

UNIVERSITÉ FRANÇOIS – RABELAIS DE TOURS

ÉCOLE DOCTORALE « Sciences de l'Homme et de la Société »

UMR 7324 Cités, territoires, Environnement et sociétés

THÈSE présentée par : **Yabo Gabriel OGALAMA**

soutenue le : **17 décembre 2013**

pour obtenir le grade de : **Docteur de l'université François – Rabelais de Tours**

Discipline/ Spécialité : Aménagement de l'espace, urbanisme

LA PRATIQUE DE L'URBANISME EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE : BILAN ET PERSPECTIVE STRATEGIQUE. L'exemple de la ville de Bangui (Centrafrique)

THÈSE dirigée par :

M. DEMAZIERE Christophe

Professeur, Université François – Rabelais de Tours

RAPPORTEURS :

M. PARIS Didier

Professeur, Université de Lille 1

M. YAPI-DIAHOU Alphonse

Professeur, Université Paris VIII

JURY :

M. DEMAZIERE Christophe

Professeur, Université François – Rabelais de Tours

M. PARIS Didier

Professeur, Université de Lille 1

M. PRIGENT Lionel

Maître de conférences, Université de Bretagne Occidentale

M. YAPI-DIAHOU Alphonse

Professeur, Université Paris VIII

Nous dédions ce travail à tous nos collègues enseignants de l'EAMAU notamment aux Professeurs Principaux **ADJAMAGBO Comlan Ambroise** et **GONCALVES Aimé** pour avoir accepté de relever le défi de préparer une thèse de doctorat, même si c'est à la fin de leur carrière.

Nous le dédions ensuite aux étudiants de l'EAMAU dont certains sont convaincus qu'un enseignant du supérieur est un étudiant à vie, même en Afrique.

Enfin, nous le dédions à feu **DOULOWO Achille** pour son opiniâtreté et sa persévérance au travail.

Remerciements

Nous avons toujours voulu interroger les pratiques d'urbanisme. A la faveur de notre passage à l'EAMAU, notamment à la tête de la Direction du Développement et de la Recherche (1996-2004) nous avons compris la nécessité de capitaliser les connaissances qui vont servir, sinon à la postérité, du moins aux chercheurs.

Aussi, nous sommes nous employé à capitaliser les réflexions, à travers le temps, sur les documents d'urbanisme en Afrique au sud du Sahara, en ayant comme cas d'application la ville de Bangui. Ce travail est le prolongement, à une autre échelle, du chapitre de notre cours d'urbanisme à l'université de Bangui qui s'intitule : Analyse historico- structurale des plans d'aménagement à Bangui, depuis Octobre 1979. Ainsi, en est-il de l'opuscule intitulé : les documents d'urbanisme : élaboration et gestion, 1984.

Ce travail n'aurait pas abouti sans les actions de certaines personnes. Il s'agit notamment du Professeur **Christophe DEMAZIERE** qui nous a suggéré de faire de nos réflexions un sujet de thèse de doctorat dans l'Université François Rabelais de Tours. Il s'agit ensuite de certains de nos étudiants qui ont toujours souhaité que nous capitalisions nos expériences pratiques dans un document écrit quelconque. Nous citons entre autres, Messieurs **Vincent BADIE** et **Hilaire MOUSSAVOU** (la poétique de la barbe) pour les anciens et **Igor Kevin MOUYEBISSI** et **Charly MBOKA** pour les plus récents.

Nous remercions nos amis et intimes qui nous rappellent notre engagement eu égard au temps qui passe sans que notre travail n'ait connu un début de réalisation conséquent. Nous pensons à notre ami **Alfé SEDDOH**, à notre épouse **Irène Célestine OGALAMA** née **BOUSSA**.

Nous remercions l'EAMAU pour l'encadrement matériel et scientifique dans le cadre des conférences doctorales et surtout de son intention de s'arrimer au système LMD, ce qui a joué un rôle de catalyseur à certains moments.

Nous ne saurions oublier l'Agence des Travaux d'Intérêt Public Centrafrique (AGETIP CA) notamment son Directeur Général **Marcel NGANASSEM** et son Directeur technique **Gilles Diogène GON** pour la mise à disposition d'une importante documentation ; les enquêteurs ci-après : **AMOLAPE Pascal Jérémie**, **Narcisse YINGUELE**, **MARMIER Moïse** et **OGALAMA Ephrem T.** pour leur patience et leur sérieux au travail.

Merci enfin à l'efficace équipe de secrétariat composée de : **Barbara GUEZA**, **Toclock AMANTA** et **Mathurin DOUZOUNE DEUBALBE**.

Résumé

Les villes africaines croissent rarement au taux de 5% l'an et dépassent fréquemment 7% l'an. Or, selon Yves MARGUERAT (1991), lorsqu'une ville croît au taux de 7% par an, elle double sa population tous les dix ans. Cela signifie qu'il faudrait doubler la capacité des infrastructures et des équipements. Or, les pays en développement n'ont pas la capacité financière et les ressources humaines nécessaires pour y faire face. D'où, entre autres problèmes, ceux de la dégradation des équipements, de l'environnement et des quartiers précaires. Comment planifier de telles agglomérations ?

Un état des lieux d'un échantillon de villes comme Abidjan, Lomé, Ouagadougou à travers leurs documents de planification questionnés dans le temps, nous renseigne sur les pratiques utilisées. La ville de Bangui sert de cadre d'application à cette démarche.

L'évolution dans les méthodes de conception de ces documents d'urbanisme, depuis les Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU) jusqu'aux Plans Urbains de Référence (PUR) en passant par les Schémas Directeurs, nous indique les voies futures à suivre ou à questionner.

Après quoi, nous proposons une esquisse de réponses. Planifier, c'est savoir élaborer les documents d'urbanisme et les gérer de manière optimale. Au plan stratégique : Articuler le Penser global ou enjeux stratégiques (planification) à l'Agir local ou actions locales (aménagement) en système. Ce système comprend des documents d'urbanisme (Directeur et de Détails) et des documents complémentaires (Schémas Directeurs de drainage, commercial, de transport) prenant en compte les contraintes physiques.

En fait d'actions, nous proposons : La simplification des documents à élaborer de manière participative eu égard au caractère dynamique des réalités urbaines ; La révision systématique de ces documents d'urbanisme au regard de leur horizon ; la veille urbanistique pour opérationnaliser la police urbaine et environnementale ; le financement de ces documents par caps successifs de 5 à 10 ans selon leur nature (opérationnelle ou prévisionnelle) ; La gestion optimale des documents (ingénierie managériale).

Tout compte fait, le nouvel urbanisme prend en compte, outre les préoccupations classiques relatives à l'utilisation du sol, à l'aménagement urbain et à la participation de la population, celles relatives à la gestion urbaine au fonctionnement institutionnel, au financement des coûts des opérations de projets et au management du territoire.

Mots clefs : aménagement, documents d'urbanisme, environnement, gestion optimale, management du territoire, métropole, modèle, planification stratégique, transition

Résumé en anglais

Cities in Africa scarcely develop at the rate of 5% yearly and usually go beyond 7%. According to Yves MARGUERAT (1991), when a city develops at the rate of 7% per year, its population doubles every ten years. This means that the capacities of infrastructures and equipments should be doubled. But developing countries do not have the financial capacities and human resources to stand it. As a result, there are many problems among which the degradation of equipments, the environment and precarious areas. How to plan such cities?

A state of things of a sample cities such as Abidjan, Lomé, Ouagadougou through their planning documents studied over a period of time provide us with information on the methods used. Bangui is chosen as the implementation site of these methods.

The progress in the conception methods of town planning documents from Town Planning Master Plans to Reference Urban Plans passing through Urban Development Plans indicates the future steps to be taken or to be revisited.

After all, we suggest a design sketch answers through the 1984 booklet which indicates this: to plan is to know how to elaborate town planning documents and manage them in an optimal manner. At the strategic level : Articulate the global thinking or strategic issues (planning) to the local acting or local actions (management) in system : town planning documents system (management plan and details) and complementary documents system (drainage master plan, commercial, of transport) taking into account physical constraints.

In terms of actions, we propose :The simplification of documents to be elaborated in a participative manner taking into account the dynamic characteristic of urban realities ; The routine review of these town planning documents considering their horizon ; the town planning control in order to make operational the urban and environmental police ; the funding of these documents per successive courses of 5 to 10 years according to their nature (operational or forward-looking) ; The optimal management of documents (managerial engineering)

All the same the new town planning takes into account, apart from the conventional preoccupations related to the use of soil, to urban management and to the participation of the population, and those related to institutional functioning of urban management, the funding of the project operations costs and the territory management.

Key words: management, town planning documents, environment, optimal management, territory management, metropolis, model, strategic planning, transition

Table des matières

Remerciements	3
Résumé	4
Résumé en anglais	5
Table des matières	6
Liste des tableaux	11
Liste des cartes	12
Liste des illustrations	14
Liste des figures	15
Liste des annexes	16
Introduction	17
Première partie Dynamique d'élaboration des documents d'urbanisme	31
CHAPITRE 1 : L'URBANISATION DU MONDE	33
Section I. Contexte du monde	33
I.1 UNE URBANISATION INEGALE	33
I.2 LA METROPOLISATION	35
Section II. Contexte du développement urbain en Afrique Subsaharienne	41
II.1. Villes précoloniales	41
II.2. Villes coloniales	42
II.3. Villes contemporaines dans leur région	43
II.4. LES MECANISMES DE LA CROISSANCE	47
Section II. ETUDES DES PERSPECTIVES A LONG TERME DES POPULATIONS URBAINES EN AFRIQUE DE L'OUEST (WALTP)	48
II.1. L'urbanisation en Afrique subsaharienne	48
II.2. Distribution spatiale du peuplement urbain	50
II.3. Poids des villes capitales dans la population urbaine	54
Section III. CONTRAINTES LIEES A L'URBANISATION GALOPANTE	60
III 1. Les problèmes liés à la croissance et au fonctionnement interne de la ville	60
III 2. Problèmes liés à l'impact du développement urbain sur l'environnement local et les ressources naturelles	65
III 3. Pauvreté urbaine croissance dans un environnement économique morose	66
CHAPITRE 2 : POLITIQUES ET PRATIQUES URBAINES DANS LES VILLES METROPOLES : ABIDJAN, OUAGADOUGOU ET LOME	73
Section I.HISTORIQUE DE L'EAMAU	74

I.1. Réformes de l'Ecole.....	75
I.2. Thématiques des Travaux Personnels de Fin d'Etudes.....	76
I.3. Impact sur les politiques urbaines en Afrique.....	77
Section II. PRATIQUES CITADINES	84
II.1. Faiblesse de la capacité d'action publique	85
II.2. Montée de l'insécurité urbaine	85
II.3. Crise de la gouvernabilité urbaine	86
II.4. Enclaves résidentielles et enjeux de la gouvernance urbaine	86
II.5. Organes de gestion des enclaves	86
II.6. Instances de participation des citoyens.....	88
II.7. Mobilisation de la citoyenneté à l'échelle de l'enclave.....	89
Section III. EMERGENCE DE NOUVELLES FORMES DE GESTION DES SERVICES PUBLICS LOCAUX.....	90
III.1. Recours à de nouveaux instruments de gestion.....	90
III.2. Construction de partenariats dans l'offre de services et la mobilisation des ressources.	91
CHAPITRE 3 : EVOLUTION DANS LES METHODES D'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME	95
Section I. ABIDJAN	96
I.1. Présentation d'Abidjan.....	96
I.2. Développement selon les documents d'urbanisme	96
I.3. Bilan.....	102
Section II. LOME	103
II.1. Présentation de Lomé	103
II.2. Démographie et croissance urbaine	104
II.3. Développement selon les documents d'urbanisme.....	105
II.4. Bilan.....	112
Section III. OUAGADOUGOU	113
III.1. Présentation de Ouagadougou	113
III.3. Les objectifs	119
III.4. La méthodologie.....	119
III.5. Nécessité de procéder à la révision de SDAGO.....	121
III.6. Bilan	122

Section IV. ANALYSE COMPARATIVE DES DOCUMENTS D'URBANISME ENTRE LES VILLES ET ENTRE LES VILLES AFRICAINES	131
CHAPITRE 4 : PERSPECTIVE D'UNE REFLEXION STRATEGIQUE : VERS UN NOUVEL ORDRE URBAIN AFRICAIN ?	135
Section I. BILAN CRITIQUE DES MODES DE PLANIFIER D'AMENAGER ET DE GERER L'ESPACE	135
Section II. BILAN DES VILLES METROPOLITAINES	141
II.1. Bilan de Grand Abidjan	141
II.2. Bilan de Grand Lomé	142
II.3. Bilan de Grand Ouaga	143
II.4. VISION PARTAGEE DU FUTUR	143
Deuxième partie Méthodes et pratiques d'urbanisme à Bangui	146
CHAPITRE 5: BREF APERÇU DE LA CENTRAFRIQUE	148
Section I. Présentation de la Centrafrique	148
I.1. Armature urbaine	151
I.2. Distribution spatiale des villes de la Centrafrique	151
I.3. Densité de semis de villes	154
I.4. Problématique de l'enclavement de la R.C.A : quelques indications	154
Section II. Historique de la création de Bangui	155
II 1. Les équipements d'infrastructures	159
II 2. Le climat de Bangui	161
II 3. Politique de l'habitat	161
II 4. Période coloniale	164
II 5. Période contemporaine	165
Section III. LE FONCIER	166
III 1. Historique	166
III.2. Procédures	167
III 2. 3 Coût de la procédure pour l'utilisateur	171
III 3. Contentieux et tentatives de solution	174
CHAPITRE 6 : ETUDE DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE BANGUI	177
Section I. Elaboration de schémas et plans	177
I.1. Avant 1960	177
I.2. Période coloniale	183

I.2.1. Directives du Directeur de l'Urbanisme et Cadastre (DUC) relatives à l'élaboration des Plans Directeurs et à leur approbation.	183
I.2.2. Plan Directeur de 1960, LEGRAND	185
I 3. Après 1960	186
I.4. Projet intégré Cité Jaguar/Lémotomo	189
Section II. Schéma de Grand Bangui : les termes de référence	190
II.1. Scénario du développement urbain.....	190
Section III. Les termes de référence de l'étude du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la ville de Bangui en République Centrafricaine	193
III.1. Contexte	193
III.2.Objectif général de l'étude	194
III.3 Objectifs spécifiques.	194
III.4 Démarche méthodologique	194
III.5. Résultats attendus	196
III.6. Durée et période de réalisation de l'étude	196
III.7. Coût estimatif de l'étude	196
III.8. Profil des experts	196
Section IV. GESTION DES INSTRUMENTS D'URBANISME	198
IV.1. Règlement d'urbanisme de Bangui	198
IV.2. Règlementation applicable à toutes les zones	199
IV.3. Règlementation appliquée dans les diverses zones.....	199
IV.4. Dérogations, infractions et sanctions	201
IV.5. Code domanial et foncier	201
IV.6. Arrêté 76/MTPU du 17 Juin 1982 relatif aux façades urbaines.....	202
IV.7. Institutions.....	206
Chapitre 7: ETUDE CRITIQUE DES OPERATIONS D'URBANISME A BANGUI.....	211
Section I. JUSTIFICATION	211
I.1. Origine et ampleur du phénomène	211
I.2. Défis.....	212
Section II. METHODOLOGIE	213
II.1. Etapes de la méthode	213
II.2. Principes	217
II.3. Méthodes employées	217
Section III. ETUDE DE CAS.....	220

III.1. Origines des opérations de restructuration à Bangui	220
III.2. Cas 1 : Restructuration de Galabadja	222
III.3. Cas 2 : Restructuration de quartier Kpéténé.....	227
Chapitre 8 : Synthèse analytique de la planification à Bangui.....	237
Section I. Constats.....	237
I.1. Système de planification ou juxtaposition de logiques.....	237
I.2. Comment comprendre davantage la réussite de ces opérations de restructuration?	239
Section II Recommandation : Gestion optimale du territoire	246
II.1. Trame foncière et aménagement.....	246
II.2. Typologie des parcelles	247
Conclusion.....	249
Résumé.....	276
Résumé en anglais	276

Liste des tableaux

Tableau 1 : les 25 agglomérations les plus peuplées du monde en 2007	39
Tableau 2 : l'urbanisation en 1960 et en 2000	51
Tableau 3 : variation du taux d'urbanisation et de la population urbaine entre 1960 et 2000 .	53
Tableau 4 : poids de la capitale en 1960 et 2000	56
Tableau 5 : variation nette 1960-2000 de la population de capitale et du reste	57
Tableau 6 : Thématiques des Travaux Personnels de Fin d'Etudes à l'EAMAU	76
Tableau 7 : logement et niveau d'entretien des enclaves	85
Tableau 8 : Bureau Exécutif des associations syndicales	87
Tableau 9 : Commission et organisation civiles.....	88
Tableau 10 : service de gardiennage dans les enclaves.....	91
Tableau 11 : liste des préfectures de la région maritime (Togo).....	104
Tableau 12 : effectif de la population de la commune de Lomé et de la Préfecture du Golfe	105
Tableau 13 : Taux de croissance démographique	105
Tableau 14 : Secteurs, Superficies, et villages de la commune de Ouagadougou	113
Tableau 15 : Evolution de la population du Grand Ouagadougou entre 1996 et 2006	114
Tableau 16 : Evaluation de la structuration spatiale	130
Tableau 17 : macrocéphalie et primatie en Centrafrique	151
Tableau 18 : projections de population	192
Tableau 19 : Indicateurs d'analyse : ratios d'occupation des sols	246
Tableau 20 : relation entre la taille et le nombre des parcelles	247

Liste des cartes

Carte 1 : les 25 plus grandes agglomérations du monde	38
Carte 2 : les pays concernés par l'Etude	49
Carte 3 : Plan d'aménagement de ville d'Abidjan de 1928.....	97
Carte 4 : Plan BADANI de 1952.....	97
Carte 5 : Plan SETAP de 1960	99
Carte 6 : Schéma de structure de BNETD de 1960	100
Carte 7 : Plan d'aménagement de l'AURA de 1974	101
Carte 8 : Schéma Directeur du Grand Abidjan	102
Carte 9 : Plan Directeur de la Ville de Lomé	110
Carte 10 : Aire géographique du Schéma d'Aménagement de la Banlieue de Ouagadougou.....	116
Carte 11 : Schéma d'Aménagement Horizon 2025.....	118
Carte 12 : Présentation de la République Centrafricaine	150
Carte 13 : la RCA en Afrique.....	153
Carte 14 : création du poste de Bangui, 4°15' de latitude Nord.....	158
Carte 15 : plan de Bangui, 1988.....	160
Carte 16 : Cité Castors	162
Carte 17 : lotissement de Lakouanga	163
Carte 18 : carte de mise en valeur à Bangui	173
Carte 19 : Plan de 1930, DUMAS.....	178
Carte 20 : Plan de 1939-1945, ORSTOM	179
Carte 21 : Schéma Directeur 1948-1950, FANNY JOLY, Architecte-Urbaniste.....	180
Carte 22 : Plan 1945 et 1955 J.P. LEBOEUF	181
Carte 23 : Plan Directeur 1958.....	182
Carte 24 : Schéma d'organisation Spatiale de la région de Bangui, Dr AGASSIANTS, Architecte- Urbaniste	186
Carte 25 : Schéma d'organisation spatiale, Groupe huit.....	188
Carte 26 : Habitat spontané	213
Carte 27 : localisation du périmètre d'études.....	214
Carte 28 : Intégration du périmètre d'études dans son environnement physique	214
Carte 29 : lignes d'écoulement des eaux / courbes de niveau	215
Carte 30 : définition des lignes d'écoulement des eaux	215

Carte 31 : esquisse du plan d'aménagement	216
Carte 32 : relation tailles de parcelles et emprises de voies	216
Carte 33 : démarche de restitution graphique.....	218
Carte 34 : viabilisation et démolition	219
Carte 35 : quartier Kpéténé : état des lieux	227
Carte 36 : relevé des concessions par DANDA Etienne	229

Liste des illustrations

Illustration 1 : ramassage des déchets, salubrité des quartiers	62
Illustration 2 : les transports urbains	63
Illustration 3 : accès à l'eau potable	66
Illustration 4 : maquette de la ville de Tunis (1)	84
Illustration 5 : maquette de la ville de Tunis (2)	84
Illustration 6 : poste de contrôle de l'entrée de la cité Riviera Palmeraie.....	91
Illustration 7 : l'un des 16 portails de la cité BCEAO	92
Illustration 8 : poste de Bangui inondé.....	155
Illustration 9 : site du 1er poste de Bangui.....	156
Illustration 10: Villa du feu Docteur Joseph MANDATA	204
Illustration 11: concertation avec la population	223
Illustration 12 : vue partielle du public	224
Illustration 13 : identification des besoins.....	224
Illustration 14 : présentation du projet	224
Illustration 15 : séance de négociation	225
Illustration 16 : concertation avec la population	225
Illustration 17 : information de la population.....	226
Illustration 18 : évaluation.....	227
Illustration 19: quartier Kpéténé, un habitat rural en milieu urbain.....	230
Illustration 20 : typologie de l'habitat à Kpéténé (DANDA Etienne, TPFE/ EAMAU)	231
Illustration 21 : quartier Kpéténé et ses problèmes sanitaires (DANDA E., TPFE/EAMAU)	232

Liste des figures

Figure 1 : proportion de population urbaine depuis les années 1950	40
Figure 2 : tendances de croissance des populations urbaines et rurales en Afrique saharienne (Christine KESSIDES, 2006)	44
Figure 3 : Pyramide des âges.....	46
Figure 4 : modèle macrocéphale non unique	55
Figure 5 : population totale, urbaine et rurale de 1960 à 2020.....	59
Figure 6 : Le processus de planification stratégique	132
Figure 7 : armature métropolitaine.....	138
Figure 8 : Evolution du taux d'urbanisation du monde.....	152
Figure 9 : Procédure d'immatriculation foncière en République centrafricaine.....	169
Figure 10 : Schéma d'urbanisation d'équilibre Bangui 2, DUH 1982.....	187
Figure 11 : La Cité Jaguar	189
Figure 12 : cycle Ecosan	235
Figure 13 : lien entre croissance spatiale et densité démographique	243
Figure 14 : amortissement d'un investissement par caps successifs.....	244
Figure 15 : population mondiale	250

Liste des annexes

Annexe 1 : Plan de la ville de Bangui	264
Annexe 2 : Les documents d'urbanisme : élaboration et gestion, G.Y. OGALAMA, Bangui, 1982	267

Introduction

Le processus d'urbanisation est un phénomène inéluctable. Selon les projections de l'ONU, ce processus multiplie le nombre de citadins- En 1900, ils étaient 254 millions. En 1950, ils sont 737 millions. Soit une multiplication par 2,9 en un demi-siècle. En 2000, le nombre de citadins atteint 2854 millions après une multiplication par 3,9 dans la seconde moitié du XXème siècle. Au total, le nombre de citadins a été multiplié par 11 au cours du XXème siècle ? alors que celui de la population du monde ne s'est multiplié que par 3,8. En 2008, le nombre de citadins atteint 3,4 milliards, chiffre équivalent à celui de la population rurale (50%). Ils seront cinq milliards en 2030. Malgré le niveau d'urbanisation très inférieur, les citadins sont aujourd'hui 2,6 fois plus nombreux dans les pays en développement que dans les pays développés (2,3 millions contre 0,9).

Dans les pays développés, et en France en particulier, la métropolisation désigne la croissance des activités tertiaires supérieures produisant un changement économique, social et spatial des plus grandes villes (Lacour et Puissant, 1999). Pour ce qui nous concerne, ce sont les conséquences de l'essor démographique des villes dont nous traiterons. Mais contrairement à certaines idées reçues, la poursuite de l'urbanisation, plus accentuée dans le monde en développement, ne se traduira pas par l'explosion du nombre de méga-cités. En 2007, 19 agglomérations sont qualifiées de la sorte par l'ONU. Elles comptent chacune au moins plus de 10 millions d'habitants. Elles représentent 4% de la population mondiale et 9% de la population urbaine en 2007. La moitié de la population vit et devrait continuer à vivre dans les agglomérations de moins de demi-million d'habitants. En Afrique au Sud du Sahara, nous identifions les deux villes suivantes :

- KINSHASA (10.000.000 en 2009),
- LAGOS (12.700.000 habitants en 2012).

Comment se manifestent les conséquences sociales et spatiales de cette urbanisation galopante ?

Nous notons les problèmes de logement (habitat insalubre), de services publics en nombre insuffisant (transport, éducation, santé, assainissement, etc.), mais aussi d'environnement (pollution et congestion de la circulation). L'étalement de la ville pose un problème de consommation excessive d'énergie en matière de transport. L'aspect visible de l'urbanisation spontanée est l'habitat précaire qui est tentaculaire à la périphérie et parfois au cœur des grandes cités du continent. Les caractéristiques majeures de cet habitat sont : ménages aux

revenus bas et irréguliers, prépondérance du secteur informel de l'économie, précarité du droit de sol, etc. Autant de critères qui renvoient à la notion de la pauvreté urbaine. Il convient de noter également que le phénomène de métropolisation développe en même temps une économie d'agglomération qui a aussi son côté positif, à savoir que la ville est un moteur de la croissance économique. Les études économiques (Julien DAMON, 2008-2009) indiquent en effet que les villes, et notamment les métropoles, produisent à elles seules la part importante du Produit Intérieur Brut (PIB) des pays d'Afrique au Sud du Sahara. C'est effectivement dans ces métropoles que sont concentrées les activités économiques à forte valeur ajoutée c'est-à-dire les fonctions tertiaires supérieures (Banques, Finance, Informatique, Entreprises commerciales étrangères, sièges des multinationales, Assurances, sièges des organisations internationales, etc.)

