basées sur la promotion de services (El Menzah et Enasr) ont engendré un effet de polarisation pour l'installation de plus en plus des différents services qui sont souvent placés d'une manière éparpillée.

Il est à signaler qu'une nouvelle centralité linéaire non planifiée a émergé tout au long des axes routiers à Menzah5 reliant Ariana centre avec Menzah6 sur des constructions à vocation résidentielle.

## **VII. Le réseau routier et le transport**

### **1. Le réseau routier : structure dense et saturé**

Le réseau routier est l'infrastructure de base du transport urbain qui permet la circulation des personnes et des véhicules.

La mobilité est un thème majeur de l'aménagement; elle présente une part de plus en plus importante dans la vie quotidienne et a des impacts sur l'urbanisation, l'économie, le paysage et l'environnement...

**La ville bénéficie d'un réseau routier diversifié et bien hiérarchisé:**

- Un réseau de voies à caractère express qui contourne la ville et qui lui permet une bonne accessibilité mais qui supporte des trafics importants (de l'ordre de 80000 véhicules/jour),
- Un ensemble de voies radiales principales (avec un trafic moins important de l'ordre de 40000 véhicules/jour),
- Des voiries principales à l'échelle locale qui desservent les quartiers de la ville,
- Un réseau secondaire desservant la plupart des quartiers de la ville.

Du point de vue gestion institutionnelle, le réseau routier de la commune de l'Ariana est composé de routes structurantes classées (de type nationales, régionales et locales) gérées par le Ministère de l'Équipement, et d'autres routes communales gérées par La Municipalité (voir carte ci-dessous).

Un grand nombre de bus traversent la commune pour rejoindre la Soukra, Carthage, la Goulette, Borj Touil et Raoued... ce qui rend la commune un point relai pour divers destinations.

## 2-Composition du réseau routier actuel

### A- Les routes communales:

La commune est traversée par plusieurs voies classées qui permettent la liaison avec les communes de Tunis, d'Ettadhamen el Mnihla, de la Soukra et de Raoued.

Ces voies jouent un rôle important dans le développement de la ville et son rayonnement qui dépasse l'échelle communale.

- ✧ La Route Nationale 8 : c'est une route express reliant Tunis avec Bizerte, elle présente la limite physique de la commune du côté Est.
- ✧ La Route Nationale 10 : reliant Tunis avec Carthage, elle traverse le centre de la ville tout au long de l'avenue Habib Bourguiba, l'avenue 18 janvier et l'avenue Taieb M'hiri.
- ✧ La route régionale 25 : c'est une voie rapide, deuxième ceinture pour la ville de Tunis, reliant la route régionale 31 et le centre-ville de l'Ariana, et assure par cela la liaison avec l'Ouest de la capitale ; c'est la X20.
- ✧ La RR21 (Voie X) : une route express qui présente la limite sud de la commune.
- ✧ La route Locale 532 : partant du centre-ville, au niveau de la Route Nationale 8, jusqu'au Riadh El Andalous.
- ✧ La route Locale 533 : passant par l'Ariana, elle part de la route Locale 532 pour arriver à Raoued.
- ✧ La route Locale 534 : du (PK) 1+500 au (PK) 2+362
- ✧ La route Locale X2 : c'est une voie rapide, qui passe à la limite ouest de la commune et comporte plusieurs points de liaison avec les quartiers d'El Manezeh et Enasr.

L'état actuel des emprises des voies classées est représenté dans le tableau suivant

**Tableau 18 : L'état actuel de voies classées**

Type de voie	Emprise réelles	Emprise réglementaires
La RN10	Emprise varie entre 20-25m	30
La RL 532	<b>Emprise varie entre 25-30m à l'Ariana centre</b>	30
La RL 533	Emprise varie entre 25-30m à l'Ariana centre	30
La RL 534	Emprise de 20 m	
La RR25(X20)	Emprise de 50m pour la partie de voie entre l'hôpital de pneumologie et la cité Menzah 8 et une emprise de 30m pour la deuxième partie de voie	50
La RR21(X)	Emprise de 80m,	80
La RN 8	Emprise entre 45-55	50
La RL X2	Emprise entre 45-55	50

Source : AUGT.

Bien que les emprises des voies apparaissent satisfaisantes, le réseau routier de la commune de l'Ariana est saturé pendant les heures de pointe.

**B- Les routes communales:**

Toutes les voies prévues dans le PAU, les PAD et les lotissements, à part les voies structurantes classées, sont communales et assurent les fonctions d'échange, de collecte et de distribution de trafic entre les quartiers.

Les voies d'échange et de distribution de trafic les plus importants sont :

- ✧ Avenue Othmen Ibn Affan a pour rôle la distribution du trafic routier à l'intérieur des arrondissements d'El Manazeh et permet l'échange avec Enasr et Ariana el Medina
- ✧ Avenue Mouaouiya Ibn Abi Sofiane qui permet aussi l'échange de trafic routier entre l'Ariana el Medina et El Manazeh
- ✧ Avenue Hedi Noura est un boulevard urbain de 2 Km de longueur permettant la distribution du trafic au sein d'Enasr.

**Tableau 19 : Les emprises des voies communales**

<i>Les noms de voies</i>	<i>Emplacement</i>	<i>emprise</i>	<i>Les observations</i>
Av. Othmen Ibn Affan	Menzah 6	23-29m	- Emprise importante (23-29m) - Plusieurs activités - Présence d'un trafic d'échange
Av. Mouaouiya Ibn Abi Sofiane	Ariana supérieur El Menzah	16m	- Présence de services et des activités commerciales
Av. Avenue d'Afrique	Menzah 5	15-18m	- Présence de services et des activités commerciales
Av. JallouliFares	Enasr	24m	Voie importante reliant Enasr à Ariana (X20)
Av. HediNouira-Av Behi Ladghem	Enasr	29m	Présence de stationnement des deux côté de la route et dans la bande centrale Occupation des trottoirs par les services.
Av.de nouvelle ère	Enasr	15-25	voie d'accès à Enasr Présence de service et de stationnement

Source : AUGT.

La planification du réseau communal est réalisée essentiellement à l'échelle des lotissements, sans aucune réflexion globale pour toute la commune, ce qui provoque des problèmes de fonctionnement au niveau des relations inter-quartiers et au niveau des entrées de quartiers.

Pour les quartiers d'habitat spontané, l'inexistence des voies structurantes limite toute possibilité de hiérarchisation du réseau et d'amélioration de son fonctionnement.

Le réseau viaire se caractérise, par la présence d'une activité de circulation intense notamment aux heures de pointe, et tout au long de la journée pour les zones centrales ; plusieurs voies connaissent un grand trafic de transit dont la RN10.

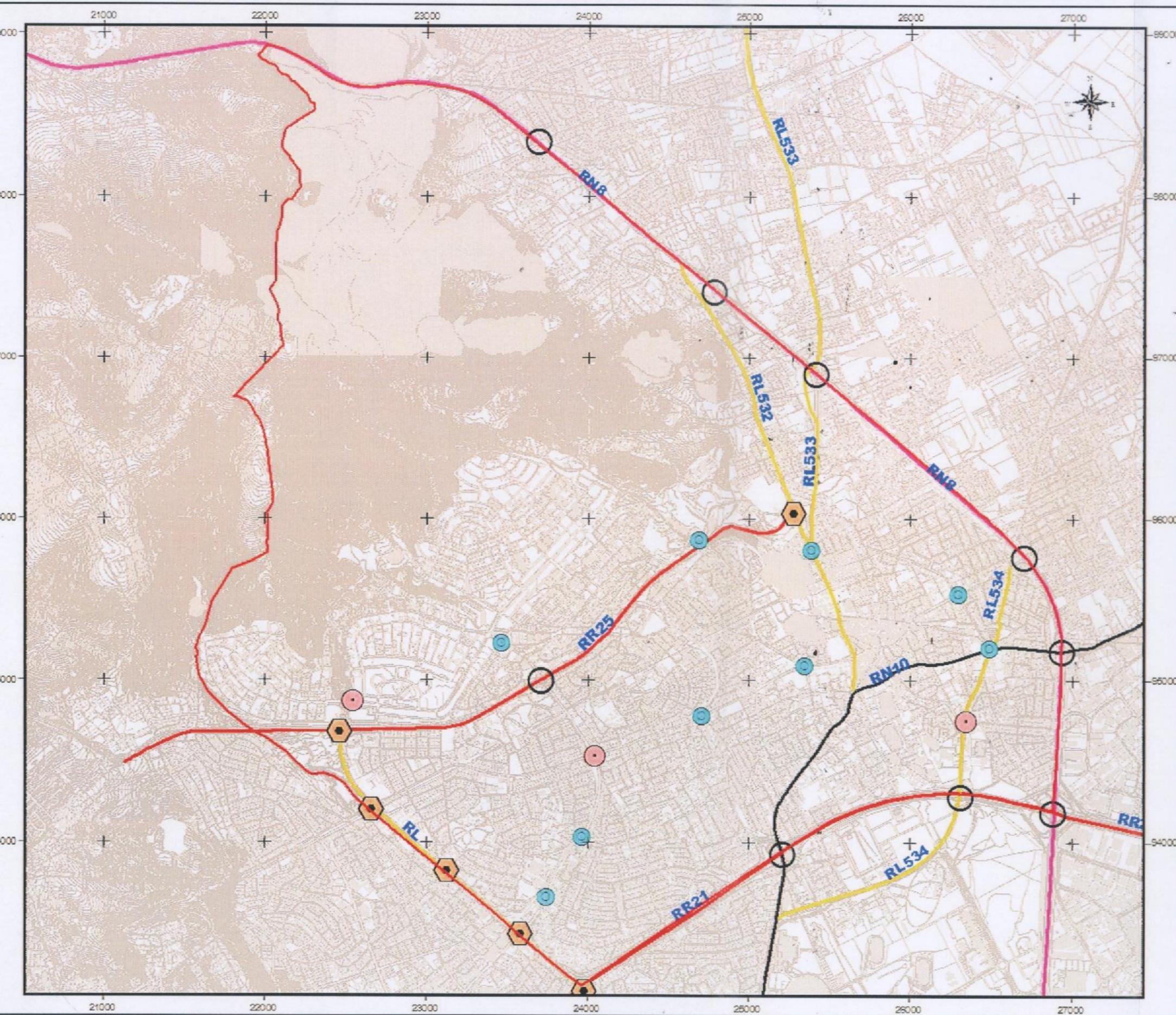
Les enquêtes terrain effectuées par les services de l'AUGT en 2007 montrent bien l'incapacité de plusieurs voies et carrefours à absorber la demande surtout aux heures de pointe.

**Tableau 20 : Débit de trafic journalier.**

Route	Débit de trafic journalier (uvp) en 2007
RL532 (riadh el andalous)	39795
RL533	39652
RL 532 (Ariana Madina)	37639
RL 534	39345
RR25	28894
RN10 (Taib M'hiri)	42459
RN8 (RR21-RN10)	68991
RN8 (RN10-RL533)	39652
RN8 (RL533-RL532)	38068
RR 21	97377

Le réseau communal d'échange est saturé, au niveau des axes principaux d'El Menzah et d'Enasr où la circulation se voit perturbée par la forte présence de stationnement.

## Carte du réseau routier



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du développement durable  
**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**RESEAU ROUTIER**

Légende

**Carrefour**

- Carrefour Aménagé
- Carrefour à Aménager
- Echangeur Existant
- ⬡ Echangeur Projeté

**Réseau Routiers**

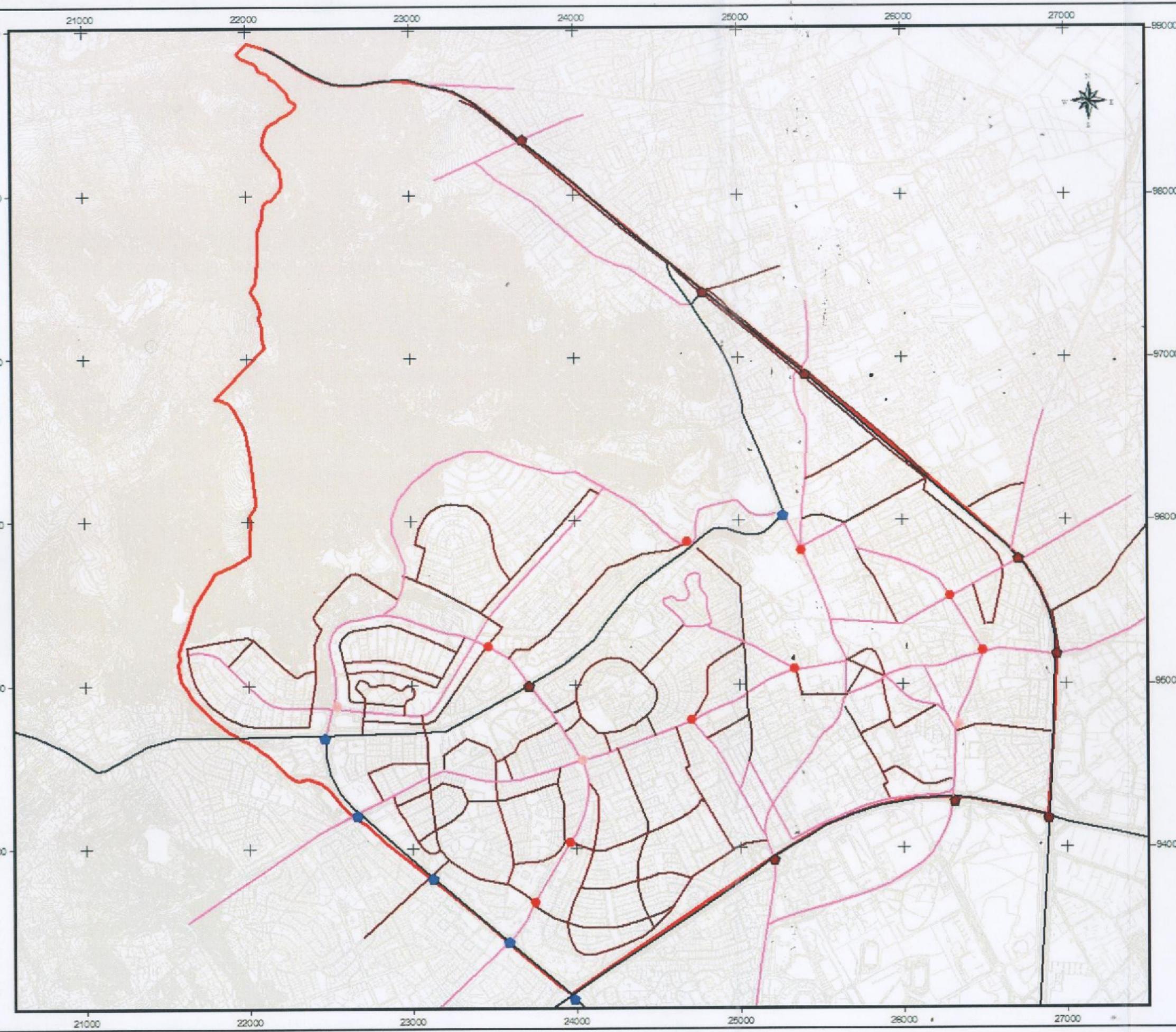
- Route Nationale
- Route Locale
- Route Nationale Express
- Route Locale Express
- Route Régionale Express
- Périmètre d'étude

Echelle : 1/23000      Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES  

 1649 Rue Mohamed Ali Akid, Cité Olympique B.P. 44  
 Cité El Khadra 1033 E. mail : [agur@agur.gov.tn](mailto:agur@agur.gov.tn)  
 Tel : 71885510 Fax : 71885516

## Carte hiérarchisation des voies



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du développement durable  
**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**HIERARCHISATION  
 DU  
 RESEAU ROUTIER**

**Légende**

**Carrefour**

- Carrefour Aménagé
- Carrefour à Aménager
- Echangeur Existant
- Echangeur Projeté

**Voirie courtterme**

- Voie de distribution
- Voie Artérielle
- Voie de transit

— Périmètre d'étude

Echelle : 1/23000      Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES

18-19 Rue Mohamed Ali Aïid, Cité Olympique S.P.44  
 Cas El Khadra 1003 E, mail : uspi@uspi.gov.tn  
 Tél : 71665004 Fax : 71665006



### C- Problématique des voies

Le centre-ville de la commune connaît un problème de congestionnement pendant toute la journée de sorte que la programmation des parkings est indispensable.

