



La cité-jardin à Tunis

Une nouvelle forme urbaine dans les environs immédiats de la ville

Samia Ammar*

Résumé

Le concept de cité-jardin créée en Angleterre au début du siècle dernier représente un nouveau modèle de l'urbanisme moderne. Ce modèle de production de la ville porte une réflexion aussi bien sur l'urbain que sur la nature. Il a été un projet fondateur de toute une série d'expériences concrètes dans le monde. Destiné aux populations démunies, ce type d'habitat pavillonnaire comporte de nouvelles formes urbaines et architecturales. Le succès du mouvement de la cité-jardin réside dans les différentes réappropriations de ses adeptes. En France, c'est le Musée social qui a adopté ce mouvement. Il a été ensuite transposé en Tunisie lors du Protectorat français, proposant ainsi la création de nouvelles cités résidentielles à caractère paysager et hygiéniste dans les environs immédiats de Tunis. Le projet en question encouragé par l'administration coloniale, à inciter les français de la métropole pour venir s'installer dans les territoires nouvellement conquis. C'est tout autour du parc du Belvédère dans la zone nord de Tunis que vont se développer les premières opérations urbaines obéissant à ce concept. À partir de l'analyse du lotissement « Belvédère cité-jardin » conçu dans les années 1920, nous allons découvrir l'histoire sociale, urbaine et architecturale de ce nouveau type d'habitat.

Mots-clés : Cité-jardin, Tunis, protectorat, Belvédère, urbanisation, architecture

Abstract

The concept of a garden city created in England at the start of the last century represents a new model of modern town planning. This model of town production reflects both urban and nature. It was a founding project of a whole series of concrete experiences in the world. Intended for disadvantaged populations, this type of suburban housing includes new urban and architectural forms. The success of the garden city movement lies in the various reappropriations of its followers. In France, it was the Musée social that adopted this movement. It was then transposed to Tunisia during the French Protectorate, thus proposing the creation of new residential towns with a landscaped and hygienic character in the immediate surroundings of Tunis. The project in question, encouraged by the colonial administration, targets the French of the metropolis to come and settle in the newly conquered territories. It is all around the Belvédère park in the northern area of Tunis that the first urban operations will develop following this concept. From the analysis of the "Belvédère Cité-Jardin" subdivision designed in the 1920s, we will discover the social, urban and architectural history of this new type of habitat.

Keywords: Garden city, Tunis, protectorate, Belvedere, urbanization, architecture

*Maître-assistante, ENAU- Université de Carthage.



الملخص

يمثل مفهوم مدينة الحداثق التي تم إنشاؤها في إنجلترا في بداية القرن الماضي نموذجاً جديداً لتخطيط وتصميم المدن الحديثة. ويهتم هذا النموذج في تصويره لإنتاج المدن بالواقع الحضري من ناحية والطبيعة المحيطة به من ناحية أخرى. كما كان هذا التجديد مصدر تأسيس لسلسلة كاملة من التجارب الملموسة في العالم. ويشمل هذا النوع من المساكن أشكالاً حضرية ومعمارية جديدة في الضواحي المخصصة للسكان المعوزين. هذا، ويكمن نجاح حركة مدينة الحداثق في عمليات إعادة التخصيص المختلفة لمناصري هذا النموذج الحديث.

أما في فرنسا، فإن المتحف الاجتماعي (Musée social) كان هو أول من تبنى هذه الحركة المعمارية قبل أن تتم نقلتها إلى القطر التونسي أبان فترة الحماية الفرنسية، وبالتالي تم اقتراح إنشاء مدن سكنية جديدة ذات طابع طبيعي وصحي في المحيط المباشر لتونس العاصمة. وللتذكير فإن هذا التمشي، بتشجيع من الإدارة الاستعمارية، يستهدف إلى استقدام الفرنسيين المقيمين بالوطن الأم وتوفير لهم الفرص للاستيطان بالأراضي المحتلة حديثاً. وفي الشأن يمثل متنزه Belvédère والأراضي المحيطة به شمالي العاصمة تونس منطلق للعمليات الحضرية.

وسوف نكتشف تاريخ الجوانب الاجتماعية والمعمارية لهذا النوع الجديد من المعمار وذلك من خلال تحليل تقسيم "Belvédère Cité Jardin" الذي تم تصميمه خلال عشرينيات القرن الماضي.

الكلمات المفتاحية: تونس العاصمة، الحماية، بلفيدير، التحضر .

Pour citer cet article :

Samia Ammar, « La cité-jardin à Tunis. Une nouvelle forme urbaine dans les environs immédiats de la ville », *Al-Sabil : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'architecture maghrébines* [En ligne], n°13, année 2022.

URL : <http://www.al-sabil.tn/?p=6673>



Introduction

L'évolution de l'habitat en Europe va passer par plusieurs phases historiques ainsi que pratiques. Il y a eu un passage des habitations à bon marché vers les cités jardins puis de la reconstruction aux grands ensembles jusqu'à nos jours où nous assistons à l'apparition du concept de la ville nature. Notre intérêt s'oriente vers le concept cité-jardin (Garden city) tel qu'il a été pensé et réalisé par Ebenezer Howard au début du siècle dernier ensuite transposé en Métropole et dans les colonies. L'invention de ce nouveau modèle d'habitat pavillonnaire rentre dans une volonté de gérer l'extension des métropoles et de créer une banlieue verte à l'usage des classes défavorisées. Les espaces verts vont jouer un rôle central dans la création des transitions entre l'espace privé et l'espace public. Cette nouvelle forme urbaine est à l'origine des changements dans la façon d'habiter ainsi que dans l'interférence de la nature dans la cité. A travers cet article, nous allons essayer de répondre à un ensemble d'interrogations : quelles sont les références théoriques et pratiques entreprises pour la réalisation des cités jardins à Tunis ? Et qu'est-ce qui caractérise l'histoire sociale, urbaine et architecturale des cités construites ? Pour ce faire, nous allons prendre comme étude monographique la cité « Belvédère cité-jardin » construite à Tunis en 1920. Il faut dire que cette dernière a été à l'origine d'un vaste programme d'aménagement de la zone nord-ouest de Tunis.

1-Le concept « cité-jardin » et ses éléments de définition

Le concept de la cité-jardin consiste à concevoir un modèle de ville où les limites spatiales sont inscrites au cœur d'un environnement agricole. Cette idée nouvelle échappe aux traditionnelles oppositions entre ville et campagne en préconisant leur fusion. C'est le théoricien Ebenezer Howard qui est à l'origine du concept en question. Il prône la décongestion des villes à travers la réalisation de villes nouvelles qui rallient la ville à la campagne. L'objectif était de gérer l'extension des métropoles et de créer une banlieue verte à l'usage des classes populaires. Utopie "réalisable", la "cité-jardin" selon Howard est la combinaison d'une forme spatiale associant l'habitat individuel et les équipements de vie avec une construction sociale fondée sur un communautarisme. C'est un projet éducatif d'amélioration sociale défini dans son opposition à la ville industrielle : une famille responsable des choix faits collectivement et en acceptant les contraintes dès lors qu'elles permettent de sortir de l'assujettissement aux propriétaires du sol et aux aléas de leurs choix économiques¹.

En Europe, les architectes et les urbanistes de l'entre-deux-guerres se sont inspirés du modèle anglais. Ce dernier se diffuse sur le continent sous la forme d'une formule urbanistique qui constitue à l'époque un nouveau modèle d'habitat pavillonnaire. Il faut dire que les espaces verts y jouent un rôle central dans l'encouragement du développement de la vie sociale, entourée d'une ceinture rurale, le sol étant dans sa totalité propriété publique ou administré par les pouvoirs publics. La cité-jardin se présente comme une alternative inédite à l'entassement des ouvriers dans des taudis. La phase théorique sera poursuivie par une réalité pratique réalisée par l'urbaniste anglais E. Unwin². En effet, deux villes nouvelles seront fondées dans la banlieue londonienne. La première est Letchworth Garden City en 1903, suivi par l'aménagement en 1919 d'une seconde ville plus proche de Londres que Letchworth : Welwyn. Les deux villes nouvelles représentent une fidèle application des idées essentielles de Howard qui se résument comme suit : un grand nombre d'industries prospères, une cité de villas, des jardins, pourvues de grands espaces libres et d'une

¹ Groupe de recherche production de la ville et patrimoine, 1993, p. 10.

² R. Unwin (1863-1940), qui peut être considéré comme le précurseur de l' *urban design* anglo-saxon, est un ardent défenseur du tracé urbain « organique », du pittoresque, de la prise en compte du terrain et des vues.



vie sociale animée, la majorité des habitants trouvant un emploi sur place, et un encerclement d'une inviolable ceinture agricole. Le modèle britannique est adapté dans plusieurs villes du monde.