Face à cette dynamique urbaine, la puissance publique a élaboré progressivement des politiques ou stratégies pour canaliser ce phénomène d'urbanisation au travers, entre autres solutions, de documents de planification urbaine et de politiques d'habitat.

Ainsi, dans les années 60, lorsque le phénomène d'urbanisation n'était pas important, la ville était contenue dans son périmètre intramuros par le biais du plan directeur d'urbanisme. Le plan de lotissement se caractérisait par les parcelles à configuration géométrique carrée. Au Bénin, la parcelle se dénomme encore aujourd'hui <le carré>. Si la forme carrée permet une utilisation optimale du sol, elle ne l'est pas lorsqu'elle est articulée aux réseaux urbains (eau, électricité) à cause du coût élevé du mètre linéaire du réseau. En effet, l'économie d'échelle, à savoir la réduction du coût unitaire par augmentation de la quantité (usagers) recommande plutôt la forme rectangulaire dont le front sur rue est inférieur à la profondeur de la parcelle (Lucien GODIN, B.M. 1991). En ce qui concerne le Plan Directeur, son ressort spatial (périmètre) ne prenait pas suffisamment en compte, dans l'évaluation de la croissance urbaine, le solde migratoire qui relie la ville à son hinterland. La méthode de l'urbanisme pratiquée alors est technocratique¹.

Les progrès en médecine et les mutations de mœurs portées de plus en plus vers le confort, d'une part, les progrès de connaissances sur les mécanismes d'urbanisation (démographie, sociologie, anthropologie, économie), d'autre part, ont indiqué d'utiliser deux outils

¹ D'après le Petit Larousse illustré, 2002, c'est le système qui privilégie la technique par rapport aux facteurs humains. Il est managé par de hauts fonctionnaires techniciens. Dans notre opuscule intitulé *Comment apprécier un projet d'aménagement foncier*, Bangui, 1982, il s'agit de la primauté de la technicité sur la sociabilité. Nous disions que cette démarche conduit au processus d'« urbanification », terme employé originellement par Frank Lloyd WRIGHT, dans l'ouvrage de Françoise CHOAY, *Urbanisme, utopies et réalités*.

complémentaires : le schéma Directeur, qui définit les orientations générales de destinations des sols, et le Plan d'urbanisme de détail, qui gère le droit attaché à chaque parcelle au détour du règlement d'urbanisme. (Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie. Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme).

Si quelques villes, comme KINSHASA et ABIDJAN, sont gérées par l'application de ces deux outils, la majorité des villes sont gérées avec un seul outil, leur schéma ou Plan Directeur étant souvent devenus caducs depuis plusieurs années. Le Plan Directeur d'urbanisme de Lomé date de 1981 et celui de Bangui date de 1972. Or, compte tenu du régime démographique, la validité d'un Plan Directeur d'Urbanisme est une décennie (10 ans) et celle du Plan d'Urbanisme de Détail est de cinq ans.

Le caractère dynamique du phénomène d'urbanisation recommande de la souplesse dans la démarche conceptuelle. C'est ainsi que dorénavant, en France, le Plan Local d'urbanisme, ancien Plan d'occupation des sols doit être, non pas conforme, mais plutôt compatible aux orientations du schéma de cohérence territoriale, ancien SDAU.

Par ailleurs, dans le contexte africain, l'indisponibilité de données ou le peu de fiabilité de celles qui existent (vieux plans ou photos aériennes), d'une part, et l'impatience des décideurs, d'autre part, conduisent les aménageurs à adapter leurs méthodes d'intervention aux moyens dont ils disposent (temps, matériels, données collectées, etc.). Ils font ainsi preuve d'inventivité dans les contextes de pénurie et d'urgence. (F. BODIN, 1982)

En Afrique, à la fin des années 80 et au début des années 90, avec l'avènement de la décentralisation et de la démocratie locale, de nouveaux acteurs sont apparus dans le paysage institutionnel. Il s'agit des municipalités et de la société civile. De nouveaux modes de gestion sont définis : c'est la délégation de service aux opérateurs privés. Désormais, à travers le système du Partenariat Public Privé² (PPP), le financement des équipements et services

² Pour le financement privé d'équipements publics, deux modes de gestion appropriés sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Combinaisons possibles pour définir un mode de gestion

Mode	Propriété	Gestion	Fonctionnement	Commentaires
A	Publique	Publique	Privé	Contrat de mise à disposition d'un personnel privé sur contrat d'exploitation d'un bien public
B	Publique	Privée	Privé	Contrat de gestion par une structure entièrement privée d'une propriété publique.

Source : AGBOGBE Casimir, cours de gestion urbaine, EAMAU, 2010

publics est de préférence confié aux opérateurs privés. Tel est le cas des opérations d'urbanisme.

Le développement exponentiel de l'habitat précaire a amené les institutions de Bretton Woods, notamment la Banque mondiale, à proposer la formule des projets urbains. Nous retenons les opérations de restructuration Cissin à Ouagadougou, Dalifort à Dakar, Galabadja à Bangui, entre autres. La logique des projets urbains se fonde sur les principes suivants :

Population cible égale au plus grand nombre ; recouvrement des coûts ; accessibilité financière ; participation financière des ménages ; rentabilité ou efficacité économique ; répliquabilité ou répétitivité.

La systématisation de la méthode n'a pas été effective à cause de la situation persistante de l'irrégularité et du niveau bas des revenus des ménages, si bien que l'habitat précaire reste un gros problème à résoudre.

Le programme de Gestion Urbaine, une institution des Nations Unies, a développé la démarche de la planification par objectifs, à savoir le plan Stratégique de Développement local (PSDL). Les étapes de son élaboration sont les suivantes :

- l'étude diagnostique
- la journée de dialogue public
- l'atelier municipal de planification
- les ateliers de planification thématique

C'est une méthode d'urbanisme participatif qui pêche par la faiblesse de la dimension spatiale et la lourdeur de la démarche. Elle promeut cependant l'ingénierie sociale qui implique les différentes couches sociales aux différentes étapes du cycle du projet. Telle a été l'expérience de la ville de Lomé. Cette expérience s'est heurtée au problème d'appropriation de l'outil par la municipalité, dans la phase de négociation de financement avec les bailleurs de fonds. En effet, la municipalité n'a pas organisé la table ronde des Bailleurs de fonds. A cette occasion, des financements devraient être levés pour faire exécuter les microprojets contenus dans le Plan Stratégique de Développement Local (PSDL)

Le système des Nations Unies a retenu le premier lundi du mois d'Octobre comme la journée mondiale de l'habitat. Cette journée est consacrée à réfléchir sur l'état des villes, le droit

fondamental à un logement décent pour tous, ainsi que sur la responsabilité collective quant à l'avenir de l'habitat humain. En 2007, le thème de réflexion était < une ville sûre est une ville juste >. A cette occasion, le Secrétaire Général des Nations Unies, Monsieur Ban Ki-Moon, a attiré l'attention du monde entier sur l'avènement d'une nouvelle civilisation urbaine, à savoir : la moitié de l'humanité sera des citadins. En 2030 deux tiers de l'humanité vivront en ville. Il a souligné ensuite la croissance des bidonvilles et de la délinquance, notamment la fracture urbaine qui distingue les quartiers pauvres où sont enregistrés la criminalité et les vols et les quartiers riches sécurisés par des dispositifs de surveillance. Il a fait remarquer par ailleurs que la délinquance prend diverses formes et ignore les frontières. Entre autres solutions, il a recommandé, d'une part, d'investir dans les enfants afin de leur éviter de basculer dans la délinquance et de connaître les pires réalités de la pauvreté et de la privation, et d'autre part, la gestion économe de l'énergie. Cette approche ne fait-elle pas allusion à la notion de ville durable ?

En 2008, le Secrétaire Général des Nations Unies a relevé de nombreux défis les plus pressants qui sont en rapport avec l'urbanisation rapide, à savoir : pauvreté, catastrophes naturelles, renchérissement des denrées et de l'énergie. Il a noté que l'urbanisation rapide entraîne des changements irréversibles dans l'utilisation de la terre, de l'eau et de l'énergie. Il impute cela à l'inorganisation de la ville, au désordre urbain. D'où l'importance à accorder à la planification de la ville. Rappelant les objectifs du Millénaire pour le développement, il a insisté sur la fourniture des services de base, à savoir : eau, électricité, enlèvement des ordures ménagères, assainissement. Il recommande de consentir d'importants investissements à ce volet. Il a souhaité que diverses populations puissent vivre en harmonie dans la ville. Cette posture du Secrétaire Général des Nations Unies ne renvoie-t-elle pas à la notion de ville inclusive ? Ville durable, ville inclusive et responsabilité collective, voilà autant de notions qui indiquent d'aborder la ville autrement. Or, le Secrétaire Général recommande de planifier les villes. Nos aménageurs peuvent-ils planifier nos villes ? Peuvent-ils le faire dans l'optique de la coresponsabilité, partageant la vision et l'expertise avec les bénéficiaires, les composantes de la société ? Les écoles de formation aux métiers, les ordres professionnels, les universitaires et les populations sont-ils convaincus du changement à opérer dans la méthode de la planification de la ville ? Est-ce que cette planification stratégique peut résoudre la question urbaine dans les pays pauvres ? A Vancouver, en juin 2006, les Urbanistes réunis au sein du congrès Mondial des Urbanistes(CMU) ont affirmé avec force que les réponses ne

peuvent être que locales, adaptées aux ressources de la société et mises en œuvre par sa gouvernance propre³.

Objectifs de l'étude

Cette thèse poursuit deux objectifs, global et spécifiques. L'objectif global vise à évaluer puis indiquer comment les villes Africaines sont planifiées.

Les objectifs spécifiques se déclinent comme suit :

- questionner le contexte et les conditions de développement des villes ;
- questionner les documents d'urbanisme dans leur mode de prescription, d'élaboration, d'approbation, d'exécution et de gestion;
- proposer les axes d'une nouvelle démarche de planification et de gestion de la ville africaine.

La démarche analytique comporte les deux itinéraires intellectuels suivants :

- Apprécier le développement des villes à travers les documents d'urbanisme y compris les méthodes d'intervention employées.
- Mettre en regard l'évolution des pratiques d'urbanisme et les problématiques de gestion qui en résultent.

Une Revue de littérature éclaire cette démarche (1), avant une synthèse analytique (2).

1 Revue analytique

Nous rassemblerons ici les travaux qui ont fondé notre réflexion autour de deux thématiques : décentralisation et gestion foncière ; urbanisation des villes.

DECENTRALISATION ET FONCIER

Dans son ouvrage *Décentralisation, Acteurs et Foncier. Mise en perspective juridique des textes sur la décentralisation et le foncier en Afrique de l'Ouest et du Centre*(IPCB, Cotonou), Alain ROCHEGUDE, (2000), dégage effectivement la perspective juridique des textes sur la

³ ISTED, Villes en développement, Juin 2007, N°76.

décentralisation et le foncier ainsi que la place des Acteurs locaux. Il émet un certain nombre de propositions et d'orientations méthodologiques relatives à l'approche des différents opérateurs pour le développement local comme pour l'aménagement du territoire national. Le lexique abrégé en annexe donne l'occasion de se rendre compte de l'inadaptabilité de certaines dispositions législatives et réglementaires par rapport à la réalité. C'est le cas des terrains concédés qui sont vendus par les concessionnaires et les terrains domaniaux des lotissements par les topographes-dessinateurs de l'Etat, alors même que la concession est un régime juridique provisoire auquel s'applique l'inaliénabilité.

Dans *La décentralisation fiscale en Afrique : enjeux et perspectives* (Karthala, Direction du développement et de la coopération), F.P.YATTA (2009) affirme que la décentralisation fiscale est une condition nécessaire à la réussite du processus de décentralisation. L'ouvrage présente les différents schémas de décentralisation fiscale en cours dans toutes les régions d'Afrique : relations entre les collectivités locales, entre l'Etat et les Collectivités locales, la question de l'emprunt. L'ouvrage éclaire les enjeux et les perspectives de la décentralisation fiscale dans le contexte de la mondialisation et de l'urbanisation galopante de l'Afrique.

Dans *Politiques foncières des villes en développement* (Paris, ADEF), Catherine Farvacque-Vitkovic et Al., (1993) s'efforcent d'identifier les principaux blocages dans les systèmes fonciers des villes en développement et de poser la question des voies possibles pour la réforme. Les auteurs de l'ouvrage indiquent cinq priorités dans la voie de la réforme, à savoir :

- Améliorer les systèmes d'informations foncières ;
- Clarifier les droits de propriété et plus largement les statuts d'occupation du sol ;
- Améliorer la performance des systèmes d'immatriculation ;
- Gérer la croissance spatiale par des documents d'urbanisme actualisés et adéquats ;
- Améliorer l'organisation politico-administrative tant au niveau des administrations qu'à celui des collectivités locales.

Nous notons le réalisme dont font preuve les auteurs en reconnaissant que l'ampleur des problèmes liés à la gestion foncière incite à la modestie. Nos expériences dans la gestion des contentieux fonciers en Centrafrique nous inclinent au même sentiment.

Dans son article *La pratique de l'urbanisme en Afrique Noire. Adaptation des méthodes de l'urbaniste aux moyens dont il dispose dans un contexte d'urbanisation galopante* (Bulletin de la Société Languedocienne de géographie, Tome16, Fascicule1-2, Montpellier) F. BODIN (1982) identifie quatre phases pour dresser un plan d'urbanisme : la documentation, la décision d'établir le plan d'urbanisme, la connaissance des mécanismes de développement de

l'agglomération et la durée de l'étude. Face à chaque phase des adaptations sont nécessaires à opérer. Pour pallier l'insuffisance ou l'inadaptation de la connaissance de la ville, l'auteur préconise de réduire le volume des données à réunir et de sélectionner ce qui est absolument nécessaire et abandonner ce qui est superflu. Une méthodologie dans ce domaine est à rechercher. Selon l'auteur, devant une situation de pénurie, l'urbaniste est conduit à inventer un produit qui ne peut être un plan d'urbanisme traditionnel.

VILLE ET URBANISATION

Sur ce thème, il faut citer l'ouvrage de Catherine Farvacque-Vitkovic et Al., *L'avenir des villes africaine. Enjeux et priorités du développement* (Banque Mondiale, (1997). Se fondant sur vingt-cinq années d'expériences dans le secteur urbain, soit 110 projets urbains réalisés sur le continent africain, cet ouvrage soulève deux questions : Qu'avons-nous appris et où allons-nous ? Il propose un programme urbain régional très pragmatique et suggère des outils opérationnels permettant sa mise en œuvre. Que faire dans les projets urbains ? Fournir des services de base au plus grand nombre pour améliorer les conditions de vie des populations défavorisées ; promouvoir des mesures d'accompagnement : information, planification, gestion foncière. Avec quels partenaires ? La décentralisation ne devrait pas être une fin en soi mais comme une opportunité. Les réformes visent à améliorer la programmation et la sélection des projets municipaux et à aider à la mobilisation des ressources locales. Comment financer ? Les ménages ont largement contribué au financement de l'urbanisation. Cependant la capacité locale de financement des services urbains est de plus en plus limitée et 90% des aides viennent de l'extérieur. Dans ce cadre il faut saluer les efforts du PDM dans son appui aux collectivités locales à travers son programme ECOFILOC (économie et finance locales).

Dans *Ville et développement économique en Afrique* (Economica Anthropos, Paris), F.P. YATTA, (2006) considère que l'efficacité économique de la ville africaine est en général appréciée à l'aune du débat idéologique. Les études empiriques montrent qu'en Afrique aussi, la ville est productive et l'urbanisation porteuse de mutation qualitative pour les systèmes agricoles en milieu rural. Si l'urbanisation africaine a des implications spatiales et sociales « négatives », dues essentiellement au déficit d'aménagement et de gestion, elle impulse cependant une dynamique évidente de développement et contribue significativement à l'amélioration du niveau de développement des pays. La réflexion sur les interrelations entre ville, urbanisation et croissance mérite de s'approfondir. Cet ouvrage éclaire sur la théorie des biais urbains. Le fait urbain est trop important pour être ignoré. Comprendre la dynamique

urbaine pour l'accompagner est une attitude de sagesse. La valorisation de la complémentarité entre le rural et l'urbain est une démarche encore trop peu utilisée.

Dans *Vivre en ville* (PUF, Paris), Julien DAMON (2008/2009) indique que l'an 2008 est une date d'inflexion dans l'histoire de l'humanité. En effet, la population urbaine devient majoritaire sur la planète. L'ouvrage est le résultat des enquêtes menées auprès de quatorze grandes villes des cinq continents. L'urbanisation, dans un contexte de mondialisation accélérée, suscite autant d'inquiétudes que d'espoirs. Les appréciations des habitants oscillent entre deux pôles de l'utopie et de la science-fiction urbaine : la ville monstrueuse et la ville radieuse.

Pour sa part, *L'urbanisation des pays en développement* (Economica, Paris ; ouvrage dirigé par Mario Polèse en 1995) aborde la question de l'urbanisation sous différents angles et selon plusieurs perspectives car il a mobilisé trente (30) auteurs issus de différents horizons. D'abord abordée sous l'angle économique et démographique l'urbanisation est ensuite abordée selon une perspective sociale. L'insertion des populations, la gestion administrative et politique des villes des PED et les prestations des services publics (habitat, eau, transport) comptent parmi les sujets traités. Pouvons-nous maîtriser l'urbanisation ? Pouvons-nous rendre la ville agréable ? Les auteurs fournissent des éléments de réponse à ces interrogations. Les plans, schémas et réflexions sur des structures idéales de gestion urbaine ne seront que d'une utilité relative, s'ils ne tiennent pas compte des réalités de terrain et du vécu des populations et s'ils ne s'appuient pas sur les analyses des forces en présence (internes et externes) qui façonnent la ville.

Dans *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement* (Tome 1, L'Harmattan, Paris), Nicole Haumont et Al. (1985) abordent deux thèmes.

- Politiques urbaines et stratégies sociales : ce premier axe de réflexion a visé à faire le point sur les recherches relatives aux rapports entre les politiques d'intervention programmée en matière d'urbanisme et d'habitat (logement économique, lotissement, parcelles assainies, rénovation, réhabilitation des quartiers) telles qu'elles sont conçues et appliquées par les appareils (institutions, etc.) et d'autre part, les réponses que les citoyens leur apportent dans leurs pratiques de tous les jours (usages quotidiens, stratégies foncières et immobilières exploitant, contournant ou détournant les logiques interventionnistes)
- Pratiques, initiatives et stratégies citoyennes : ce deuxième axe de réflexion a visé à mettre en valeur les pratiques des citoyens lorsqu'elles se déploient avec une marge de manœuvre accrue

du fait de l'absence d'intervention directe des pouvoirs publics ou du fait qu'elles se situent à un niveau modeste et difficile à contrôler directement (le logement, la vie familiale).

Dans le cadre de cette revue de littérature, on peut aussi évoquer l'ouvrage de Robert AUZELLE, (1970) : *Technique de l'urbanisme* (PUF, Paris). L'ouvrage dresse les étapes de l'aménagement des agglomérations en quatre points :

- les études préliminaires : elles embrassent les aspects suivants : la région, l'agglomération, le site, le domaine bâti, les services publics et les réseaux, les fonctions de l'agglomération. Cette documentation qui doit être mise à jour de manière permanente par l'administration permet l'élaboration des prévisions d'aménagement.

- L'élaboration du plan directeur. Cette étape comporte la délimitation du zonage, l'occupation du sol et la répartition de la population, les réserves foncières, le réseau de circulation et le règlement de construction. La mise au point du dossier réglementaire par l'urbaniste prend en considération le projet du plan directeur.

- Le dossier réglementaire. Cette phase prend en compte les aspects ci-après : Plan directeur et aménagement ; programme d'aménagement ; projets d'adduction d'eau et d'assainissement ; estimation des travaux ; ordre d'urgence des réalisations. Ces documents officiels concernent le projet d'aménagement de l'agglomération et permettent la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des opérations prévues.

- Application du plan directeur. Elle concerne les études partielles comme : plan de quartiers et de lotissement ; installation des services publics, etc. L'ouvrage parle de la DUP sans avoir parlé au préalable de la question d'approbation du plan directeur. Cependant à la page 99 au point 3 du chapitre 6 sur les circulations, l'auteur distingue que la circulation est un ensemble de besoins de liaisons et d'échanges qui s'établissent entre les trois fonctions urbaines de l'habitation, du travail et des loisirs... Ce faisant, l'auteur rejoint Pierre Merlin qui dit que Le Corbusier confond besoin et fonction.

Enfin, il faut évoquer l'ouvrage de Léo NZUZI, (1989), *Urbanisation et aménagement en Afrique noire* (SEDES, Paris). Cet ouvrage présente un essai méthodologique d'aménagement urbain à Lubumbashi au Zaïre, RDC aujourd'hui. A partir de son vécu personnel, d'une réflexion rétrospective, prospective et volontaire, l'auteur préconise AFRIKAVILLE, entendre future ville authentiquement négro-africaine en fonction de la culture et des besoins des citoyens. Fondée sur la participation, la méthodologie permet d'évaluer les besoins

prioritaires des populations et de comprendre la vision de leur ville. S'il est vrai que la participation, mieux la prise en compte de leurs besoins réduit l'écart entre la pratique urbanistique (aménageur) et la pratique urbaine (usagers), il n'est pas exact de qualifier de spontanée la cohabitation entre riches et pauvres à Lomé. En effet, la cohabitation étant régie par la législation foncière en vigueur au Togo, elle est un résultat escompté par les autorités administratives.

2 Synthèse analytique

L'urbanisation est un phénomène trop important pour être ignoré. En 2007 la moitié de l'humanité vit en ville équilibrant pour la première fois l'effectif des ruraux. Comprendre la dynamique urbaine pour mieux l'accompagner est une posture de sagesse. La ville est analysée dans ses rapports avec son hinterland selon l'approche de l'aménagement du territoire qui considère le rural et l'urbain dans des relations de complémentarité.

L'écart entre la pratique urbanistique (schéma, plan directeur d'urbanisme) et les pratiques urbaines (stratégies résidentielles, spéculations foncières, contournement ou détournement des logiques interventionnistes, etc.) se réduit lorsqu'on associe les habitants au processus d'élaboration et de gestion des documents d'urbanisme.

La lourdeur de la procédure administrative fait que les schémas et plans directeurs d'urbanisme ne sont pas approuvés avant l'exécution de certains d'entre eux. Dans certains pays comme Ghana, Rwanda, Madagascar, Pakistan, il faut franchir quinze(15) étapes et attendre entre 2 à 7 ans pour obtenir l'approbation des documents d'urbanisme. Si bien que ce sont seulement 10 à 20% de documents qui sont approuvés. D'où l'ouverture vers le partenariat public privé en matière d'aménagement et d'équipement. La pression de la demande de terrains à bâtir conduit, face à cette lourdeur, à la prolifération de lotissements clandestins donc non approuvés mais qui cependant sont légitimés par les services concessionnaires et la municipalité qui fournissent l'eau potable, l'électricité et le ramassage des déchets ménagers. Ainsi s'installe la dialectique de l'illégalité et de légitimité.

Dans certains cas, les documents d'urbanisme ne sont pas approuvés du fait des contradictions internes au fonctionnement de l'administration (circulation du dossier des services techniques vers le ministère). Dans ce contexte, les techniciens déploient des stratégies d'alliance qui permettent de réaliser l'opération d'urbanisme. Il faut noter avec Marie Polèse et Al. (1999) que ces stratégies n'ont pas toujours un caractère « conscientisé » et volontariste. Toute

opération d'urbanisme qui n'est pas approuvée n'a pas de valeur juridique. Donc elle ne saurait être opposée aux tiers.

En continuant dans le domaine juridique il faut noter le caractère inadapté de la législation foncière au double point de vue règlement et impôt foncier. Au plan règlement, on constate que les terrains à bâtir concédés sont vendus par les concessionnaires ou par les topographes dessinateurs de l'Etat alors que les textes disent clairement que la concession est un régime provisoire auquel s'applique l'attribut d'inaliénabilité. Par ailleurs il est constaté que le système d'imposition basée sur la propriété a un rendement financier faible, donc inefficace.

Il faut noter enfin que certaines dispositions réglementaires sont bonnes mais méconnues ou insuffisamment appliquées. C'est le cas du droit de préemption et la prescription décennale qui permettent de constituer des réserves foncières nécessaires à la planification spatiale.

Avec la décentralisation, les réflexions sur la fiscalité ont conclu à la nécessité de mobiliser les ressources locales et d'élargir la base imposable dans la mesure où il y a beaucoup de champs qui sont restés inexplorés (fiscalités foncière et d'urbanisme).

De tout ce qui précède découlerait un modèle d'urbanisme négro-africain comme le pense Docteur **Léolo NZUZI** ? Ville horizontale à caractère rural, telle est la caractéristique du profil de la ville africaine. La densité du cadre bâti varie à la baisse du centre vers la périphérie. La ville de Ouagadougou connaît une croissance spatiale expansive et de faible densité bâtie (10 parcelles/ha ; SDAGO, Vol.1, p.85). Se pose alors la problématique de l'étalement urbain et des modèles spatiaux. (Ville compacte et écologique du culturalisme et ville diffuse du fonctionnalisme) La confrontation des doctrines aux pratiques urbanistiques révèle qu'il n'y a pas de superposition entre les deux. Le Corbusier par la conception de la Cité radieuse a magnifié la densité verticale alors qu'il était le secrétaire de la Charte d'Athènes qui a consacré le fonctionnalisme. Frank Lloyd Wright, pour avoir prôné la désurbanisation s'était révélé le partisan du fonctionnalisme qui prône l'étalement urbain. Que pensent les urbanistes africains face à ces questions ?