Concernant les 2 arrondissements d'El Manezeh et d'Enasr ils sont entourés par la voie X2 et la voie X20, et traversés par des voies communales avec des emprises réduites par rapport à la densité élevée des arrondissements et la forte motorisation des habitants de la zone.

La présence des commerces et des services de part et d'autres des voies d'échange entre El Menzah et Ariana et sur les voies d'accès à Enasr perturbe la circulation et les déplacements sur ces axes.

Le maillage du réseau routier se compose par des voies de ceintures, des voies express qui contribuent à la fluidité du transit (RN8, X2, X20), des voies de liaison entre les quartiers de la commune avec les quartiers riverains (RN10, RR332, RR533, Av Othman Ibn Affen, Av Hedi Nouira, Av El Behi Ladgham) et finalement d'autres voies de distribution de la circulation entre quartiers (Av d'Afrique, Av Mouaouia Ibn Abi-Soufian).

La commune compte plusieurs nœuds de liaison qui relient les autres communes : 3 sur la voie X2, 3 sur la voie X, 5 sur la RN8 et 2 sur la voie X20.

Le maillage du réseau routier souffre d'un manque de liaison qui permette l'échange du trafic entre l'arrondissement Ariana el Médina et El Manezeh, de ce fait l'entrée à El Menzeh 5 du côté de l'Ariana est fortement saturée.

Les trois accès à Enasr à partir d'El Manezeh, ou par la voie X20 et par la X2 sont généralement embouteillés pendant les heures de pointe.

#### **On constate aussi :**

- \* La faiblesse de la liaison entre El Manezeh et le centre de l'Ariana d'un côté et entre Enasr et le centre de l'Ariana aussi de l'autre côté.
- \* La voirie communale est sous dimensionnée par rapport à la circulation qui y règne.
- \* Une demande très importante en arrêt et en stationnement sur les grands axes de circulation, ce qui réduit la capacité et la fluidité des voiries.

#### **2. Le stationnement :**

Le déséquilibre entre l'offre et la demande en matière de stationnement est important surtout au centre-ville et sur les axes structurants de la commune ; l'arrêt quant à lui manque de réglementation. Une congestion de la circulation est enregistrée à cause de stationnement arbitraire.

La présence de services et de commerce dans la commune de l'Ariana a engendré un fort besoin de stationnement:

- Près de la zone administrative
- Au niveau du centre de l'Ariana
- Près de la station terminus métro
- Aux alentours du centre commercial d'el Menzeh et au niveau du centre culturel el Menzeh 6.
- Le long des grands axes commerciaux Av. Habib Bourguiba Av.de la Liberté, Av. Hedi Nouira Enasr.

Le tableau qui suit montre une quantification sommaire du nombre de voitures stationnées sur la voirie par zone:

**Tableau 21 : comptage de stationnement.**

Zone	Nombre de voitures stationnées sur voirie	Total
Ariana El Medina <ul style="list-style-type: none"> <li>• Près du terminus métro</li> <li>• Vers Borj-Louzir</li> <li>• Vers Soukra</li> <li>• Ariana centre (Av.Taib M'hiri)</li> <li>• Zone administrative</li> <li>• Zone de la médina</li> <li>• Avenue Habib Bourguiba</li> </ul>	120+150 100 70 280 400 350+72 280	1822
El Manezeh <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Menzeh5</li> <li>• El Menzeh 6</li> <li>• Av Otmen Ibn Affen (menzeh8)</li> </ul>	336 722 100	1158
Enasr	1350	1350
<b>Total</b>	<b>4330</b>	<b>4330</b>

On remarque que le nombre de voitures est très important, il réduit la capacité des voiries notamment celles qui ont un rôle d'échange de trafic. Le besoin en stationnement incite la commune à planifier des parkings afin de mieux gérer la circulation et le stationnement dans la ville. Les trottoirs dans la commune de l'Ariana sont généralement étroits, la création de nouvelles zones piétonnières dans la ville de l'Ariana peut représenter une solution pour la ville.

### 3. Les projets en matière de voirie

Au niveau de la voirie, le ministère de l'équipement a commencé la réalisation des travaux des ouvrages sur toutes les intersections de la X2 et de la X20 dans le but de faciliter la connexion de l'Ariana au centre-ville et aux berges du lac.

### 4. Le système de transport collectif :

Le transport ne peut être efficace au niveau spatial, qu'une fois géré en tant que système. L'Ariana est une ville dans le Grand Tunis fortement liée au centre-ville de Tunis et à la périphérie Nord et Ouest de l'agglomération.

Bien qu'elle soit traversée par plusieurs lignes de bus et desservie par une ligne de métro léger, l'Ariana souffre de plusieurs dysfonctionnements du transport ;

**1- la déconnexion entre les lignes de bus allant vers el Manezh et Enasr et celles allant vers Ariana el Médina,**

**2-l'absence de parking de la voiture particulière près des stations bus et métro permettant l'intégration de la voiture au système de transport.**

**3-Le non réservation des stations pour taxis collectifs et taxis.**

La commune de l'Ariana est dotée actuellement d'une infrastructure de transport collectif assez importante qui est appelée à se développer davantage dans le futur. Le réseau se compose des éléments suivants :

- La commune de l'Ariana présente un point relais pour diverses destinations avec les 30 lignes de bus qui la traversent.

- Des lignes de transport rural et de taxis collectifs reliant Ariana à Soukra, à Raoued, à Mnihla, à Kalaat el Andalous...
- Des lignes de bus privées traversent l'Ariana vers Soukra, Manezeh et Raoued et la Marsa.
- La ligne de métro 2 relie la commune de l'Ariana au centre-ville de Tunis et il sera projeté jusqu'au cité Enasr.

Tableau16 : Répartition des lignes de bus (Transport Tunis « TRANSTU »).

Station de départ	Lignes bus	Nombre de bus	Fréquence (min)	Destination
10 décembre	6	2	30	Sidi Sofiane
	6b	1	40	Malaha
	27	4	30	Raoued
	27A	2	35	Cité la Gazelle
	62	2	45	El Bokri
	62A	2	60	Sidi Amor
	47	4	30	La Goulette
	18C	4	30	Carthage
	35b	1	80	Sidi Salah
Ariana	18	1	90	Mongi Slim Sidisalah
	18b	2	30	Manzeh 9
	460	2	30	Manouba
	47A	3	45	Kalaat el Andalous
	44A	2	75	
Habib Thameur	36	3	40	Mansoura
	80	3	10	El Bokri
	6z	1	45	Hopital Abderrahmen Mami
Tunis marine	635	4	30	Ariana-charguia
	35b	1	60	Cité el Sahha
	77	1	6 fois	Kalat el Andalous
	5t	1	60	Menzeh 9
	5 <sup>E</sup>	2	60	El nasr
	51a	4	20	El nasr
Charguia	514	15		Ettadhamen
	515	8		Ezzahrouni
	542	16		Tebourba
	44 <sup>E</sup>	5		Oued Ellil
	514b	7		Ettadhamen
	515b	4		Ezzahrouni
	515a	4		Ezzahrouni
	533	4		20 mars
	44t	2		Sidi Thabet
	514a	11		Cité el Basateen



Tableau22 : lignes des Bus privées

ligne	N°	Station départ	Terminus	N°	
Tus	6 63	Habib Thameur	Sidi Sofiane Mansoura	5	20min
city	2 4 5	10 décembre Charguia Charguia	Carthage Ezzahrouni Ettadhamen	18 3 3	45 min
TUT		Menzeh9	la Marsa	-	50min

Tableau 23 : Répartition des Taxis collectifs

De l'Ariana vers	Nombre	Station
L'Aouina	30	Station bus Ariana (42 permis)
Mongi slim	01	
Sidi Salah	05	
Mansoura	06	
Raoued	170	Rond-point ; Station de rabattement bus Métro2 (plus de 250 permis).
Borj Touil	09	
Mnihla	20	
Cité Ettadhamen	20	
Ezzahrouni	13	
El Intilaka	10	

Les principales caractéristiques de ce réseau sont :

- La majorité des lignes de bus assurent une liaison directe entre Ariana et le centre-ville de Tunis
- L'existence de lignes de ceinture assurant les déplacements vers l'Ouest de la capitale
- L'existence de la station de rabattement avec le métro qui assure les déplacements vers l'Est de la commune (Mansoura, Sidi Salah, la Soukra, Carthage...).
- Les lignes assurant les déplacements vers Menzah, Enasr et Ariana supérieure n'ont pas une relation avec le centre de l'Ariana.
- L'absence de liaisons entre les différentes entités de la ville par un moyen de transport.
- La majorité des lignes des bus passent par les voies principales.
- L'inexistence de passages réservés (site propre) aux bus.
- L'inexistence d'une station pour les taxis collectifs.

## Carte de tpt collectif

21000 22000 23000 24000 25000 26000 27000

Republique Tunisienne  
Ministère de l'Équipement, de l'Habitat  
et de l'Aménagement du Territoire  
et du développement durable  
AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

### PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

### RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

#### Légende

#### Ligne Métro

-  Ligne Métro Existant
-  Ligne Métro Projeté
-  Ligne RFR Projeté

#### Station terminus

-  Station Existante
-  Station Projetée
-  Station Bus

 Réseau Bus Ariana

 Limite communale

Echelle : 1/23000

Date : Septembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES



18-19 Rue Mohamed Ali Akkâs - Cité Olympique B.P. 44  
Cité El Khadra 1063 E-mail: aupt@aupt.gov.tn  
Tel: 71888848 Fax: 71888800

21000 22000 23000 24000 25000 26000 27000

93000

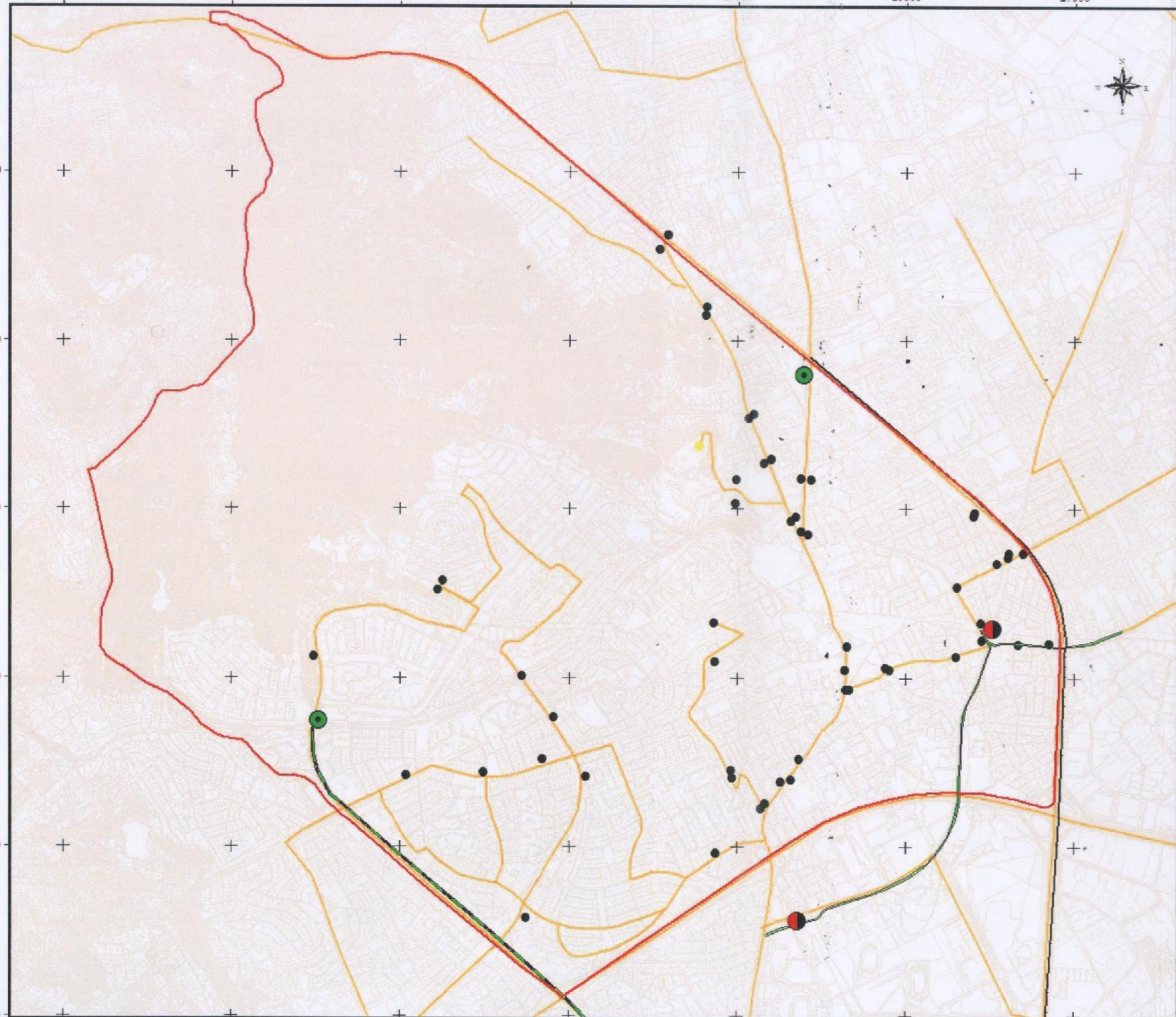
98000

97000

96000

95000

94000



## VIII. Les réseaux urbains divers

### 1. L'eau potable :

Le taux de branchement dans la commune est estimé à 98% ; la connexion primaire se fait à partir du réseau principal sur la voie X, pour alimenter les réservoirs situés à l'Ariana supérieure. Ces réservoirs, situés à la cote 63m, assurent les besoins de l'Ariana, Soukra et Raoued ; et leur capacité doit être renforcée pour répondre aux besoins futurs.