Les premières cités jardins en France ont été pensées pendant la période de l'entre-deux-guerres, par l'office de l'habitat bon marché de la Seine. Ces derniers vont programmer la construction d'une quinzaine de cités jardins dans la région Parisienne qui constituera la nouvelle référence mondiale de l'urbanisme social. Ginette Baty Tornikian, chercheur en histoire sociale du XX^e siècle, a démontré que ce nouveau modèle d'urbanisme importé d'Angleterre répond aux inspirations et aux valeurs des citadins au XX^e siècle.

La cité-jardin est donc présentée comme un quartier situé à l'extérieur de la ville et de ses premiers faubourgs. Cet emplacement péri-urbain permet de proposer une plus faible densité et un rapport différent à la nature. Par ailleurs, la cité-jardin doit servir de modèle pour l'amélioration des banlieues qui présentent alors pour beaucoup un aspect déplorable. La densité de ces agglomérations est réduite, maisons basses, rues larges permettent de nombreuses plantations et une grande dissémination des habitants³. Notons que ces cités sont majoritairement construites par des bailleurs sociaux, des sociétés privées, des compagnies de chemin de fer. Elles proposent par conséquent des logements populaires, sociaux ou patronaux pour l'essentiel.

A partir des années 1960 -70, cette approche a été remise en cause dans les analyses sociales anglaises qui préconisent que le concept de cité-jardin favorise la création d'une communauté artificielle par l'intermédiaire de l'aménagement urbain. Par ailleurs, Henri Lefebvre⁴ critique les projets non aboutis à la fin des années 60 qui voulaient recréer la vie de quartier à partir d'une politique de programmation d'équipements. De même, certains chercheurs ont préconisé le principe qui stipule le retour vers le modèle idéalisé du quartier traditionnel. Nous n'allons pas analyser l'évolution historique du modèle de la cité-jardin, mais nous nous proposons d'étudier la transposition de ce nouveau concept en Tunisie et de faire ressortir les spécificités urbaines et architecturales de la cité en question. Ce travail se fera en premier lieu par une analyse des plans d'aménagements produits pendant la période coloniale et en second lieu par une étude monographique de la cité « Belvédère cité-jardin ».

2-L'évolution historique et urbaine de la ville de Tunis au rythme des cités jardins

Avant de décrire la cité-jardin de Tunis, nous rappelons que la ville européenne s'est construite au début du siècle dernier au pied des remparts de la médina et ses faubourgs. C'est selon une trame orthogonale et ordonnée, ponctuée de rues, de places de formes régulières et arborées selon les principes hygiénistes de l'époque que la ville nouvelle a été construite. Dans les colonies « *les pouvoirs publics sont tenus d'agir de façon préventive en choisissant des lieux favorables à l'installation des Européens : régions légèrement élevées et aérées, colline par exemple, où ces derniers pourront jouir d'un climat plus sain que sur les côtes ou dans les plaines alluvionnaires connues pour leur insalubrité. Lorsque la topographie des colonies rend cela impossible, des grands travaux seront entrepris afin de drainer les terrains, de canaliser les « rivières » et de supprimer « les eaux stagnantes »*⁵. Cette première étape achevée, des villes et des quartiers seront alors bâtis, et les Européens pourront y résider sans craindre pour leur santé et la pérennité de leurs activités. Pas de colonisation sans hygiénisation publique et urbaine préalable, et pas

³ Xavier Malverti et Picard Aleth, 1996, p.127.

⁴ Henri Lefebvre (1901-1991) est un philosophe français. Il s'est consacré à la sociologie, à la géographie et au matérialisme historique en général.

⁵ Olivier. Le Cour Grand maison, 2014, p.3.



d'hygiénisation sans un renforcement des autorités coloniales qui doivent se doter de services spécialisés et appliquer une politique ambitieuse.

Après la colonisation officielle, l'administration coloniale rencontre un véritable problème pour loger les fonctionnaires français à Tunis. Sachant que la ville au début du siècle se composaient « *de quelques centaines de maisons européennes qui constituent un nouveau quartier qui s'étend vers la gare, c'est ce qu'on appelle à Tunis comme dans presque tous les ports de l'Orient la Marine* »⁶ Pour inciter les français à s'installer dans la ville, nous assistons à la construction des premiers lotissements au pied des remparts, loin des zones humides.

L'analyse du plan de Tunis de 1899 montre l'aspect de la ville après la mise en place du Protectorat : la médina et ces deux faubourgs ainsi que l'amorce de la ville Européenne à l'est de Bab B'har à savoir dans la zone marécageuse. Sur les limites de la ville trois opérations urbaines sont aménagées : la première se développera en 1885 dans la zone sud, à l'intérieur des remparts, et prendra le nom de Monfleury. La seconde est le lotissement « Sans Souci » et il se situe à Bab el-khadra. La dernière opération est appelée « Millet Ville », et se trouve à Bab Sidi Abdessalem. La zone suburbaine inoccupée constituera la réserve foncière pour l'élaboration des futurs quartiers d'habitation.

Une dizaine d'année plus tard, la municipalité a confié la réalisation d'un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension (1920) à l'architecte V. Valensi qui était partisan du courant culturaliste⁷. C'est un modèle d'aménagement urbain qui préconise le retour à la tradition et qui met en cause l'approche fonctionnaliste de la ville. Il propose un réaménagement global de la ville neuve et une préservation de la ville traditionnelle. Valensi a programmé des grandes avenues, des carrefours ponctués de monuments et de fontaines, perspectives urbaines tracées rayonnants des rues, esplanades et jardins publics qui devaient créer un ensemble d'espaces publics à l'échelle d'une capitale. Dans notre recherche sur la mise en place du concept « cité jardin », nous remarquons que le plan en question n'adopte pas ce concept. Cependant, il réserve dans la périphérie de la ville, une importante surface verte qui prévoit des jardins aménagés à Saida - Manoubia, Mellassine (voir plan ci-joint).

Nous notons que le plan de Valensi n'a pas été réalisé vu qu'à l'époque, le développement de la ville était géré par des ingénieurs et des topographes qui, à notre sens, avaient peu d'intérêt pour la culture urbaine. Toutefois, la commune a réalisé des études paysagères, elle a procédé à des ornements, comme la plantation de ficus, ou encore de jacarandas dans les projets urbains, qui sont devenues une constante dans le développement de la ville européenne. Cette politique s'est accompagnée par la réalisation d'aménagements paysagers de l'espace public tels que les parcs (le Belvédère), les squares (places de la Gare, Jeanne - d'Arc) et les alignements les ficus (avenue Jules-Ferry), et de jacarandas (avenue de Paris)⁸.

⁶ Pierre Giffard, 188, p.10.

⁷ L'urbanisme culturaliste est un modèle d'aménagement urbain qui consacre le retour à la tradition et qui met en cause l'approche fonctionnaliste de la ville. Certains penseurs apprécient cette dernière à cause de sa rationalité pervertie et son adoption par les systèmes tant capitalistes que socialistes. Ceci a donné lieu à la résistance de théoriciens (notamment dans les pays germaniques et anglo-saxons : Camillo Site, Ebenezer Howard...) attachés à une certaine idée de la cité "humaine" et à certains mythes de la nature (thème de la "cité-jardin).

⁸ Myriam Bennour-Azooz, Pierre Donadieu et Taoufik Bettaieb, 2012, p. 5.



Fig .1. Le projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension de Valensi (1920).

Source : J. Abdelkafi, 1989, Paris.

Nous continuons l'analyse des plans d'aménagement de Tunis à la recherche du concept cité-jardin. Un autre plan a été réalisé par la municipalité en 1933 ; il est dénommé « le plan Chevaux ». Pour certains chercheurs, les principes de son aménagement obéissent aux mouvements progressistes dont le chef de file est Le Corbusier. Le projet en question programme trois zones urbaines : les zones centrales, extérieure et industrielle. Nous assistons à l'apparition de la notion de zoning présente dans les préceptes du mouvement moderne. Nous ne trouvons pas de zone urbaine nommée « cité-jardin » inscrite sur le plan. Désormais, la concrétisation de ce concept se fait par la réalisation des lotissements qui contiennent des terrains qui sont souvent d'une superficie variante entre 400 et 1000 m². La construction est implantée au milieu et dotée d'un jardin tout autour. Souvent les lotissements sont aménagés dans des zones désurbanisées constituées de marécages, de terrains vagues ou de potagers ou les habitations nouvellement bâtis alternent avec les chantiers, les voies de chemin de fer et les maisons isolées. Nous pouvons citer comme exemple, les nouvelles opérations dans la partie nord limitrophe au quartier Lafayette, celle du Belvédère supérieur et inférieur.