La question centrale est de savoir si les urbanistes peuvent planifier autrement les villes eu égard aux méthodes et outils de planification dont ils disposent.

Nous tenterons de répondre à cette question en structurant notre travail en deux parties équilibrées de quatre chapitres chacune.

La première partie traite de la dynamique d'élaboration des documents d'urbanisme en Afrique Subsaharienne. Le chapitre 1 aborde l'urbanisation du monde et le contexte de développement urbain en Afrique Subsaharienne ; le chapitre 2 fait l'histoire critique des politiques et pratiques urbaines en Afrique Subsaharienne ; le chapitre 3 trace les évolutions dans l'élaboration des documents d'urbanisme ; le chapitre 4 profile la perspective d'une réflexion stratégique.

La deuxième partie traite du cas spécifique de la ville de Bangui en République Centrafricaine. Le chapitre 5 présente un bref aperçu de la Centrafrique et narre l'historique de la ville de Bangui ; le chapitre 6 examine le développement de la ville de Bangui ; le chapitre 7 fait les études critiques des méthodes et pratiques d'opérations d'urbanisme à Bangui enfin le chapitre 8 fait la synthèse analytique de la planification à Bangui.

Première partie

Dynamique d'élaboration des documents
d'urbanisme

CHAPITRE 1 : L'URBANISATION DU MONDE

Ce chapitre aborde la question de l'urbanisation sous deux angles ; à savoir, celui du contexte du monde et celui du contexte des pays d'Afrique au Sud du Sahara.

Section I. Contexte du monde

Le monde d'aujourd'hui compte sept milliards d'être humains dont un homme sur deux vit en ville. Ces citadins devraient atteindre 60% à l'horizon de 2030. Rétrospectivement on retient trois (3) dates repères : 1840, 1929 et 2008.

En 1840, pour la première fois dans l'histoire une agglomération, à savoir Londres, va atteindre deux millions habitants.

En 1929, pour la première fois également dans le monde, une agglomération, à savoir New York, dépasse les dix millions d'habitants devenant ainsi une mégapole.

En 2008, pour la première fois dans l'histoire de l'humanité, le taux d'urbanisation dépasse 50%, soit un nombre d'habitants vivants en ville dépasse celui des habitants du monde rural.

Le peuplement de la terre vient donc de connaître un changement structurel majeur. D'aucuns parlent de la révolution urbaine.

I.1 UNE URBANISATION INEGALE

Au début du XIXe siècle, en 1800, la population du monde est essentiellement rurale, puisque seulement 8% des habitants vivent dans les villes. L'urbanisation du monde ne commence alors que lentement elle s'effectue seulement dans les pays dont l'économie, auparavant essentiellement rurale, devient industrielle. Il s'agit des pays qui ont connu la phase la plus intense de la transition démographique, à savoir l'Europe et l'Amérique du Nord.

Au début du XXe siècle, l'urbanisation dans le monde reste encore largement minoritaire, ne comprenant que 16% des habitants de la planète.

Quatre (4) grandes villes comptant plus de deux million d'habitants sont recensées : Londres, New York, Paris et Berlin. Les poids démographiques de Londres Paris et Berlin peuvent s'expliquer par leur fonction de capitales des pays devenus industriels et d'importants empires coloniaux, tandis que New York hérite de son rôle de port où débarquèrent au XIXe siècle des millions d'Européens ayant émigrés en Amérique du Nord.

La diffusion des techniques médicales dans les pays alors colonisés et l'essor des « secteurs » secondaire et tertiaire dans les pays industrialisés vont généraliser le phénomène d'urbanisation dans le monde.

L'urbanisation s'est considérablement accélérée après la seconde guerre mondiale. Ainsi, en 1950, on note que 30% de la population mondiale vivaient dans les villes. En 1990, plus de 2,27 milliards d'êtres humains. Cet effectif prend un sens lorsque l'on sait par exemple qu'il représente l'équivalent de la population totale de la planète au lendemain de la seconde guerre mondiale. En 2005, le taux d'urbanisation s'élève à 50% et l'on compte 3,2 milliard de citadins. Tous les pays ne connaissent pas cependant la même évolution. En effet, si en 2002 le taux de croissance annuel moyen est de 1,2% pour l'ensemble du monde, il est de 2,4% pour les pays en voie de développement.

I.1.1 Les pays du Nord

Les pays du Nord sont fortement urbanisés. Le taux d'urbanisation atteint en effet 79% en Europe (en 2004), 80% au Japon et 78% en Amérique du Nord.

La période d'intense urbanisation est cependant achevée : l'augmentation des citadins est désormais très modérée (+0,2% par an en Europe et au Japon, (+0,9% en Amérique du Nord), liée à un faible accroissement naturel et à une immigration étrangère de plus en plus restreinte.

I.1 ;2. Les pays du Sud

L'essentiel de la croissance urbaine a lieu dans le sud. Faiblement urbanisés en 1950 (290 millions de citadins), les pays en voie de développement rattrapent rapidement « leur retard ». Ils comptent désormais 3,3 milliards de citadins. Le taux de croissance urbaine est, en moyenne, de + 3% par an.

L'urbanisation n'est cependant pas uniforme. :

L'Amérique latine est une région fortement urbanisée (78 % de la population vit dans les villes). Si la croissance urbaine y connaît un ralentissement similaire aux pays du Nord, elle reste encore de 2 % par an ;

L'Asie est densément peuplée mais faiblement urbanisée (35,5 % de la population en 2000) avec cependant un fort taux de croissance urbaine : + 3% par an. Certains pays, à l'instar de la Chine et de l'Inde, ont même pris des mesures pour lutter contre l'exode rural.

L'Afrique présente aussi un taux d'urbanisation faible (37 % en 2000), mais c'est aussi le continent où les villes se développent le plus rapidement (+ 4,4 % par an).

Trois facteurs expliquent cette poussée urbaine exceptionnelle : flux migratoire (le manque de terres, les conditions de vie difficiles et l'absence d'encadrement médical et scolaire incitent les paysans à rejoindre les villes ; départ des populations de petites villes vers les grandes villes et les flux migratoires internationaux) ; l'accroissement naturel (la population urbaine est globalement jeune, le taux de natalité élevé) et le reclassement spatial (changement du statut des localités rurales en localités urbaines consécutif au phénomène phagocytose) (Bruno SCHOUMAKER, 2007 ; Christine KESSIDES, 2006 ; ISTED⁴, 2006).

A l'échelle du monde, la part de la population reclassée dans la population urbaine diminue à chaque décennie : cette proportion passe de 4,3% au terme de la décennie 1951 – 1960, à 4,2% pour 1961 – 1970 puis à 3,6% pour 1971 – 1980. Cette tendance touche aussi bien les pays développés où la part des reclassifications dans la population urbaine tombe de 2,2% à 1,4% au terme de trois décennies, que les pays en voie de développement, où elle diminue de 8,6% à 6%. (**F.MORICONI-EBRARD**, *l'urbanisation du monde depuis 1993*)

L'urbanisation n'est cependant pas uniforme.

I.2 LA METROPOLISATION

La croissance urbaine se particularise aujourd'hui par l'émergence de très grandes villes ou métropoles. Selon **Gérard François DUMONT**, (2008/9, P. 17) la métropolisation se définit comme « l'exercice de forces centripètes conduisant à la concentration des activités économiques, en particulier des fonctions tertiaires supérieures et des hommes dans les espaces urbains les plus peuplés ». En conséquence les métropoles peuvent concentrer la création de richesses et exercer un certain pouvoir économique. Elles disposent en outre d'un degré de pouvoir politique en fonction de leur statut institutionnel (capitales régionale, nationale, sièges d'institutions publiques internationales)

I.2.1. Des villes de plus en plus grandes

En 1950, le monde ne comptait que deux mégapoles : New York et Tokyo. Un quart de siècle plus tard, en 1975, seule une troisième s'est ajoutée à la liste : Mexico. Puis, en 2007, le nombre atteint désormais 19 et la géographie des grandes villes s'est considérablement modifiée, avec une présence accrue des villes des pays du sud parmi les 25 premières agglomérations du monde. (**G.F. DUMONT**, 2008/9).

⁴ Institut des Sciences et des Techniques de l'Équipement et de l'Environnement

En 2000, on recense 388 villes millionnaires (dont la population est supérieure à un million d'habitants) ; d'ici à 2015, elles devraient être 554. Dix-sept d'entre elles dépasseraient même, selon Géopolis, les dix millions d'habitants (Tokyo, Séoul, New York, Mexico, São Paulo, etc.) ; ces mégapoles devraient être 21 en 2015.

I.2.2. Urbanisation et développement économique

Pour établir le caractère inéluctable du lien entre l'urbanisation et le développement économique, il convient de définir ce qu'on entend par développement économique.

Selon **Simon KUZNETS** (1968), le développement économique se traduit, pour un pays, par la hausse soutenue et irréversible de son revenu réel par habitant. Cet indicateur quantitatif, malgré les limites qu'on lui connaît, n'en demeure pas moins le principal point de repère, comparable à l'échelle internationale, pour juger le niveau du développement économique d'un pays. Il a surtout le mérite de permettre, par la suite des analyses empiriques et statistiques des facteurs associés au développement économique.

Dans cette perspective, de nombreuses analyses économétriques ont pu vérifier (ou modéliser) l'existence des liens entre productivité et taille urbaine (**Henderson**, 1988 ; **Hochman**, 1990 ; **Shukla et Stark**, 1990).

La productivité d'une ville moyenne de 50.000 habitants est le double de celle d'une ville de 5.000 habitants et inférieur de moitié à celle d'une ville de 2 millions d'habitants (**J.M. COUR**, 1996).

I.2.3. Une répartition très inégale

À l'origine, les métropoles étaient surtout situées dans les pays développés, aux États-Unis (New York), au Japon (Tokyo, Osaka), etc.

Aujourd'hui, elles sont pour la plupart localisées dans les pays en voie de développement (13 des 17 villes dépassant les dix millions d'habitants), en Asie essentiellement (Shanghai, par exemple), en Amérique latine (Buenos Aires, Rio) et plus rarement en Afrique (Le Caire, Lagos).

Le développement de ces villes géantes accroît souvent les déséquilibres économiques, sociaux et spatiaux des États. Certaines, regroupant l'essentiel des services et des activités, deviennent disproportionnées : on parle alors de villes macrocéphales.

I.2.4. Comparaison entre les pays en voie de développement (PVD) et les pays développés (PD)

Le phénomène d'urbanisation des PVD est-il fondamentalement différent de celui des PD ?

Mario POLESE et **ALLIES (1995)** notent d'abord les ressemblances. Ils indiquent que le rythme d'accroissement du taux d'urbanisation reste tout à fait comparable à l'expérience historique des pays riches. De 1875 – 1800, le taux d'urbanisation des pays développés est passé de 17,2% à 26,1%, ce qu'est analogue à l'expérience des PVD au cours de la période de 1950 – 1915. Les travaux de Lee (1989 - 1990) prouvent que les modèles classiques de localisation des entreprises se confirment tout autant pour les PD que pour les PVD. Les résultats des travaux de **Lemelin** et **Polèse**, 1993 vont dans le même sens. Au demeurant, le processus d'urbanisation dans les PVD demeure, dans les grandes lignes, conforme au modèle général.

Carte 1 : les 25 plus grandes agglomérations du monde

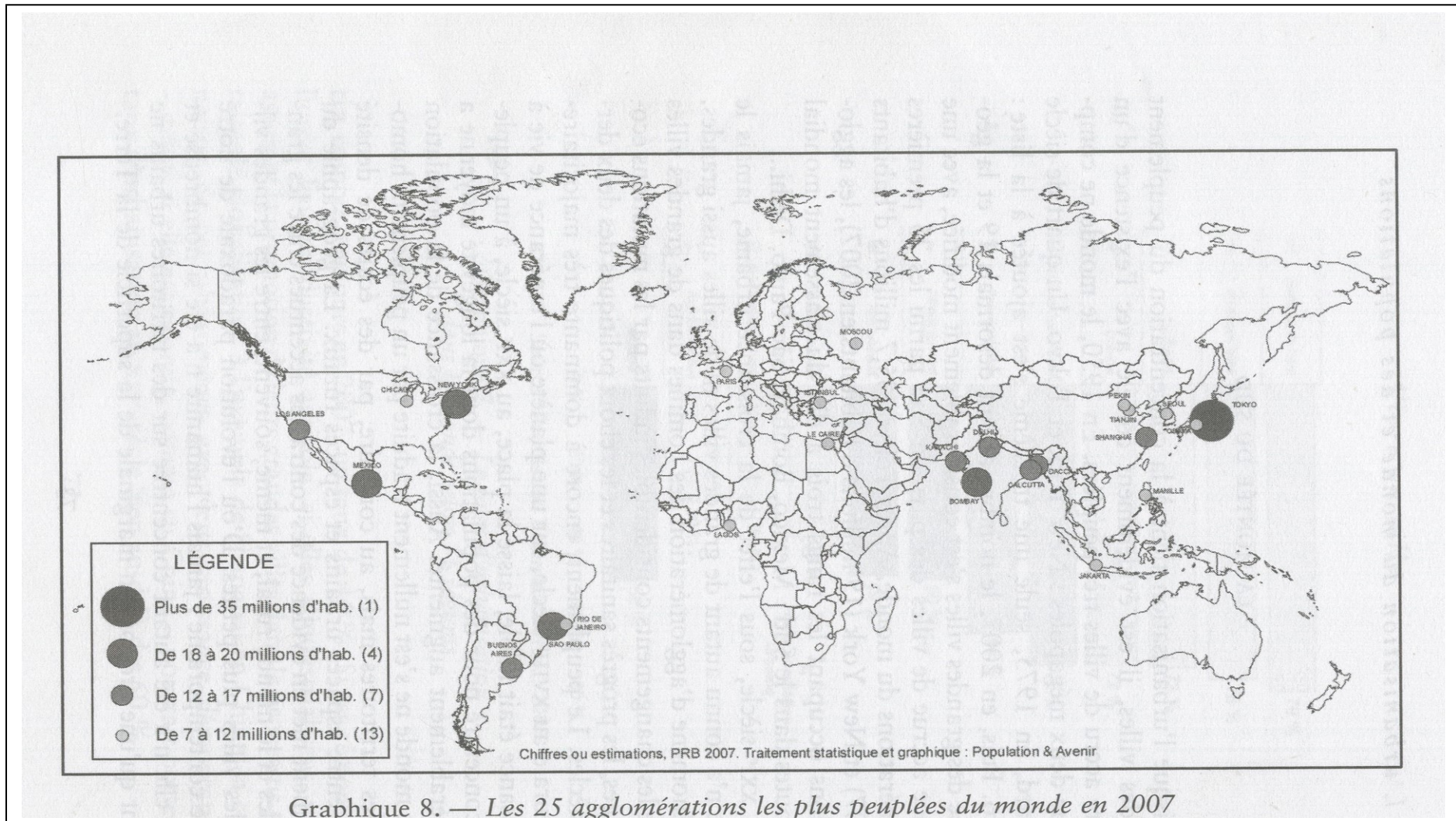
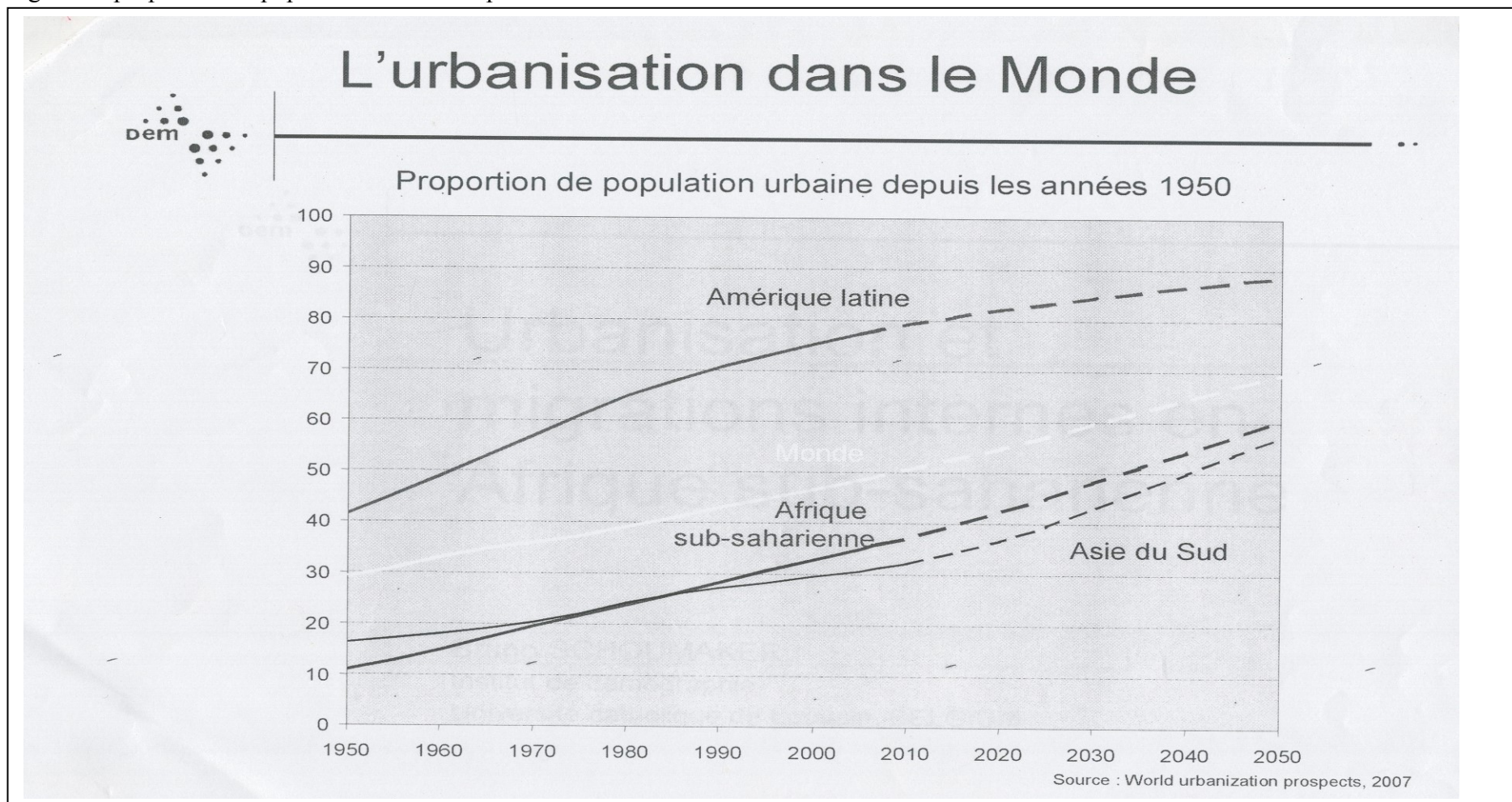


Tableau 1 : les 25 agglomérations les plus peuplées du monde en 2007

Population en millions d'habitants							
Rang	Agglomeration	1950	1975	2000	2007	2007/1950 (en %)	Pays
1	Tokyo	11,3	23,3	34	35,7	316	Japon
2	New York	12,3	15,9	18	19,0	154	Etats-Unis
3	Mexico	2,9	16,7	18	19,0	655	Mexique
4	Bombay	2,9	7,1	16	19,0	655	Inde
5	São Paulo	2,3	9,6	17	18,8	817	Brésil
6	Delhi	1,4	4,4	12	15,9	1136	Inde
7	Shanghai	6,1	7,2	13	15,0	246	Chine
8	Calcutta	4,5	7,9	13	14,8	329	Inde
9	Dacca	0,3	2,2	10	13,5	4500	Bangladesh
10	Buenos Aires	5,1	8,7	12	12,8	251	Argentine
11	Los Angeles	4,0	8,9	12	12,5	313	Etats-Unis
12	Karachi	1,1	4,0	10	12,1	1100	Pakistan
13	Le Caire	2,5	6,4	11	11,9	476	Egypte
14	Rio de Janeiro	2,9	7,6	11	11,7	403	Brésil
15	Osaka	4,1	9,8	11	11,3	276	Japon
16	Pékin	4,3	6,0	9,8	11,1	258	Chine
17	Manille	1,5	5,0	10	11,1	740	Philippines
18	Moscou	5,3	7,6	10	10,5	198	Russie
19	Istanbul	1,0	3,6	9	10,1	1010	Turquie
20	Paris	6,5	8,6	10	9,9	152	France
21	Séoul	1,0	6,8	10	9,8	980	Corée du S
22	Lagos	0,3	1,9	7,2	9,5	3167	Nigeria
23	Jakarta	0,5	4,8	8	9,1	1820	Indonésie
24	Chicago	5,0	7,2	8	9,0	180	Etats-Unis
25	Tianjin	2,4	4,9	6,7	7,2	300	Chine
Total		91,5	196,1	306,4	340,3	372	
Total monde		2.535	4.077	6.124	6.625	261	
% du total		3,6%	4,8%	5,0%	5,1%		

Source : villes et développement en Afrique, François Paul YATTA, 2006

Figure 1 : proportion de population urbaine depuis les années 1950



Source : Urbanisation et migrations internes en Afrique Subsaharienne, Bruno SCHOUMAKER, 2007

Section II. Contexte du développement urbain en Afrique Subsaharienne

II.1. Villes précoloniales

Les recherches archéologiques ont désormais établi que le phénomène urbain n'est pas nouveau en Afrique ; jusqu'au XV^{ème} siècle, seuls les voyageurs. Arabes visitent l'intérieur du continent africain où sont situées alors les villes. Comme beaucoup de villes, les cités africaines se sont développées grâce à l'existence de courants commerciaux et de structures politiques stables. Plusieurs villes ont été créées à la lisière Sud du désert du Sahara. Dans le Sahel, Koumi Saleh, la capitale de l'Empire du Ghana est l'une des plus anciennes cités d'Afrique noire. Elle compta son apogée avec cet empire aux XI^{ème} et XII^{ème} siècles ; selon le voyageur arabe AL Bahri, elle compta jusqu'à 30 000 habitants. Le déclin de cet empire en provoqua la disparition. Aux XII^{ème} et XIV^{ème} siècles, l'ascension de l'empire du Mali suscita le développement de la ville de Niani dans le haut Niger (J. IGUE, EAMAU, 1979).

D'autres villes se développèrent à cette époque grâce au commerce caravanier, Oualata, notamment située aujourd'hui en Mauritanie.

Notons au passage qu'il existe un quartier Ouatala à Bangui en Centrafrique dont la tonalité ressemble à celle de la Mauritanie; il est limité l'Est par la rue de l'hôpital communautaire, à l'Ouest par l'avenue Koudoukou, au Sud par l'avenue Ben-Zvi et au Nord par l'avenue des Martyrs.

Au Mali succéda l'empire Songhaï, centré sur la ville de Gao. Cette ville aurait réuni plus de 50 000 habitants au XVI^{ème} siècle. A la même époque Tombouctou et Djenné, situées dans le bassin du Niger, connurent une prospérité commerciale et intellectuelle et réunirent plusieurs dizaines de milliers d'habitants. Plus à l'Est des régions plus peuplées, se développèrent des « cités Etats » Haoussa. La plus importante était celle de Kano.

Les régions côtières, avant l'installation des européens, n'ont pas connu le plus souvent une pression économique et politique centrée sur des villes. Seul le peuple Yoruba développa une organisation politique stable favorable à une éclosion urbaine. La capitale de ce royaume est à Ifé-Ifé, fondé sans doute vers le X^{ème} siècle et situé à une centaine de kilomètre des côtes au niveau de l'actuel Nigéria. D'autres villes fortes de plusieurs dizaines d'habitants se développèrent dans ce royaume au XII^{ème} siècle et XVI^{ème} siècles. Oyo, Bénin, Kétou...

auxquelles il faut ajouter les capitales de petits royaumes : Tado, Abomey... (J. IGUE, EAMAU, 1979).

Bien avant la colonisation, il existe en Afrique de l'Ouest des organisations urbaines. En revanche, l'Afrique Centrale les villes sont peu nombreuses et ont une existence éphémère ; la ville de Loango aurait compté au XVIIIème siècle une dizaine de milliers d'habitants. Le milieu naturel (forêt), les structures politiques mais aussi l'économie et les religions (l'islam, sans doute un facteur de développement urbain dans le Sahel) ont limité la naissance des villes.

Toutes ces cités, places commerciales ou centres politiques et intellectuels ne sont pas organisés selon des rationalités occidentales. Les communautés ethniques et lignagères s'y regroupent généralement dans des quartiers spécifiques contrôlés par leurs chefs. La puissance des autorités politiques et religieuses se manifeste dans des palais et mosquées, tandis que le pouvoir des agents économiques se lit dans les marchés et parfois dans les habitations des commerçants de (à Djenné par exemple). La gestion de l'espace urbain n'est pas contrôlée par une autorité centrale mais dépend de différents groupes qui produisent des formes d'occupation de l'espace remarquables dans les villages. Celles-ci ignorent les régularités géométriques et produisent des tissus urbains faits d'enclos lignagers juxtaposés ou séparés par trois passages étroits (J. IGUE, EAMAU, 1979). La société urbaine comporte ainsi la classe des dirigeants, celle de la bourgeoisie marchande et celle des esclaves. La ségrégation est **sociale et spatiale**.