Des nouveaux aménagements sont en cours d'exécution, avec le but d'alimentation de la zone nord Enasr en eau potable. Le tableau suivant illustre la composition du réseau Sonede dans la commune de l'Ariana :

**Tableau 24 : Répartition du réseau SONEDE**

Concessionnaire	Type de réseau	Longueur en Km
<b>SONEDE</b>	Amiante Ciment	223.053
	Béton	0.115
	Fonte	6.944
	Polyéthylène	60.914
		<b>291.026</b>

*Base de données Réseaux AUGT2014*

76.5% du réseau est composé par l'Amiante Ciment qui a sans doute des effets néfastes sur la santé, nécessitant un grand effort pour la substitution.

### 2. L'électricité et le gaz :

Le taux de branchement au réseau électrique est de 90%, le 1/3 du réseau est souterrain

**Tableau 25 : Répartition du réseau STEG**

Concessionnaire	Type de réseau	Longueur en Km
<b>STEG</b>	Câble souterrain (MT)	34.507
	Ligne aérienne (MT)	64.738
		<b>99.245</b>

*Base de données Réseaux. AUGT2014*

Le réseau du gaz naturel se longe sur 18.11Km, il assure le raccordement du 74% de logements.

**Tableau 26 : Répartition du réseau GAZ**

Concessionnaires	Type de réseau	Longueur en Km
<b>STEG</b>	Conduite AC 4", 20 bar	6.283
	Conduite AC 6", 20 bar	1.823
	Conduite AC 8", 20 bar	7.855
	Conduite AC 20", 20 bar	2.151
		<b>18.112</b>

*Base de données Réseaux AUGT2014*

## CARTE SONED

# Le Réseau d'eau potable dans la commune de l'Ariana



**Légende :**

**Type d'ouvrage**

- Plaque Pleine
- † Poteau d' Incendie
- ✦ Bouteau d' Incendie
- ★ Robinet de Prise
- ◆ Robinet Vanne
- ◻ Chambre des Vannes
- ⊕ Brise Charge
- ⊞ Borne Fontaine
- ⊞ Bouche à clé
- ✠ Lutte Incendie
- ⊞ Compteur
- ⊞ Débitmètre
- Déversoir
- Gaine Acier
- Forage
- Regard
- Piquage
- Reservoir
- Ventouse
- Vidange
- ⊞ Station de Pompage
- Station
- Supresseur

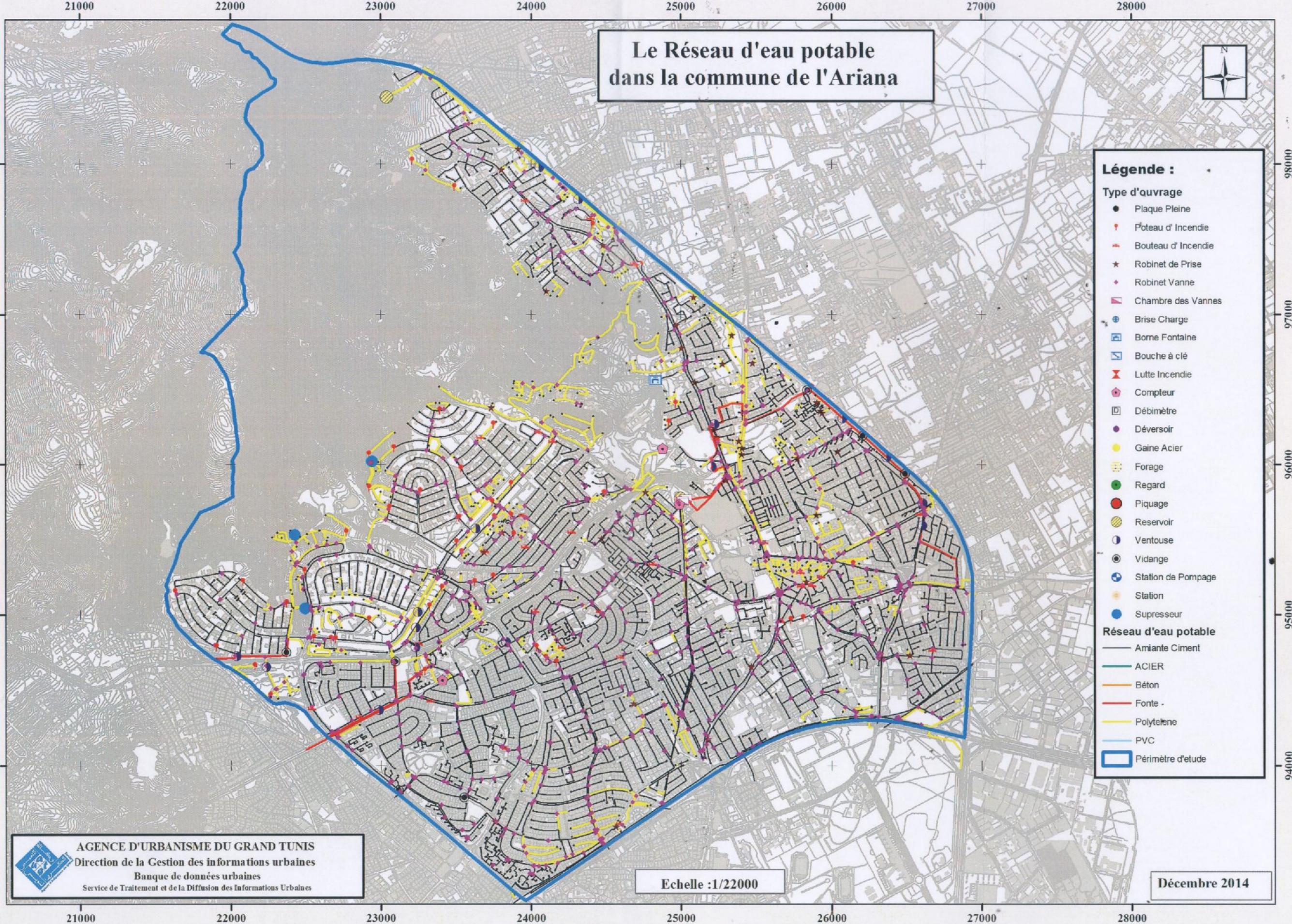
**Réseau d'eau potable**

- Amiante Ciment
- ACIER
- Béton
- Fonte -
- Polyetelene
- PVC
- ▭ Périmètre d'étude


**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**  
 Direction de la Gestion des informations urbaines  
 Banque de données urbaines  
 Service de Traitement et de la Diffusion des Informations Urbaines

Echelle : 1/22000

Décembre 2014



## Carte STEG

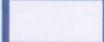


République Tunisienne  
 MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,  
 DE L'HABITAT ET DE  
 L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**Le Réseau d'électricité  
 (Haute et Moyenne tension)  
 dans la commune de l'Ariana**

**Légende**

-  Câble souterrain (MT)
-  Ligne Haute Tension (HT)
-  Ligne aérienne (MT)
-  Poste Cabine publique
-  Poste Cabine prive
-  Poste Aérien public
-  Poste Aérien prive
-  Poste de Cloture
-  Périmètre d'etude

Echelle : 1/22000

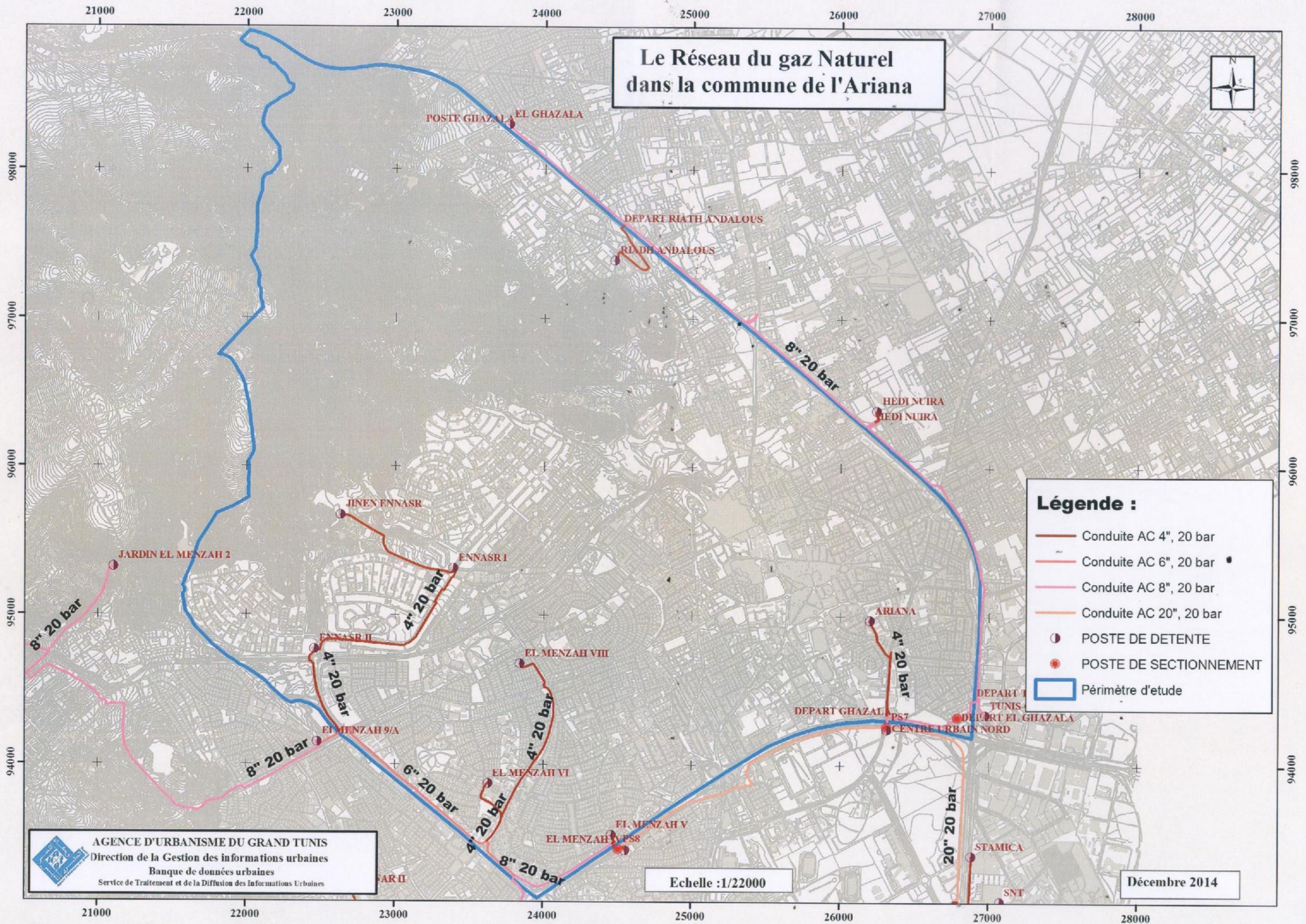
Date : Décembre 2014

AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

 18-19 Rue Med.Ali Akid - Cite Olympique B.P.44  
 Cite El Khadra 1003 E\_mail : augt@augt.gov.tn  
 Tel : 71805506 Fax : 71805505

## Carte Gaz

# Le Réseau du gaz Naturel dans la commune de l'Ariana



**Légende :**

- Conduite AC 4", 20 bar
- Conduite AC 6", 20 bar
- Conduite AC 8", 20 bar
- Conduite AC 20", 20 bar
- POSTE DE DETENTE
- POSTE DE SECTIONNEMENT
- Périmètre d'étude

AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS  
 Direction de la Gestion des informations urbaines  
 Banque de données urbaines  
 Service de Traitement et de la Diffusion des Informations Urbaines

Echelle : 1/22000

Décembre 2014

### 3. L'assainissement :

Le réseau d'assainissement (primaire) long de 28km dont 75% est un réseau gravitaire.

**Tableau 27 : Répartition du réseau ONAS**

Concessionnaire	Type de réseau	Longueur en Km
<b>ONAS</b>	Eau usée gravitaire	21.451
	Eau usée gravitaire forcée	3.242
	Eau usée refoulée	0.137
	Eau usée réseau prospecte	3.233
		<b>28.063</b>

*Base de données Réseaux AUGT2014*

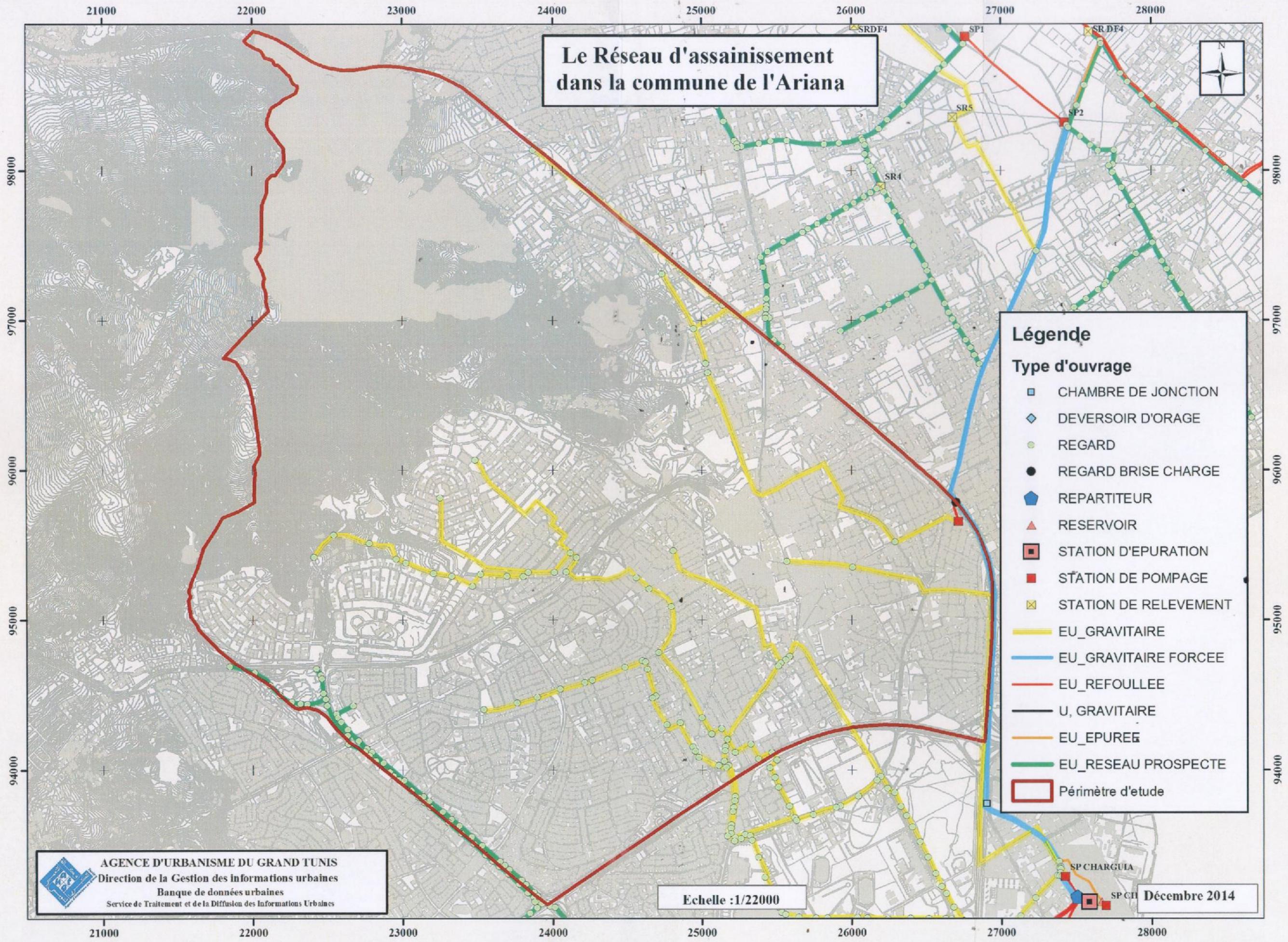
Le diagnostic de l'assainissement de la commune de l'Ariana est extrait de l'étude d'actualisation du Plan directeur d'assainissement du Grand Tunis élaboré par (BEI – ONAS). Ce plan stipule que le taux de raccordement au réseau est de 91.8% en 2010.