Après la deuxième guerre, la situation urbaine est déplorable, de nombreuses destructions et une prolifération de l'habitat spontanée prennent forme dans les villes tunisiennes sans aucun contrôle des autorités. Il faut dire qu'avant la guerre, la ville évoluait sans aucune planification mais au rythme des lotissements, c'est un système de collage qui aboutit à des discontinuités et des ruptures dans le tissu urbain⁹. La politique de la reconstruction va tenter de pallier aux dysfonctionnements par la programmation d'un plan directeur de la ville de Tunis qui peut accueillir 30 000 habitants proposé par Zehrfuss et son équipe. Il préconise la création de villes nouvelles tout autour de la commune de Tunis, reliées à la ville existante par un maillage de voies rapides et un réseau de chemin de fer délibérément fonctionnaliste : les zones d'habitat et de travail sont soigneusement

⁹ Samia Ammar, 2019, p. 328.



séparées. Comme les précédents projets d'urbanisme, ce plan d'aménagement est resté sans suite. Cependant, dans la pratique, l'équipe Zehrfuss ouvrira à l'urbanisation la zone nord de Tunis, au-delà du Parc du Belvédère. Nous assistons à la réalisation du quartier d'El Menzah où des immeubles en barre et des villas isolés sont construites sur des parcelles de terrains de 400 m² avec un jardin tout autour où le retrait sur les limites séparatives est de 4 mètres.

Après la deuxième guerre mondiale, un autre plan a été proposés par l'ingénieur tunisien El Annabi. Ce plan est dénommée la cité Franco-Tunisienne. Nous constatons que la notion de cité-jardin a complètement disparu. Elle est remplacée par un nouveau concept qui consiste en la cohabitation et la conciliation de l'avenir et du passé, ou de la modernité et du patrimoine.

Le dernier plan d'aménagement proposé par l'administration française en 1945, est celui de Déloge appelé Plan directeur d'aménagement de la ville de Tunis. Ce dernier obéit au concept de l'unité de voisinage qui s'est diffusé dans l'urbanisme américain, puis européen dès la fin des années 1930. En France, elle est connue à partir de 1945, mais elle ne s'affirme réellement comme instrument de l'urbanisme planificateur qu'à la fin de la décennie suivante.

Le plan Déloge ressemble au plan Zehrfuss, il a pour objectif principal la limitation de la croissance de l'agglomération en cernant l'espace urbanisé existant. Il prévoit de créer une nouvelle structure urbaine par une fédération de collectivités de 30.000 à 50.000 habitants. Ces villes satellites seront implantées dans la nature, où des zones vertes irriguées et non irriguées sont programmées et reliées aux agglomérations existantes par un maillage autoroutier et par un réseau de chemin de fer à voies étroites qui traverse le centre-ville. Au centre des nouvelles collectivités programmées, les zones résidentielles et d'équipement vont se développer autour d'un espace vert central et tout autour des espaces de loisirs, de sport et de tourisme. Ce plan ne sera pas réalisé comme les autres plans d'aménagement proposés par l'administration coloniale.

Finalement, l'observation des plans d'aménagements au début du Protectorat montrent que le concept cité-jardin, la notion d'unité de voisinage ainsi que les nouveaux préceptes du mouvement moderne sont choisis comme parti urbanistique pour le développement des environs immédiats de la ville de Tunis pendant la période coloniale. Nous pouvons dire que le Protectorat a été une terre d'expérimentation pour les protagonistes des nouveaux concepts d'urbanisme. Nous constatons que le façonnement du paysage urbain dans les environs immédiats de Tunis pendant cette période est le fruit des maîtres d'œuvre d'ouvrage et des acteurs européens. L'objectif était l'usage d'un référentiel urbain et architectural européen d'ordre hygiéniste qui encourage l'établissement de la population françaises et notamment les fonctionnaires dans un cadre de vie agréable et sain. Indubitablement, nous pouvons dire que la transposition du modèle « cité-jardin » à Tunis est un fait sans équivoque, vu l'influence des maîtres d'œuvre de l'époque par les traités d'urbanisme développés en Métropole.

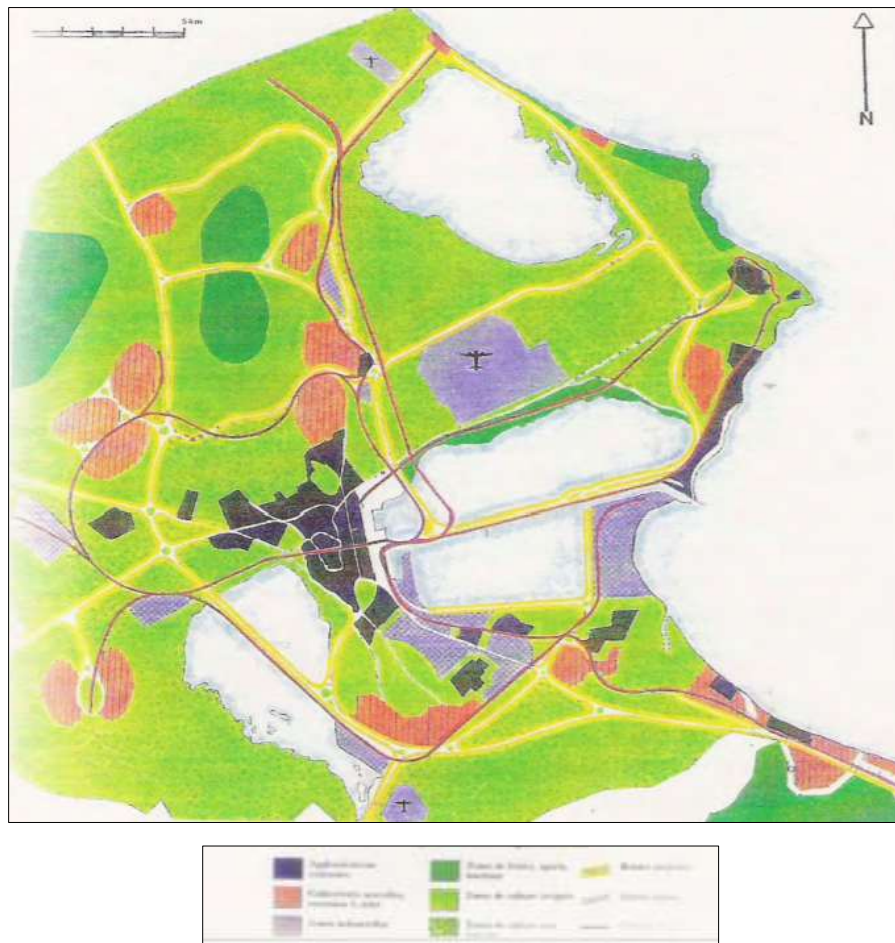


Fig. 2. Plan directeur d'aménagement de Tunis 1948 (Deloge, architecte)
Commissariat à la reconstruction et au logement
Source : J. Abdelkafi, 1989, Paris.



Fig. 3. Le sens du développement urbain de la ville de Tunis :
vers le nord, l'ouest et le sud sous forme de cité jardin.
Source : Plan de Tunis (1956), <https://www.alamy.com>