II.2. Villes coloniales

Jusqu'au XIVème siècle les européens ont eu un contact limité avec les populations africaines et se sont contentés d'installer des comptoirs principalement le long de des côtes. La fortune que connut le commerce négrier favorisa le développement démographique de certains d'entre eux qui devinrent progressivement des centres peuplés de plusieurs dizaines de milliers d'habitants. Ces centres n'ont cependant pas les mêmes caractéristiques des villes conçues à la même époque en Europe.

La colonisation bouleverse les systèmes urbains anciens et impose une autre logique hiérarchisée, d'autres frontières. Tout le territoire africain est découpé, quadrillé par un poste militaro-administratif, où viennent s'installer, parfois en gardant quelque distance, commerçants (Européens, libanais, indiens, africains d'autres régions) (Y. Marguérat, Cotonou, février 1991).

Les commerçants craignent d'être attaqués par la population locale mais surtout par leurs concurrents et ont recherché des sites protégés naturellement. Ils se sont installés préférentiellement dans les îles à l'embouchure des fleuves afin de faciliter la circulation des produits. Saint Louis du Sénégal fondé en 1638 en est un exemple.

L'urbanisation est plus volontaire et planifiée. Au plan institutionnel on dénombre un grand nombre des services techniques qui sont mobilisés : urbanisme, cadastre et topographie, domaines et conservation foncière, sociétés immobilières, travaux publics. L'économie tournée vers le capitalisme respecte la loi du marché, donc celle de la concurrence. La ville présente une physionomie ségrégée : le centre-ville bien structuré et bien équipé et la périphérie lotie mais sommairement équipée. Le plan est en damier l'îlot est constitué des lots carrés comme le lotissement de Lakouanga à Bangui en Centrafrique. Ainsi au Bénin la parcelle est appelée **carré**. Le foncier est régi par un code domanial et foncier. L'occupation et l'utilisation des sols sont régies par un règlement d'urbanisme qui intègre les préoccupations de salubrité et d'hygiène publiques. Le centre-ville est habité par la population blanche tandis que la périphérie est habitée par la population autochtone. La ségrégation est à la fois raciale et spatiales.

II.3. Villes contemporaines dans leur région

L'Afrique est l'une des régions du monde les moins urbanisées mais où l'urbanisation se produit très rapidement (autour de 10% vers 1950, 40% aujourd'hui) et où la taille de la population urbaine croît très rapidement. (Population urbaine multipliée par 15 depuis les années 1950. Population rurale multipliée par 3). (**Bruno SCHOUMAKER, 2007**)

II.3.1. Une restructuration du peuplement régional⁵

Avec les changements introduits dans le nouvel espace économique en formation par l'introduction des cultures de rente principalement dans le sud forestier et les installations manufacturières et de distribution dans les centres urbains, les mouvements migratoires initiés par les travaux forcés vont s'amplifier. Les trois (3) principaux courants migratoires suivants ont été identifiés :

Le courant international des pays du nord sahélien vers les pays du sud forestier ;

Le courant de l'intérieur de la zone forestière vers les zones côtières ;

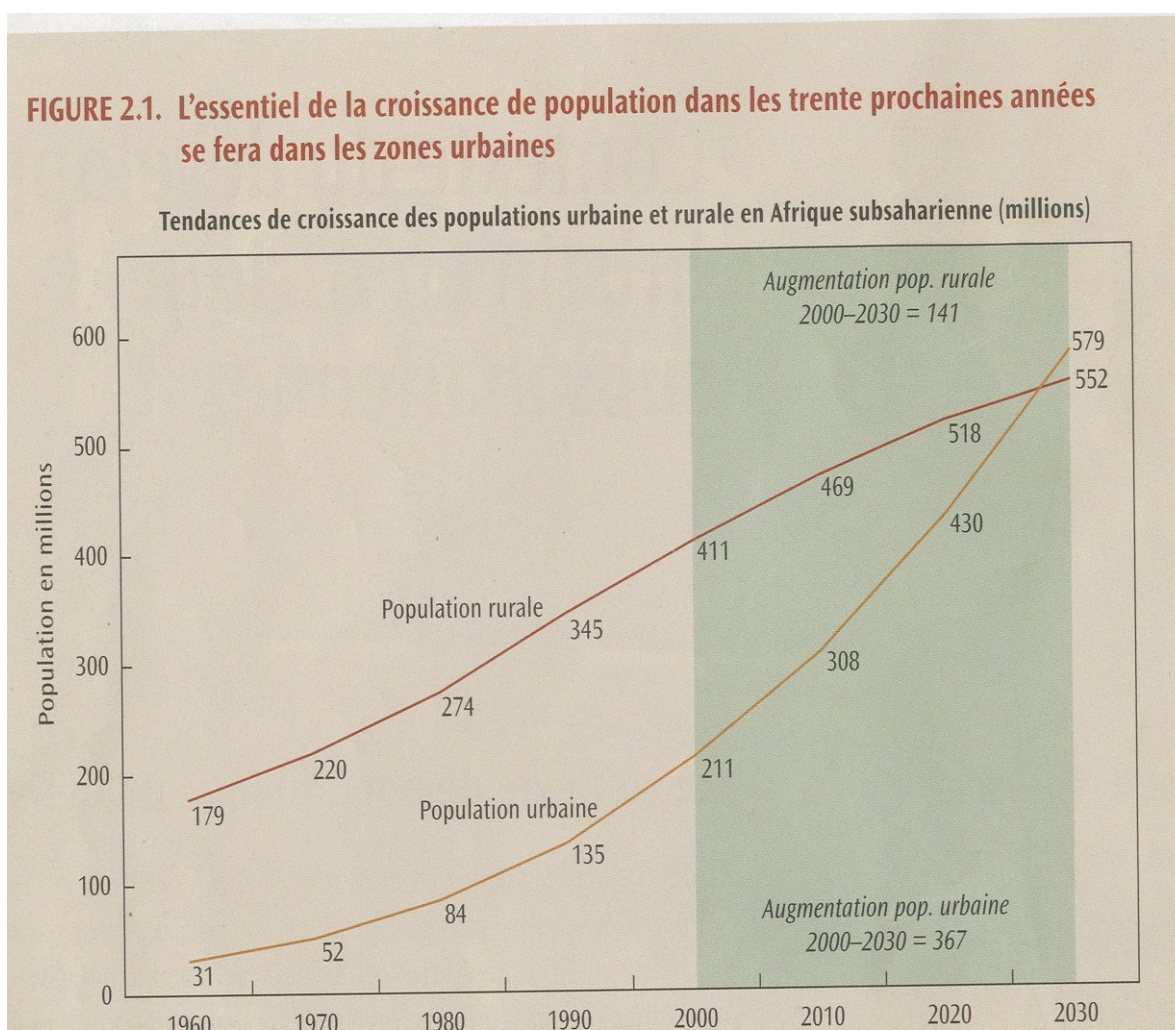
Le courant des campagnes vers les centres urbains.

⁵ ATIKI, devoir, cours dynamique urbaine, EAMAU, 2006)

II.3.2. Une réorganisation de l'espace économique régional

ATIKI (2006) a noté qu'il existe une forte corrélation entre la densité de population rurale, la productivité agricole et la proximité des marchés urbains. Le taux de croissance de la population urbaine en Afrique atteint un niveau record et sans précédent, à 5% par an en moyenne depuis vingt ans (bien qu'il ne s'agisse parfois que d'estimations approximatives).

Figure 2 : tendances de croissance des populations urbaines et rurales en Afrique subsaharienne (Christine KESSIDES, 2006)



En moyenne, un tiers de la population de la Région Afrique vit à présent en milieu urbain, dépassant ainsi l'Asie du Sud qui est à 28%. L'Afrique n'est plus loin d'un point d'inflexion démographique comme le démontre la figure 2.1, avec une prévision de forte croissance du nombre des nouveaux résidents urbains, de plus de 300 millions entre 2000 et 2030, c'est-à-

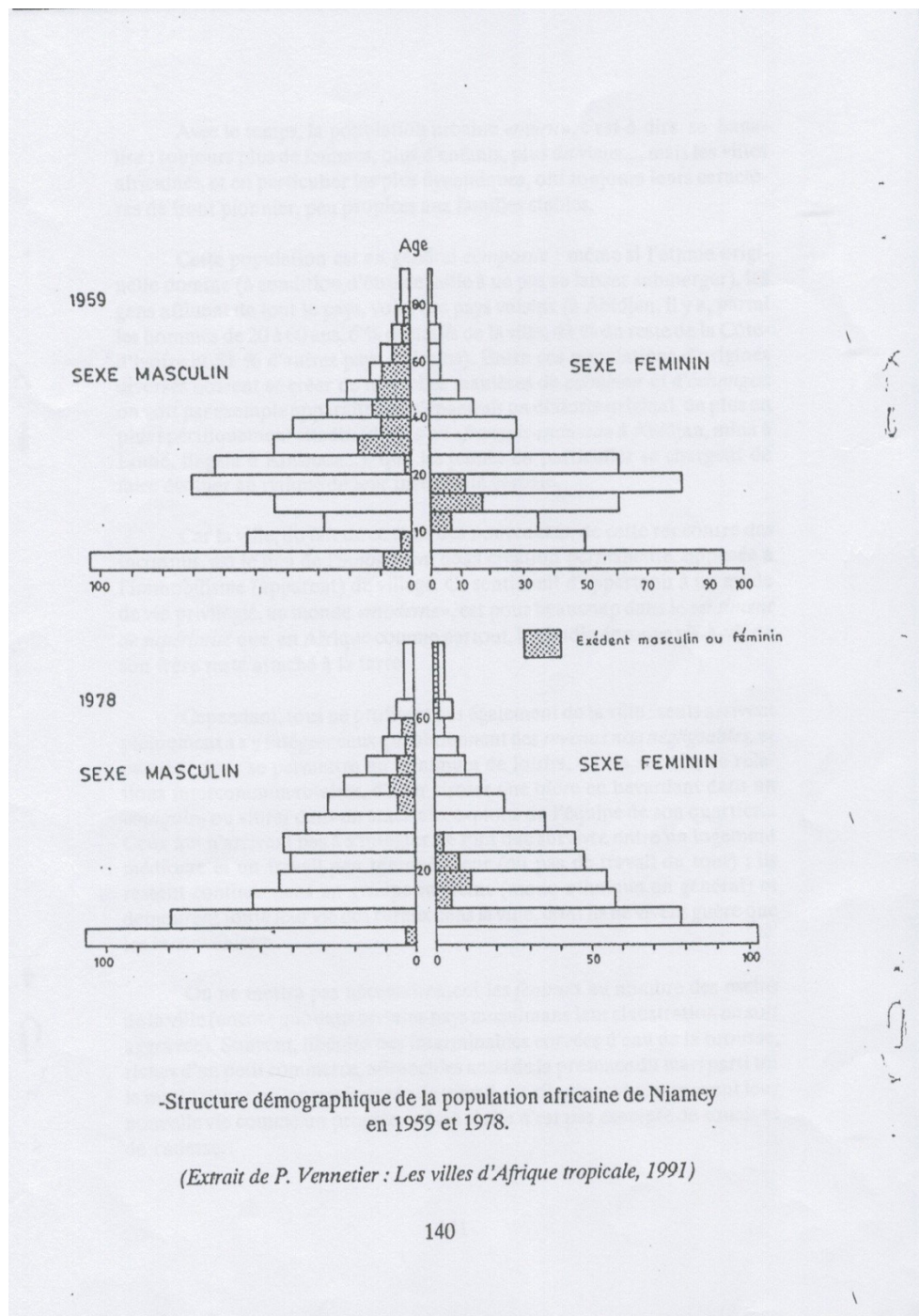
dire une augmentation de plus du double de celle de la population rurale. C'est donc en zones urbaines qu'il faut s'attendre à trouver le plus de demande de services, d'emplois et d'offre de capital humain pour satisfaire les besoins futurs des pays. (**Christine KESSIDES, 2006**).

L'attention publique se porte sur la prolifération des mégapoles définies par l'ONU comme celles ayant plus de (10 millions d'habitants) ou des très grandes villes (plus de 5 millions d'habitants). En 1970, il n'y en avait aucune en Afrique subsaharienne dans ce deuxième groupe ; on en trouvait deux en 2000 (Kinshasa et Lagos). Les dernières projections de la population réalisées par l'ONU n'en prévoient pas de nouvelles d'ici à 2015 (Nations Unies 2004). Les grandes villes sont les entités les plus productives dans les pays disposant d'une saine gestion urbaine et ce, pour plusieurs raisons, notamment leur capacité à faire coïncider l'offre et la demande d'emploi (Quigley 1998 ; Prud d'homme 1994).

On réalise que Lagos et Kinshasa s'affirment comme de véritables métropoles régionales. Les grandes métropoles côtières (Dakar, Abidjan et Douala) ambitionnent de polariser les aires dont les activités économiques demeurent encore sous-intégrées. Ce faible niveau d'intégration des aires urbaines et de la région est dû au poids du passé colonial, à la faible harmonisation des politiques d'aménagement du territoire et des réglementations restrictives de circulation des biens et des hommes (**Yves MARGUERAT, 1992 ; Christine KESSIDES, 2006**)

Cette population urbaine a des caractères démographiques originaux. Les hommes sont en général nettement majoritaires, car ce sont eux les moteurs de la migration (sauf à Lomé-et, dans une moindre mesure à Cotonou où il ya des migrations féminines autonomes). Elle est très équilibrée quant aux âges : un bon nombre de très jeunes enfants, beaucoup moins d'adolescents, une forte proportion de jeunes (chez lesquels les filles dominent) une concentration d'hommes mûrs, peu de vieux (et encore moins de vieilles). (**Yves MARGUERAT, 1992**)

Figure 3 : Pyramide des âges



II.4. LES MECANISMES DE LA CROISSANCE

La croissance urbaine est régie par deux facteurs : facteurs démographiques et reclassement spatial.

II.4.1 Facteurs démographiques

Quelle que soit par ailleurs l'ampleur des mouvements migratoires, les villes africaines s'accroissent nécessairement chaque année d'au moins 3 à 3,5% par excédent des naissances sur les décès (soit un doublement tous les 20 ans). Ce taux de croît naturel est difficile à calculer, car il ya trop de mélanges avec les populations rurales (paysannes venant accoucher en ville, vieux citadins retournant mourir au village, etc.). Mais il est certain qu'en ville les vieillards sont peu fréquents et les jeunes ménages nombreux ; par ailleurs, l'infrastructure sanitaire y est, en général, la meilleure du pays : malgré les pathologies propres au milieu urbain (pollutions, eau parfois dangereuse, mélange des germes pathogènes...) tout se conjugue pour une forte poussée du croît naturel.

La grande rapidité de la croissance urbaine en Afrique (qui atteint parfois 8, 10,12% par an, plus que sur aucun autre continent) est donc due à la conjonction de ce fort excédent naturel et d'une puissante immigration, que ce soit en provenance directe des campagnes ou par l'intermédiaire des petites villes (où s'est souvent faite l'« acculturation » au milieu urbain, par exemple l'apprentissage d'un métier artisanal, ou la scolarisation secondaire).

(Yves MARGUERAT, *l'urbanisation de l'Afrique Noire et ses conséquences*, Février 1991).

II.4.2. Reclassement⁶ spatial

Les migrations à partir des zones rurales ne sont pas la première cause de la croissance des villes quand l'urbanisation se développe : la croissance naturelle de la population et la reclassification de zones rurales y contribuent également de manière importante. Les informations sur la mobilité interne des populations dans les pays africains, bien que non vérifiées, confirment que la vision traditionnelle d'un échange en sens unique des campagnes vers les villes ne rend que partiellement compte de la réalité. Les migrations circulaires et saisonnières sont dans l'ensemble beaucoup plus importantes. En outre, bien souvent ces distinctions sont artificielles pour les ménages dont les membres se répartissent entre zones

⁶ Gérard François DUMOND, 2008/9

rurales et urbaines afin de diversifier leurs sources de revenus et de réduire les risques.
(Bruno SCHOUMAKER, p. 8)

Section II. ETUDES DES PERSPECTIVES A LONG TERME DES POPULATIONS URBAINES EN AFRIQUE DE L'OUEST (WALTP7)

II.1. L'urbanisation en Afrique subsaharienne

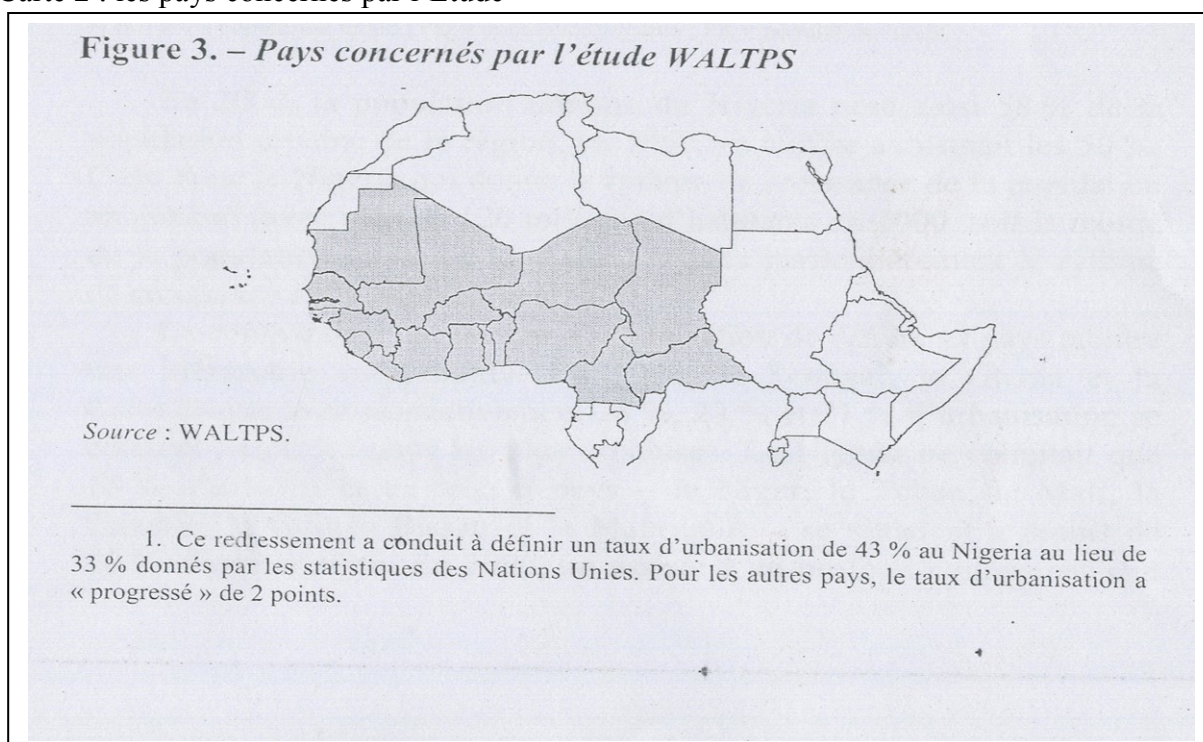
Les données de population urbaine sont tirées de l'étude WALTP (West African Long Term Perspectives qui concerne 19 pays du Golfe de Guinée : Mauritanie, Sénégal, Gambie, Cap-Vert, Guinée Bissau, Guinée, Sierra Leone, Libéria, Côte d'Ivoire, Burkina Faso, Mali, Ghana, Togo, Bénin, Niger, Nigeria, Tchad, Cameroun et République Centrafricaine. Cette étude contourne les difficultés de mesure de l'urbanisation (définition variée de l'agglomération) en s'intéressant globalement au phénomène de concentration du peuplement ou « d'agglomération », sans référence première aux caractéristiques urbaines ou rurales des points de concentration. Le peuplement urbain est alors défini conventionnellement comme la population de tous les centres d'une taille supérieure à un chiffre donné. L'étude a adopté le seuil de 5.000 habitants. Les populations urbaines des 19 pays de la région aux différentes dates de référence ont ainsi été extrapolées et interpolées par rapport aux résultats des recensements utilisés, sans tenir compte de la fonction urbaine ou du niveau d'équipement. Les redressements effectués, permettent d'amorcer une comparaison entre pays d'Afrique de l'Ouest et du Centre. Sur cette base, en 1930, l'Afrique de l'Ouest ne comptait encore que 10 villes de plus de 100.000 habitants. Toutes situées au Nigeria, sauf Dakar et Accra, et moins d'une cinquantaine d'agglomérations de plus de 50.000 habitants. La population urbaine totale était alors de 1,9 million d'habitants, soit un niveau d'urbanisation de 4%, parmi les plus faibles du monde. Seul, le Sénégal avait un niveau d'urbanisation atteignant 12%.

Le processus d'urbanisation s'est accéléré à la fin de la deuxième guerre mondiale. En 1960, le nombre de centres urbains s'élevait déjà à 600, et la population totale urbaine à près de 13 millions d'habitants, soit un niveau moyen d'urbanisation de 14%, variant de 5% au Niger à 28% au Sénégal, pays de loin le plus urbanisé. Sur la période de 1945-1960, le taux moyen de croissance de la population urbaine a dépassé 8% par an à l'échelle de l'ensemble de la région. La vitesse du processus d'urbanisation a donc été tout à fait exceptionnelle, sans égal

⁷ J.M Cour et F. YATTA, 2006

dans aucune région du monde ni à aucune autre époque. Ce processus s'est poursuivi à un rythme presque aussi soutenu jusqu'en 1980. A cette date, la région comptait quelques 2.300 centres urbains et une population urbaine de 50 millions d'habitants, dont 21 millions hors Nigeria, soit un taux moyen d'urbanisation de 34%, et 26% hors Nigeria. En dépit de l'insuffisance des données, on constate alors un net ralentissement de la croissance urbaine depuis le début de la décennie 1980. A la baisse tendancielle, liée à la réduction de la taille relative du réservoir de population rurale, s'ajoutent les effets de la crise économique qui avait touché la plupart des pays.

Carte 2 : les pays concernés par l'Etude



Source : WALTPS

L'Afrique de l'Ouest aura vu sa population totale passer de 40 millions de personnes en 1930, à 87 millions en 1960, et 195 millions en 1990. Cette forte croissance naturelle (près de 3% par an en moyenne entre 1960 et 1990) s'accompagne d'une urbanisation rapide. Rurale à 95% au cours du premier tiers de siècle, la région est passée à 14% d'urbains au lendemain de la seconde guerre mondiale. Elle en comptait environ 50 millions (34% de la population) en 1980, 80 millions en 1990 (41% de la population) et sans doute environ 50% aujourd'hui, la mettant au cœur d'une transition démographique rapide qui est en train de la faire passer de majoritairement rurale à majoritairement urbaine.

II.2. Distribution spatiale du peuplement urbain

L'analyse de la distribution spatiale du peuplement urbain montre deux grandes caractéristiques. D'abord on distingue un maillage urbain de premier niveau constitué par les 8 plus grandes agglomérations qui sont aujourd'hui, dans l'ordre d'importance démographique : Lagos, Abidjan, Dakar, Kano, Ibadan, Accra, Douala et Conakry. La distance qui sépare ces deux villes les unes les autres - mis à part le cas d'Accra - est de l'ordre du millier de kilomètres (800 kilomètres à vol d'oiseau entre Abidjan et Lagos, entre Lagos et Kano ou Douala, 1200 kilomètres entre Abidjan et Conakry). Ce maillage urbain principal est nettement plus lâche que dans les autres régions du monde. Ensuite on distingue deux « systèmes » de villes : celui des villes du sahel et celui des villes de la côte (Dakar et Conakry pouvant faire partie de l'un et de l'autre). Le premier s'étale sur près de 4000 kilomètres de Dakar à N'Djaména, ponctué par Bamako, Bobo Dioulasso, Ouagadougou, Niamey, Sokoto et Kano. Le second est concentré, dans sa partie majeure, d'Abidjan à Douala, sur moins de 2000 kilomètres, ponctué par Accra, Lomé, Cotonou et Lagos. La densité du maillage urbain (et la taille des villes) est donc très sensiblement plus élevée dans le réseau côtier que dans le réseau sahélien.

Il faut cependant souligner qu'une bonne partie de cette croissance urbaine se fait au Nigeria, pays le plus peuplé de la région et disposant de la plus dynamique croissance urbaine. Ainsi en 1990 sur les quelques 3.000 centres urbains de plus de 5.000 habitants que compte la région, seuls 1.000 centres urbains sont hors Nigeria et sur les 78 millions d'urbains que compte la région en 1990, 33 millions seulement sont hors Nigeria. Somme toute, le niveau moyen d'urbanisation atteignait ainsi 40% en 2000, et 38% hors Nigeria (voir tableau suivant).