L'arrondissement **ARIANA-NASR-MENZEH (Appellation de l'ONAS)** « comprend les zones principales comme son nom l'indique qui sont : la zone d'Ariana, la zone Enasr et la zone Menzeh. Le réseau d'assainissement de cet arrondissement s'articule sur plusieurs collecteurs.

Les collecteurs d'Ariana sont bien dimensionnés pour le temps sec, pour le temps de pluie le Plan directeur d'assainissement du Grand Tunis prévoit un développement des réseaux Eaux usées dans les zones de croissance d'El Menzah et d'Ariana avec la construction de nouveaux réseaux.

## Carte ONAS

# Le Réseau d'assainissement dans la commune de l'Ariana



### Légende

**Type d'ouvrage**

- CHAMBRE DE JONCTION
- ◇ DEVERSOIR D'ORAGE
- REGARD
- REGARD BRISE CHARGE
- ⬠ REPARTITEUR
- ▲ RESERVOIR
- STATION D'EPURATION
- STATION DE POMPAGE
- ⊠ STATION DE RELEVEMENT
- EU\_GRAVITAIRE
- EU\_GRAVITAIRE FORCEE
- EU\_REFOULLEE
- U, GRAVITAIRE
- EU\_EPUREE
- EU\_RESEAU PROSPECTE
- ▭ Périmètre d'étude

AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS  
 Direction de la Gestion des informations urbaines  
 Banque de données urbaines  
 Service de Traitement et de la Diffusion des Informations Urbaines

Echelle : 1/22000

Décembre 2014



## IX. EVALUATION DES PLANS D'AMENAGEMENT PRECEDENTS

### 1. Le Plan d'Aménagement Urbain de 1981

Le PAU qui couvrait les trois communes actuelles de l'Ariana, Soukra et Raoued, avait pour options principales de limiter l'urbanisation à l'Est et au Nord à la RN8, actuelle limite de la commune de l'Ariana.

Il a classé les zones de Raoued et de Soukra comme zones agricoles, et il a prévu les développements urbains de zones limitées telles que : Borj Louzir, cité el Ghazala, Dar Fadhal... Les causes pour lesquelles la commune a révisé son plan en 1990 concernent essentiellement :

- L'extension urbaine de la ville de l'Ariana vers la Soukra et Raoued.
- Le manque de cohérence avec la carte agricole de 1985
- L'adoption du projet de cité Enasr qui a apporté des modifications aux limites municipales afin d'englober toute la zone du quartier.
- L'intégration du centre urbain nord.

### 2. Le Plan d'Aménagement Urbain de 1994 (plan en vigueur).

Le plan d'aménagement de la commune de l'Ariana a été approuvé par le décret n°94-906 en date du 12-4-1994.

La division du périmètre communal de l'Ariana en trois communes (Ariana, Raoued et La Soukra) bien qu'elle ait été accompagnée par l'élaboration de deux nouveaux plans d'aménagement pour la Soukra et Raoued, Ariana n'a pas eu jusqu'aujourd'hui son nouveau plan.

Le PAU de l'Ariana de 1994 en vigueur bien qu'il ne corresponde plus au périmètre communal paru par décret n°259 – 2003 du 3 février 2003.

Selon la base de données des PAU dans le Grand Tunis élaborée dans la banque de données urbaines de l'AUGT, la soustraction du nouveau périmètre communal de la commune de l'Ariana a donné les résultats suivants :

**Le Plan d'aménagement de la commune de l'Ariana selon les différentes légendes :**

**TABLEAU 28 : PAU DE L'ARIANA SELON LA VOCATION D'ORIGINE**

VOCATION	SURFACE(HA)	%
EQUIPEMENT ADMINISTRATIF ET CIVIQUE	3,0	0,2
EQUIPEMENT COMMERCIAL	6,4	0,4
EQUIPEMENT EDUCATIF	27,4	1,7
EQUIPEMENT HOSPITALIER ET DE SANTE	29,4	1,8
EQUIPEMENT SOCIO_CULTUREL	7,8	0,5
EQUIPEMENT SPORTIF	18,3	1,1
EQUIPEMENTS	30,1	1,8
ESPACE VERT	43,6	2,6
HABITAT DENSE COLLECTIF	8,3	0,5
HABITAT DENSE ISOLE GROUPE	22,5	1,4
HABITAT FORTE DENSITE	4,7	0,3
HABITAT ISOLE COLLECTIF MOYENNE DENSITE	163,9	9,9
HABITAT ISOLE MOYENNE DENSITE	335,9	20,2
PARC URBAIN	215,4	13,0
TISSU MEDINA	5,5	0,3
ZONE EL MENZAH	182,1	11,0
ZONE ENASR	258,3	15,6
ZONE INDUSTRIELLE	3,1	0,2
ZONE MIXTE	11,3	0,7
ZONE NATURELLE	200,2	12,1
ZONE P.A.D.A.C.	83,9	5,0
<b>TOTAL</b>	<b>1660,9</b>	<b>100,0</b>

**TABLEAU 29 : PAU ARIANA SELON LA LEGENDE UNIFIEE**

VOCATION	SURFACE(HA)	%
ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE A FAIBLE DENSITE	335,9	20,2
ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE FORTE DENSITE TISSU MEDINAL	5,5	0,3
ZONE D'HABITAT MIXTE A MOYENNE DENSITE	175,1	10,5
ZONE D'HABITAT MIXTE A FORTE DENSITE	22,5	1,4
ZONE D'HABITAT COLLECTIF CONTINU/GROUPE A MOYENNE DENSITE	4,7	0,3
ZONE D'HABITAT COLLECTIF CONTINU/GROUPE A FORTE DENSITE	8,3	0,5
ZONE D'EQUIPEMENTS	122,4	7,4
ZONE INDUSTRIELLE	3,1	0,2
ESPACE VERT AMENAGE	215,4	13,0
ZONE NATURELLE ET DE RESSOURCES	243,7	14,7
ZONE SOUMISE A UN PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL	524,3	31,6
<b>TOTAL</b>	<b>1660,9</b>	<b>100,0</b>

**TABLEAU 30 : PAU ARIANA SELON LA LEGENDE AGREEE**

VOCATION	SURFACE(HA)	%
ZONES D'HABITAT	551,9	33,2
ZONES D'EQUIPEMENTS	122,4	7,4
ZONES INDUSTRIELLES	3,1	0,2
ESPACES VERTS	459,1	27,6
PAD-PIF-PRF-PPMV-PSMV	524,3	31,6
<b>TOTAL</b>	<b>1660,9</b>	<b>100,0</b>

*Source : Base de données PAU AUGT 2014*

La vocation la plus dominante dans le plan d'aménagement en vigueur est celle des logements individuels isolés qui représente 20% de l'ensemble des vocations.

Ces chiffres montrent que la ville est régie en grande partie (30%) par des plans d'aménagement de détail soit pour la zone centrale (PADAC) soit pour la zone périphérique (Menzah et Enasr). D'où l'évolution de la ville par tranche d'une manière planifiée avec peu de cohérence spatiale.

Plusieurs zones ont perdu leurs vocations d'origine et ont eu des mutations d'usage au niveau des grandes voies. Par conséquent, la superposition des cartes de l'évolution de l'occupation du sol a montré que les autres vocations (UA, UB2, UB3...) ont subi de multiples changements sur tout le territoire communal ce qui rend le plan d'aménagement urbain dépassé par le temps et par l'espace.

Le plan en vigueur n'exprime pas la réalité du terrain en matière d'infrastructure du transport, que ce soit le transport routier, aérien, ou le stationnement. En effet, les servitudes (OACA, du métro Léger, des routes structurantes, les gares routières) n'y figurent pas.

Le présent plan d'aménagement âgé de 20 ans est incapable de gérer la situation urbaine actuelle de la ville, d'où plusieurs anomalies qui ont été détectées à savoir ; les frappés d'alignement, l'empiétement des servitudes, l'occupation des espaces verts par le bâti, l'autorisation des lotissements dans des zones vulnérables (zone naturelle).

## CARTE DES VOCATIONS DU PAU de 1994

21000 22000 23000 24000 25000 26000 27000

98000

98000

97000

97000

96000

96000

95000

95000

94000

94000

21000 22000 23000 24000 25000 26000 27000

Republique Tunisienne  
Ministère de l'Équipement,  
et de l'Aménagement du Territoire  
et du développement durable  
AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

### PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

VOCATION DE SOL  
SELON LE PLAN  
D'AMENAGEMENT URBAIN (1994)

#### Légende

-  UA: Habitat forte densite
-  UA1: Habitat dense collectif
-  UA2: Habitat dense isole groupe
-  UB2: Habitat isole moyenne densite
-  UB3: Habitat isole collectif moyenne densite
-  UM: Tissu Medina
-  UN: Zone ennasr
-  UP: Zone P.A.D.A.C.
-  UX: Zone mixte
-  UZ: Zone el menzah
-  V: Espace vert
-  ZI: Zone industrielle
-  ZN: Zone naturelle
-  PU: Parc urbain
-  E: Les Equipements
-  EA: Equipement administratif et civique
-  EC: Equipement commercial
-  ECU: Equipement socio\_culturel
-  EE: Equipement educatif
-  EH: Equipement hospitalier et de sante
-  ES: Equipement sportif
-  Limite Communale

Echelle : 1/23000

Date : Septembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES



18-19 Rue Mohamed Ali, Cité Olympique B.P.44  
Cité El Khadra 1002 E-mail: auri@supigev.tn  
Tel : 71865565 Fax : 71865566

## X. L'ARIANA DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 1. Le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis

Le SDA du Grand Tunis a présenté un ensemble de propositions de base qui concernent directement la commune de l'Ariana à long terme :

- ✧ La limitation du développement urbain vers le Nord et la préservation de la ceinture verte et des terres agricoles ;
- ✧ La mutation de la voie X d'une ceinture à un boulevard urbain, caractérisée par une densité urbaine forte et des hauteurs de bâti importantes (8 étages) ;
- ✧ Donner la même fonction de boulevard urbain à l'avenue H.Bourguiba, en limitant le nombre des bâtiments à 5 niveaux y compris le RDC.

### 2. Le Plan Directeur Régional du Transport dans le Grand Tunis

Le PDRT a aussi présenté un ensemble de propositions concernant les études stratégiques pour le transport collectif dans le Grand Tunis, dont ce qui suit les propositions concernant l'Ariana ;

Pour le réseau routier :

- ✧ La réalisation des échangeurs sur les croisements de la RN8, et cela a été programmé dans le 10<sup>ème</sup> plan.
- ✧ La réalisation d'un échangeur sur la voie X.
- ✧ La réalisation d'un échangeur au croisement X2-X20.

Pour le transport en commun :

- ✧ La réalisation d'une ligne de métro sur la RN8 ;
- ✧ L'extension de la ligne de métro vers El Manazah et Enasr, au niveau de la voie X2.

### 3. La carte de protection des terres agricoles

La commune de l'Ariana, pareillement aux autres communes du gouvernorat ainsi que les groupements urbains et ruraux, ont connu un développement urbain rapide, ce qui a incité le Ministère de l'Agriculture et des Ressources Hydrauliques à procéder à la révision de la carte de protection des terres agricoles et au changement de la vocation des importantes superficies dans la commune de l'Ariana, moyennant l'étude des aspects hydrauliques.

La nouvelle carte agricole, qui n'est pas encore approuvée, a déclassé 191.15ha de terres agricoles dans le périmètre communal de la ville.

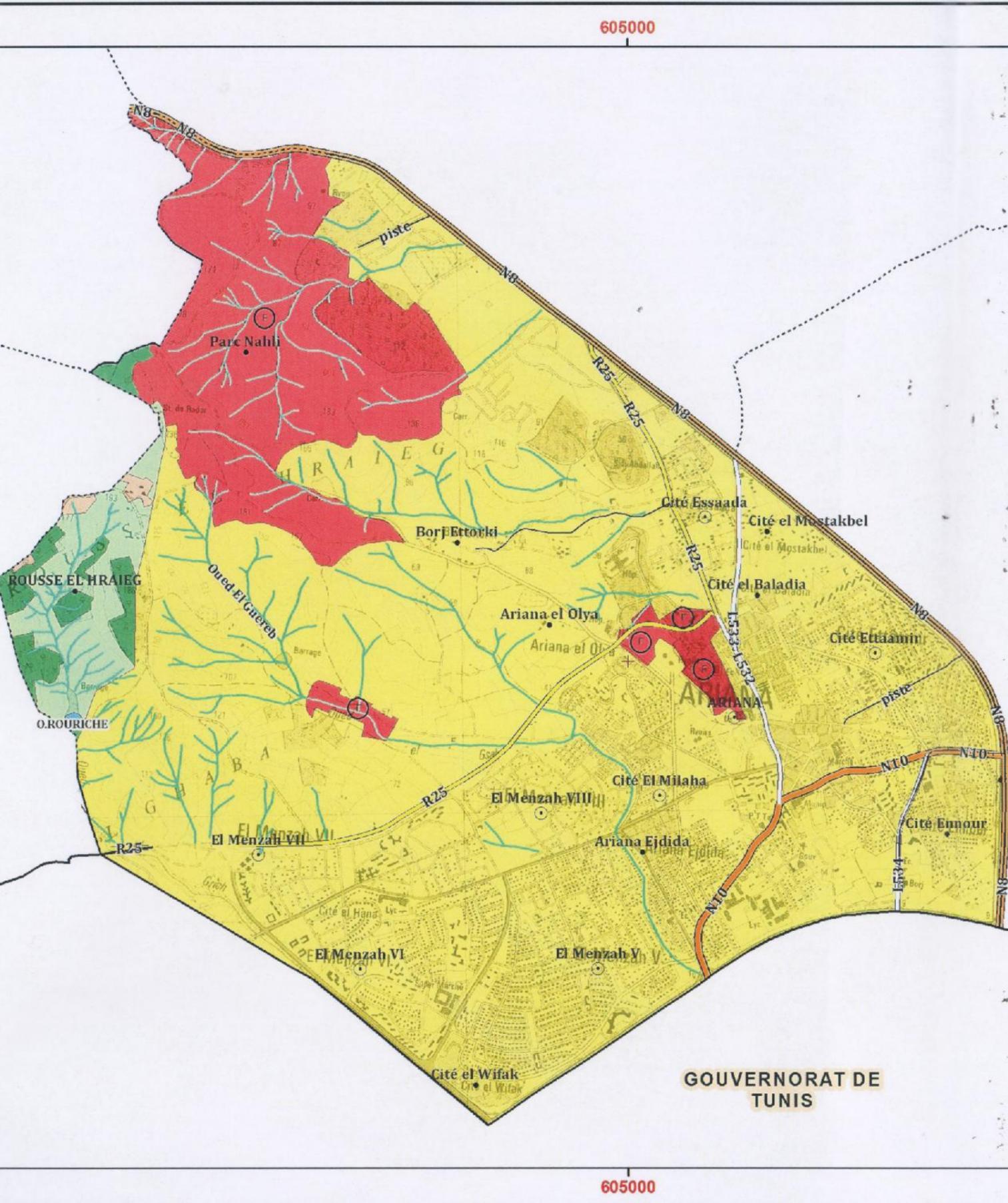
Le tableau suivant montre la répartition de différentes vocations de la commune de L'Ariana selon la carte agricole qui est en cours de révision.