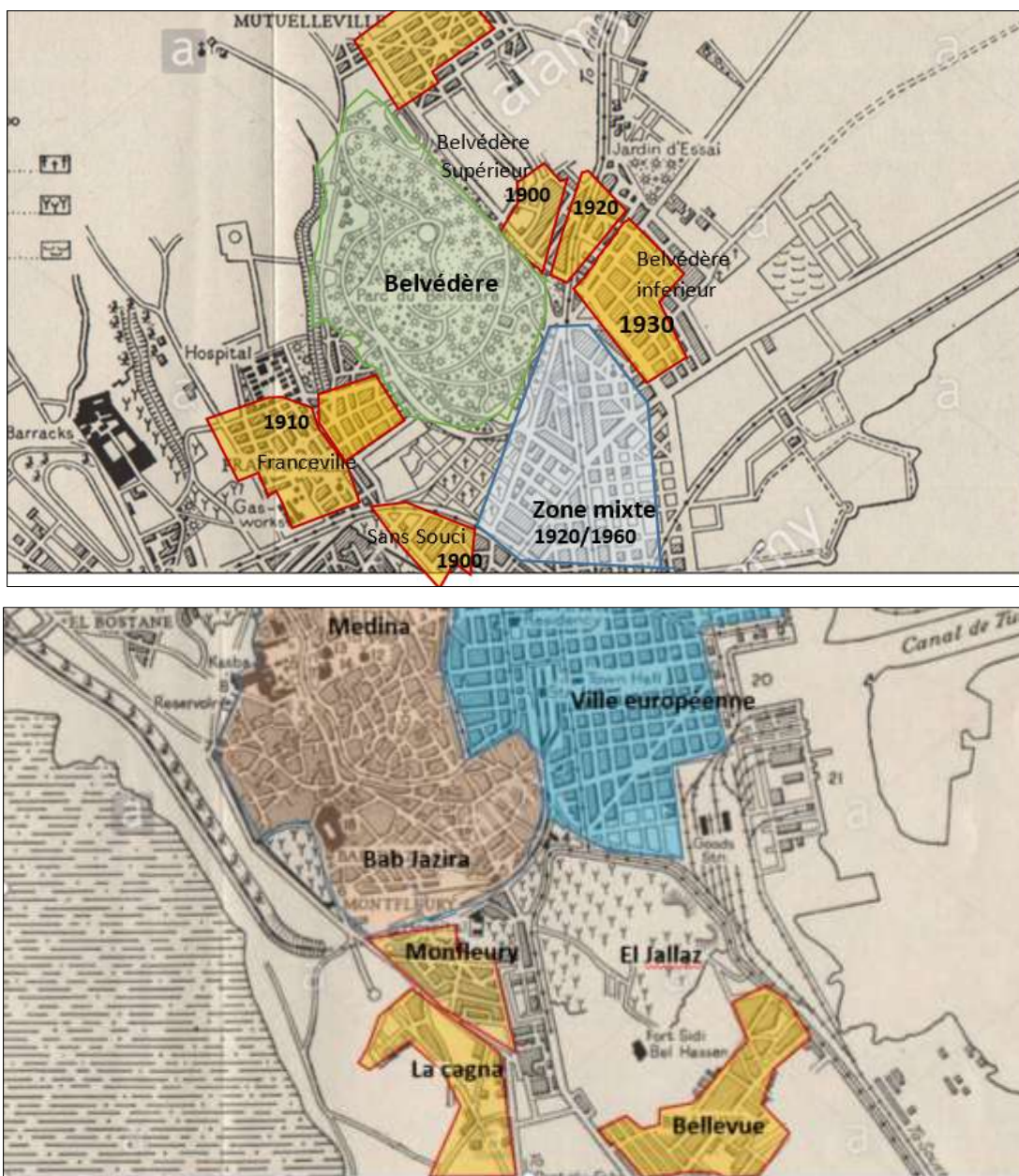


Fig. 4. Les opérations urbaines développées tout autour du Belvédère et du cimetière El Jallaz
<https://www.alamy.com>.

Nous découvrons que ce concept n'est pas mentionné explicitement sur les premiers plans de Tunis mais de nombreuses opérations urbaines ont été réalisées jusqu'à aujourd'hui selon ce principe dans la ville. Dans la zone nord, c'est tout autour du parc du Belvédère (1892), que vont se développer des cités jardins, nous citons : le Belvédère cité-jardin, le Belvédère inférieur, Franceville, Rallia parc, Mutuelleville, Beausite et Notre-dame. Dans la zone Sud, nous trouvons les lotissements de Monfleury, Bellevue, la Cagna et enfin dans la direction ouest, des cités pavillonnaires se construisent tout autour du palais beylical du Bardo : la cité le Jardin du Bardo, la ferme Alsacienne, la cité Bel air, la cité musulmane El Bassatine. Du point de vue implantation géographique, les différents plans de la ville nous permettent de constater que les cités résidentielles sont implantées sur les crêtes des collines où le terrain présente les caractéristiques requises pour l'implantation d'une cité jardin. Des villas réservées aux riches français vont prendre des formes incrustées dans des lots de terrains de surface importante qui varient entre 400 et 1000 m².

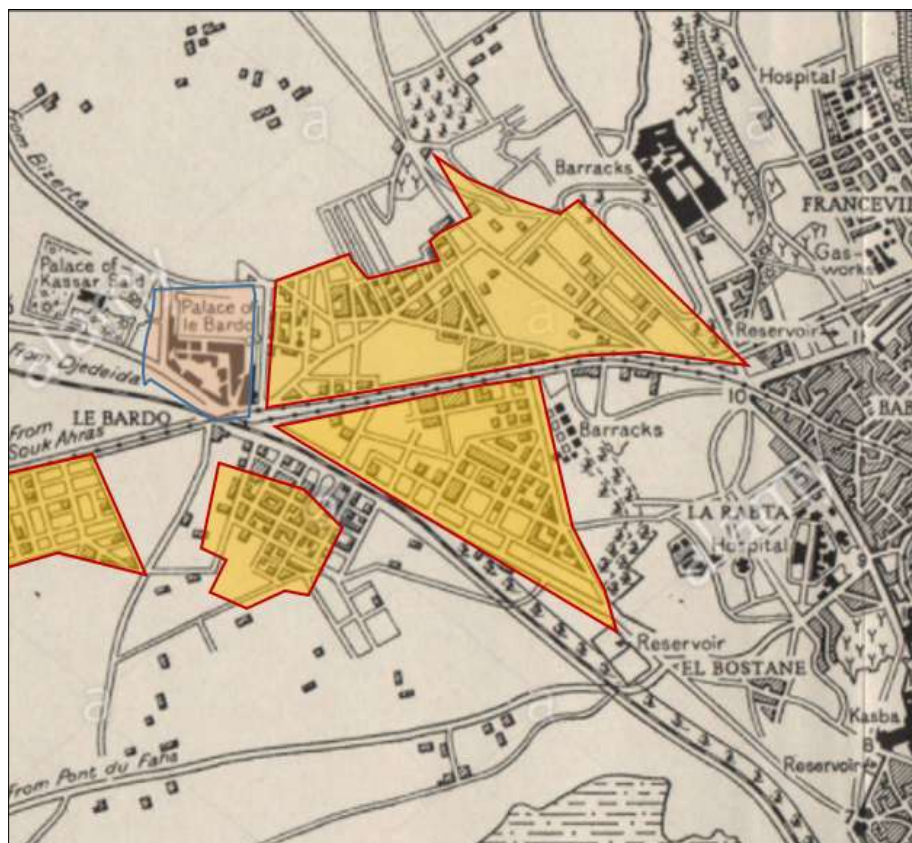


Fig. 5. Le développement urbain sous forme de cité jardin tout autour du palais du Bardo.
<https://www.alamy.com>.

3- Étude monographique du lotissement « Belvédère cité-jardin »

3.1 Le contexte historique et géographique

Notre étude s'intéresse à la zone nord et plus particulièrement à la « cité-jardin » aménagée durant les années 1920-1930. Le lotissement objet du titre foncier n° 27 965 est situé au nord de la ville, sur le plan de Tardy de 1899, il occupe le terrain affecté au jardin d'essai, où figure deux autres bâtiments : l'institut pasteur et l'école coloniale de l'agriculture. Le jardin d'essais et d'acclimatation de Tunis a été créé en 1891 sur une surface de 30 ha sur proposition de Paul Bourde, alors directeur des contrôles civils et de l'agriculture. L'objectif de cette nouvelle structure est de réunir des collections végétales et de procéder à des essais d'acclimations d'espèces provenant de flores étrangères, susceptibles de diversifier la gamme des arbres et arbustes utiles pour toutes les activités agricoles et horticoles en Tunisie. Le jardin d'essais de Tunis sera le premier élément de l'organisation des services agricoles de la Tunisie. Il va participer à la mise en place d'une infrastructure de recherche agronomique qui aboutira, en 1913, à la création d'un service botanique comprenant une station expérimentale, résultat de la disparition du jardin d'essais.

Par ailleurs, d'après les documents d'archives, la mise en vente des lots a eu lieu en 1935, dans les bureaux de la Direction Générale de l'Agriculture et de la Colonisation (DGAC), elle sera soumise au décret du 22 novembre 1934 qui organise la vente des lots de colonisation. L'adjudicataire est tenue aux obligations suivantes : d'abord pendant dix ans aucune rétrocession ne pourra être effectuée sans l'autorisation du directeur de la DGAC et ensuite aucun morcellement du lot n'est permis afin de préserver l'aspect de la cité jardin¹⁰.

¹⁰ ANT, M5,11, 363.



Fig. 6. Plan de situation de la cité jardin.

Source : Extrait du plan de Tunis, 1937, Archives Nationales de Tunisie.

3.2 Les spécificités urbaines du lotissement

Du point de vue situation urbaine, la cité jardin est située au nord de la ville de Tunis, elle est aménagée sur un terrain de 11 ha et entourée au nord par le jardin d'essai et l'école coloniale à l'ouest par le quartier du Belvédère supérieur, à l'est par les quartiers du Belvédère inférieur et au sud par la place Pasteur et l'institut Pasteur. Le terrain en question est desservi par trois artères : l'avenue Charles Nicole et l'avenue Ismaïel Dubos et plus tard par le boulevard Lescure en 1937.

Du point de vue aménagement urbain, le lotissement présente un tracé de lignes courbes qui lui confèrent des formes d'ilots diverses généralement souples et arrondies. Ils sont subdivisés en deux, générant des parcelles de terrains variant entre 400 et 1000 m². Sur ces lots, des villas isolées sont disposées au milieu de la parcelle et entourées de jardins. Avec cette typologie, il semble pratique pour le concepteur de réaliser l'indépendance de la ligne de construction et des alignements de la voie publique. Ainsi, le jardin de façade peut être adopté avec des profondeurs qui peuvent varier d'une rue à l'autre, et même sur les différentes sections d'une même rue. La voirie est large et de forme incurvée permettant ainsi d'avoir des perspectives variées semblables aux voies des parcs anglais. Le lotissement présente des voies piétonnes et véhiculaires adoptant des largeurs qui varient entre 6 et 20 m. Il est ponctué par des aménagements d'espaces verts qui se trouvent au milieu du lotissement et sur des trottoirs larges.