Tableau 2 : l'urbanisation en 1960 et en 2000

Pays	Population 1960 (en milliers d'habitants)			Population 2000 (en milliers d'habitants)			Taux d'urbanisat.(%)	
	PT	PU	PR	PT	PU	PR	1960	2000
Nigeria	39.843	5.978	33.865	121.355	67.665	50.129	15	56
Ghana	6.772	1.545	5.227	19.216	6.937	12.003	23	36
Cote d'Ivoire	3.183	533	2.650	15.863	8.502	6.880	17	54
Cameroun	4.479	779	3.699	15.690	7.082	8.264	17	45
Mali	4.863	270	4.594	10.294	2.729	7.417	6	27
Burkina Faso	5.319	526	4.793	10.718	2.968	7.537	10	28
Sénégal	2.852	788	2.064	9.758	4.838	4.691	28	50
Niger	3.774	200	3.575	9.517	1.865	7.535	5	20
Guinée	3.194	429	2.765	6.906	2.364	4.386	13	34
Tchad	3.039	171	2.868	6.642	1.987	4.483	6	30
Bénin	2.038	207	1.831	5.895	2.644	3.060	10	45
sierra Léone	2.064	238	1.826	4.758	1.663	3.017	12	35
Togo	1.469	253	1.216	4.606	1.572	2.951	17	34
Centrafrique	1.249	267	982	3.122	1.484	1.576	21	48
Liberia	1.041	108	933	3.517	1.044	2.448	10	30
Mauritanie	1.000	94	906	2.434	1.208	1.141	9	50
guinée Bissau	524	43	481	1.190	372	798	8	31
Gambie	278	17	262	1.229	482	705	6	39
îles du Cap-Vert	200	35	165	375	139	231	18	37
Total Région	87.181	1.2481	74.700	253.084	117.544	129.252	14	40
Total sans Nigeria	47.338	6.503	40.837	131.729	49.817	79.123	14	38

Source : Données WALTP, calculs de F.P. YATTA

N.B : PT = Population Totale ; PU = Population Urbaine ; PR = Population Rurale

En 2000, la population urbaine du Nigeria pèse ainsi 58% de la population urbaine de la région ; en 1960, ce chiffre avoisinait les 50%. C'est donc le Nigeria qui donne le rythme de croissance de la population en général (avec plus de 120 millions d'habitants en 2000, soit la moitié de la population totale de la région) et plus particulièrement le rythme de croissance de la population urbaine.

La comparaison du niveau d'urbanisation de différents pays montre une hiérarchie surprenante. En 1960, le Sénégal, le Ghana et la Centrafrique avec respectivement 28%, 23% et 21% d'urbanisation se classent parmi les pays les plus urbanisés. Le Nigeria ne comptait que 15% d'urbains et environ 6 pays (le Niger, le Tchad, le Mali, la Gambie, la Guinée Bissau et la Mauritanie) se situaient à moins de 10% d'urbanisation. En 2000, on assiste à un profond bouleversement de la hiérarchie avec l'apparition du Nigeria qui compte 56% d'urbains. La surprise a été la côte d'Ivoire et la Mauritanie qui affichent respectivement 54% et 50% d'urbains. La Côte d'Ivoire a été l'un des rares pays de la région qui a connu une politique urbaine soutenue et planifiée. En résultat, la croissance urbaine a souvent culminé à près de 11% pendant près de deux décennies. Pour la Mauritanie, cette dynamique urbaine s'explique en grande partie par les sécheresses successives qui ont vu un afflux important de population vers les centres urbains. (Voir tableau N° 3 ci-après).

La dynamique du taux d'urbanisation met au premier plan la Gambie. C'est le pays qui a connu la plus forte croissance, passant de 6% d'urbanisation en 1960 à près de 40% en 2000, multipliant son taux d'urbanisation par près de 7. Il en est de même du Tchad et de la Mauritanie qui passent respectivement de 6% et 9% d'urbanisation en 1960 à, respectivement, 30% et 50% en 2000, multipliant par 5 leurs taux d'urbanisation. Les pays les plus urbanisés comme le Nigeria et la côte d'Ivoire évoluent comme la moyenne de la région avec un taux d'urbanisation trois fois plus important en 2000 qu'en 1960. Le Sénégal et le Ghana sont en queue de liste pour avoir connu un taux d'urbanisation en 2000 à peine 2 fois plus important que leur taux d'urbanisation en 1960.

Tableau 3 : variation du taux d'urbanisation et de la population urbaine entre 1960 et 2000

Pays	Taux d'urbanisation	Population urbaine
Nigeria	3,7	11,3
Ghana	1,6	4,5
Côte d'Ivoire	3,2	16,0
Cameroun	2,6	9,1
Mali	4,8	10,1
Burkina Faso	2,8	5,6
Sénégal	1,8	6,1
Niger	3,7	9,3
Guinée	2,5	5,5
Tchad	5,3	11,6
Bénin	4,4	12,8
Sierra Leone	3,0	7,0
Togo	2,0	6,2
Centrafrique	2,2	5,6
Liberia	2,9	9,7
Mauritanie	5,3	12,8
Guinée Bissau	3,8	8,6
Gambie	6,4	28,3
Cap-Vert	2,1	4,0
Total Région	2,8	9,4
Total sans Nigeria	3,2	9,4

Source : Données WALTPS, calculs de F.P. YATTA

N.B : les valeurs indiquées sont celles du rapport entre les grandeurs de 2000 et celles de 1960.

Le niveau d'urbanisation dépendant de la dynamique comparée des différentes composantes de la population totale, l'analyse de la seule dynamique de la population urbaine par pays donne un autre éclairage sur le processus d'urbanisation. Entre 1960 et 2000, la Gambie a pratiquement multiplié par 30 sa population urbaine, ce qui la place loin devant la moyenne

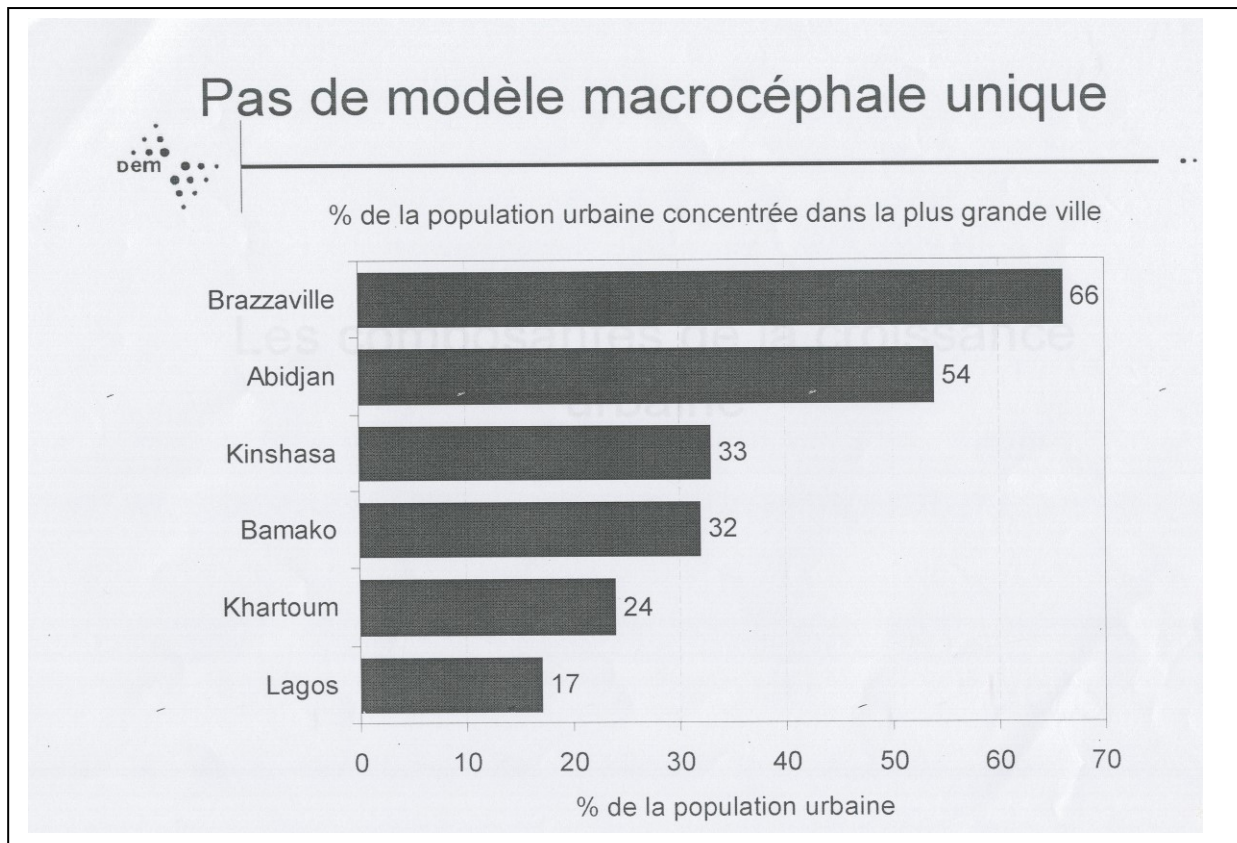
de la région qui se situe à 9. Vient ensuite la Côte d'Ivoire qui voit sa population urbaine multipliée par 16 (compte tenu de la vigoureuse et constante politique urbaine qu'elle a connue). Un groupe de pays composé de la Mauritanie, du Bénin, du Tchad, du Nigeria et du Mali a une population urbaine entre 12 ou 10 fois plus importante en 2000. Le Cap-Vert et le Ghana font deux fois moins que la moyenne de la région ; leur population urbaine a été multipliée par 4 sur la période.

II.3. Poids des villes capitales dans la population urbaine

Le poids de la capitale politique a généralement été important dans la population urbaine des pays. Le tableau 4 montre qu'en moyenne, la capitale politique pèse 22% de la population urbaine et 10% de la population totale. Hors Nigeria, la moyenne régionale est de 38% de la population urbaine et 14% de la population totale. Un peu moins d'une dizaine de pays se caractérise par un poids de la capitale dans la population urbaine dépassant 50% en 2000. Pour certains pays comme la Guinée Bissau, la Gambie, le Liberia, la Guinée et le Togo, la capitale concentre à elle seule plus les deux tiers de la population urbaine. Les pays qui ont une armature urbaine plus équilibrée ont une capitale dont le poids dans la population urbaine est beaucoup plus modeste. Il s'agit dans un premier temps du Nigeria et du Cameroun où les capitales pèsent respectivement 9% et 19%. Il s'agit aussi dans une moindre mesure des pays comme le Niger, la Côte d'Ivoire, le Burkina Faso et le Ghana.

Si, en moyenne régionale, ce poids n'a pas vraiment augmenté dans le temps, certains pays ont connu un renforcement du poids de la capitale dans la population urbaine nationale. C'est le cas de la Guinée, du Niger et du Cameroun où le poids de la capitale dans la population urbaine a doublé, pesant respectivement en 1960 et 2000, 26% et 63% pour la Guinée, 15% et 36% pour le Niger, 9% et 19% pour le Cameroun. Des pays comme la Centrafrique, le Mali, le Ghana, le Burkina Faso et la Côte d'Ivoire ont vu le poids de la capitale dans la population urbaine rester constant sur la période. Un autre groupe de pays composé de la Guinée Bissau, de la Sierra Léone, du Liberia, du Sénégal et de la Gambie a vu le poids de leur capitale dans la population urbaine diminuer dans le temps. Le cas de la Gambie est singulier : en 1960, la seule ville était la capitale Banjul qui totalisait donc 100% de la population urbaine ; en 2000, d'autres villes comme Faraféni, Basse, Brikana, Bansang, Kaur et Mansakomko se sont entre temps développées.

Figure 4 : modèle macrocéphale non unique



Source : Urbanisation et migration internes en Afrique subsaharienne, Bruno SCHOU MAKER, 2000

L'analyse des chiffres en valeur absolue montre une autre facette de la croissance des capitales nationales. En moyenne régionale, la population de la capitale des pays de la région a été multipliée par 10 (avec le Nigeria) et par 9

(sans le Nigeria) sur la période 1960-2000. Cependant, à l'analyse des pays, on remarque des dynamiques fortement diversifiées. Ainsi, si le Niger et le Cameroun font partie des pays dont le poids de la capitale dans la population urbaine nationale a le plus augmenté (deux fois plus en 2000 qu'en 1960), ce sont aussi les pays qui ont connu en valeur absolue la plus forte croissance de la capitale par rapport à la population urbaine. Cette dernière a vu sa population multipliée par 20 alors que la population urbaine a été multipliée par 9 pour chacun des deux pays. Des pays comme la Gambie, le Bénin, la Mauritanie, le Nigeria, la Côte d'Ivoire, le Tchad, la Guinée et le Mali ont une performance au-dessus de la moyenne régionale soit plus de 15 fois plus de population dans les capitales en 2000 qu'en 1960. Enfin le Cap-Vert, la Centrafrique, le Burkina Faso, le Sénégal et le Ghana voient la population de leur capitale multipliée seulement par 6 sur la période 1960-2000.

On relève que sur l'ensemble de la région, la population des capitales a augmenté en valeur absolue plus vite que la population urbaine dans 11 pays. Dans 5 pays cependant, la

croissance de la population urbaine est supérieure à la croissance de la capitale. Enfin, dans trois pays, la Sierra Léone, la Centrafrique et le Burkina Faso, la croissance de la population urbaine en général est homogène, la capitale et la population urbaine ayant augmenté dans les mêmes proportions relatives.

Tableau 4 : poids de la capitale en 1960 et 2000

	Dans la population urbaine (%)		Dans la population totale (%)		Rapport	Rapport	Rapport
	1960	2000	1960	2000	Poids ca	Cap.	PU
Guinée Bissau	83,2	78,57	6,87	24,55	0,9	8	9
Gambie	100,00	67,69	6,12	26,53	0,7	19	28
Liberia	73,15	65,75	7,59	19,52	0,9	9	10
Guinée	25,87	63,17	3,48	21,63	2,4	13	6
Togo	42,29	61,62	7,28	21,02	1,5	9	6
Cap-Vert	34,29	54,37	6,00	20,08	1,6	6	4
Mauritanie	39,36	54,34	3,70	26,95	1,4	18	13
Sierra Léone	56,72	52,87	6,54	18,48	0,9	7	7
Sénégal	64,34	49,97	17,78	24,77	0,8	5	6
Bénin	33,82	48,07	3,43	21,56	1,4	18	13
Centrafrique	41,20	45,85	8,81	21,79	1,1	6	6
Tchad	35,09	44,16	1,97	13,21	1,3	15	12
Mali	37,78	41,05	2,10	10,88	1,1	11	10
Total sans Nigeria	33,25	38,46	4,57	14,56	1,2	9	9
Niger	15,50	36,11	0,82	7,08	2,3	22	9
Côte d'Ivoire	37,90	36,01	6,35	19,30	1,0	15	16
Burkina Faso	25,67	25,67	2,54	7,11	1,0	6	6
Ghana	22,20	23,15	5,06	8,36	1,0	5	4
Total région	20,62	21,80	2,95	10,13	1,1	10	9
Cameroun	8,73	18,90	1,52	8,53	2,2	20	9
Nigeria	6,88	9,52	1,03	5,31	1,4	16	11

Source : Données WALTP, calculs de F.P. YATTA

Le tableau suivant donne le taux d'accueil des villes sur la période 1960-2000 ; il s'agit de la part de l'augmentation nette de la population totale sur la période. Certains pays comme la Mauritanie, le Nigeria et la Centrafrique se distinguent par un taux d'accueil des villes de plus des deux tiers de l'augmentation nette de la population totale. Le Bénin, la Côte d'Ivoire, le Cap-Vert et le Sénégal se distinguent par un taux de 60% environ.

Des pays comme le Niger, le Liberia et le Togo se distinguent par des faibles taux d'accueil dans les villes avec respectivement 28%,37% et 42% de l'augmentation nette de la population totale. En moyenne de la région, les villes ont accueilli les deux tiers du croît démographique de la région (63% avec le Nigeria et 51 sans le Nigeria).

Tableau 5 : variation nette 1960-2000 de la population de capitale et du reste

	Dpoptotale	Dpopurbaine	Dpopcapitale	Dpop Reste villes	Taux d'accueil dans les villes	Taux d'accueil capitale (%)
Nigeria	81.512	61.687	6.031	55.656	75,68	9,78
Ghana	12.444	5.392	1.263	4.129	43,33	23,42
Côte d'Ivoire	12.680	7.967	2.859	5.109	62,84	35,88
Cameroun	11.211	6.303	1.270	5.033	56,22	20,15
Mali	5.431	2.459	1.018	1.441	45,28	41,41
Burkina Faso	5.399	2.442	627	1.815	45,24	25,67
Sénégal	6.906	4.050	1.910	2.139	58,64	47,17
Niger	5.743	1.665	642	1.022	28,99	38,59
Guinée	3.712	1.935	1.383	553	52,14	71,44
Tchad	3.603	1.816	818	999	50,42	45,02
Bénin	3.857	2.437	1.201	1.236	63,19	49,28
Sierra Leone	2.694	1.425	744	681	52,91	52,23
Togo	3.137	1.319	861	457	42,03	65,32
Centrafrique	1.873	1.217	570	646	64,97	46,87
Liberia	2.476	936	608	329	37,80	64,90
Mauritanie	1.434	1.114	619	494	77,63	55,60
Guinée Bissau	666	329	256	73	49,38	77,90
Gambie	951	465	309	156	48,87	66,50
Cap-Vert	175	104	63	40	59,10	61,16
Total Région	165.903	105.063	23.054	82.009	63.33	21.94
Total	84.391	43.376	17.023	26.353	51.40	39.25

Source : Données WALTP, calculs de F.P. YATTA

L'analyse de la dynamique comparée des croissances de la capitale et des autres centres urbains est complétée par la part de la capitale dans la croissance nette de la population urbaine sur la période 1960-2000. En moyenne de l'ensemble de la région, la capitale est à la base de 22% (y compris Nigeria) et 39% (hors Nigeria) de la croissance nette de la population urbaine, ce qui veut dire que sur cette période, deux nouveaux urbains sur trois au moins se

sont installés dans les centres urbains autres que les capitales. Cela confirme le dynamisme des villes moyennes et secondaires d'Afrique qui font preuve d'une croissance urbaine soutenue. De nombreux petits bourgs sont devenus de véritables centres urbains et les centres urbains préexistants se sont renforcés, structurant ainsi l'armature urbaine des pays.

Si, en moyenne, la dynamique de la croissance de la population urbaine se situe plus dans les villes secondaires que dans les capitales, certains pays se caractérisent par une dynamique urbaine prioritairement localisée dans la capitale. C'est ainsi pour les pays comme la Guinée Bissau, la Guinée, la Gambie, le Togo, le Liberia et le Cap-Vert, l'augmentation nette de la population urbaine sur la période 1960-2000 est en grande partie due à la capitale ; cette dernière contribuant à hauteur de plus de deux tiers de l'augmentation nette. On retrouve grosso modo les mêmes pays qui se caractérisent par une forte « macrocéphalie » proche du cas de la Gambie. Dans ces pays, l'armature urbaine est généralement pauvre et la population urbaine « se limite » à la capitale.

Plusieurs pays doivent plus des deux tiers de l'augmentation de la population urbaine aux autres centres urbains. On retrouve les pays qui ont une armature urbaine assez équilibrée. Pour ces pays, au premier rang desquels le Nigeria et le Cameroun, la capitale contribue seulement à respectivement 10% et 20% de l'augmentation nette de la population urbaine sur la période.

Cette analyse de la distribution de la population urbaine montre deux grands constats dans la région :

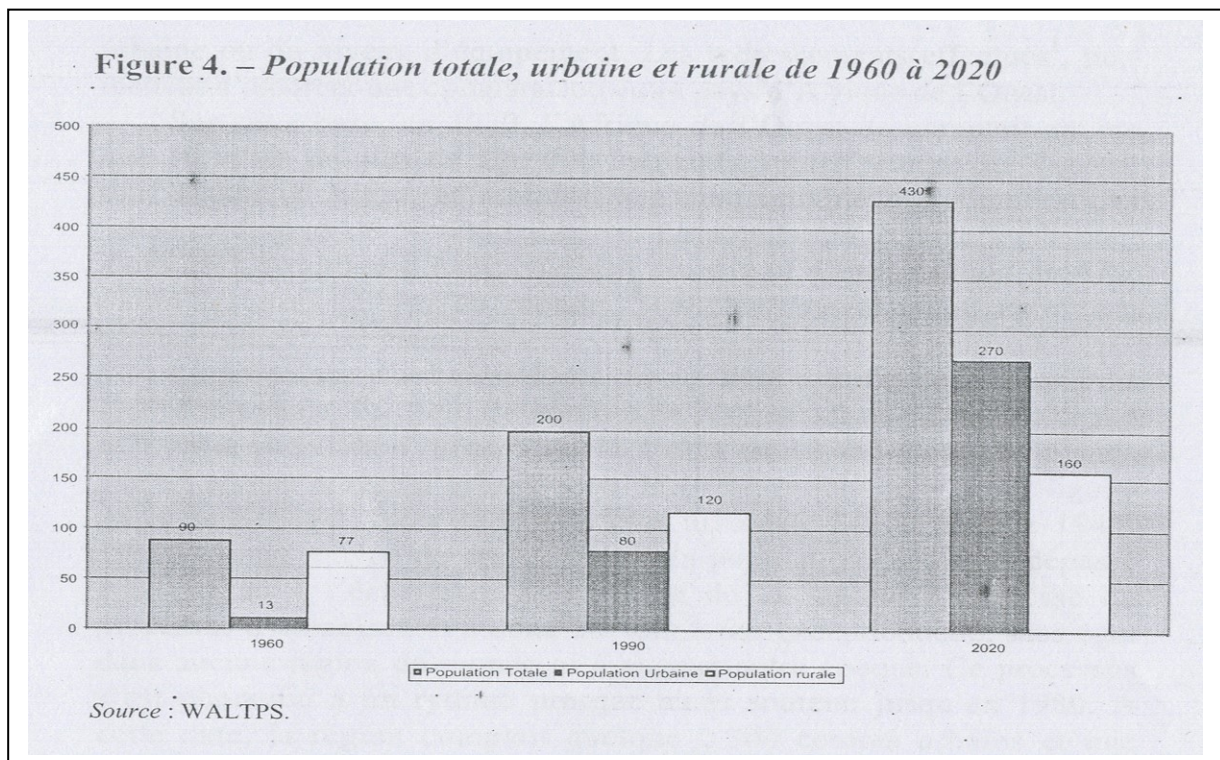
En moyenne de l'ensemble des pays de la région et sur la période 1960-2000, deux nouveaux habitants sur trois se sont installés dans les villes ;

Toujours en moyenne de l'ensemble des pays de la région, deux nouveaux urbains sur trois se sont installés dans les villes secondaires.

La figure 4 montre que si la population totale de ces 19 pays du Golfe de Guinée a été multipliée par 2,2 et la population rurale multipliée par 1,5 entre 1960 et 1990, la population urbaine a été multipliée par plus de 6. Ces chiffres montrent, s'il en était encore besoin, l'ampleur du phénomène d'urbanisation. L'image centrale retenue des projections 2020 faites à partir de 1990 montre des chiffres encore plus importants. Sur la base d'un taux moyen de croissance de la population urbaine de 4,5% par an, l'image de la région à l'horizon 2020 fait apparaître une population urbaine de 270 millions d'habitants soit 3,4 fois celle de 1990 et une population rurale d'environ 160 millions d'habitants soit 1,4 fois l'effectif de 1990. Cette tendance se traduit par un niveau moyen d'urbanisation de 63% en 2020.

Cette évolution probable montre que, même s'il est avéré que le taux de croissance de la population totale devrait baisser dans les prochaines années, la population urbaine devrait encore continuer à croître ; quoique à un rythme moins rapide du fait de la diminution relative du « réservoir » de population rurale. Le renforcement du phénomène d'urbanisation tient aussi beaucoup à l'accroissement naturel de la population totale, réservoir de l'urbanisation et de la croissance des villes. En effet, la fécondité (le principal indicateur utilisé est le nombre moyen d'enfants par femme, qui se situe autour de 6), les très récents efforts effectués dans les soins de stérilité primaire et secondaire et la baisse de la mortalité infantile et de la mortalité générale (induisant sur la période 1955-1985 un gain moyen d'espérance de vie de 10 ans) se sont conjugués pour engendrer une croissance naturelle en progression au cours des quarante dernières années.

Figure 5 : population totale, urbaine et rurale de 1960 à 2020



Cette urbanisation se caractérise par une dispersion importante avec comme conséquence un foisonnement des établissements humains et un renforcement de l'armature urbaine régionale : le nombre de centres urbains (population supérieure ou égale à 50.000 habitants) est passé d'environ 600 en 1960, à 2000 en 1980 et quelque 2500 en 1990. En l'an 2020, la région comptera probablement 6.000 centres urbains dont 300 de plus de 100.000 habitants.

Que faut-il retenir de cette analyse sur le phénomène de peuplement et d'urbanisation de la région d'Afrique de l'Ouest et quelles implications pour les travaux d'investigation du phénomène urbain dans la région ? Au seuil du XXI^e siècle, un Africain de l'Ouest sur deux vit déjà dans les villes ; cette urbanisation est assez équilibrée et se passe principalement dans les villes secondaires car sur la période 1960-2000, deux nouveaux urbains sur trois sont installés dans les villes secondaires. Dans 20 ou 30 ans, 2 africains sur 3 vivront en ville selon les projections et parmi cette population urbaine, plus de deux urbains sur trois vivront dans les villes secondaires.

C'est ce constat de l'importance des centres secondaires dans le dynamisme de l'urbanisation ainsi que celui des innovations qui se posent en termes de production et de gestion de l'espace qui ont guidé l'objet de ces travaux. L'ensemble des études de cas présentées par J. M. COUR, F. YATTA, (2006), concerne les capitales régionales de pays d'Afrique de l'Ouest qui ont la particularité de faire l'objet d'une grande attention dans le cadre de politique d'aménagement du territoire.

Section III. CONTRAINTES LIEES A L'URBANISATION GALOPANTE

Les problèmes engendrés par la croissance urbaine sont multiples, mais nous les regroupons en trois (3) catégories :

- Ceux associés à la dégradation accélérée de l'environnement ;
- Ceux liés à la montée de la pauvreté ;
- Ceux liés aux facteurs socio-politiques.