**Tableau31 : Répartition des vocations de la commune de l'Ariana selon le projet de la carte Agricole (2015)**

Vocation	Superficie en ha
Autre zone agricole	62.7
Équipement hydraulique	1.77
Parc Enahli	242
Zone agricole de sauvegarde	22.7
Zone agricole ayant perdu la vocation	4.19
Zone d'interdiction	27.2
Zone urbaine	1527.44
Total	1888

*Source : commune de l'Ariana.*

## Carte agricole



**REPUBLIQUE TUNISIENNE**  
 MINISTERE DE L'AGRICULTURE  
 DES RESSOURCES HYDRAULIQUES ET DE LA PECHE

DIRECTION GENERALE DE L'AMENAGEMENT ET DE LA CONSERVATION DES TERRES AGRICOLES	COMMISSARIAT REGIONAL AU DEVELOPPEMENT AGRICOLE DE ARIANA
--	---

**CARTE DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES**  
 GOUVERNORAT DE : ARIANA  
 DELEGATION DE : ARIANA VILLE

**LEGENDE**

Classes de Protection	Autres indications
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Zones d'interdiction</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Zones de sauvegarde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Autres zones agricoles</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Zones urbaines (PAU)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Zones ayant perdu leur vocation agricole et non couvertes par des PAU</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span> Zones ayant perdu leur vocation agricole et réservées pour la création de réserves foncières industrielles (décrétées)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid blue; border-left: 2px solid blue; border-right: 2px solid blue;"></span> Périmètres d'intervention foncière (PIF)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%; border: 1px solid black;"></span> Forêt</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%; border: 2px solid red;"></span> Périmètres Publics Irrigués</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span> Parcs Naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Villes</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Villages</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 2px solid red;"></span> Autoroutes</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 2px solid orange;"></span> Routes Nationales</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 2px solid yellow;"></span> Routes Régionales</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 2px solid lightyellow;"></span> Routes Locales</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Routes non classées</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black;"></span> Voie Ferrée</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed black;"></span> Limite Frontières</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed black;"></span> Limite Gouvernorat</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed black;"></span> Limite Délégation</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid blue;"></span> Infrastructures hydrauliques (Barrages, Lacs collinaires)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid lightblue;"></span> Retenues d'eau naturelles (Sebkhats, Garaâts, Chotts, Lacs)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid blue;"></span> Oueds</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Stations d'épuration</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Décharges Publiques Contrôlées</li> </ul>

Système de projection : UTM, Origine Carthage, Zone 32 Nord

LOCALISATION	ORIENTATION	ECHELLE	DATE
1 : Kalaat El Andalous 2 : Cite Ettadhamen 3 : Raoued 4 : El Mnhla 5 : Ariana Ville 6 : Soukra 7 : Sidi Thabet		1/25000	Juin 2016

**AUTEURS**

**GEOMATIX INTERNATIONAL**  
 www.geomatix-international.com  
 geomatix@geomatix-international.com  
 Avenue de l'indépendance  
 Zaghouan 1100

GOUVERNORAT DE  
TUNIS



## Extrait du SDA

# EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DU GRAND TUNIS

**LIMITE DE LA ZONE D'ETUDE**

**ZONAGE**

Existant	Projeté CT - MT	Projeté LT	Description
[Brown square]	[Brown square]	[Brown square]	CENTRE HISTORIQUE
[Light brown square]	[Light brown square]	[Light brown square]	ZONE URBANISEE
[Red and white checkered square]	[Red and white checkered square]	[Red and white checkered square]	HABITAT SOCIAL PROGRAMME
[Blue square]	[Blue square]	[Blue square]	GRAND EQUIPEMENT
[Dark blue square]	[Dark blue square]	[Dark blue square]	ZONE INDUSTRIELLE
[Red and white diagonal lines square]	[Red and white diagonal lines square]	[Red and white diagonal lines square]	LIMITES D'URBANISATION (EN CONFORMITE AVEC LES PLANS D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR)
[Light green square]	[Light green square]	[Light green square]	LOCALITE RURALE
[Green square]	[Green square]	[Green square]	ESPACE VERT EQUIPE
[Dark green square]	[Dark green square]	[Dark green square]	ESPACE VERT ET/OU BOISE
[Yellow square]	[Yellow square]	[Yellow square]	ZONE TOURISTIQUE
[Yellow star icon]	[Yellow star icon]	[Yellow star icon]	TOURISME FAMILIAL
[Red star icon]	[Red star icon]	[Red star icon]	PLAN D'EAU A VOCATION DE LOISIRS

**CENTRALITE**

Existant	Projeté CT - MT	Description
[Red circle icon]	[Red circle icon]	CENTRE D'ACTIVITES TERTIAIRES
[Red square icon]	[Red square icon]	CENTRE REGIONAL OU SECONDAIRE
[Red square icon]	[Red square icon]	CENTRE RELAIS

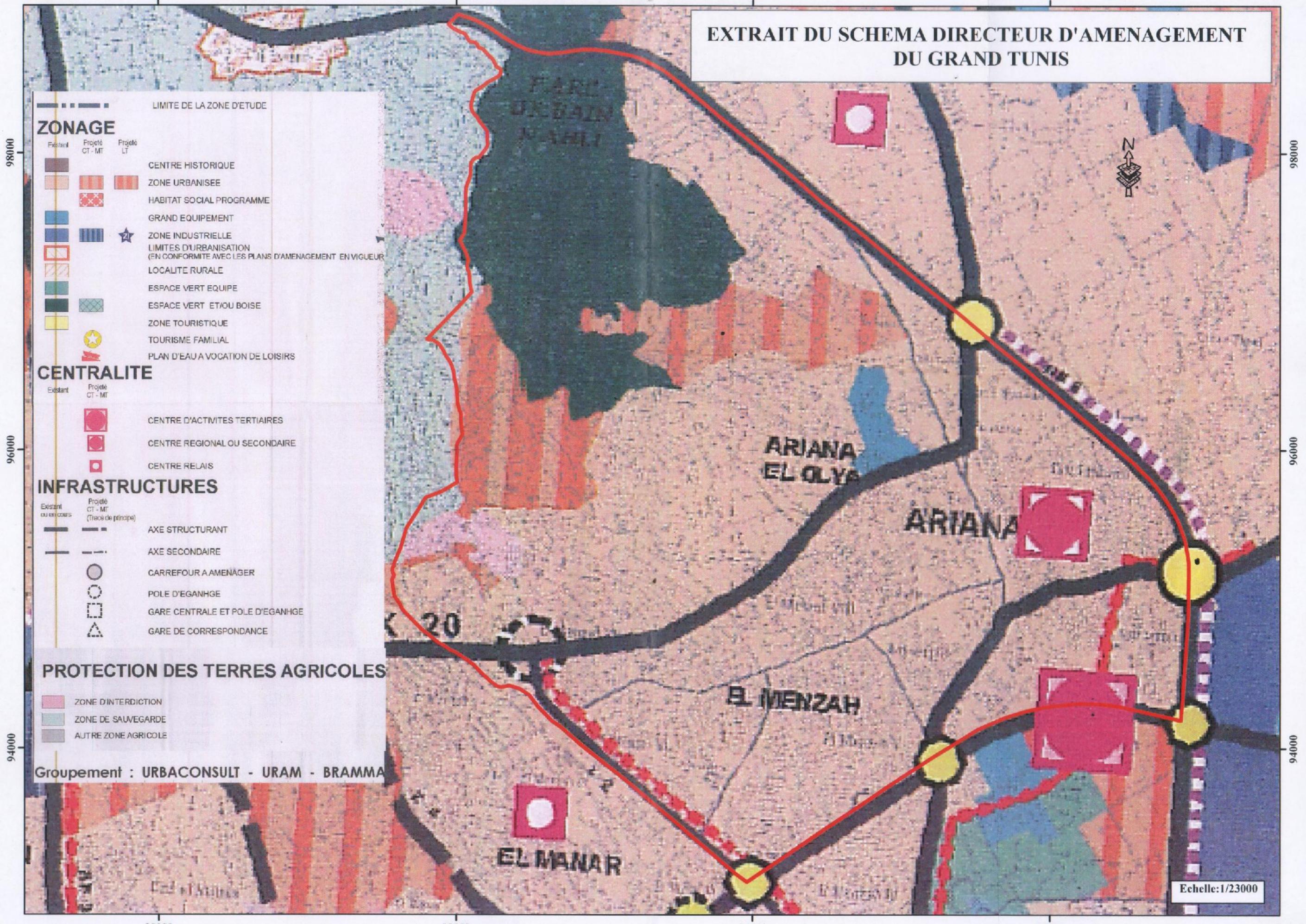
**INFRASTRUCTURES**

Existant ou en cours	Projeté CT - MT (Tracé de principe)	Description
[Thick black line]	[Thick black line]	AXE STRUCTURANT
[Thin black line]	[Thin black line]	AXE SECONDAIRE
[Circle icon]	[Circle icon]	CARREFOUR A AMENAGER
[Square icon]	[Square icon]	POLE D'EGANHGE
[Square icon]	[Square icon]	GARE CENTRALE ET POLE D'EGANHGE
[Triangle icon]	[Triangle icon]	GARE DE CORRESPONDANCE

**PROTECTION DES TERRES AGRICOLES**

Description	
[Pink square]	ZONE D'INTERDICTION
[Light green square]	ZONE DE SAUVEGARDE
[Dark green square]	AUTRE ZONE AGRICOLE

Groupement : URBACONSULT - URAM - BRAMMA



Echelle: 1/23000

## XI. Les Atouts et les contraintes

**Tableau 32:** les Atouts et les contraintes de l'urbanisation de la commune de l'Ariana

Les secteurs	Les atouts	Les contraintes
Situation géographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La ville a une position stratégique dans l'agglomération tunisoise</li> <li>▪ Elle est située sur un carrefour de plusieurs routes</li> <li>▪ Elle est proche du centre-ville et de l'Aéroport Tunis Carthage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ville de transit (présence d'un trafic gênant)</li> </ul>
Cadre naturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des éléments naturels importants participent à la biodiversité et donnent le caractère vert à la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Topographie accidentée qui limite l'urbanisation de la ville</li> <li>▪ Servitude hydraulique importante</li> <li>▪ Risque d'inondation</li> </ul>
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taux d'accroissement élevé de la population.</li> <li>▪ Baisse du nombre moyen de personnes par ménage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taux d'accroissement important mais en infléchissement.</li> <li>▪ Disparité démographique entre les différents arrondissements.</li> </ul>
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La commune est caractérisée par la diversité des activités commerciales et de services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absence de l'activité touristique et hôtelière</li> <li>▪ Prolifération de commerces, des services et de certaines activités artisanales sur les grands axes routiers générant un trafic de circulation automobile</li> </ul>
Dynamique de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une urbanisation planifiée par les opérateurs publics</li> <li>▪ Zone d'accueil pour l'habitat et pour les services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La présence des quartiers spontanés</li> <li>▪ La prolifération de l'habitat non réglementaire dans la partie nord de la commune</li> <li>▪ Le centre de l'Ariana n'assure pas son rôle comme articulateur de tout l'espace communal</li> <li>▪ La mutation d'usage et le changement illégal de vocation</li> <li>▪ Le manque de coordination et de liaison entre les composantes urbaines de la commune</li> <li>▪ La présence des espaces publics non aménagés</li> </ul>
Réseaux routiers Et transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ville desservie par une trame de voirie et un réseau de transport collectif diversifié</li> <li>▪ La majorité des lignes de bus assurent une liaison directe entre Ariana et le centre-ville de Tunis</li> <li>▪ L'existence de lignes de ceinture assurant les déplacements vers l'Ouest de la capitale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La prolifération des activités sur les côtés des voies et son impact sur la circulation et sur les capacités de stationnement et d'arrêt.</li> <li>▪ Le réseau routier est mal hiérarchisé ; il existe des voies de desserte raccordées avec des voies de transit, et un manque de voies de distributions entre les différents quartiers</li> <li>▪ L'incapacité du réseau existant à couvrir les besoins en circulation,</li> <li>▪ Une distribution des voies qui ne</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'existence de la station de rabattement avec le métro qui assure les déplacements vers l'Est de la commune (Mansoura, Sidi Salah, la Soukra, Carthage..)</li> </ul>	<p>favorise pas la fluidité de la circulation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un trafic intense qui provoque la pollution atmosphérique et sonore surtout au niveau des axes principaux et au centre de l'Ariana</li> <li>▪ Les lignes assurant les déplacements vers Menzah, Enasr et Ariana supérieure n'ont pas une relation avec le centre de l'Ariana</li> <li>▪ L'absence de liaisons entre les différentes entités de la ville par un moyen de transport en commun</li> <li>▪ La majorité des lignes des bus passent par les voies principales</li> <li>▪ L'inexistence de passages réservés aux bus (site propre)</li> <li>▪ L'inexistence d'une station pour les taxis collectifs</li> <li>▪ La dégradation de l'état des voies, ce qui rend la circulation difficile</li> <li>▪ L'existante d'une grande demande en stationnement au centre-ville et près du centre commercial et sur la plupart des avenues urbaines</li> </ul>
<b>Les Équipements Publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une satisfaction générale des équipements</li> <li>▪ Présence d'un hôpital CHU des maladies pulmonaires à un rayonnement national</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'influence des parcs urbains est faible</li> <li>▪ Le manque des équipements de santé de base, de sport, de loisir et un cimetière.</li> <li>▪ L'absence des aires de stationnements à côté des équipements</li> </ul>
<b>Environnement et paysage urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La présence d'un grand parc urbain (200ha)</li> <li>▪ La présence des éléments spécifiques qui caractérisent l'identité de la ville de l'Ariana (Médina, parc Bir Belhssan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les entrées de la ville et les axes principaux sont mal aménagés</li> <li>▪ L'insuffisance des espaces de loisir pour enfants</li> <li>▪ Le stationnement anarchique des véhicules dans les zones centrales et ses conséquences néfastes sur le paysage urbain</li> </ul>

## XII. Les projections de la population et les besoins en surface

### 1. Les Projections de la population

Les besoins de la commune de l'Ariana en surface à l'horizon 2025 sont déterminés à partir des hypothèses de la croissance démographique qui prend en compte l'évolution de la commune depuis le recensement INS de 1994, 2004 et 2014.