Pour répondre à la question : quelle référence pour la cité jardin de Tunis (1920), nous allons d'abord examiner les traités d'urbanisme publiés en France qui évoquent le modèle de cité-jardin et ensuite comparer avec le modèle réalisé en Tunisie. Pour ce faire, nous nous sommes référés à l'article de Xavier Malverti et Aleth Picard qui s'intitule : « *De la cité-jardin au jardin-cité ou quelques modèles pour construire les banlieues* » publié en 1996. Ce travail explique la transposition du concept cité-jardin anglais en France au début du siècle dernier. Il mentionne que malgré l'impossibilité de définir précisément un modèle commun à toutes les cités-jardins européennes, les concepteurs ont pu instaurer les caractéristiques formelles du modèle français dans des documents appelés : les traités d'urbanisme.

Dans le traité d'Edmond Joyant publié en 1923, nous découvrons que la cité-jardin est en premier lieu un quartier d'habitation établi par un seul propriétaire d'après un plan d'ensemble et, en second lieu, c'est un lotissement dont les concepteurs cherchent à varier l'aspect par des groupements



appropriés de maisons selon trois ou quatre types définis. Si la première condition est prise en compte dans la réalisation du projet par un unique propriétaire, à savoir la direction Générale de l'agriculture et de la colonisation, la seconde condition, quant à elle, n'est pas vérifiée dans la conception de la cité jardin de Tunis. En effet, nous trouvons uniquement de l'habitat isolé. Nous rappelons que l'administration coloniale développait une politique de peuplement qui encourage la population française à s'installer dans le pays tout autour d'un parc à la française qui leur offre de l'air pur, des espaces de détente et de loisir et des lieux de rencontre et de sociabilité loin de l'encombrement du centre¹¹.

Quant à Augustin Rey, auteur de l'ouvrage « *La science des plans de villes* » publié en 1928, il conserve le modèle de la cité-jardin tel qu'il a été pensé par Howard : "le but est de soustraire un nombre limité de personnes aux inconvénients des grandes villes". La cité-jardin doit servir de modèle pour l'amélioration des banlieues présentant alors pour beaucoup un aspect déplorable. La densité de ces agglomérations est forcément réduite, par suite de leurs exigences mêmes, maisons basses, rues larges, nombreuses plantations, grande dissémination des habitants¹².

Il faut dire que c'est sur le site de l'ancien jardin d'essai et à proximité du parc du Belvédère que la cité jardin de Tunis a été aménagée, répondant à un des critères fondamentaux de la création de ce type d'aménagement urbain, à savoir un cadre naturel sain et agréable. Quant à la voirie le lotisseur de la cité jardin de Tunis propose des voies véhiculaires d'environ 20 à 25 mètres, des trottoirs de 2 à 6 mètres de largeur plantés d'arbre sur une bande de pelouse de 3 à 6 mètres de large.

Dans la revue des communes de la Banlieue Nord de Tunis publié en 1928, l'auteur présente des critiques sur le lotissement en question « *tout d'abord l'allée principale ou sont les palmiers, l'entrée est complètement dépareillée par la bicoque sur laquelle on lit en exergue « service de rage* »¹³. Il indique aussi que la direction de l'agriculture impose aux propriétaires des lots de cité jardin un modèle de clôture déterminé, il estime que l'imposition d'un type général pour l'ensemble du lotissement est une erreur. Elle empêche aux initiatives privées d'embellir un quartier par l'obligation de faire une clôture d'un gout plus au moins douteux. Les prescriptions du bâti indique qu'il faut implanter le bâti à 8 m de la rue principale et à 4 m des rues secondaires. Mais certains lots d'angle sont entourés de trois rues d'où l'impossibilité de construire selon ces prescriptions.

La cité-jardin de Tunis, présente des grandes voies de circulation (route de Tunis à l'Ariana). Ils sont aménagés et connectés aux lotissements par des voies secondaires larges d'une vingtaine de mètre dont les trottoirs sont plantés par deux rangées d'arbres et d'autre par des arbustes sur une pelouse aménagés le long des trottoirs (voir Fig.6.). Nous retenons que la cité-jardin tunisienne a l'aspect et les caractéristiques pittoresques du tracé urbain des cités-jardins européennes ainsi que l'abondant strict de l'alignement sur rue. Nous remarquons l'existence de nouvelles formes urbaines qui reprennent certaines idées esthétiques afin de permettre de s'éloigner de la régularité, de l'ennui et du caractère monotone du tracé de la ville européenne. Elle marque aussi l'avènement d'un nouveau rapport entre propriété individuelle et intervention publique.

¹¹ Saloua Ferjani, 2020, p. 3

¹² Xavier Malverti et Picard Aleth, 1996, p.127.

¹³ Archives Nationales de Tunisie, *La revue le chargé des communes de la Banlieue Nord de Tunis* publiée en 1928.

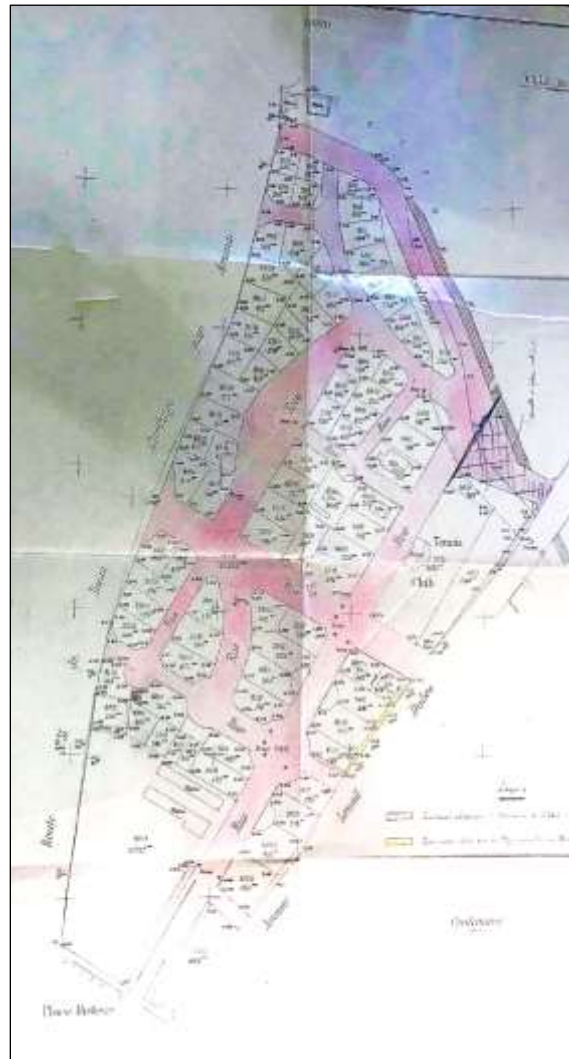


Fig. 7. Plan du lotissement de la cité jardin.
Source : Archives nationales de Tunisie.

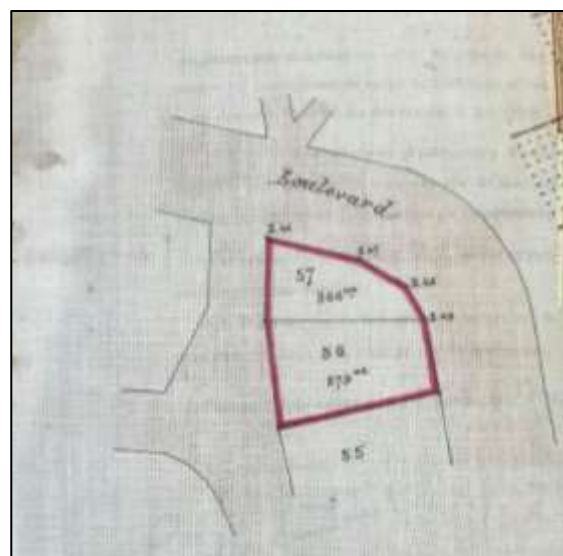
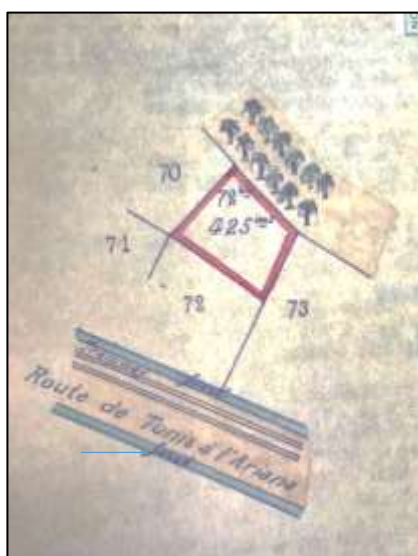


Fig. 8. Les nouvelles formes urbaines des voiries et des parcelles
de terrains réservées à la construction.
Source : Archives Nationales de Tunisie.