La démarche retenue pour introduire l'analyse de l'environnement s'articule autour de deux (2) axes : Une approche fonctionnelle qui privilégie le fonctionnement interne de la ville et les questions liées à la gestion environnementale au sens strict ; Une approche participative qui aborde l'impact du développement et du fonctionnement de la ville sur l'environnement régional et ses ressources naturelles.

III 1. Les problèmes liés à la croissance et au fonctionnement interne de la ville

Nous avons retenu les cinq problèmes majeurs partagés par les métropoles.

III 1.1. La difficile maîtrise de la croissance urbaine

Une des caractéristiques majeures du développement des grandes métropoles reste l'urbanisation spontanée. En effet, partout les quartiers d'habitat spontanés continuent à s'étendre, que ce soit dans les zones périphériques ou dans les zones à développement différé ou non constructibles, isolées par la croissance spatiale. Les quartiers spontanés abritent plus de 40% de la population résidente à Bamako et 20% à Abidjan.

L'habitat spontané s'est développé sous différentes formes, tantôt de façon très anarchique (ruelles étroites et tortueuses), tantôt selon une trame régulière et bien desservie par des rues de 5 à 6 mètres de large. De nombreux espaces non urbanisés correspondent à des accidents de relief, principalement des vallées des rivières, des zones basses inondables qui entravent la circulation.

A l'habitat spontané, il faut aussi associer l'habitat de type « villageois » constitué par les nombreux noyaux villageois rattrapés par l'urbanisation, qui restent sous-équipés et sous-intégrés.

III 1.2. L'insuffisance de l'assainissement des quartiers

Le drainage des eaux de pluies est défaillant. Les villes ont fait un effort d'équipement en réseau de drainage des eaux pluviales notamment dans les centres villes dotés d'un réseau hérité de la colonisation et dans les zones d'habitat collectif planifié. Ainsi, Bamako dispose d'un réseau de 400 km alors que Ouagadougou ne dispose que 165,56 km dont 49, 5% en terre, 39,6% revêtus et 10,9% revêtus et dallés. La proportion de ménages raccordés au réseau public d'assainissement reste faible. En effet, elle est 25% à Abidjan, 15% à Dakar, 10% à Conakry, 4% à Nouakchott, 2% à Bamako, 1% à Cotonou et 0% à Ouagadougou (PNUD, 1999). Malheureusement, en l'absence de maintenance systématique (réparation et curage), absence due à la faiblesse des moyens matériels et financiers et déployés, le réseau est obstrué. A cet égard, les autres villes partagent les caractéristiques et effets du mauvais fonctionnement du réseau de Douala.

Face au sous-dimensionnement, à l'insuffisance et au mauvais fonctionnement du réseau de drainage, des villes comme Douala qui reçoit en moyenne 4200 mm de précipitations annuelles pour 250 jours de pluies, connaissent les assauts répétés et redoutés des inondations annuelles et leurs cortèges de drames humains.

Le réseau d'assainissement des eaux usées domestiques et industrielles est également insuffisant et défectueux.

III 1.3. La crise des déchets urbains

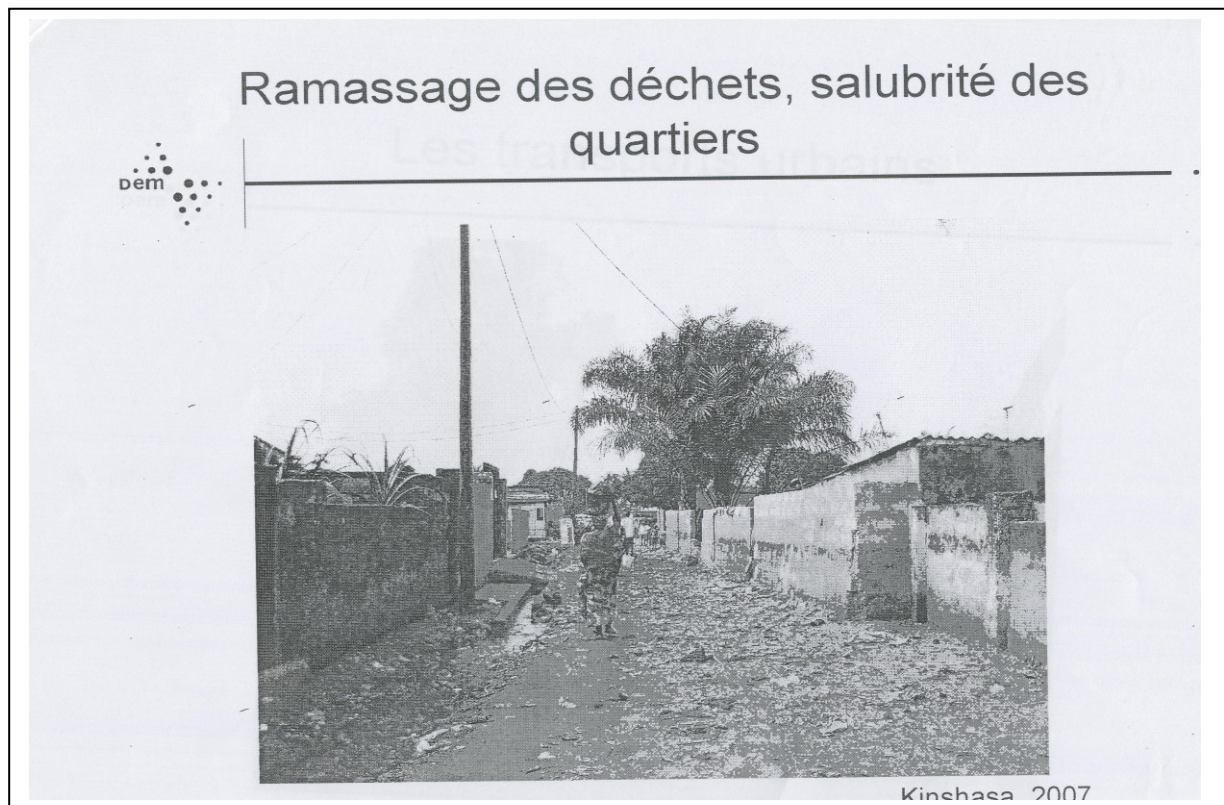
Aujourd'hui, toutes les villes font face à une crise sans précédent de la gestion des ordures ménagères. Les niveaux de collecte et de mise en décharge atteignent rarement 50% des déchets produits. Après des essais infructueux de gestion du service de collecte en régie, aujourd'hui, deux formes de gestion existent.

A Bamako, la pré-collecte est confiée à 60 regroupements d'intérêts économiques formés par des jeunes déscolarisés et le district se réserve les activités de transfert à la décharge (Comité 21⁸, 1996/7).

Ailleurs, le secteur privé est présent sur toute la chaîne, malheureusement les administrations métropolitaines sont sevrées de financement par l'Etat depuis le début de la crise économique et n'arrivent pas à s'acquitter régulièrement des 200 à 300 millions de redevances mensuelles (cas d'Abidjan et de Douala).

Après la privatisation des services, la recherche de mode de financement fiable du système devrait orienter les énergies. En effet, la présente taxe d'enlèvement des ordures ménagères couvre à peine de 10^e des charges de service à Abidjan et à Dakar. Un comité interministériel a été mis en place récemment à Abidjan pour proposer un nouveau mode de financement.

Illustration 1 : ramassage des déchets, salubrité des quartiers

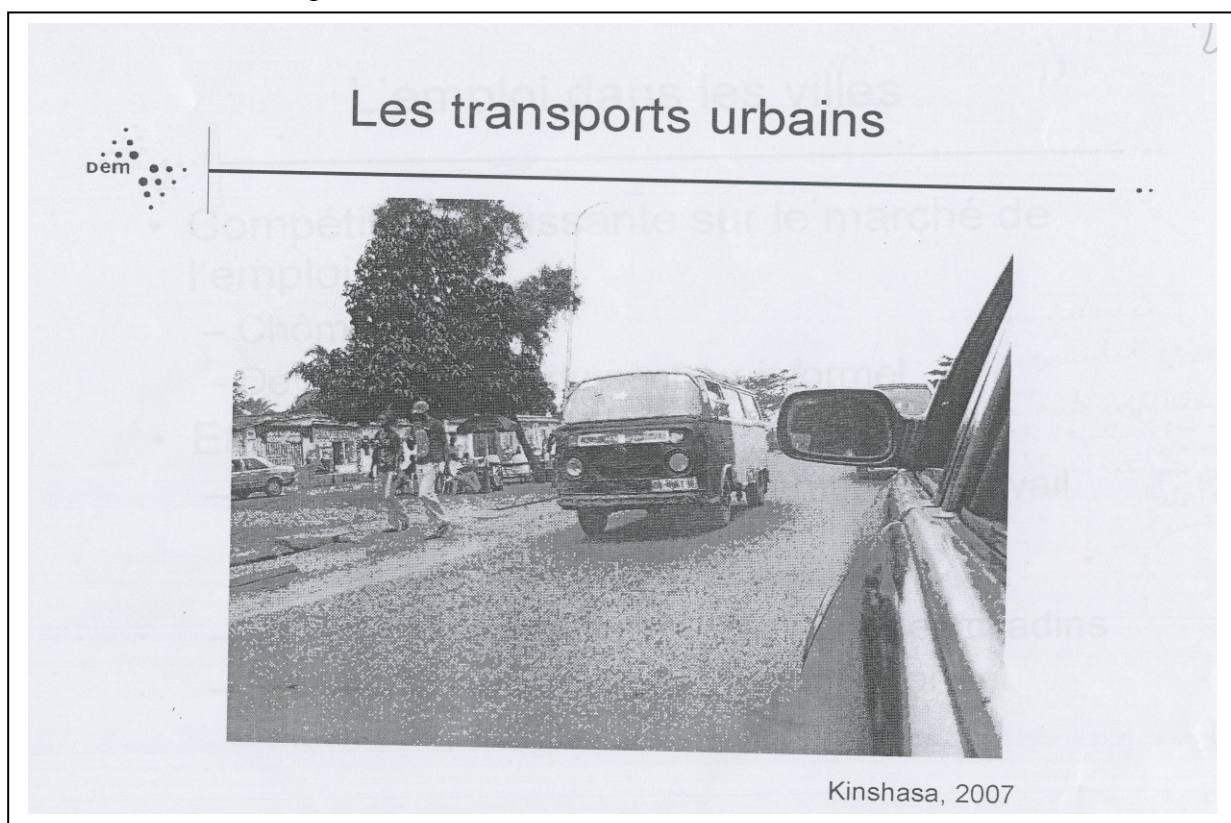


⁸ Comité Français pour l'Environnement et le Développement Durable.

III 1.4. Des entraves à l'accessibilité

La voirie est inadéquate dans toutes les grandes métropoles hormis Abidjan qui dispose d'un réseau plus fourni et moins dégradé. En effet, alors que Ouagadougou ne dispose que de 432 km de voirie dont 73 km soit 16,89% de voies bitumées, le réseau global de voirie d'Abidjan comporte 2042 km de voie dont 1484 km (soit 72,67%) sont bitumées. Néanmoins la répartition des voies bitumées et non bitumées fait apparaître de fortes disparités entre les communes. Les quartiers d'affaires et ceux situés dans les voisinages immédiats sont entièrement bitumés ou ont une grande proportion de leurs rues bitumées. Les quartiers les plus défavorisés sont ceux où les voies en terre sont majoritaires et le bitumage très en retard. Ces voies en terre poussiéreuses en saison sèche deviennent boueuses à chaque pluie, rendant la circulation difficile.

Illustration 2 : les transports urbains



Bruno SCHOUMAKER

A Ouagadougou et Bamako, la présence fréquente de « dos d'âne » obligeant les conducteurs à réduire leur vitesse et à observer la prudence dans les zones d'habitat densifié et l'épandage

régulier des eaux usées de ménages sur la voie sont autant de stratégies locales visant à réduire la montée de la poussière.

Les conséquences sanitaires du sous-développement de la voirie sont importantes. La mauvaise évacuation des eaux et l'entassement des ordures ménagères favorisé par l'accès difficile des camions aux ordures ménagères aggravent l'insalubrité et le développement des maladies d'origine hydrique en saison des pluies. En saison sèche, la montée de la poussière favorise quant à elle la propagation des maladies respiratoires.

Les deux derniers traits des entraves à l'accessibilité sont l'encombrement des voies et les difficultés de circulation. En effet, la prolifération des activités du secteur informel et le laxisme dans l'application des textes réglementant l'utilisation du domaine public ont abouti à une colonisation des trottoirs et des parties des voies par les activités commerciales. L'encombrement des voies s'est surtout développé dans le voisinage des grands marchés et des gares routières.

Devant l'inefficacité des opérations périodiques, le déguerpissement, les maires des communes d'Abidjan ont entrepris la construction de grands marchés. A Ouagadougou, la mairie met en œuvre un programme ambitieux de construction de centres commerciaux de quartier et d'aménagement de kiosques sur une partie du trottoir des grands axes.

A partir de 1994, année du début de l'importation des véhicules d'occasion en provenance d'Europe, on a assisté à une explosion du parc automobile des grandes métropoles. Les embouteillages monstres bloquant l'entrée et la sortie du centre d'affaires sont devenus fréquents aux heures de pointe.

Les difficultés de circulation sont localement aggravées par l'indiscipline et les arrêts intempestifs des taxis communaux et les taxis motos.

III 1.5. Un cadre de vie de qualité médiocre

Depuis le début de la crise économique, les activités du secteur informel ont envahi les trottoirs des zones d'habitat populaire. Toutes ces constructions et leurs activités affectent l'harmonie des espaces et créent la pollution visuelle. Faute d'entretien, les jardins de quartier laissés à l'abandon sont devenus très vite des fiches urbaines et des repaires favoris des petits délinquants. Enfin, la pollution sonore issue du bruit des hauts parleurs des restaurants et « maquis » populaire et des lieux de culte qui ne cessent de coloniser les salles de cinéma et les vidéos clubs achèvent le tableau de la médiocrité du cadre de vie.

Face à cette dégradation du cadre de vie, les maires ont initié quelques actions salvatrices. Ainsi à Ouagadougou, l'aménagement des jardins de quartiers désignés affectueusement « les

jardins du Maire » a connu un franc succès. A Abidjan, le programme de rénovation des jardins de la ville et de construction de nouveaux jardins sur le front lagunaire a malheureusement été arrêté par la crise. A Ouagadougou et à Bamako, l'aménagement de mausolées et de monuments dans les principaux ronds-points a donné un cachet particulier aux quartiers et aussi réconcilié les villes avec leur histoire.

III 2. Problèmes liés à l'impact du développement urbain sur l'environnement local et les ressources naturelles.

Deux (2) problèmes majeurs sont identifiés ;

-La dégradation de l'environnement régional immédiat des villes par la création d'espaces périurbains ;

La prédation incontrôlée des ressources à stock ou renouvellement limité. Un des facteurs importants de la dégradation de l'environnement régional immédiat des métropoles africaines est la création d'espaces préurbains. Ces espaces, mélanges de vie urbaine et rurale sont induits par un mode d'extension spatiale mise en place en deux (2) étapes : une avancée de formes anarchiques d'installations humaines en symbiose économique avec la ville puis une densification de ces espaces. Ces formes d'occupation du sol sous influence urbaine, ni vraiment urbaines, ni vraiment rurales, échappent à toute réglementation et à tout contrôle.

C'est dans ces conditions que les autorités coutumières supposées détentrices des « droits » sur ces terrains procèdent à des lotissements et à des ventes de parcelles. Après l'ouverture de quelques voies, à l'initiative des occupants les sociétés concessionnaires des réseaux d'eau et d'électricité, viennent éventuellement effectuer un équipement sommaire de raccordement aux réseaux.

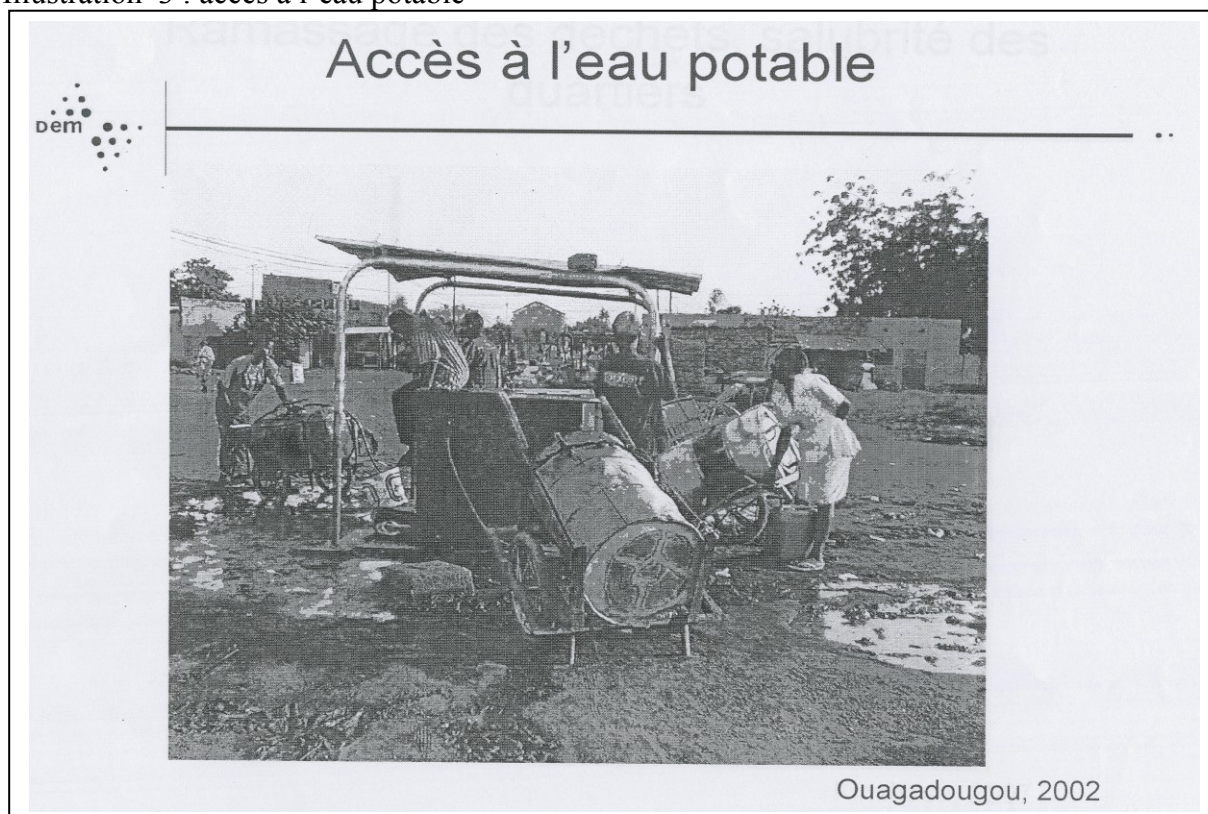
La croissance anarchique des zones périurbaines des grandes métropoles constitue une des faiblesses de la planification urbaine dans la région. La maîtrise du développement périurbain constitue donc un des défis importants de la gouvernance métropolitaine.

Le système de prédation anarchique des ressources anarchiques de la région d'influence de la ville commence à montrer ses effets. En effet, à Abidjan, Bamako, Dakar et Ouagadougou, le front de fabrication du charbon de bois et de coupe de bois de chauffe se situe approximativement à 80 km de la ville. L'éloignement de la ressource de la ville affecte le prix de revient qui a connu une augmentation régulière ces dernières années à la suite de la suppression de la subvention du prix du carburant. Il témoigne surtout de la dégradation accélérée des ressources naturelles pour des fins de reproduction de la ville.

Les mesures anticipatrices de réglementation de l'exploitation des carrières de sable et de graviers ont préservé les sites d'urbanisation à Abidjan, néanmoins elles ont renchéri les coûts de revient des matériaux de construction.

Pour les métropoles du sahel, comme Ouagadougou, la gestion de l'eau constitue une grande préoccupation à cause de la pénurie et des besoins élevés dans la zone aussi bien pour la consommation humaine, que pour l'industrie, les activités, l'élevage et l'agriculture (maraîchage). Bien que la mobilisation et la gestion des ressources en eau soient assurées par l'Etat, la municipalité s'implique de plus en plus dans le suivi des projets.

Illustration 3 : accès à l'eau potable



Bruno SCHOUMAKER

III 3. Pauvreté urbaine croissance dans un environnement économique morose

L'étude de la pauvreté urbaine commence par une évaluation de l'environnement économique urbain avant d'analyser l'accès aux services urbains de base et de la désintégration et d'exclusion sociale.

III 3. 1. Un environnement économique urbain en constante dégradation.

L'environnement économique urbain demeure toujours morose en Afrique. En effet, depuis le début des années 1990, le modèle de fonctionnement des économies a été déstabilisé par la conjonction de deux (2) facteurs importants que sont : l'appauvrissement des Etats suite à la chute des prix des matières premières et leur retrait forcé des activités de production à la suite du discrédit causé par la faillite des entreprises publiques.

L'application des mesures d'assainissement proposée par les programmes d'ajustement structurels a permis la privatisation des entreprises publiques du secteur productif et le renforcement de leur compétitivité.

Au niveau des secteurs sociaux, on note une déliquescence des systèmes éducatifs et des systèmes de santé consécutive à la baisse du soutien des Etats. Les réponses du secteur privé sont très souvent hors de la portée des populations défavorisées.

Avec l'introduction de la concurrence dans le secteur informel quelques entreprises moyennes dans le domaine des services (transport, commerce, etc.) ont émergé. C'est d'ailleurs dans les branches d'activités de services liés au transport et aux technologies de la communication et de l'information qu'on enregistre les forts taux de croissance.

Le secteur informel est devenu, depuis les années 1980, le principal pourvoyeur d'emplois urbains malgré sa faible productivité.

La diminution de l'activité de l'application des divers programmes d'ajustement structurel ont affecté les populations urbaines. Depuis le début des années 1980, l'application des divers et nécessaires plans d'ajustement des secteurs de l'activité économique s'est accompagnée dans bien des cas de compressions d'employés et de diminutions drastiques des salaires et du pouvoir d'achat. Un des volets importants des programmes, la réduction de la masse salariale des Etats, a engendré une suspension de nouvelles embauches, l'annulation des contrats des agents temporaires et journaliers et la mise en retraite anticipée de nombreux fonctionnaires.

Le contexte de morosité économique actuelle n'a pas favorisé la reconversion des agents compressés et ceux mise en retraite anticipée. Par ailleurs, ces politiques d'ajustement, dans certains cas faisant trop place au remboursement de la dette extérieure au détriment de la dette intérieure, ont participé à la faillite des petites et moyennes entreprises prestataires de service de l'Etat aggravant ainsi la crise sociale.

III 3. 2. Une crise accentuée des équipements et services urbains

Dans la plupart des villes africaines, suite à la diminution des ressources, les activités de la filière officielle de développement des terrains, des extensions urbaines ne touchent que

quelques zones limitées couvrant dans le meilleur des cas 20% de l'espace urbain. Quant aux zones d'extension ayant fait l'objet de lotissements communaux, elles sont sommairement équipées avant d'être attribuées.

Les emprises de voiries urbaines dont la dotation en voies bitumées et réseau de drainage devrait observer la même procédure, n'ont fait l'objet d'aucun aménagement moderne à cause de la modicité des budgets d'équipement des communes et de la faible densité d'occupation observées dans les zones périurbaines. La maintenance des équipements existants laisse à désirer à cause des faibles capacités d'intervention des communes.

Pendant longtemps, la desserte de vastes zones de quartiers spontanés, n'était pas envisagée par les sociétés concessionnaires qu'à l'issue d'opérations douloureuses de restructuration.

Enfin dans la plupart des villes, la brutalité de la croissance démographique et le manque de moyens et surtout d'imagination n'ont pas permis à l'offre de suivre et de s'adapter à la demande de services urbains. Malgré le desserrement des taux de croissance urbaine observé ces dernières années, les déficits accumulés sont au centre des préoccupations des autorités locales.

Devant l'acuité de la crise des services urbains, certaines agences de coopération encouragent la contribution des ONG et la participation des groupes communautaires de base dans la production et la gestion des services urbains de proximité (ISTED, 1998).

III 3. 3. Montée de la précarité et de l'exclusion sociale

Une des particularités du secteur informel dans les régions métropolitaines d'Afrique est la vulnérabilité de certains segments du marché du travail et la précarité des revenus de leurs actifs. C'est le cas de la catégorie des travailleurs indépendants marginaux qui regroupent 34,5% des chefs de ménages pauvres à Ouagadougou (ISTED, 1998). Ils exercent une multitude de petites activités (petit commerce, réparation de mobylettes, restauration, gestion de parking, etc.) dont l'accès est relativement facile et libre parce que nécessitant peu d'investissements et pratiquement pas de formation professionnelle. Du fait de la précarité de leurs revenus, ils n'ont pas accès aux services urbains de base, fournis par les concessionnaires (eaux, électricité, etc.), ainsi qu'aux prestations sociales du secteur public (éducation des enfants, santé, etc.). Souvent, la marginalisation sociale est sanctionnée par une marginalisation spatiale.

Les groupes très pauvres ou ne pouvant plus se prendre en charge du fait d'un handicap physique ont développé plusieurs stratégies de survie dont les principales sont :

- La mendicité dans les carrefours, lieux de prière, etc. ;
- Le concassage des cailloux et des blocs de terre ;

- Le ramassage du sable et du gravillon ;
- L'emploi dans les familles pour les activités domestiques : garde d'enfant, lavage, préparation de mets ;
- Le regroupement de certains groupes sociaux tels que les handicapés en vue de mener les activités rémunératrices : poterie, broderie, couture, tissage, maroquinerie, pyrogravure, confection de serpillères, tapis etc.