Deux hypothèses de croissance seront adoptées, la première hypothèse **(H1)**, qui peut être considérée comme hypothèse haute, se base sur le taux d'accroissement de 2.9%, ce chiffre est similaire au taux d'accroissement annuel de l'ensemble des communes du gouvernorat de l'Ariana. La deuxième hypothèse **(H2)**, qui peut être considérée comme hypothèse tendanciel, se base sur un taux d'accroissement annuel tendanciel de (1.3%), mais proche du taux actuel pour la commune et l'agglomération qui est de 1.6%.

#### **La première hypothèse (H1) ;**

Cette hypothèse est censée être haute, car elle représente un taux d'accroissement égal à 2.9%, qui est supérieur à la moyenne nationale (1%) et à la moyenne du Grand Tunis (1.6%), il est aussi similaire au taux d'accroissement annuel de l'ensemble des communes du gouvernorat de l'Ariana (2.93). La commune de l'Ariana a gardé son rythme d'évolution démographique enregistré pour la période 2004-2014 qui est de 1.6 tout en ajoutant la population additionnelle dans les zones d'extension.

Elle se base aussi sur la densification du tissu existant avec des opérations d'ensemble et avec l'autorisation d'ajout d'un deuxième étage pour l'ensemble du tissu résidentiel de type individuel existant qui représente près de 70% des surfaces occupées de la commune.

Des mouvements migratoires vers la commune vont être générés vu la position stratégique qu'occupe cette ville dans l'agglomération tunisoise et sa proximité des nouveaux projets comme le port financier.

Le tableau suivant illustre l'évolution passée, le taux d'accroissement annuel moyen et l'évolution future de la population.

**Tableau 33 : Estimation de la population selon une hypothèse de croissance haute**

	Recensement INS						Projection AUGT			
	POP84	POP94	TACC 94/84	POP04	TACC 04/94	POP14	TACC 14/04	POP25 (taux 2.9%)	POP add	POP add moy
<b>Commune</b>	61911	70694	1.34	97687	3.29	114486	1.6	156719	42233	4223.3

Selon cette hypothèse, la commune de l'Ariana totalisera en l'an 2025 près de 156719 habitants et où la population additionnelle serait de l'ordre de 42233 habitants.

**La deuxième hypothèse (H2) ;**

Cette hypothèse est censée être tendancielle, car elle s'appuie sur un taux d'accroissement annuel moyen égale à 1.3%, l'évolution de la commune de l'Ariana suit un rythme descendant, elle a été de 6% dans la période 1984-1994 et 3.3 % dans la période 1994-2004 pour atteindre 1.6% pour la période 2004-2014. Et si la tendance suit le même rythme le taux annuel moyen pourra facilement atteindre 1.3% pour la prochaine décennie.

Cette hypothèse prend en compte la tendance à la baisse de la fécondité et un solde migratoire légèrement positif suite à la non-disponibilité du foncier apte à l'urbanisation et à la présence des obstacles naturels qui empêchent probablement l'extension de la commune sur son arrière-pays.

**Tableau 34 : Estimation de la population selon l'hypothèse de croissance tendancielle.**

Année	Population	Projections
POP94	70694	3,3%
POP04	97687	
POP14	114486	1.3%
POP25	131964	
<b>Population additionnelle 2025</b>	17478	

Répartition de la population (1994-2004-2014)							
	Recensement INS					Projection AUGT	
			TACC			2025	
	POP94	POP04	04/94	POP14	14/04	POP25 (taux 1.3%)	POP add
Commune	70694	97687	3,3	114486	1.6%	131964	17478

Selon cette hypothèse, la commune de l'Ariana totaliserait en l'an 2025 près de 131964 habitants, et où la population additionnelle serait de l'ordre de 17478 habitants.

==>L'hypothèse haute (avec un taux d'accroissement annuel moyen de 2.9% entre 2014 et 2025) est la plus plausible et se traduit par une population de 156719 habitants en 2025.

La projection des besoins sera effectuée sur la base de cette hypothèse.

**2. Les besoins en logements**

L'estimation des besoins en logements est calculée proportionnellement selon les 4 critères suivants ;

- le nombre de population additionnelle estimé selon l'hypothèse haute.
- la moyenne de la taille de ménage qui est de 3.5 personne.

- pour chaque ménage correspondra un logement occupé, majoré du nombre de logement vacants (y compris les logements secondaires) qui correspondrait à une proportion de 14.8% du parc logement enregistré en 2004.
- 1/3 du nombre additionnel sera réalisé dans le tissu existant avec l'autorisation de construction du deuxième étage pour les logements individuel (R+1)

Ainsi les besoins en logements à l'horizon 2025 pour la commune de l'Ariana sont calculés comme suit :

**Tableau 35 : Besoin en logements**

Population additionnelle	Ménages additionnels	Besoin en logements	Logements réalisés dans le tissu existant
42233	12066	13851	4617

Besoin net en logements : **9234**

Si on considère une densité moyenne brute (y compris voirie et équipement) de l'ordre de 50 logements à l'hectare, les besoin en surfaces réservés aux logements seraient de l'ordre de 184.68Ha.

### 3. Les besoins en équipements

En appliquant la grille des équipements du ministère de l'équipement, pour l'horizon 2025, les résultats de l'application sont les suivants :

**Tableau 36 : Programme des équipements socio-collectifs de la commune de l'Ariana perspectives 2025**

Secteurs	Equipements	Equipement existant en 2014	Equipements publics qui doivent être programmés selon La grille d'équipement		
			2025		
			Nbre nécessaire	Nbre manquant	Surface nécessaire
<b>Educatif</b>	Ecole primaire de base	22	30	-8	16000
	Collège	5	15	-10	40000
	Lycée	9	7	+2	-
<b>Santé</b>	Centre de santé de base	1	15	-14	7000
	Planning familial	1	5*	-4	2500
	Hôpital régional	1	1	0	-
	Hôpital des maladies thoraciques	1	-	-	-



<b>Culture</b>	Maison des jeunes	1	3	-2	1600
	Centre culturel	1	-	-	-
	Théâtre en plein air	1	1	0	5000
	Bibliothèque	1	1	0	3000
	Conservatoire régional	1	1	0	-
	Centre d'art dramatique	1	1	0	-
<b>Sportif</b>	Terrain de quartier	4	30	-26	5000
	Terrain de sport	2	1	+1	-
	Salle couverte	2	1	+1	-
	Complexe sportif	2	-	-	-
	Parcours de santé	2	2	0	-
<b>Administration</b>	Bureau de poste	8	-	-	-
	Siège de municipalité et d'arrondissement	6	-	-	-
	Siège de délégation	1	-	-	-
	Siège de gouvernorat	1	-	-	-
	Services publics	33	-	-	-
	Centre Actel	-	1	-1	500
<b>Religieux</b>	Mosquée	13	14	-1	2000
<b>Social</b>	- Inspection d'enseignement primaire	1	1	0	-
	-Unité régionale de réhabilitation	1	1	0	-
	-Maison de retraite	0	1	-1	1000
	-Centre de défense et d'intégration sociale	0	1	-1	1000
	- Foyer universitaire	2	-	-	-
<b>Justice</b>	Tribunal de justice cantonale	0	1	-1	1500
	Tribunal immobilier	0	1	-1	-
	Tribunal de 1 <sup>ère</sup> instance	1	1	0	-
	Cour d'appel	0	1	-1	-
<b>Jeunesse et enfance</b>	club d'enfant	1	1	0	-
	Centre intégré	0	1	-1	1000
	Centre de loisir enfant et famille	1	0	-	30000
	Centre d'hébergement	0	1	-1	8000
<b>Formation professionnelle</b>	Centre sectoriel de formation (500à600stagiaires)	3	-	-	-
	Centre régional polyvalent (300à400stagiaires)	0	1	-1	20000
	Bureau d'emploi	1	-	-	-
<b>Sécurité</b>	Poste de police	4	-	-	-
	Poste de protection civile	-	1	-1	4000
	District de sureté	-	-	-	-
	Garde Nationale	1	-	-	-

<b>Espace vert et loisirs</b>	Aire de jeux pour enfant	+250 ha	-	-	-
	Terrain de jeux pour préadolescent				
	Terrain de jeux pour adolescent				
	Petit jardin public				
	Jardin public				
	Parc urbain public				
<b>Total = 14,91ha</b>					

**Nb ; La plupart des équipements socio-collectifs sera programmée dans des espaces interstitiels de tissu existant, la zone d'extension prévoit juste les équipements de proximité nécessaires pour satisfaire les besoins de la population additionnelle.**

#### **4. LES ZONES D'EXTENSION POSSIBLE DU PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN**

Les hauteurs de Djbel Nahli constituent des obstacles majeurs à l'urbanisation de la commune de l'Ariana par leurs fortes pentes et par leurs Oueds (Grebe et Roriche). Toute urbanisation non planifiée peut provoquer des risques d'inondation non seulement sur la ville de l'Ariana mais aussi sur les zones avoisinantes. Toutefois l'extension de la ville de l'Ariana ne peut se faire que sur cette zone hypersensible « zone de servitude du couloir aérien de l'aéroport Tunis-Carthage et zone protégée par la nouvelle carte agricole non encore approuvée (voir carte) ». Pour ces raisons, la zone d'extension proposée sera projetée et traitée d'une manière spécifique qui garantisse la protection de la ville des inondations, l'intégration des lotissements autorisés d'après l'article 60 du CATU et la prise en compte de des terrains acquis par les associations dans cette zone, tout en tenant compte des servitudes que présente cette zone.

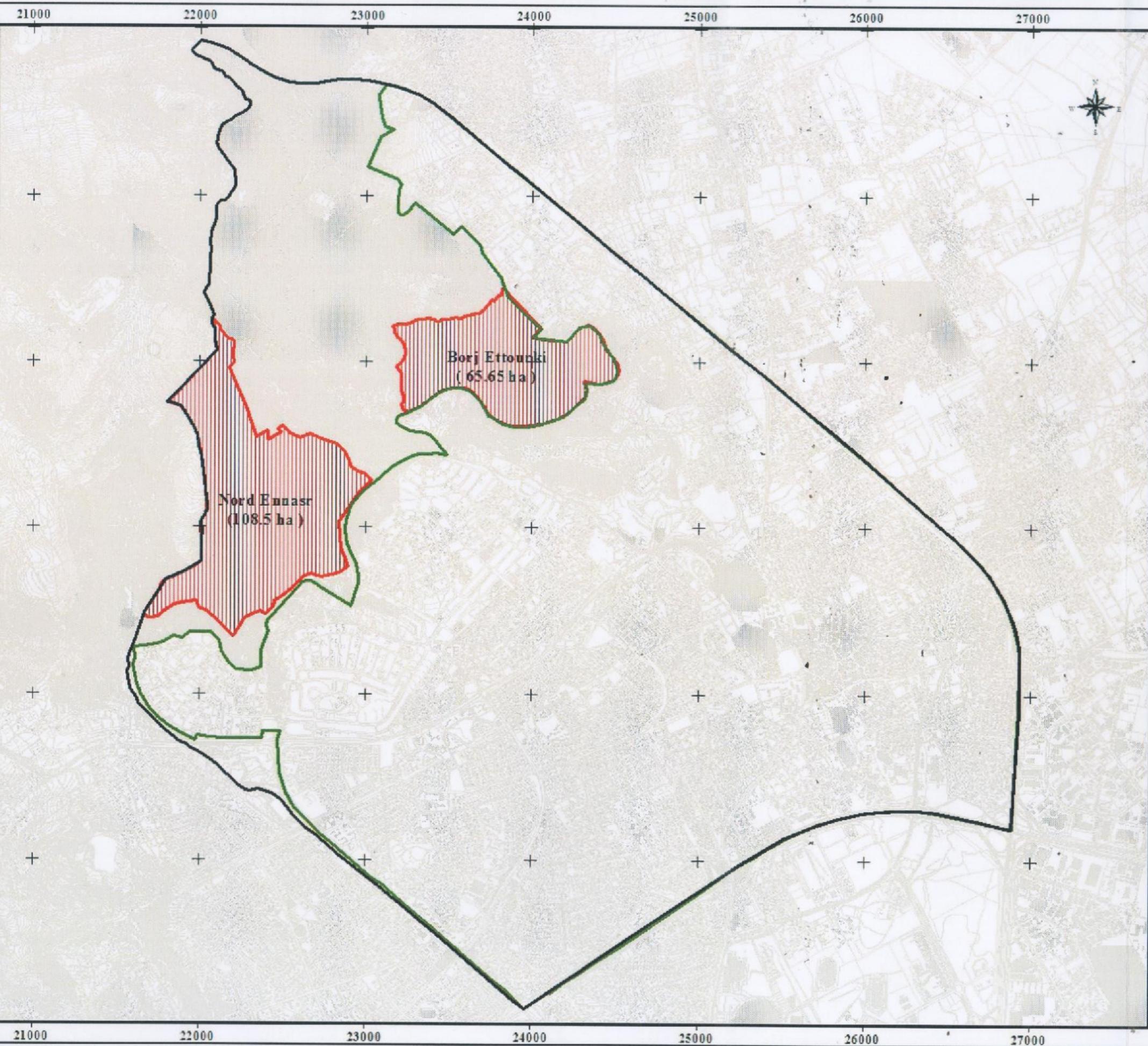
***L'extension du PAU de l'Ariana sera envisagée sur la zone nord-ouest de la commune (c'est la continuité du tissu urbain de la zone Ennasr) qui couvre près de 106ha, et sur la partie Nord de la commune dans la zone de Borj Etourki, qui couvre près de 72.41 ha.***

***Toutes les zones d'extension seront traitées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble gérée par la commune de l'Ariana ou par les propriétaires des terrains.***

<b>Tableau 37 : Répartition des surfaces d'extension</b>	Superficie en ha	Observations
<b>Besoin additionnel en surface</b>	<b>184.68</b>	-
<b>Zone proposée pour l'extension</b>	<b>178</b>	sont des zones agricoles ou des zones ayant perdu leur vocation agricole et non-couvertes par le PAU. ces zones seront traités avec une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'un lotissement pour chaque zone (bassin d'oued Roriche bassin d'oued el Grib et Borj Tourki). ou dans le cadre d'un PAD. Généralement la vocation de ces zones sera réservée à l'habitat, au commerce et aux équipements socio-collectifs de proximité.
<b>Déficit en surface</b>	<b>6</b>	Le déficit en surface de la commune de l'Ariana sera envisagé avec les communes limitrophes (La Soukra, Raoued et Tadhmen-Mnihla).