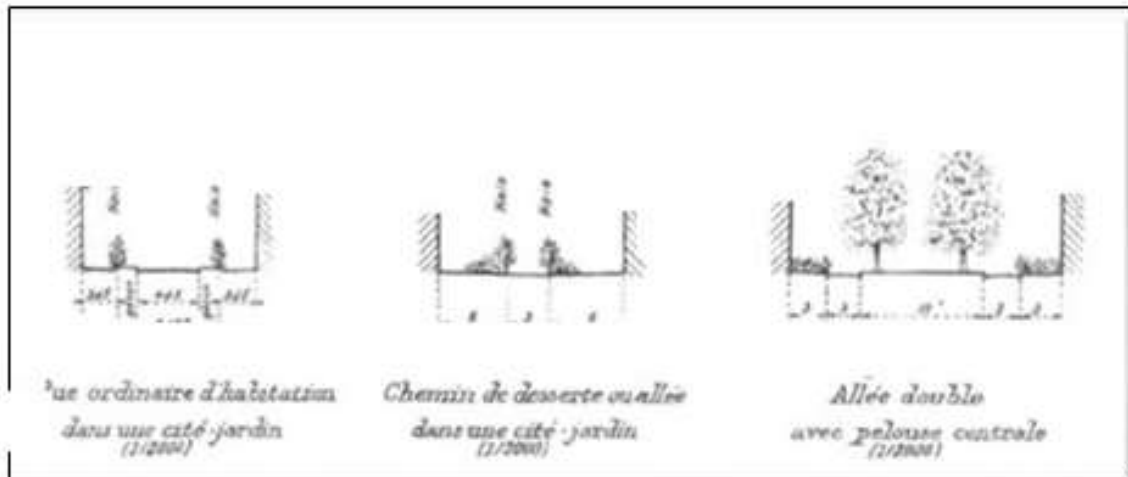


Fig. 9. Exemple de profil en travers des allées intérieures des cités jardins.
<https://books.openedition.org/msha/15369?lang=fr>



Fig. 10. Les rues sont bordées d'une double rangée d'arbres aménagés
 au milieu de la voiries Bélvédère, cité jardin de Tunis
 (L'auteur 2021)

3.3 Les spécificités architecturales des villas

Si nous résumons le cahier des charges du lotissement en question, nous constatons que pour l'implantation d'une construction, ce dernier a prévu de respecter les servitudes *non aedificandi* ou l'alignement sur rue qui est de 8 mètres sur l'avenue principale et de 4 mètres pour les autres voies, sachant que cette servitude s'exerce sur toutes les constructions, même légères, telles que garages, communs, buanderies, etc. Pour les constructions d'ornement telles que kiosques, pergolas, portails monumentaux, etc., elles seront autorisées en bordure des lots, mais leur devis devra être également soumis à l'examen de la commission d'esthétique. Nous avons consulté aux archives Nationales de Tunisie, trois maisons construites au Belvédère cité- jardin que nous allons citer par le nom du propriétaire, la villa Corcos (1926), la villa Miquel (1929), et la villa Ostermeyer (1931). Nous savons que ces demeures étaient destinées aux fonctionnaires français, le modèle adopté, c'est la villa que nous pouvons définir comme une production bourgeoise importée d'Europe.

La villa Corcos (1926)

La villa Corcos a été conçue par l'ingénieur-architecte Isaac Zimbris qui a construit plusieurs immeubles d'habitation à Tunis et ses environs. La villa en question est implantée sur une parcelle de terrain de forme trapézoïdale qui présente les dimensions suivantes : (26,00 x 20,00 x 24,00) m. La villa est dotée d'une clôture de 24,6 mètres de long qui donne sur la route de l'Ariana où un garage est aménagé du côté Est de la maison d'une surface de 20 m². La masse bâtie est implantée en retrait de 1,90 mètres de la limite latérale gauche par rapport à l'entrée. L'accès à la maison se fait du côté latérale droit ou un porche d'entrée est aménagé en saillie qui donne sur un grand jardin. La surface bâtie est de 100 m². L'accès se fait par un espace de vie appelé salle à manger de 14 m². Cet espace distribue la cage d'escalier, une chambre et un dégagement ou couloir qui dessert aussi bien l'espace nuit (deux chambres) et l'espace service (salle de bain, w.-c., et cuisine).

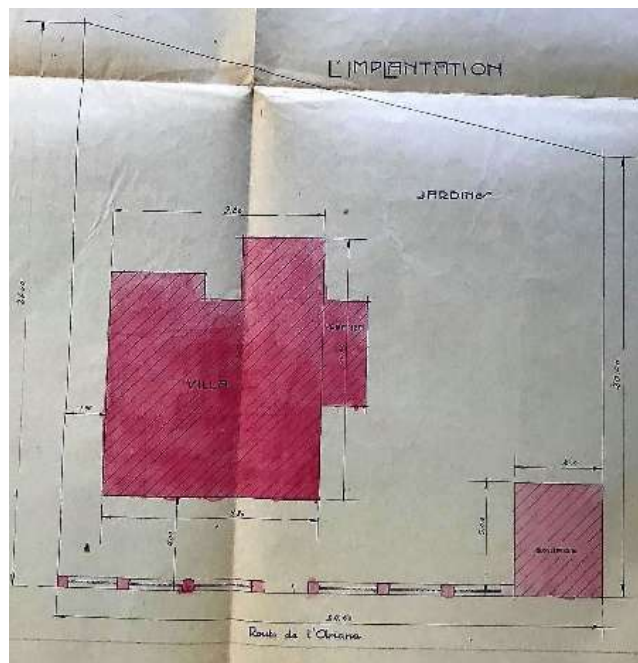


Fig. 11. Plan d'implantation de la villa Corcos (1926)

Source : Archives Nationales de Tunisie.

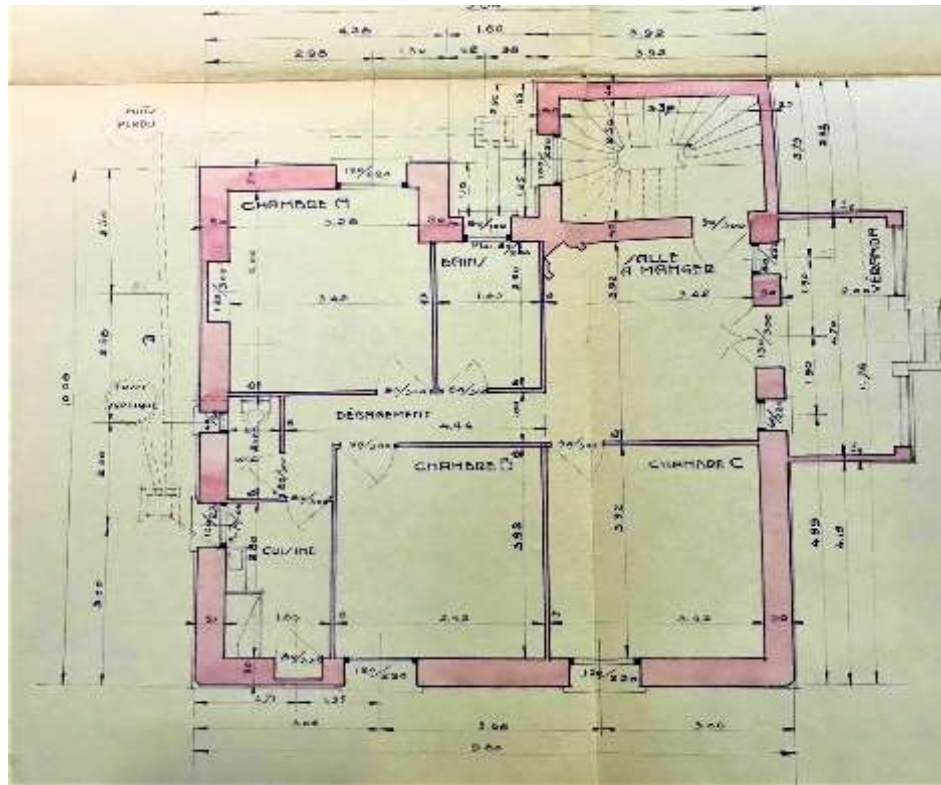


Fig. 12. Plan du rez-de- chaussée, de la villa Corcos (1926), Architecte : I. Zimbris
Source : Archives Nationales de Tunisie