L'Etat Burkinabé, par le biais du ministère de l'action sociale et de la famille, et la mairie de Ouagadougou ont initié des programmes de prise en charge des pauvres souvent en partenariat. Entre autres, les prestations couvrent :

- La récupération des enfants égarés (2 à 5 ans) ;
- La prise en charge des malades mentaux notamment les femmes avec les enfants ;
- Les fournitures d'équipement (béquilles, voiturettes, etc.) aux personnes handicapées ;
- La prise en charge des sinistrés (incendies, inondations).

III 3. 4. Environnement urbain et santé humaine

L'urbanisation apporte des changements fondamentaux à la façon dont vivent les gens — dans le nombre de personnes qu'ils voient, dans les lieux où ils travaillent, et souvent dans la qualité de l'eau qu'ils boivent, de l'air qu'ils respirent, et des logements qu'ils occupent.

Ces changements ont de profondes répercussions, bonnes et mauvaises, sur la santé des citoyens. D'une part, l'urbanisation et le développement économique ont suscité des améliorations remarquables en matière de santé, principalement du fait d'améliorations environnementales, mais aussi, en partie, à cause d'un meilleur accès aux services de santé. Les statistiques montrent que dans les pays où le degré d'urbanisation est le plus élevé, les gens tendent à avoir une espérance de vie inégalée, et les enfants de moins de 5 ans tendent à afficher les plus faibles taux de mortalité (Comité 21, 1996/7). Et même à l'intérieur de ces pays, la comparaison des indicateurs entre citoyens et ruraux (mortalité infantile et niveau d'immunisation) montre qu'il y a de nets avantages à vivre à la ville.

D'autre part, l'urbanisation peut aussi avoir de nombreuses influences négatives sur la santé. Dans une bonne partie du monde, l'accroissement des populations des villes est synonyme d'aggravation de la pauvreté urbaine, tant en nombres absolus qu'en termes relatifs. De plus en plus, les villes sont en train de devenir le symbole le plus flagrant de la distribution perverse des ressources dans le monde, sur le plan matériel aussi bien que social. Ces inégalités ont de sérieux impacts sur la santé des citoyens où qu'ils soient, mais surtout dans les villes et agglomérations urbaines à rapide croissance des pays en développement.

Les citoyens sont infiniment plus menacés de mort prématurée et de maladies diverses que leurs homologues dans les pays avancés, et cela reflète en général leur relative pauvreté et l'accès insuffisant qu'ils ont aux services essentiels et aux possibilités fondamentales de l'existence. Pourtant, même dans le contexte de ces vastes catégories (pays avancés, ou en développement), les villes affichent de très grandes différences dans les profils de santé qu'elles présentent. Ces profils dépendent généralement de plusieurs facteurs : la gamme des risques environnementaux (physiques, biologiques et sociaux), la proportion de la population qui s'expose aux différents risques, le profil démographique de la ville et des groupes qui y habitent, et l'accès aux services de santé. Tous ces facteurs ont tendance à se modifier selon le degré de développement et de prospérité (Comité 21, 1996/7).

Depuis le milieu du XIX^e siècle, lorsque les améliorations en matière de canalisations urbaines (eau et égouts) ont commencé à devenir permanentes, le fardeau des maladies contagieuses s'est sans cesse allégé dans nombre de villes des pays avancés. Les principales causes de mortalité sont maintenant les maladies chroniques et dégénératives — principalement maladies cardiaques et cancers — qui sont reliées à des facteurs sociaux comme le régime alimentaire, le stress et le mode de vie. Et, récemment, la violence et les accidents sont devenus des causes de plus en plus significatives de mortalité en milieu urbain. Pour décrire ce phénomène, on parle de " transition épidémiologique " ou " transition sanitaire ". Ce phénomène, qui n'est pas exclusif aux zones urbaines mais qui s'y manifeste ordinairement d'abord et plus vite, est lié à plusieurs facteurs. L'un d'entre eux est le degré d'exposition aux facteurs de risque de morbidité, qui évolue à mesure qu'un pays s'urbanise et se développe. L'accès à des services de santé efficaces est sans aucun doute un deuxième facteur capital. Enfin, le vieillissement de la population, qui est lui-même lié aux taux de mortalité et de fécondité, est également un déterminant critique, étant donné que l'incidence des maladies chroniques et dégénératives s'accroît habituellement avec l'âge.

Les indices de cette transition sont maintenant apparents dans toutes les villes du monde en développement. Dans certaines, surtout celles qui sont économiquement avancées, les maladies du cœur et les cancers se précisent comme des causes majeures de mortalité, comme elles le sont déjà dans les pays avancés. En effet, dans des villes aussi différentes que São Paulo (Brésil), le Cap (Afrique du Sud) et Accra (Ghana), les maladies du cœur et les cancers sont maintenant des causes importantes de mortalité, exactement comme à Londres et à Washington (Comité 21, 1996/7). Quant à la violence, elle atteint à présent des proportions épidémiques dans certains centres urbains d'Amérique du Sud aussi bien que d'Amérique du Nord.

Mais dans la plupart des villes du monde en développement, cette transition épidémiologique n'est certainement pas arrivée au bout de sa course. En fait, l'image d'une transition graduelle d'un certain type de morbidité (maladies contagieuses) à un autre (violence, drogue, stress) à mesure que progresse le développement, ne semble pas correspondre à l'évolution des profils de santé de ces villes, dont un bon nombre se débattent avec des incidences élevées des deux types de problèmes à la fois.

Même si les données sur les causes globales de mortalité en milieu urbain dans le monde en développement sont plutôt rares, elles présentent néanmoins une vue d'ensemble des populations urbaines des pays en développement comme victimes de " ce que les deux mondes ont de pire à offrir ", et cela se constate dans leurs profils de mortalité. Autrement dit, pour les citoyens des pays en développement, le fardeau des maladies contagieuses, lié à la pauvreté, s'amalgame avec des risques de maladies chroniques, associés aux conditions sociales, pour créer un double fardeau sanitaire.

Cette évolution des tendances devient évidente lorsque l'on examine les données sur les causes de mortalité issues de trois villes très différentes : Accra, São Paulo, et Prague (République tchèque) (Comité 21, 1996/7). Le profil sanitaire livré par chaque centre urbain reflète non seulement l'impact des politiques de jadis en matière de santé environnementale, mais aussi la complexité démographique propre à certains centres particuliers.

Tant à Prague qu'à São Paulo, deux villes économiquement avancées, la proportion des décès attribuables à des maladies infectieuses et parasitaires est maintenant extrêmement faible pour l'ensemble de la population (0,3 pour cent à Prague et 4 pour cent à São Paulo). Dans une grande mesure, ces statistiques illustrent le niveau de prospérité de chaque centre et le succès relatif des initiatives passées pour améliorer les conditions sanitaires. Prague et São Paulo ont toutes les deux fait des efforts pour se doter des infrastructures nécessaires à un accès universel à l'eau courante et aux égouts ainsi qu'à des programmes de prévention immunitaire et à des services essentiels de santé publique.

À Accra, le tableau est quelque peu différent : les infections (maladies diarrhéiques, paludisme et rougeole, essentiellement) comptent pour dix huit pour cent (18%) des décès. L'accès restreint à un approvisionnement rudimentaire en eau salubre et à de simples installations sanitaires explique en partie le profil qui se dégage à Accra. Mais les facteurs démographiques sont importants aussi. Des trois villes, Accra abrite la plus forte proportion d'enfants de moins de 5 ans, et les tout-petits sont évidemment les plus vulnérables aux risques d'infections mortelles.

Les maladies respiratoires ont une incidence significative dans les trois villes, vu qu'elles comptent pour douze pour cent (12%) des décès à Accra et à São Paulo et pour 3,5 pour cent à Prague.

Tant à Accra qu'à São Paulo, les maladies du système circulatoire sont la principale cause de décès pour l'ensemble de la population (24% et 33%, respectivement). A Prague, comme dans la plupart des villes avancées, la proportion est même plus élevée (54 %). Par contre, les accidents et la violence émergent comme facteurs plus importants que les infections ou les conditions respiratoires à Prague aussi bien qu'à São Paulo.

Il se dégage de ce premier chapitre les principaux résultats suivants :

- La dynamique urbaine est variable selon les continents. Ainsi on enregistre ce qui suit :
 - Asie : 35% de taux d'urbanisation mais seulement un taux de croissance urbaine de 3% par an.
 - Afrique : 35% de taux d'urbanisation mais un taux élevé de croissance urbaine de 4,4% par an.
 - Amérique Latine : 37% de taux d'urbanisation comme en Europe mais un taux de croissance faible de 2% par an.
- Le ralentissement des taux de croissance est général dans tous les pays.

Cette situation entraine deux implications :

- La note d'espoir selon laquelle la maîtrise du phénomène s'en trouve facilitée d'un côté et de l'autre côté la ville est un moteur de la croissance économique. A cet effet retenons avec J. M. Cour, que les villes mégapoles (10 000 000 d'habitants) ont un PIB (Produit Intérieur Brut) supérieur à celui des métropoles (1 000 000 d'habitants).
- Le dynamisme des villes secondaires incite à la mise en place d'une politique active d'aménagement du territoire et de planification territoriale. Par ailleurs on note qu'il n'ya pas un seul modèle macrocéphale quant au poids des villes capitales dans le processus d'urbanisation en Afrique au Sud du Sahara.

La maîtrise de la dynamique urbaine est approchée par la mise en place de politiques urbaines.

CHAPITRE 2 : POLITIQUES ET PRATIQUES URBAINES DANS LES VILLES METROPOLES : ABIDJAN, OUAGADOUGOU ET LOME

Ce chapitre s'articule autour des points suivants : l'histoire critique des politiques urbaines notamment leur impact sur les politiques urbaines nationales ; les pratiques citadines et institutionnelles et l'émergence de nouvelles formes de gestion de services publics locaux.

Dans ce chapitre, l'histoire critique des politiques urbaines va se faire sous forme de bilan périodisé à raison de dix (10) ans par période. Les politiques et pratiques urbaines connaissent six (6) grandes étapes : 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 et 2010. Ces périodes n'étant pas étanches, les pratiques et politiques vont au-delà des périodes repérées.

Ce découpage temporel s'inspire de l'horizon des documents prévisionnels. A ce sujet, **J.F. TRIBILLION** (21/03/2008) a indiqué dans son article sur l'élargissement du raisonnement urbanistique, la caducité décennale de ces documents prévisionnels.

L'épisode colonial est caractérisé par la mise sur pied d'un mécanisme articulé autour des institutions suivantes : le Fonds d'Investissement pour le Développement Economique et Social (F.I.D.E.S) créé en 1946 finance les infrastructures : barrages, ponts, routes et ports; la Caisse Centrale de Coopération Economique (C.C.C.E) finance les opérations immobilières réalisées par les Sociétés Immobilières en Afrique Occidentale Française (S.I.A.O.F) et en Afrique Equatoriale Française (S.I.A.E.F). Ces sociétés immobilières d'Afrique Française ont été par la suite remplacées par des Sociétés Immobilières Nationales : Société Immobilière Togolaise (S.I.T.O), Société Immobilière Centrafricaine (S.I.C.A), Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (S.I.CO.G.I) et Société de Gestion Financière de l'Habitat (SO.GE.FI.HA) etc. On note également la présence de services techniques comme l'urbanisme, le cadastre, la topographie, la cartographie, les domaines, etc.

Le foncier est régi par le code domanial et foncier fondé sur le principe de la mise en valeur évidente et permanente (Act Torrens). Le permis d'habiter servait alors de transition entre le mode d'habiter traditionnel et le mode d'habiter moderne.

La décennie, qui fait suite à celle des indépendances correspond à la construction des Etats. Dans ce contexte, les projets urbains étaient axés sur l'habitat du plus grand nombre et la

pauvreté urbaine (opération de « sites et services » et de réhabilitations de quartiers). Le message était simple et clair et peut se résumer en ces termes :

La puissance publique n'a pas les moyens de construire un logement pour chaque ménage et devrait consacrer plutôt ses ressources à l'aménagement de terrains pour l'auto construction.

Les quartiers spontanés ou sous équipés ne doivent plus être détruits, mais améliorés et réhabilités.

Les coûts doivent être recouverts pour assurer la répliquabilité des opérations.

Dans le cadre de la construction des Etats l'action a été mise sur la formation des cadres. C'est ainsi que pour le secteur urbain, ont été créées les écoles d'architecture d'urbanisme à Dakar, à Tunis, à Casablanca, à Lomé. L'école de Lomé est la seule école inter-étatique de l'espace Francophone. L'objectif visé à long terme c'est la relève de l'assistance technique par les élites locales.

Section I.HISTORIQUE DE L'EAMAU

Par sa résolution° 8 APJ/Fort-Lamy, la conférence des Chefs d'Etats et de Gouvernement de l'Organisation Commune Africaine et Mauricienne (OCAM) réunie à Fort-Lamy du 19 au 29 Janvier1971 avait, sur proposition de la délégation Tchadienne, demandé au Secrétariat Général de l'OCAM d'entreprendre, avec le concours de l'UNESCO, une enquête dans les Etats membres afin de fournir tous les éléments utiles à une prise de décision sur la création éventuelle d'un Institut inter-étatique d'architecture.

La même année l'UNESCO, saisie par le secrétaire général, met à sa disposition un consultant dont la mission a permis d'établir un rapport soumis à la conférence de l'OCAM tenue à Lomé en 1972 sous la côte N°12/APJ. Ce rapport reprend le projet tchadien sur la création d'un "Institut d'Etudes Architecturales et de Technologie de la construction en Afrique Francophone" en l'analysant afin de tirer les conclusions sur la structure, la capacité d'accueil préconisée, et donne les résultats des enquêtes sur les établissements d'enseignement supérieur ou technique existant dans quelques Etats membres.

Par suite de la résolution N°8/APJ/Lomé/72, adoptée par la conférence des Chefs d'Etats, une réunion d'experts de l'architecture et de l'urbanisme s'est tenue à Fort-Lamy le 24 Janvier 1973 en vue d'étudier le rapport 12/APJ, faire le point sur la situation (besoins des Etats en personnels qualifiés pour la construction, l'architecture, l'urbanisme, domaines d'intervention, niveaux requis, etc.), définir les moyens de la formation, les options pédagogiques, le contenu et la durée des études, le financement, etc. les conclusions de cette

réunion ont été présentées à la conférence de l'OCAM qui s'est tenue à Fort-Lamy du 28 au 29 Janvier 1973.

En Février 1973, l'UNESCO a donné son accord pour financer les études du projet et celles relatives à l'implantation de l'Ecole.

A l'issue de ces études, la conférence des Chefs d'Etats et de Gouvernement de l'OCAM, réunie à Bangui les 10, 11 et 12 Août 1974 décide de choisir Lomé comme siège de l'Ecole dont la convention de création et les statuts sont signés au cours de la conférence des Ministres des Affaires Etrangères des Etats de l'OCAM réunis à Kigali en Décembre 1975 (résolution N°12/ Kigali/75).

Le premier Conseil d'Administration de l'EAMAU s'est réuni à Lomé les 11, 12 et 13 Mai 1976 sous la Présidence de son Excellence Yaya MALOU, Ministre de l'Education Nationale de la République Togolaise.

I.1. Réformes de l'Ecole

L'EAMAU a connu deux réformes, la première en 1994 et la deuxième en 2010.

I.1.1. 1ère réforme (1994)

La première réforme est justifiée par le déséquilibre d'effectif des étudiants, à savoir : 1/3 urbanisme et 2/3 architecture

Le rapport de **René Perrin** du Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement (CESA) de Tours, a préconisé en 1990 la restructuration de la filière urbanisme et le recrutement d'un professeur d'urbanisme pour coordonner cette filière. Mais les réflexions qui ont suivi ont montré que la filière architecture souffre aussi de dysfonctionnements. Aussi, le Conseil d'Administration sur les propositions du Conseil de perfectionnement, a-t-il décidé de la réforme des programmes d'enseignement. D'où l'évolution de l'architecture pédagogique : tronc commun de 2 ans + spécialisation de 3 ans en architecture ou en urbanisme (Bac + 5) vers une durée d'études allongée à (Bac+ 6 ans), avec le profil d'architecte-urbaniste. Les enseignements sont dispensés sous forme de certificats ou modules cumulables et alternatifs.

I.1.1. 2^e réforme en 2010 :

Cette deuxième réforme a consisté à arrimer l'EAMAU au système LMD ; l'organigramme de la Direction des Etudes (DE) s'en est trouvé modifié avec la présence des trois (3) Coordonnateurs des filières Architecture, Urbanisme et Gestion Urbaine.

I.2. Thématiques des Travaux Personnels de Fin d'Etudes

L'EAMAU ne constitue pas de bourses de thèmes d'études à proposer aux étudiants. Ce sont les étudiants eux-mêmes qui choisissent leurs sujets de réflexion et leurs encadreurs. Ces sujets sont souvent en rapport avec les réalités du terrain dans leur pays respectif.

Pour atteindre l'objectif d'excellence, l'EAMAU met en œuvre un dispositif d'encadrement qui fonctionne selon les séquences suivantes : commission de validation des thèmes de diplôme ; état d'avancement des travaux personnels de fin d'études et pré-jury. L'on note souvent à l'étape d'avancement des travaux un déséquilibre entre les documents écrits et les documents graphiques pour la plupart moins élaborés, notamment ceux de l'architecture par rapport à ceux de l'urbanisme.

Tableau 6 : Thématiques des Travaux Personnels de Fin d'Etudes à l'EAMAU

Années Thématiques	2009			2010			2011		
	Obser.	Moy.	Ecart	Obser.	Moy.	Ecart	Obser.	Moy.	Ecart
Equipements marchands	14%	13,33%	0,67%	16%	13,33%	2,67%	10%	13,33%	-3,33%
Equipements scolaires	8%	9,33%	-1,33%	10%	+0,67%	9,33%	10%	9,33%	0,67%
Equipements culturels	22%	25,33%	-3,33%	27%	25,33%	1,67%	27%	25,33%	1,67%
Equipements cultuels	6%	3%	3%	1%	3%	-2%	2%	3%	-1%
Projets d'aménagement et d'équipements publics	28%	28,33%	-0,33%	30%	28,33%	1,67%	27%	28,33%	-1,33%
Equipements sanitaires	22%	21%	1%	17%	21%	-4%	24%	21%	3%

Source : Direction des études/EAMAU, 2012

Le classement des thèmes des diplômes de fin d'études pour les trois (3) dernières années place en premier lieu les Projets d'aménagement et d'équipements publics suivis des équipements culturels et sanitaires. Suivent respectivement les équipements marchands, scolaires et cultuels.

La recherche de l'équilibre entre la dimension architecture et la dimension urbanisme dans un seul et même projet, reste encore un exercice très laborieux pour la plupart des élèves.

I.3. Impact sur les politiques urbaines en Afrique

Les ressortissants de l'EAMAU occupent des postes importants de responsabilité dans l'administration centrale respective de leurs pays : Ministre : Burkina Faso 2 fois ; Bénin 2 fois ; Niger 1 fois ; Centrafrique 1 fois ; Togo 1 fois et encore au poste ; Secrétaires Généraux du Ministère, DG de l'Urbanisme et de l'Habitat ou de construction ; Directeurs des services techniques.

Ils sont majoritaires dans les ordres professionnels d'Architectes ou d'Urbanistes.

Dans la pratique, le transfert de compétence n'a pas été systématique et aisé ni dans le secteur privé et ni dans le secteur public. Dans le public, on note par exemple que la pratique de la révision systématique des documents d'urbanisme tous les cinq (5) ans n'a pas été appropriée par certaines élites locales. Ceci explique en partie la vétusté de ces documents de planification.

En 1976, la première conférence mondiale sur l'habitat « habitat 1 » tenue à Vancouver au Canada établit un lien entre la situation des établissements humains et la satisfaction des besoins fondamentaux comme l'emploi, le logement, les services de santé, l'éducation et les loisirs. On souligne également l'importance de l'association directe de la population aux transformations sociales et aux activités de développement. Dans cette perspective la conférence préconise le recours aux Organisations Non Gouvernementales (ONG) comme intermédiaires entre les pouvoirs publics et la population.

La création du Centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains (C.N.U.E.H) comme outil de recherche est chargé de pérenniser les recommandations de cette conférence et en est l'un des résultats principaux. Installé à Nairobi en 1977, ses travaux se focalisent sur la participation communautaire, l'amélioration, la réhabilitation de l'habitat et la fourniture des services pour l'habitat spontané et sous-intégré.

Deux leçons peuvent être tirées de cette période de coopération urbaine au développement : l'objectif de récupération des coûts des investissements consentis en vue de la répliquabilité des projets urbains, s'est soldé globalement par un échec, d'un autre côté, les projets des trames assainies (parcelles viabilisées) et de logements sociaux ont été le plus souvent détournés de leur objectif initial : c'est le cas par exemple des cités Baguida et habitat à Lomé.

La cité Baguida est créée en réaction contre celle de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS)

En effet, quand les travailleurs ont su que la cité de la caisse a été financée par les cotisations des travailleurs mais est habitée, par contre, par d'autres personnes plus fortunées (dont des expatriés européens ou africains travaillant dans les organisations internationales, pour la plupart), ils ont engagé un mouvement de revendication en 1980. Le Gouvernement s'est plié à ces revendications et a commis deux Architectes.

Grunisky et **APETY** ont proposé un programme bas de gamme pour les travailleurs locaux, parmi lesquels on compte des plantons. Si à la caisse, la parcelle atteint 800 m², à Baguida la plus grande parcelle a une superficie de 300 m² et la plus petite, 150 m².

Entre le démarrage des travaux et la production des premiers logements, des changements notables se sont opérés : les revenus proposés ont doublé dès le troisième mois ; le loyer est passé de 11.000 f à 22.000 f CFA. Baguida étant situé loin des lieux de travail, précisément à cinq (5) kilomètres du centre ville, le paramètre transport est venu grever le coût de la construction.

La combinaison de tous ces facteurs a fini par la substitution de la clientèle de plantons par celle des Directeurs de service.

Cette nouvelle clientèle va remettre en cause le travail des Architectes parce que ceux-ci n'ont pas prévu de garage, mais un W.C seulement en rez-de-chaussée, et pas à l'étage.

Il faut noter par ailleurs que les deux bâtiments à trois niveaux qui comportent des appartements n'ont pas été pris parce qu'ils ne correspondent pas aux modes de vie des usagers.

Par conséquent, ils ont été recyclés en espace pédagogique⁹.

Les agences de coopération, constatant le « mauvais fonctionnement » des administrations centrales ont mis sur pied des organismes de gestion distincts de structures institutionnelles existantes. Seulement voilà : les dispositions pour assurer l'exploitation et l'entretien des infrastructures s'étant révélées déficientes, ces structures ont disparu avec la fin des projets.

Cette décennie a finalement montré les limites d'une coopération urbaine à dominante sectorielle. Cela a donné naissance à une nouvelle approche plus globale de la ville orientée vers la notion de gestion urbaine

La décennie suivante (1980) est celle de l'ajustement structurel, à savoir des réformes institutionnelles, économiques et financières où l'agenda pauvreté n'a plus vraiment sa place. L'apparition des prêts d'ajustement structurels (PAS) accordés par la banque mondiale va permettre de s'attaquer à des réformes nationales (Osmont, 1985). Pour ce faire, la ville devient un objet d'ajustement institutionnel pour la Banque mondiale qui s'intéresse

⁹ Entretien avec Ambroise ADJAMAGBO, Architecte Urbaniste DDR EAMAU, Février 2012

désormais à l'échelle locale et à l'échelle nationale et surtout les relations entre les deux échelles.

L'insuffisance de préparation des esprits à ces réformes a montré les limites de cette politique qui n'a pas pris suffisamment en compte la dimension sociale. Beaucoup de fonctionnaires qui ont bénéficié du départ anticipé à la retraite ont investi dans les activités économiques qui ont tourné court, entraînant la dégradation de leur condition de vie et raccourcissant leur durée de vie par voie de conséquence.

Des sociétés d'Etat ont été restructurées selon la formule de société de patrimoine (infrastructures) et de société de gestion (exploitation). Il est à noter que les sociétés d'Etat, même prospères, ont été privatisées suivant l'effet de mode du moment.

Les Nations Unies ont mis sur pied deux (2) programmes importants, à savoir, le programme de gestion urbaine (PGU) qui réfléchit sur les services urbains et la promotion des Plans Stratégiques de Développement Local (PSDL) et le programme de développement municipal (PDM) qui appuie les élus et les municipalités.

L'EAMAU a participé à l'élaboration du programme de formation des cadres de municipalités. En 2000-2001 avec le Projet d'Intégration Urbaine et de Coopération de Proximité (P.I.U.C.P), elle a formé sept (7) agents voyers pour le compte des villes togolaises suivantes : Sokodé, Dapaong, Atakpamé et Lomé.

En 2003, elle a participé à la formation de dix-neuf (19) Directeurs des Services Techniques Municipaux (DSTM) pour les pays suivants : Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Mali, Sénégal et Togo.

D'un autre côté, elle s'est appropriée la démarche d'élaboration du PSDL au triple point de vue : en atelier qui a élaboré le plan stratégique de Tsévié une ville secondaire du Togo ; à travers la conduite d'un Travail Personnel de Fin d'Etudes (TPFE) sur la ville de Fada Gourma au Burkina Faso et au titre de prestation de service financée par ONU-HABITAT relative à l'élaboration du Plan Stratégique de Développement de Lomé (PSDL). Le niveau insuffisant d'information nécessaire sur le rôle de la municipalité dans le processus d'élaboration du PSDL n'a pas permis à celle-ci de s'approprier ce nouvel outil.