## Carte des extensions possibles



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du Développement durable  
**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**EXTENTIONS URBAINES  
 PROPOSEES**

**Légende**

-  Zones des extensions urbaines proposées
-  Limite de l'urbanisation selon le PAU de 1994
-  Périmètre d'étude

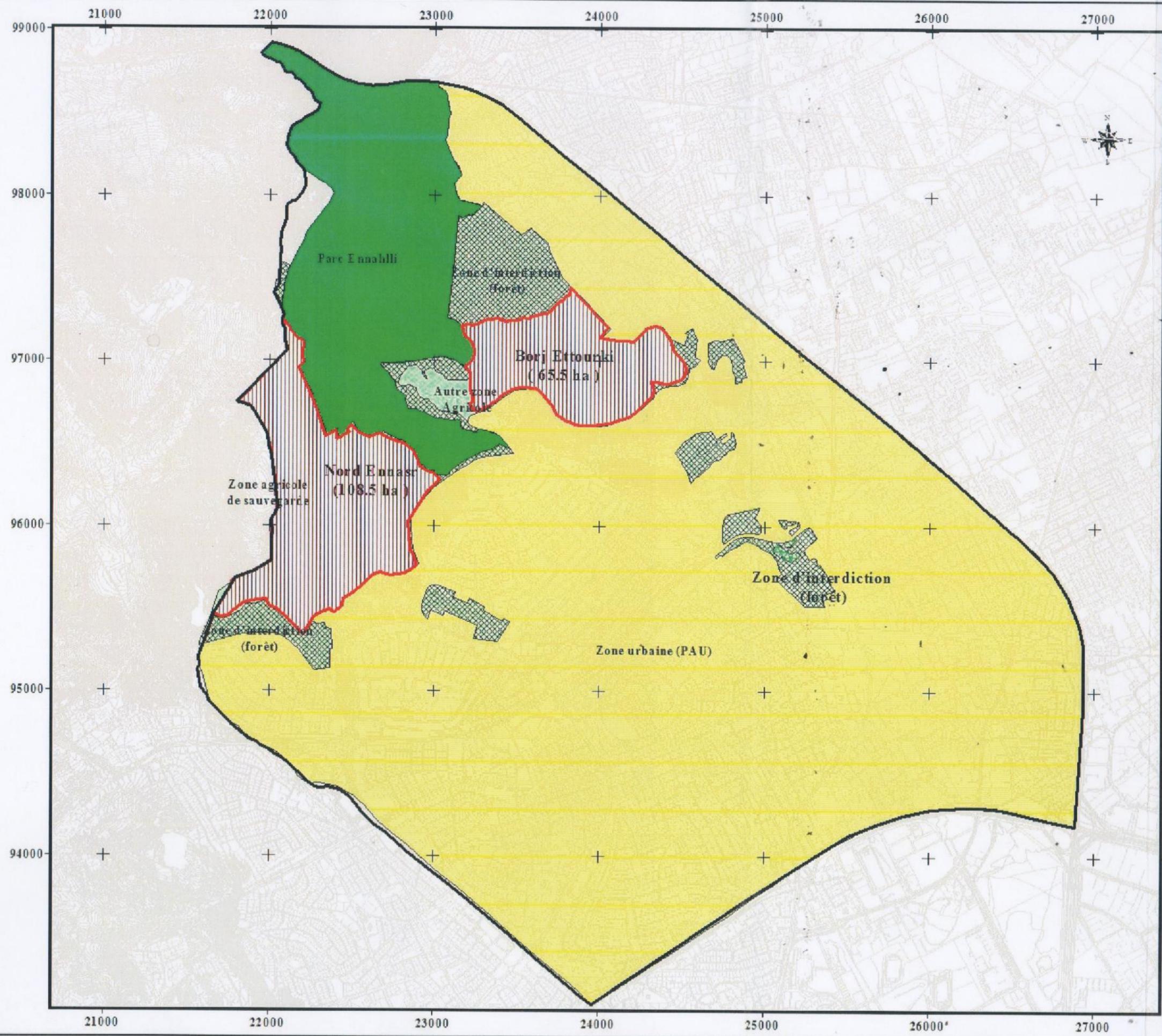
Echelle : 1/23000

Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES  

 18-13 Rue Mohamed Ali Abid, Cité Olympique B.P.44  
 Cité El Khadra 1063 E-mail : aupi@supi.gov.tn  
 Tél : 71888808 Fax : 71888808

## Carte des extensions possibles selon la carte agricole



République Tunisienne  
 Ministère de l'Équipement,  
 et de l'Aménagement du Territoire  
 et du développement durable  
**AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS**

**PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN  
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

LES ZONES D'EXTENSION PROPOSÉES  
 SELON  
 LA CARTE DE PROTECTION DES  
 TERRES AGRICOLES  
 (en cours de révision)

**Légende**

- Autre zone agricole
- Zone agricole de sauvegarde
- Zone ayant perdu leur vocation agricole et non couverte par le PAU
- Zone d'interdiction (forêt)
- Zone urbaine (PAU)
- Parc Ennahli
- Bassin
- Zones des extensions urbaines proposées
- Périmètre d'étude

Echelle : 1/23000      Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS URBAINES  
 18-19 Rue Mohamed Ali Akid, Cité Olympique B.P. 44  
 Cité El Khadra 1008 E-mail: supt@supt.gov.tn  
 Tel : 71 86 95 05 Fax : 71 86 95 06

### XIII. APPROCHE D'AMENAGEMENT

#### 1. La densification du tissu urbain et L'extension de la ville

L'étude a démontré une défaillance foncière relative à la programmation de l'habitat en premier lieu et au manque de quelques types d'équipements socio-collectifs en second lieu. La révision du PAU va permettre dans une certaine mesure d'atténuer ces déséquilibres en autorisant l'ajout d'un deuxième étage à l'ensemble des logements individuels et la densification le long des grands axes dans la commune.

Cette densification se fait avec le respect de la règle générale de (H= R+L) et lorsque les infrastructures le permettent), cela permet « la croissance de la ville sur la ville ».

L'extension de la ville peut se faire aussi avec le changement de la vocation des terres agricoles par la programmation des zones d'habitat au Nord de la commune (Nord Enasr et Borj Tourki).

La zone « Nord Enasr » représente la seule réserve foncière qui peut accueillir l'extension de la commune de l'Ariana. Sa situation stratégique a polarisé l'installation de quelques constructions parfois non réglementaire et le foncier du site fait actuellement l'objet d'une pression excessive des promoteurs immobiliers.

L'aménagement de cette zone est nécessaire, même prioritaire, pour la commune afin de résoudre les problèmes relatifs aux contraintes physique du site (*un accès difficile suite à une topographie composée par des pentes et des oueds « site inondable »*), à la soumission aux servitudes aéronautiques de l'aéroport de Tunis Carthage, à la croissance urbaine et aux déficits qu'elle engendre au niveau des réseaux de l'infrastructure et des équipements.

Pour ce faire, la zone fera l'objet **d'une opération d'aménagement d'ensemble** en vue de la doter des équipements et des infrastructures nécessaires à une bonne urbanisation. Ces opérations d'aménagement pourront être sous forme d'un lotissement couvrant l'ensemble de chacune des zones (trois zones) ou d'un plan d'aménagement de détail (PAD) englobant la zone ou les zones qui n'auront pas été couverts par des lotissements, afin d'éviter le risque de toute incohérence que pourrait engendrer la multiplication des opérations ponctuelles et individuelles d'aménagement.

## **2. AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE L'Ariana EN COHERENCE AVEC SON ENVIRONNEMENT URBAIN**

La commune se caractérise généralement par une diversité des fonctions notamment d'habitat, de service, de commerce et de loisir qui sont en interaction. Ces fonctions multiples visent à renforcer l'aspect de la centralité de la commune. Cependant elles entraînent un déséquilibre et des problèmes de transport. Pour rétablir la cohérence fonctionnelle et organique, il est nécessaire de réduire le déséquilibre entre ces fonctions, en programmant des zones de petits métiers, des équipements publics et des zones polyfonctionnelles réparties sur toute la commune.

L'aménagement de la ville doit conserver la structuration du territoire communal autour de centralités urbaines classées par priorité et renforcer cette hiérarchie de centre avec plus de cohérence et de complémentarité. L'objectif du PAU est d'assurer et de valoriser la fonction de la centralité au centre de l'Ariana, de favoriser les centres secondaires et de clarifier les dispositions réglementaires des centralités linéaires émergentes sur les grandes avenues de la commune.

Le tissu médinois qui affirme l'identité urbaine de la ville et témoigne de son histoire, sera préservé et valorisé. Le PAU garde la forme urbaine de ce tissu en favorisant sa réhabilitation, ainsi toute démolition et reconstruction ne peut être autorisée que dans le respect de ces formes urbaines traditionnelles. Les grandes voies seront transformées en boulevard urbain pour assurer l'animation de la ville diurne et nocturne.

## **3. AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE L'Ariana EN COHERENCE AVEC SON ENVIRONNEMENT NATUREL**

La ville de l'Ariana est connue par la production des roses, il s'impose ainsi de conserver cette dénomination en préservant les zones vertes et en veillant à ce que la densification ne se fasse pas aux dépens des jardins des maisons ; pour cela, les retraits par rapport à la voirie seront maintenus et aménagés en verdure dans les zones destinés à habitat. Accentuer le caractère vert du tissu urbain est exigé pour la requalification et l'amélioration de son paysage. L'aménagement des espaces boisés, la réhabilitation des parcs urbains et la conservation des zones vertes urbaines prévues et retenues dans le PAU de 1994, auxquelles s'ajoutent les zones vertes programmées dans le cadre du projet urbain proposé, seront les moyens à atteindre notre but précité.

La création d'une deuxième ouverture du parc urbain Enahli au niveau Nord Enasr lui permettra une meilleure accessibilité et contribuera à l'augmentation de sa fréquentation.

#### **4. AMENAGEMENT DE LA COMMUNE D'Ariana EN TANT QUE REGION INTEGREE AU TISSU DES Communes limitrophes**

L'aménagement de la commune d'Ariana sera basé sur ses relations avec son environnement en tant que ville qui rayonne sur l'ensemble du gouvernorat en premier lieu et qui a une situation stratégique dans la capitale en second lieu.

La continuité urbaine est assurée par l'intégration des communes qui juxtaposent Ariana comme « Raoued, La Soukra et Ettadhamen-el Mnihla » dans une cohérence fonctionnelle qui prend en compte la complémentarité dans les équipements socio-collectifs, les différents services et même l'habitat.

Parmi les moyens proposés pour concrétiser cette approche, on peut noter la consolidation du réseau de transport en commun avec l'amélioration des infrastructures et des connexions routières. Le renforcement des équipements d'ordre régional qui rayonnent sur tout le gouvernorat.

#### **5. LE RESEAU VIAIRE ET LE SYSTEME DU TRANSPORT EN COMMUN :**

Toutes les composantes du réseau actuel de voiries (classées et communales) seront maintenues, la connexion entre les arrondissements Enasr et Riadh el Andalous sera préconisée au niveau du PAU par la projection d'une voie de liaison jusqu'à la RN8.

L'amélioration du stationnement au niveau du centre-Ariana et dans les autres zones d'activités (Menzah et Enasr) est assurée par l'organisation des sens de circulation, l'aménagement et l'élargissement des voies et la création des aires de stationnement sur les terrains blancs (Vide) existants près de ces zones.

#### **XIV. PRESENTATION DES VARIANTES D'AMENAGEMENT**

L'aménagement de l'Ariana comme étant le chef-lieu de gouvernorat nécessite une réflexion sur l'ensemble de la commune pour structurer l'espace urbain et clarifier l'armature des centres et coordonner entre les différents éléments de la ville.

Deux variantes d'aménagement ont été développées :

##### **Variante 1**

- La densité faible de 23.3 logement à l'hectare exige la densification de la ville par l'exploitation du tissu existant.
- l'extension sur les terres agricoles qui peuvent être déclassées ;
  - o vers le Nord (Enasr) sera traitée dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
  - o La zone d'extension Borj Ettourki sera traitée par le plan d'aménagement urbain.
- La ville sera aménagée selon une armature urbaine hiérarchisée.

##### **a. LA DENSIFICATION URBAINE :**

Cette variante propose plusieurs moyens de densification urbaine :

- L'autorisation d'un deuxième étage (R+2) pour les constructions de type individuel.
- L'instauration des opérations d'ensemble dans le tissu existant selon la disponibilité foncière et la capacité de réseau.
- La densification sur les grands axes de circulation.

##### **b. LA CENTRALITE URBAINE :**

Maintenir l'actuel centre urbain qui rayonne sur toute la zone Nord, Nord-ouest de l'agglomération du Grand Tunis avec la requalification et la rénovation de ses composantes et renforcer sa poly-fonctionnalité pour qu'il puisse remplir son rôle de centralité primaire.

Soutenir cette centralité principale par des centres urbains secondaires à Enasr et à El Menzeh.

##### **c. LES ACTIVITES ECONOMIQUES :**

- Créer des zones de petits métiers urbains au Nord de la commune pour regrouper les activités polluantes installées actuellement sur les voies principales de la ville.
- Appliquer légèrement et selon le besoin le principe des axes commerciaux afin de garantir la fluidité de la circulation.

**d. L'ENVIRONNEMENT :**

- Le maintien de tous les espaces verts prévus par le PAU de 1994, sauf les espaces verts occupés par des constructions autorisées.
- La création des espaces de loisirs au sein du tissu urbain.
- L'intégration et la valorisation des parcs (Bir Belhssan et Enahli).