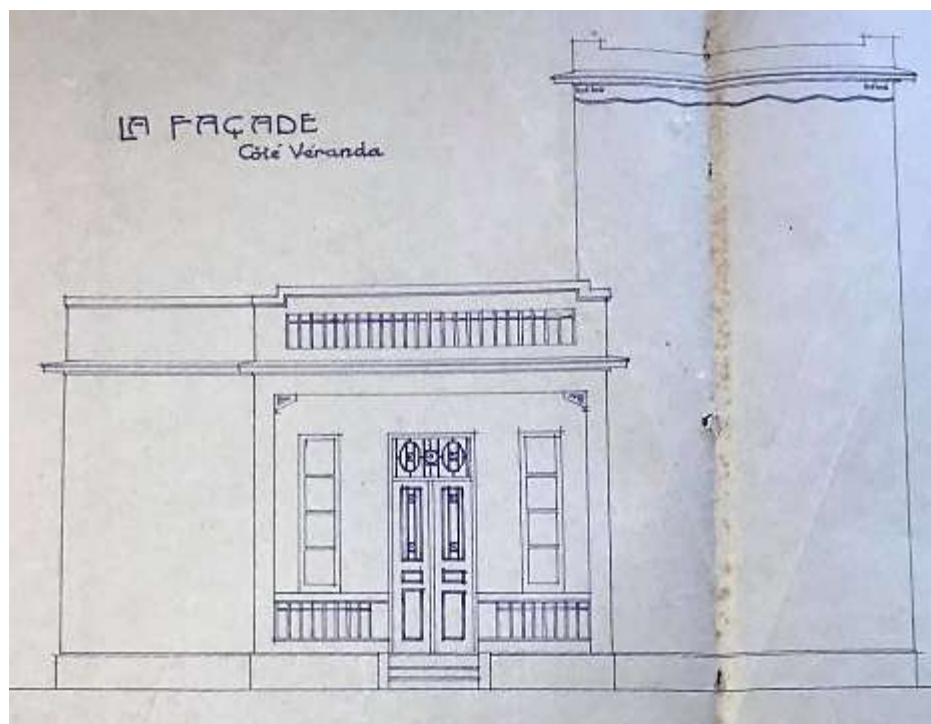


Fig. 13. Façade de la villa Corcos (1926).
Source :Archives Nationales de Tunisie.

La villa Miquel (1929)

La villa Miquel construite en 1929, elle est implantée au milieu de la parcelle de terrain. Elle présente un bâtiment rectangulaire entouré sur ses quatre côtés par des jardins. Le fond de la parcelle contient un garage, un séchoir et un potager. Une terrasse entourée d'une balustrade est construite à l'arrière de la maison permettant aux propriétaires de se détendre devant le jardin aménagé. Le bâtiment est composé de deux étages. L'entrée se fait du côté nord-ouest, à partir du retrait de 4 mètres. Un hall d'entrée de 20 m² contient des escaliers, il distribue de part et d'autre une cuisine, un w.c. et un bureau. En face de l'entrée une salle à manger et un salon. Nous n'avons pas le plan de l'étage mais nous supposons qu'il comporte les espaces nuit et une salle de bain. La façade sud définit un style néoclassique. La composition de la façade est symétrique, un volume destiné à une cage d'escalier confirme cet axe. Les modénatures de façades qui décorent l'acrotère et les balcons consistent en un jeu de reliefs verticales et horizontales qui encadrent les ouvertures mais aussi l'acrotère.

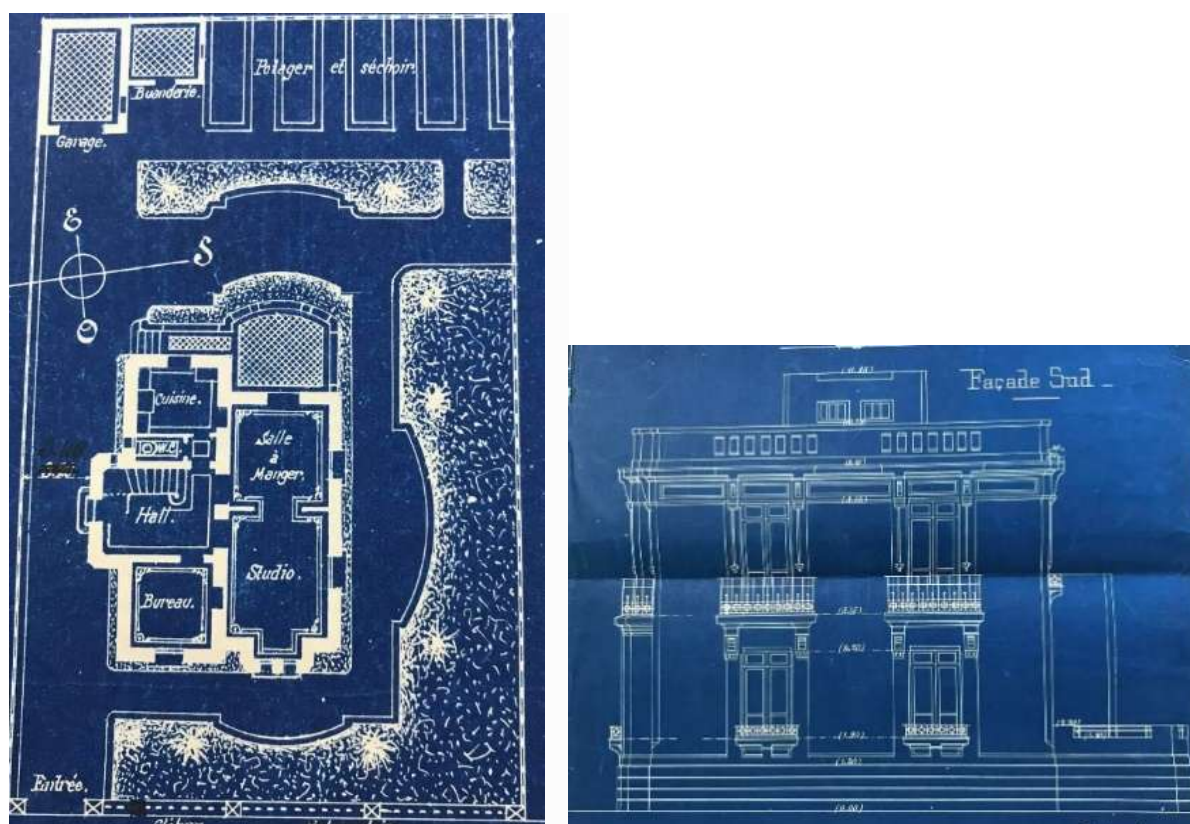


Fig.14. Plan d'implantation et façade de la villa Miquel (1929).

Source : Archives Nationales de Tunisie.

La villa Ostermeyer (1931)

La villa Ostermeyer a été construite en 1931 par l'architecte Ottavi. L'accès se fait par un vestibule qui mène vers un patio couvert par une coupole. Ce dernier distribue l'ensemble des espaces de la maison, le salon, les espaces nuit et les espaces de service. La villa Ostermeyer est la référence du style néo-mauresque¹⁴. La façade présente des formes épurées et une authenticité du langage traditionnel. Nous citons la coupole, les portes cloutées, le fer forger avec des arabesques.

¹⁴ Dans la cité jardin de nombreuses villas de style néo-mauresque ont été construites, elles sont l'œuvre de plusieurs architectes comme Victor Valensi, Henri Saladin, Salvatore Aghilone.

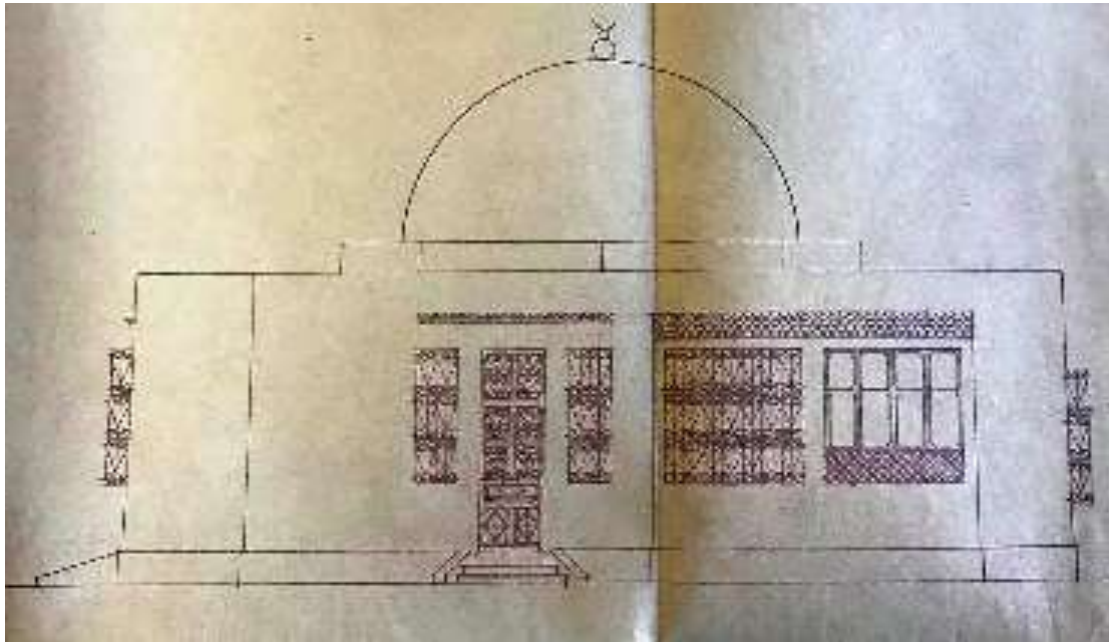


Fig.15. Façades de la villa Ostermeyer (1931), Architecte : A.Ottavi
Source : Archives Nationales de Tunis

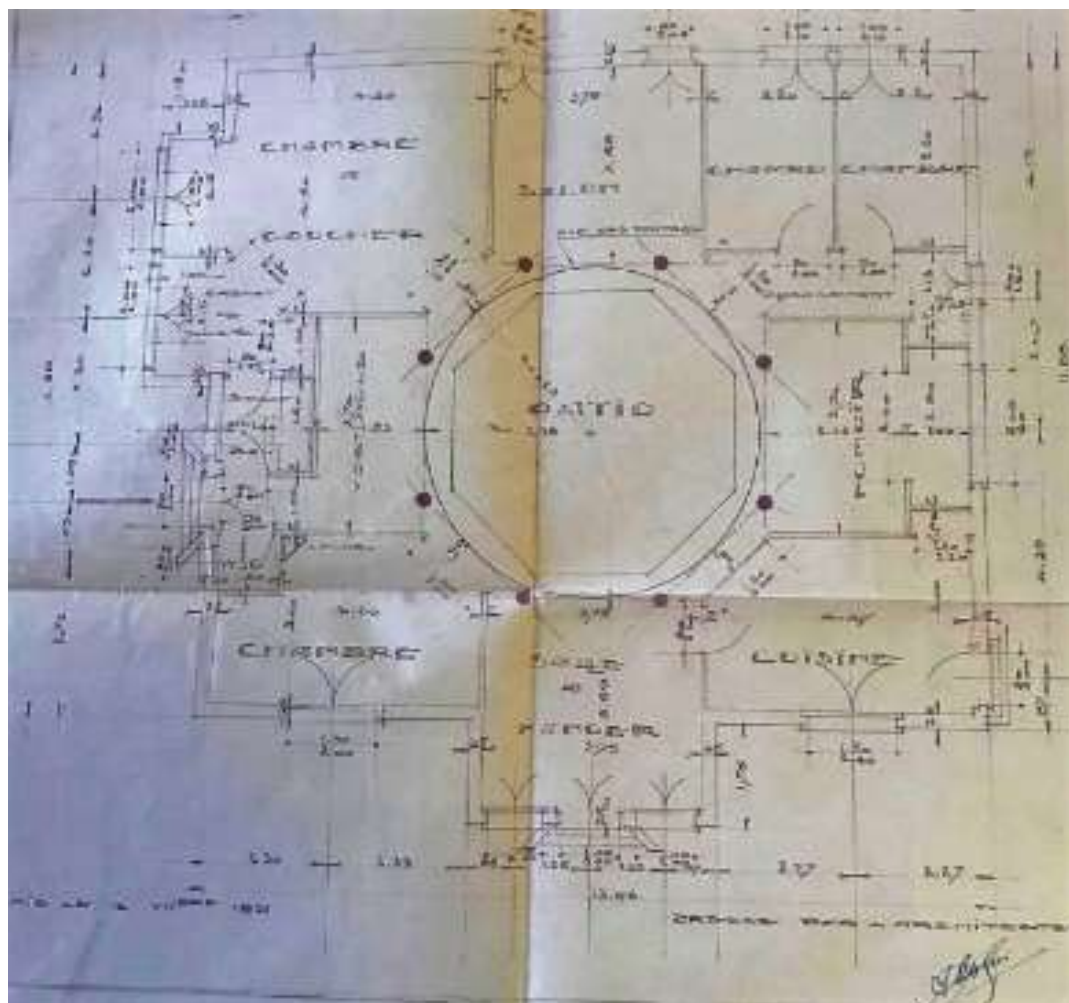


Fig. 16 Plan de la villa Ostermeyer (1931), Architecte : A.Ottavi
Source : Archives Nationales de Tunisie.



Conclusion

Nous avons noté que les cités-jardins françaises ne correspondent pas exactement au modèle imaginé par E. Howard. Il faut dire que ces nouvelles cités construites dans les banlieues des villes consistaient principalement en un ensemble de logements sociaux (individuels ou collectifs, locatifs ou en accession à la propriété) destinés à une population modeste avec des aménagements paysagers et des jardins autour de l'habitat. Les spécificités urbaines se résument en des voies hiérarchisées, closes, places et mailles structurées par la végétation, ceci dessinant les bases d'une composition efficace et suffisamment souple pour être réinterpréter à chaque chantier. Nous constatons que c'est ce modèle qui a été transposé en Tunisie par les concepteurs français. Si l'aménagement de la cité-jardin favorise les plantations et l'originalité des aménagements par des lignes courbes, nous remarquons, par ailleurs, que dans la plupart des cas, les équipements collectifs (école, crèche, commerces, dispensaire, bains de douches, maison commune, voire église) ont été majoritairement édifiés après l'aménagement du lotissement. Le concept de cité-jardin à Tunis a engendré une ségrégation socio-spatiale entre la zone nord-ouest et sud : ainsi, nous trouvons les beaux quartiers tout autour du Belvédère et dans un degré moindre tout autour du palais du Bardo. Quant à l'architecture des villas construites, nous trouvons différents styles architecturaux qui oscillent entre l'art classique à l'architecture moderne du début du siècle. Aujourd'hui, nous pensons que les concepteurs doivent faire une relecture du concept en question pour produire une ville verte pour les générations futures. Nous assistons à un retour du concept de cité-jardin à travers la notion d'éco-quartier. Pouvons-nous dire que ce concept est devenu une source d'inspiration pour les nouveaux urbanistes d'éco-quartiers ?

Bibliographie

Archives nationales de Tunisie :

Série M1, Carton 009, Dossier 0247, 1926, Belvédère cité-jardin.

Série M1, Carton 009, Dossier 0248, 1928, Belvédère cité-jardin.

Série M3, Carton 016, Dossier 0253, 1953, Menzah I.

Série M3, Carton 016, Dossier 0133, 1926, Belvédère cité-jardin.

Série M3, Carton 016, Dossier 163, 1961, Belvédère supérieur.

Série M5, Carton 011, Dossier 0118, 1935, Cité-jardin.

Série M5, Carton 011, Dossier 363, 1935, Cité-jardin.

La revue le chargé des communes de la Banlieue Nord de Tunis, 1928.

AMMAR Samia, 2019, *Les cités d'habitations à bon marché : le début de l'habitat social à Tunis, Tunis*.

BATY-TORNIKIAN Ginette, 2003, « Ebenezer Howard et la généalogie du concept de cité-jardin », *La cité-jardin : une histoire ancienne, une idée d'avenir*, in Actes du colloque européen du Foyer Rémois, Reims, 21 et 22 septembre 2000, *Les Cahiers de l'APIC* n° 3, collection « Patrimoine Ressources »

(2004), « Ebenezer Howard à la naissance de l'urbanisme social », *Urbanisme*.

BEN MOUSSA Esmahen, KARTAS Ouiem, 2019, « La Cité des poètes de Vito Mario Giglio, un manifeste de l'habitation moderne », GODOLI Ezio et SAADAOU Ahmed (sous la direction de), *Architectes, ingénieurs, entrepreneurs et artistes décorateurs au Maghreb*, Éditions ETS, Pise.



- BENNOUR-AZOOZ Myriam, DONADIEU Pierre et BETTAIEB Taoufiq, 2012, « L'arbre à Tunis : hypothèses pour une histoire de l'espace public », *Projets de paysage*, consulté le 04 août 2021. [En ligne] <http://journals.openedition.org/paysage/15536>
- COHEN Muriel, DAVID Cédric, 2012, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », *Métro politiques*. [En ligne] <http://www.metropolitiques.eu/Lescites-de-transit-le-traitement.html>.
- CHALAS Yves, 2010, La ville de demain sera une ville-nature ; Observatoire des politiques culturelles, « *L'Observatoire* » n°37, p.3-10.
<https://www.cairn.info/revue-l-observatoire-2010-2->
- GIFFARD Pierre, 1881, *Les Français à Tunis*, Paris.
- MALVERTI Xavier, PICARD Aleth, 1996, De la cité-jardin au jardin-cité ou quelques modèles pour construire les banlieues, in: *Cités, cités jardins : une histoire européenne*, Pessac, Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, (généré le 07 septembre 2021). [En ligne] <http://books.openedition.org/msha/15369>
- FERJANI Saloua, «Le Parc du Belvédère : de l'hygiène à l'embellissement de la ville de Tunis», *Al-Sabîl : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'architecture maghrébines* [En ligne], n°10, année 2020. URL : <http://www.al-sabil.tn/?p=7488>
- JANNIERE Hélène, « Planifier le quotidien. Voisinage et unité de voisinage dans la conception des quartiers d'habitation en France (1945-1965) », *Strates* [En ligne], 14 | 2008, mis en ligne le 04 mars 2013, consulté le 02 juillet 2019.
URL : <http://journals.openedition.org/strates/6656>
- LEFEBVRE Henri, 2000, *la production de l'espace*, Paris.
- LE COUR GRANDMAISON Olivier, 2014, *L'empire des hygiénistes*, Paris, Fayard, [En ligne] <https://www.cairn.info/revue-d-histoire-moderne-et-contemporaine-2016-2->