**e. LES ZONES AGRICOLES:**

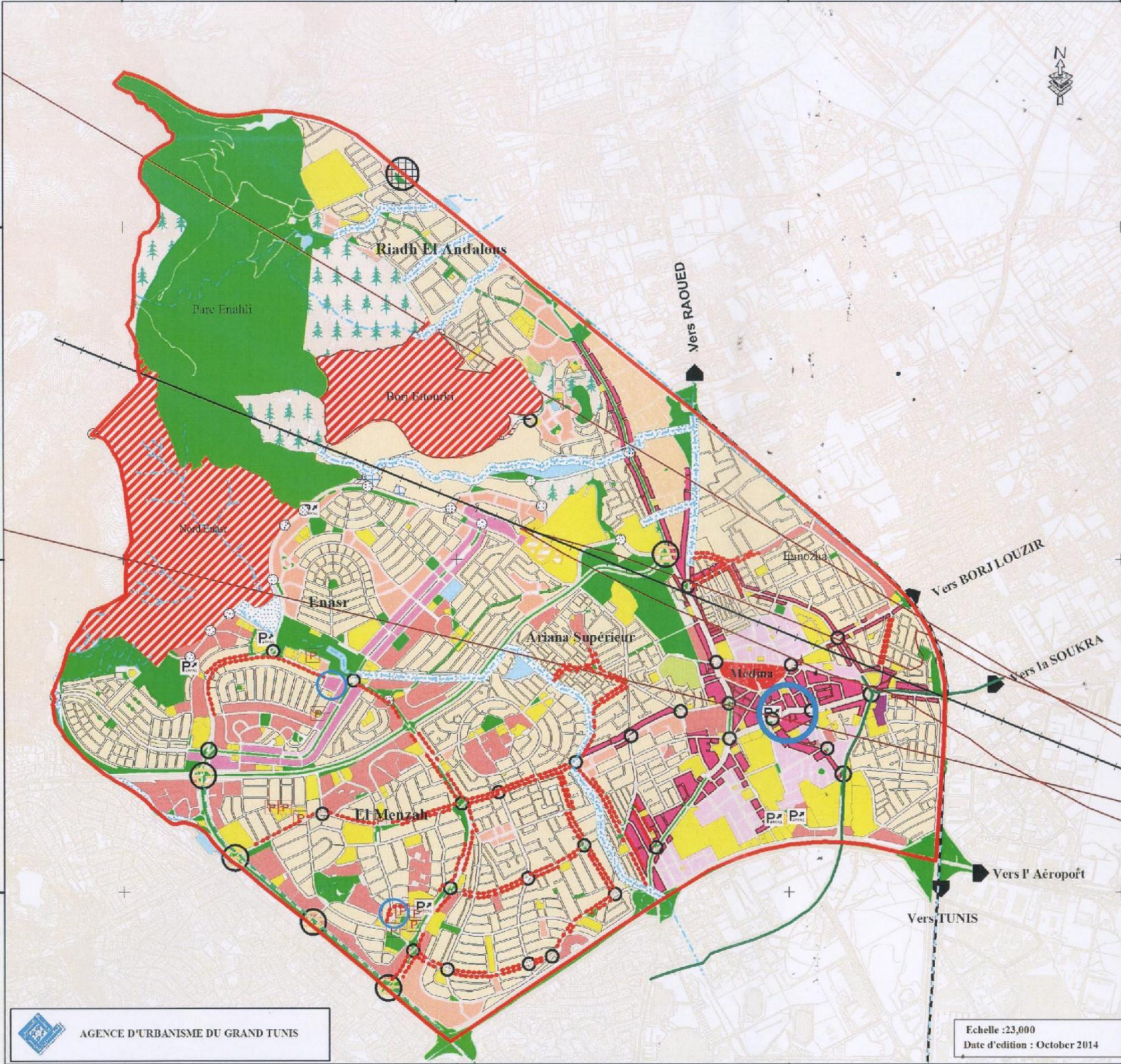
Le maintien de la vocation des zones agricoles de sauvegarde et d'interdiction prévues par la carte agricole et le changement de vocation de quelques zones agricoles dans le cadre d'un PIF sera possible (Autre zone agricole).

**f. LE RESEAU VIAIRE ET LE SYSTEME DE TRANSPORT EN COMMUN :**

- Maintenir toutes les composantes du réseau actuel de voirie (classée et communale).
- Matérialiser l'emprise de ligne Métro sur la X2 vers Enasr.
- Créer une voie de liaison entre Enasr et Riadh el Andalous jusqu'à la RN8.

## Carte Variante 1

22000 24000 26000 28000 30000



**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN  
DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**VARIANTE D' AMENAGEMENT  
N° 1**

**Légende**

- ZONES POLYFUNCTIONNELLES**
- Zones polyfonctionnelles de forte densité à maintenir
  - Zones polyfonctionnelles de moyenne densité
  - Zones polyfonctionnelles de faible densité
  - Zone polyfonctionnelle de très forte densité à projeter
- ZONES D' HABITAT**
- Zones d'habitat à densifier en (R+2)
  - Zones d'habitat mixte à moyenne densité existantes
  - Zones d' habitat collectif et semi collectif
  - Zones d'habitat collectif de forte densité à maintenir
  - Tissu Medina
  - Zones d'Extension (Habitat individuel de faible densité)
  - Zone Soumise à un PIF/PAD
- ZONES D' EQUIPEMENTS**
- Equipements
  - Equipements projetés
- PARCS ET ESPACES VERTS**
- Parc urbain
  - Zones naturelles boisées
  - Zones vertes aménagées
  - Zones vertes équipées
  - Zones de cimetières
- ZONES D' ACTIVITES**
- Zones de petits métiers à projeter
  - Axes Commerciaux
- ZONES DIVERS**
- Bassin
  - Bassin projeté
  - Barrage collinaire
  - Zone de servitude
- Voies et Transport**
- Axe d'approche de l'aéroport Tunis Carthage
  - Servitudes OACA
  - Voie de liaison à projeter
  - Ligne RFR projetée
  - Ligne métro existante
  - Ligne métro projetée
  - Parking au sol
  - Parking à étages projeté
  - Carrefour Réaménagé
  - Echangeur à prévoir
  - Echangeur Aménagé
  - Echangeur projeté
- Centralités Urbaines**
- Centralité Primaire
  - Centralités Secondaires
- Périmètre d'Etude**

AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

Echelle : 23,000  
Date d'édition : October 2014

22000 24000 26000 28000 30000

## **Variante 2**

Introduire des améliorations au tissu existant et ajouter les superficies qui peuvent être urbanisables selon la carte agricole, en les affectant en zones d'habitat à très faible densité et en les traitant selon le modèle de la cité jardin.

### **a. LA DENSIFICATION URBAINE :**

Adopter la densification en dehors du tissu ancien en :

- Ajoutant un étage pour le tissu existant
- Densifiant sur les principaux axes classés ou communaux ;

### **b. LA CENTRALITE URBAINE :**

- Garder le centre Ariana et minimiser les problèmes de circulation et de stationnement en allégeant la concentration des activités qui y existent.
- Orienter ce centre principal vers les services de haut de gamme.
- Renforcer les centres secondaires d'Enasr et d'El Menzah par le changement de la vocation des zones d'habitat limitrophes à des zones polyfonctionnelles lorsque l'infrastructure le permet.

### **- LES ACTIVITES ECONOMIQUES :**

- La création des zones pour les petits métiers et les activités.
- Généraliser les axes commerciaux sur le plus grand nombre de voies mais sous réserve de programmer les aires de stationnement selon les normes et d'établir des alignements de voies claires qui garantissent la fluidité de la circulation.

### **c. L'ENVIRONNEMENT :**

- La conservation des espaces verts programmés dans le PAU de 1994.
- Garantir l'aspect verdoyant de la ville sur les voies projetés et existantes et sur les façades des constructions pour assurer le caractère de la ville jardin à l'Ariana.

### **d. LE RESEAU VIAIRE ET LE SYSTEME DE TRANSPORT :**

Maintenir toutes les composantes du réseau actuel de voirie (classée et communale)  
(Les mêmes propositions de la variante 1).

## Carte Variante 2

22000 24000 26000 28000 30000

# PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

## VARIANTE D' AMENAGEMENT N° 2

### Légende

#### ZONES POLYFUNCTIONNELLES

- Zones polyfonctionnelles de forte densité à maintenir
- Zones polyfonctionnelles de moyenne densité
- Zones polyfonctionnelles de faible densité
- Zone polyfonctionnelle de très forte densité à projeter

#### ZONES D' HABITAT

- Zones d'habitat à densifier en (R+2)
- Zones d'habitat mixte à moyenne densité existantes
- Zones d' habitat collectif et semi collectif
- Zones d'habitat collectif de forte densité à maintenir
- Tissu Médina
- Zones d'Extension ( Habitat individuel de faible densité )
- Zone d' Extension 2009

#### ZONES D' EQUIPEMENTS

- Equipements
- Equipements projetés

#### PARCS ET ESPACES VERTS

- Parc urbain
- Zones naturelles boisées
- Zones vertes aménagées
- Zones vertes équipées
- Zones de cimetières

#### ZONES D' ACTIVITES

- Zones de petits métiers à projeter
- Axes Commerciaux

#### ZONES DIVERS

- Bassin
- Bassin projeté
- Barrage collinaire
- Zone de servitude

#### Voiries et Transport

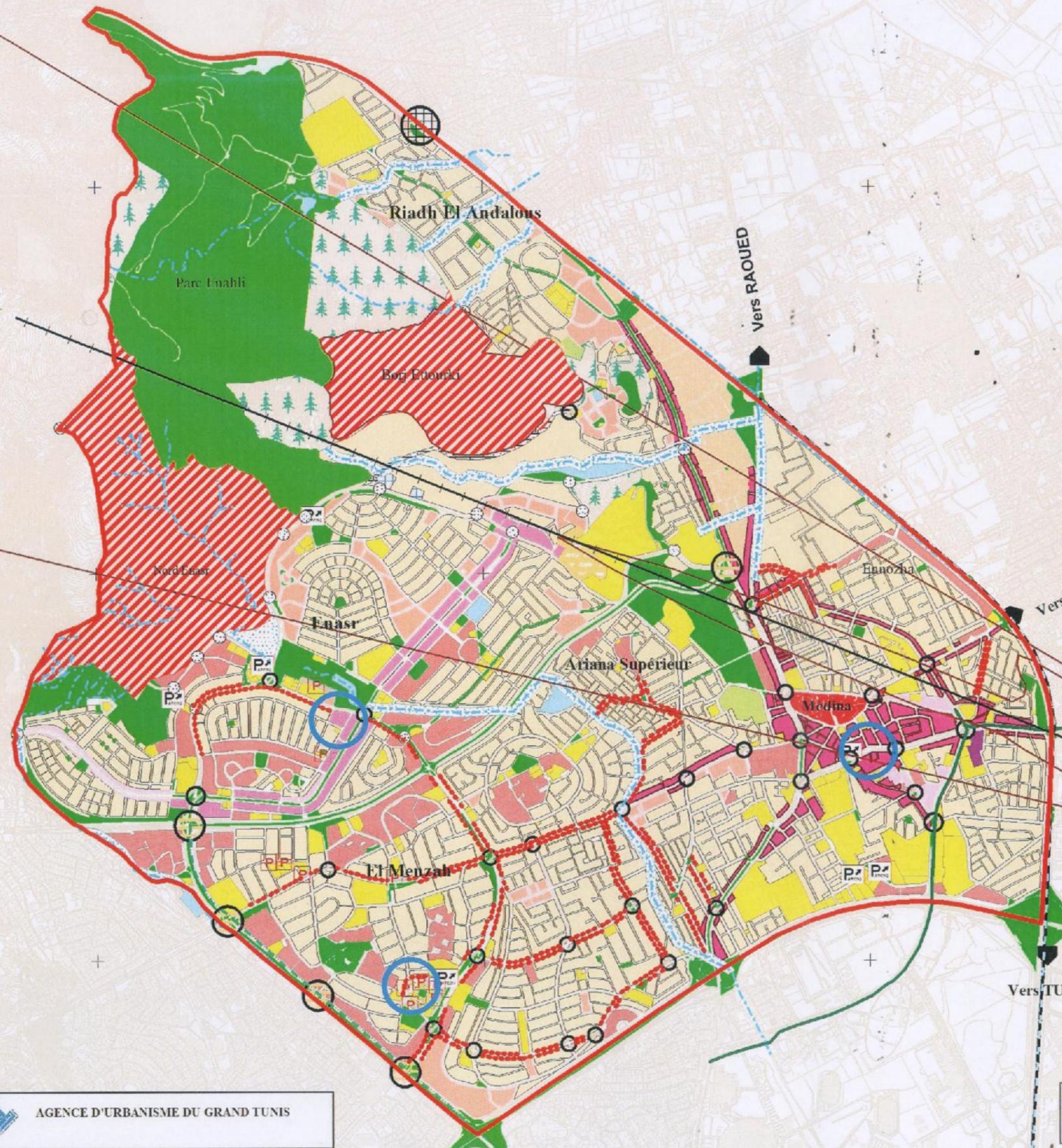
- Axe d'approche de l'aéroport Tunis Carthage
- Servitudes OACA
- Voie de liaison à projeter
- Ligne RFR projetée
- Ligne métro existante
- Ligne métro projetée
- Parking au sol
- Parking à étages projeté
- Carrefour Réaménagé
- Echangeur à prévoir
- Echangeur Aménagé
- Echangeur projeté

#### Centralités Urbaines

- Centralités de même niveau
- Périmètre d' Etude

98000  
96000  
94000

98000  
96000  
94000



AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

Echelle : 23,000  
Date d'édition : Decembre 2014

22000 24000 26000 28000 30000

## **XV. LE PROJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN DE L'ARIANA**

La conception du projet de plan d'aménagement urbain de la commune de l'Ariana est basée sur l'articulation des différents arrondissements dans un espace cohérent et homogène dans le but de renforcer le caractère du centre secondaire de l'Ariana Pa rapport à Tunis.

L'idée de ce projet d'aménagement urbain repose aussi sur la préservation du caractère urbain de la commune. Il s'agit de proposer un projet qui assure la diversité des modes de vie et qui garantisse à la fois, un tissu productif et qui encourage l'investissement et le développement de l'économie.

En s'appuyant sur les orientations de la commune, le parti d'aménagement urbain repose sur ;

- Le maintien et le renforcement de la centralité primaire dans le centre ancien de la commune par des affectations polyfonctionnelles.
- La création de centralités secondaires linéaires avec une diversité de fonctions urbaines dans le but d'assurer la jonction entre les différents arrondissements.
- Le maintien de la fonction habitat dans le tissu pavillonnaire existant.
- La promotion et le traitement des zones d'extension urbaine (Nord Enasr et borj Ettourki) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en vue de les doter des équipements et des infrastructures primaires et secondaires strictement nécessaires à leurs urbanisations. Ces opérations d'aménagement pourront être sous forme d'un lotissement couvrant l'ensemble de chacune des zones (trois zones) ou d'un plan d'aménagement de détail (PAD) englobant la zone ou les zones qui n'auront pas été couverts par des lotissements.
- L'intégration urbaine des zones d'extension dans le gouvernorat de l'Ariana en premier lieu et dans l'agglomération Tunisoise en second lieu.

- Hiérarchisation du réseau viaire en assurant les jonctions nécessaires avec le réseau existant.
- La densification du tissu existant en R+2 comme règle générale.
- Protection du territoire communal contre les inondations du fait la présence des oueds « Oued Greb et Oued Roriche » et qui rend la commune vulnérable aux inondations. Une étude détaillée sur l'inondabilité de la zone est nécessaire.
- Programmation des besoins en équipements socio-collectifs pour les zones d'extension UPa1, UPa2, UPa3.
- l'introduction des lotissements approuvés qui se situent à la zone UPa2.

## Projet du plan d'aménagement urbain de la commune de l'Ariana.