Lors du jury de Diplôme, le représentant du PDM a reproché à la démarche de PSDL de faire du « shopping List » de besoins alors que le Tome 3 parle du Programme Triennal d'Actions Prioritaires (PTAP). La priorité à notre sens, procède de la hiérarchisation des besoins. Nous voyons là une question de rivalité entre deux programmes de système des Nations Unies.

Dans le cadre de la passation des marchés d'études aux opérateurs du Bureau d'étude privé, on note des efforts de management déployés par ces opérateurs pour respecter les termes du

contrat notamment le délai de rendu du dossier d'offre de service. Mais la modicité des fonds alloués aux études amène l'opérateur à les gérer avec rigueur et un souci d'équité pour satisfaire les différents spécialistes (géographe, démographe, économiste, ingénieur, etc.) Mobilisés sur le projet. Tant et si bien que, pour rester dans l'enveloppe financière, l'opérateur saute souvent certaines étapes du processus d'élaboration du projet, du moins bâcle l'étude de ces étapes. En conséquence, c'est la qualité du document de planification qui en pâtit.

Dans ce contexte, les projets urbains semblent se chercher, en élargissant le cadre de leurs interventions (financement du logement, développement municipal), mais le message de la banque n'a plus la même clarté que précédemment. On ne retrouve plus la progressivité qui marquait les premiers projets et qui cherchait à enrichir l'expérience d'un projet sur l'autre.

Outre ces pratiques urbanistiques, on observe des pratiques citadines qui sont la manifestation du comportement spatial des citadins (**Léolo NZUZI**, 1989).

Sur le plan foncier, la lourdeur administrative amène les citadins à élaborer des stratégies d'accès à l'espace en détournant et/ou en contournant la législation en vigueur. C'est ainsi que qu'avec l'arrêté de concession de terrain domanial beaucoup de citadins font des transactions foncières, quand bien même la concession est un régime juridique provisoire.

Des lotissements clandestins conçus par des géomètres privés ou même de l'Etat sont formalisés ou légitimés lorsqu'ils bénéficient de la fourniture des services d'eau, de voirie, d'électricité, de téléphone et le service d'enlèvement des ordures ménagères. Ce faisant, les services concessionnaires et la mairie cautionnent l'informalité du processus d'opération d'aménagement.

En ce qui concerne les services d'eau et d'électricité, les citadins font preuve de grande ingéniosité en faisant des raccordements illégaux aux réseaux officiels. Cette situation a pour conséquence entre autres, la baisse de tension, la faible pression, les risques d'incendie, d'électrocution, de court-circuit ...

Ces pratiques parallèles s'observent aussi au niveau de transport public. Les conséquences dans ce domaine sont entre autres, la congestion de la circulation, les accidents de circulation, la pollution atmosphérique, l'inconfort, le malaise consécutif à une longue attente, le retard au service...

Le dysfonctionnement interne des municipalités pour une meilleure efficacité des services urbains a poussé les agences de coopération à plaider pour la décentralisation. Pour les Etats africains, ce sont des objectifs de la reconstruction de l'Etat et de la démocratisation qui vont militer en faveur de la décentralisation. Le propos est, par la décentralisation, d'approfondir et

d'enraciner la démocratie au niveau local grâce à des élections locales d'installer les responsables légitimes. Mais la décentralisation est aussi conçue comme un moyen de mobiliser la population et de réconcilier le citoyen avec la gestion des affaires locales à l'effet de promouvoir le développement local à la base dans les différents pays concernés.

Le PDM, parmi ses activités a lancé le programme d'économie et de finances locales. Ce programme répond aux difficultés enregistrées dans la fourniture et la pérennité des services publics locaux et la faible mobilisation des ressources locales. La crise de confiance des populations vis-à-vis de l'Etat complexifie la question d'entretien et d'exploitation des infrastructures locales. L'absence des liens entre les impôts et taxes payés par les populations et la qualité des services rendus d'une part et d'autre part le sentiment de projets « subis » parce qu'élaborés d'en haut, sont autant d'obstacles à la mise en place d'une véritable politique de mobilisation des ressources locales. Le propos ici, est de mettre en relief l'efficacité fiscale comme avantage de la décentralisation.

Voilà comment la décentralisation est considérée comme politique urbaine des Etats.

La croissance des villes capitales se révèle très importante au regard non seulement des capacités d'accueil mais aussi des capacités financières et techniques existantes. La plupart des villes double de superficie tous les dix (10) ans, tout comme leur population au taux de croissance annuel de 7% l'an. Cette situation induit des besoins d'investissement de peuplement plus importants, dans un contexte de rareté de ressources, d'incivisme fiscal généralisé tarissant les sources de financement des investissements publics locaux.

Alors que les villes capitales étaient jusqu'à présent les lieux essentiels de la croissance urbaine, les villes secondaires connaissent un dynamisme insoupçonné. L'armature urbaine de la plupart des villes connaît un maillage plus densifié avec l'apparition de nouveaux centres urbains et la consolidation de ceux déjà existants (F. YATTA, 2006). Le relèvement du niveau d'équipement existant et le suivi infrastructurel de la croissance urbaine charpentent les premières réflexions de la politique urbaine de l'aménagement du territoire : pôles d'équilibre régional.

Le contexte général de la décennie 1990 se dessine sur fond de crise économique. Le franc CFA est dévalué. L'Afrique francophone s'ouvre au multipartisme et à la décentralisation, ce qui se traduit parfois par la perte de repères politico-institutionnels et l'affaiblissement de l'administration centrale.

La banque elle-même entre dans l'ère du changement et des réorganisations internes afin d'être plus à l'écoute des besoins nouveaux des pays emprunteurs. A cet effet, et sous la pression des multiples groupes « lobbystes » aux intérêts divers et parfois divergents, la

banque cherche à réagir sur tous les fronts : défense de l'environnement, femmes en développement, participation communautaire ...

La confusion s'accroît, quand apparaissent des projets nouveaux. Les Agences d'Equipements et des Travaux d'Intérêt Public (AGETIP). Orientés sur l'emploi, ils ne se disent pas « urbains » alors que l'essentiel de leurs interventions touche directement l'équipement des villes.

Cette décennie va faire apparaître les nouveaux outils de planification qui répondent aux pressions démographiques croissantes. Ces nouveaux outils comme le Plan Urbain de Référence (PUR) sont simplifiés dans leur mode d'élaboration. Aussi, sont-ils plus facilement modifiables et adaptables aux nouvelles données. Ils procèdent de processus décisionnels participatifs.

Le souci d'opérationnalité amène à accompagner les nouveaux outils de planification d'un programme d'investissement prioritaire.

Selon **Christophe Demazière** (2000), « la mondialisation renvoie essentiellement à cinq phénomènes. On note tout d'abord, depuis le milieu des années 80, l'émergence de marchés financiers interconnectés, une mobilité croissante des capitaux et la montée de l'immatériel dans l'activité économique. En arrière-plan de ces évolutions, l'idéologie libérale est devenue prégnante à travers le monde et a provoqué un recentrage des Etats-nations sur leur domaine régalien d'intervention. Par ailleurs, le commerce mondial a connu une expansion continue, en particulier entre pays développés ; il est frappant de constater que la crise économique n'a pas provoqué une contraction des échanges internationaux (ni la mise en place de barrières protectionnistes, comme dans les années 30), mais leur intensification. Les grandes firmes multinationales américaines, japonaises ou européennes ont poursuivi leur montée en puissance dans l'économie mondiale, au point de coopérer ponctuellement entre elles pour la recherche-développement, la fabrication ou la commercialisation. Enfin, la propagation des nouvelles technologies d'information et la constitution de réseaux intercontinentaux de communication élargissent considérablement les possibilités d'information des individus (voire, leurs capacités d'action ou de mobilisation à distance), dans le domaine professionnel, mais aussi hors travail ».

Ce phénomène est un processus historique plus vaste (économie, culture, technologie). Certains courants de pensée distinguent la mondialisation de la globalisation qui déploie son raisonnement uniquement au plan économique.

Or, il est désormais admis que l'urbanisation est un moteur de la croissance économique. Le phénomène de la métropolisation a offert l'opportunité de le démontrer. C'est ainsi que

J.M.Cour, dans ses études et recherches a indiqué qu'une ville de 50.000 habitants a un Produit Intérieur Brut (P.I.B) double de celui d'une ville de 5.000 habitants et de moitié de celui d'une ville de deux (2) millions d'habitants. Autrement dit les grandes villes produisent plus de richesses que les petites villes.

Les villes du néolibéralisme (**A. Osmont**, AITEC) constituent une armature mondiale de mégapoles.

Ainsi, les émirats dans leur politique de la rotation de leurs capitaux, financent la conception et la construction des villes futuristes appelées à être habitées et fréquentées par les plus fortunés du monde car elles offrent des produits anomaux (**W. Christaller**, théorie des places centrales).

En Afrique, nous signalons que Tunis a bénéficié du financement émiratite tout comme Bangui. C'est dans leur politique publique respective que la différence apparaît. En effet, si la Tunisie a vendu le site d'implantation de la ville futuriste aux émiratites, la Centrafrique a, par contre loué son site pour une longue durée par un bail emphytéotique de 99 ans.

Les maquettes des deux villes se ressemblent. Ci-après celles de Tunis.

Illustration 4 : maquette de la ville de Tunis (1)

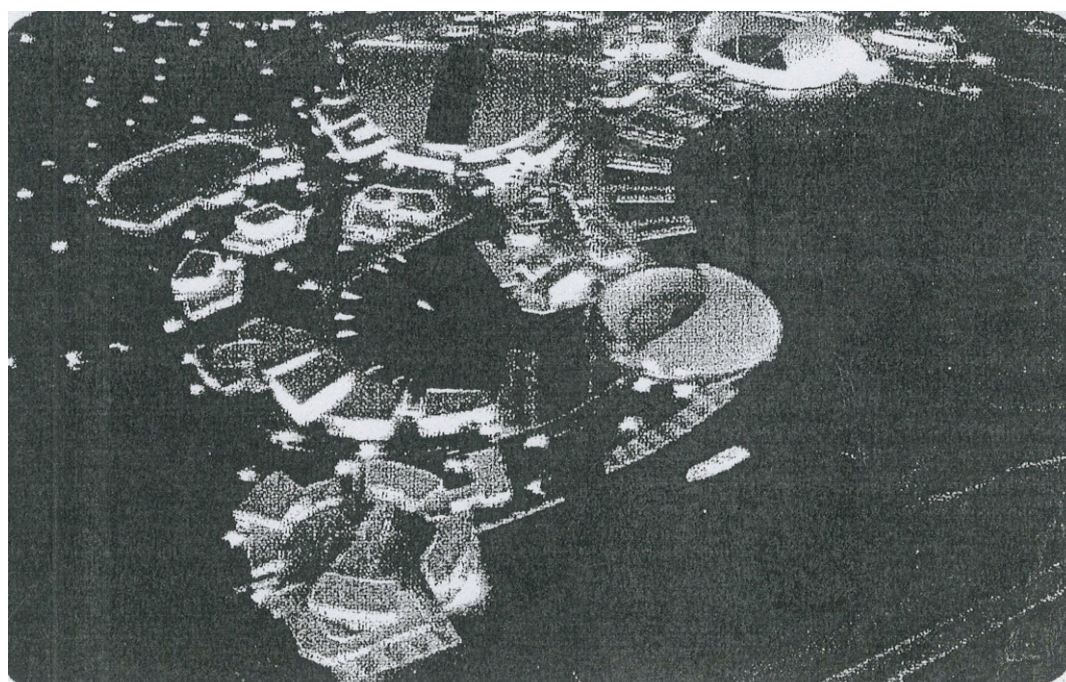
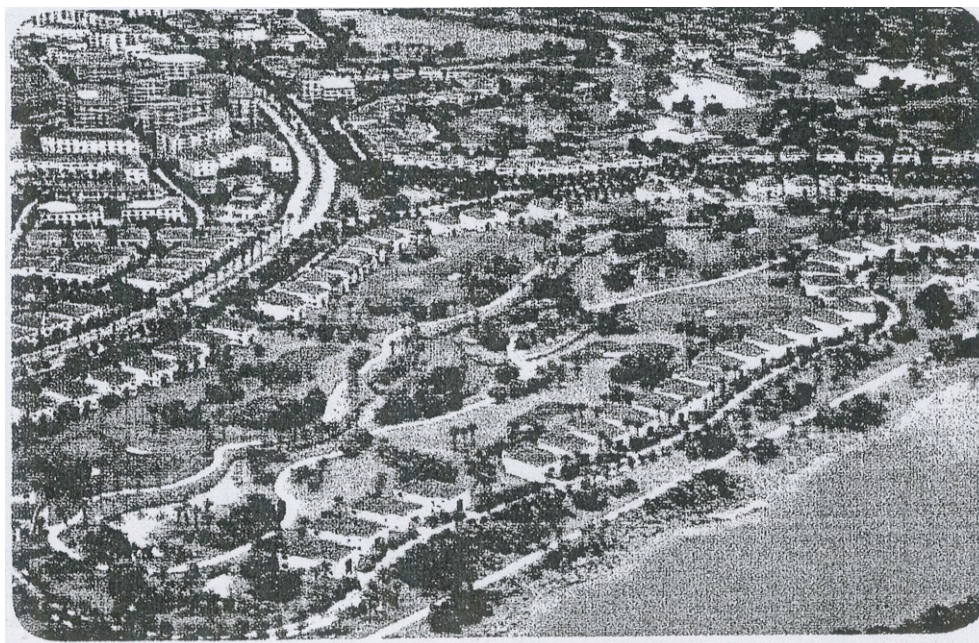


Illustration 5 : maquette de la ville de Tunis (2)

II.1. Faiblesse de la capacité d'action publique

Une insatisfaction grandissante des populations urbaines se fait sentir au sein de la société ivoirienne, depuis le tournant des années 1980. Celle-ci tient, pour l'essentiel, à l'envahissement de la société par l'insécurité et l'absence d'une réelle participation des populations aux actions publiques de développement.

II.2. Montée de l'insécurité urbaine

Dans la plupart des capitales africaines, notamment Abidjan, la vie est une lutte permanente contre divers fléaux dont l'insécurité. En effet celle-ci, bien qu'inhérente aux grandes villes, a pris des proportions alarmantes ces dernières années à Abidjan à cause notamment de la crise politique, économique et sociale qui secoue le pays. Dès lors, les citoyens affichent une prudence justifiée le jour, et une peur réelle dès la nuit tombée. Dans ce sens, l'apparition dans le paysage urbain de résidences vidéo surveillées, en-grillagées, vigilisées montre bien la psychose créée par l'insécurité.

Cependant, face à cette prise en otage de la ville par les malfrats, les actions publiques restent limitées et les populations restent pour l'essentiel livrées à elles-mêmes.

Tableau 7 : logement et niveau d'entretien des enclaves

Enclaves résidentielles	Nombre de logement	Niveau d'entretien	Date de livraison
Riviera palmeraie Programme 3 rive gauche	291	soigné	1999
Djibi II	174	Bien	1999
Cité BECEAO	210	Moyen	1999

Source : espaces et sociétés en Afrique noire une recherche transversale à l'échelle régionale. Avril 2007

Pour leur part, les pouvoirs publics en dépit des efforts déployés, ne parviennent pas encore à juguler ce fléau des temps modernes. A preuve, la rencontre qui a eu lieu récemment entre le Chef de l'Etat et les Forces de Défense et de sécurité au sujet de la situation sécuritaire

s'inscrit dans la recherche de solution à cette problématique dans le pays en général et particulièrement à Abidjan.

II.3. Crise de la gouvernabilité urbaine

Les résultats des entretiens conduits dans les enclaves résidentielles sont formels. A la base de l'apparition du nouveau mode d'habiter que sont les enclaves résidentielles, se trouve l'argument sécuritaire. Face à ce fléau, il est fait appel au secteur privé émergent ou à des entreprises privées pour suppléer la faiblesse des autorités publiques. Une telle situation, à l'évidence, traduit l'échec des politiques publiques qui ne parviennent pas à policer la société et à garantir la sécurité des personnes et des biens. Plus encore, le passage au privé d'une prérogative qui relève de l'Etat et de ses démembrements est, selon PAQUOT, (2008/9, P.77) « ni plus ni moins un fait inquiétant de la démocratie ».

Un autre aspect de cette crise se manifeste par l'absence ou la faiblesse des rapports entre autorités communales et enclaves résidentielles. Dans l'ensemble, tous les responsables des associations syndicales reconnaissent avoir déjà pris part à une ou deux rencontres organisées par l'entité communale. Cependant, émettant des réserves quant à la pertinence de l'objet de ces réunions, ils souhaitent plutôt voir abordées les questions qui les concernent au premier chef, qu'il s'agisse, par exemple, de l'intégration harmonieuse des enclaves dans le tissu urbain, de la prise en compte des besoins exprimés par les résidents des enclaves dans le budget communal ou de la participation effective des enclaves à la politique communale.

II.4. Enclaves résidentielles et enjeux de la gouvernance urbaine

Généralement localisées à l'intérieur d'une enceinte, les enclaves résidentielles font l'objet de marquage physique et sont soumises à un contrôle à l'entrée. De fait, elles offrent, non seulement des logements, mais également un sentiment sécuritaire. Mais les enclaves présentent aussi l'intérêt de promouvoir, en leur sein, la démocratie locale par rapport au reste de la ville.

II.5. Organes de gestion des enclaves

Organisées de manière à favoriser l'éclosion de la démocratie locale participative, les enclaves sont dotées de plusieurs instances : Assemblée Générale, Bureau Exécutif et Commissariat aux comptes.

L'Assemblée Générale regroupe propriétaires et résidents et est souveraine pour traiter de toutes questions touchant à l'objet de l'association syndicale. Elle élit le président et le commissaire aux comptes dont le rôle est de veiller au contrôle de la gestion financière des fonds.

Pour sa part, le Bureau Exécutif gère l'association syndicale et fait appel selon les cas à des ressources extérieures. Ainsi dans les trois enclaves étudiées, un syndicat est nommé par le Bureau Exécutif et intervient à titre d'agent officiel dans plusieurs domaines, il s'agit notamment de la comptabilité, des écritures, des commandes, de l'entretien de l'enclave, des contrats d'entretien, de la police, de la justice etc.

Outre, les syndicats, les médiateurs sont désignés, à la Djibi II par exemple, pour appuyer le Bureau Exécutif dans ses efforts de recherche de solutions aux conflits entre voisins. Le Bureau Exécutif est dirigé par le Président qui est élu par l'Assemblée générale, selon des mandats variables. Dans sa tâche, il est aidé par un vice-président, un secrétaire et un trésorier (tableau 2).

Tableau 8 : Bureau Exécutif des associations syndicales

Enclaves résidentielles	Dénomination de l'association syndicale	Composition du Bureau Association syndicale	Durée du mandat
Riviera palmeraie Programme 3 rive gauche	Association Syndicale des propriétaires des hauts de la palmeraie	Président Secrétaire Syndic	3 ans
Djibi II	Association Syndicale des propriétaires de la Djibi II	Président 01 vice président secrétaire/1 adjoint 1 médiateur conseillers juridiques syndic	2 ans
Cité BECEAO	Association des résidents de la cité Charles Konan Banny	Président 2 vices Présidents Trésorier/Adjoint Secrétaire/Adjoint	2 ans

Source : espaces et sociétés en Afrique noire une recherche transversale à l'échelle régionale. Avril 2007.

A la riviéra Palmeraie Programme Rive gauche, l'impulsion du processus de formation d'un organe de gestion a été donnée conformément au cahier des charges par l'opérateur lui-même. En effet, il a mis en place un syndicat provisoire pour une durée de 6 mois et construit le siège

de ce syndicat. Mais aussitôt après ce délai, des élections ont été organisées au cours d'une Assemblée générale où un Bureau Exécutif a été élu pour un mandat de trois ans. En revanche, à la Cité Djibi II, II plateaux 8^e tranche, en l'absence d'une réelle implication du promoteur, au début, un groupe de résidents s'est constitué en organe de gestion pour marquer leur territoire et créer ainsi les conditions de la sécurisation de leur cité. Cependant, avec l'arrivée plus massive des résidents, le promoteur a éprouvé le besoin de convoquer les résidents en vue de l'élection d'un Bureau de Syndicat de copropriété comme le prévoit le cahier des charges. C'est le même son de cloche à la cité Charles KONAN BANNY dite Cité Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO). En effet, lors de l'attribution des logements, le Gouverneur a recommandé la mise en place d'un syndicat de copropriété qui va défendre les intérêts des attributaires. Ainsi, une assemblée générale a été organisée au siège de la BCEAO où un Bureau Exécutif et un Commissaire aux comptes ont été élus pour un mandat de deux ans.

II.6. Instances de participation des citoyens

Tableau 9 : Commission et organisation civiles

Enclaves résidentielles	Instance de gestion	Organisations civiles
Riviera palmeraie Programme 3 rive gauche	Commission : organisation sécurité Paix/vie communautaire Environnement sport et loisir statut et règlement intérieur social/finance/budget santé recouvrement	Association des femmes Association des jeunes
Djibi II	Commission : Organisation/socioculturelle Mobilisation ressources sécurité, information Aménagement/Environnement	
Cité BCEAO	Commission : Sécurité Hygiène Affaires sociales/culturelles	

Source : Espaces et Sociétés en Afrique Noire une recherche transversale à l'échelle régionale. Avril 2007.

Contrairement aux autorités communales, les responsables des Bureaux des enclaves ont compris la nécessité de prendre en compte les demandes sociales dans la gestion de leur territoire. Ainsi, différents dispositifs de participation sont mis en place au sein des enclaves, sous forme de commissions locales, responsables de rue, de délégués de lotissement et de médiateurs.

L'Association Syndicale de la Riviera les Hauts de la palmeraie fait la promotion de la participation des différents groupes sociaux par la création d'associations de femmes et de jeunes au sein de l'enclave. Une telle initiative, à l'évidence, offre une opportunité d'identification des besoins de ces populations qui, d'ordinaire, sont tenus à l'écart.

II.7. Mobilisation de la citoyenneté à l'échelle de l'enclave

De par leur organisation, les enclaves favorisent la mobilisation d'une citoyenneté à l'échelle de leur territoire où se posent des problèmes d'aménagement, d'éclairage public, de transport ou de sécurité. Cette citoyenneté s'exprime à travers le regroupement de résidents au sein de structures associatives qui défendent des intérêts organisés. Mais aujourd'hui, la question de la reconnaissance par les autorités communales de la légitimité de ces regroupements pose problème.

Or, à bien des égards les enclaves offrent l'occasion d'une véritable participation des résidents à toutes les étapes de la mise en place des projets. La preuve dans les enclaves à l'étude, un effort de concertation a permis de poser un diagnostic de leur territoire respectif, de dégager une vision et de déterminer les actions et un chronogramme et des fiches projets. On le voit, ces programmes d'activités chiffrés sont élaborés et assortis de chronogrammes précis conformément à une approche participative.

Une telle démarche à l'évidence, rapproche la décision du citoyen et rompt avec la pratique de la simple information de la population à laquelle nous a habitués le Conseil municipal.

Section III. EMERGENCE DE NOUVELLES FORMES DE GESTION DES SERVICES PUBLICS LOCAUX

En favorisant la participation des citoyens à la gestion des affaires de leur territoire, les enclaves favorisent également le recours à de nouveaux outils de gestion.

III.1. Recours à de nouveaux instruments de gestion

Le financement des services dans les enclaves repose pour l'essentiel sur les cotisations des résidents. Dès lors, de nouvelles approches, de nouveaux savoir-faire, de nouvelles organisations des services pour une efficacité optimale sont nécessaires. Ainsi, par exemple, la logique par projets prend le pas sur l'approche purement sectorielle. Dans cette perspective, il s'agit de penser le développement global de l'enclave au détriment d'une superposition d'actions sans lien entre elles.

La réflexion prospective dans un cadre de planification stratégique figure au nombre des nouveaux outils. De fait, il s'agit de déterminer la vision de développement de l'enclave et de mieux guider les actions sur le long terme, cette démarche permet d'inscrire dans le projet global et cohérent de l'enclave, des perspectives à long terme dans les domaines de développement spatial, social, environnemental et économique.

A ces outils, il convient d'ajouter l'évolution qui, bien conduite, permet de renforcer la transparence de l'action des associations syndicales, de former le jugement des citoyens et de contribuer au débat démocratique. La capitalisation des savoirs et des savoir-faire et la promotion des échanges d'expériences, afin de favoriser l'innovation, sont également à prendre en compte dans l'ensemble des outils au sein des enclaves. Dans le cas de la sécurité par exemple, les résidents des enclaves font le diagnostic de la sécurité dans l'enclave, sélectionnent l'équipe ou la société de gardiennage, définissent le niveau de services requis, élaborent la stratégie de financement, contrôlent l'organisation du service et assurent le suivi et évaluation.

III.2. Construction de partenariats dans l'offre de services et la mobilisation des ressources.

Tableau 10 : service de gardiennage dans les enclaves

Enclaves résidentielles	Nature du service de gardiennage	Nombre de gardiens
Riviera palmeraie Programme 3 rive gauche	Entreprise privée	16 dont 8 le jour et 8 la nuit
Djibi II	Equipe de gardiens	12 dont 6 le jour et 6 la nuit
Cité BCEAO	Entreprise privée	10 dont 5 le jour et 5 la nuit

Source : espaces et sociétés en Afrique noire une recherche transversale à l'échelle régionale. Avril 2007

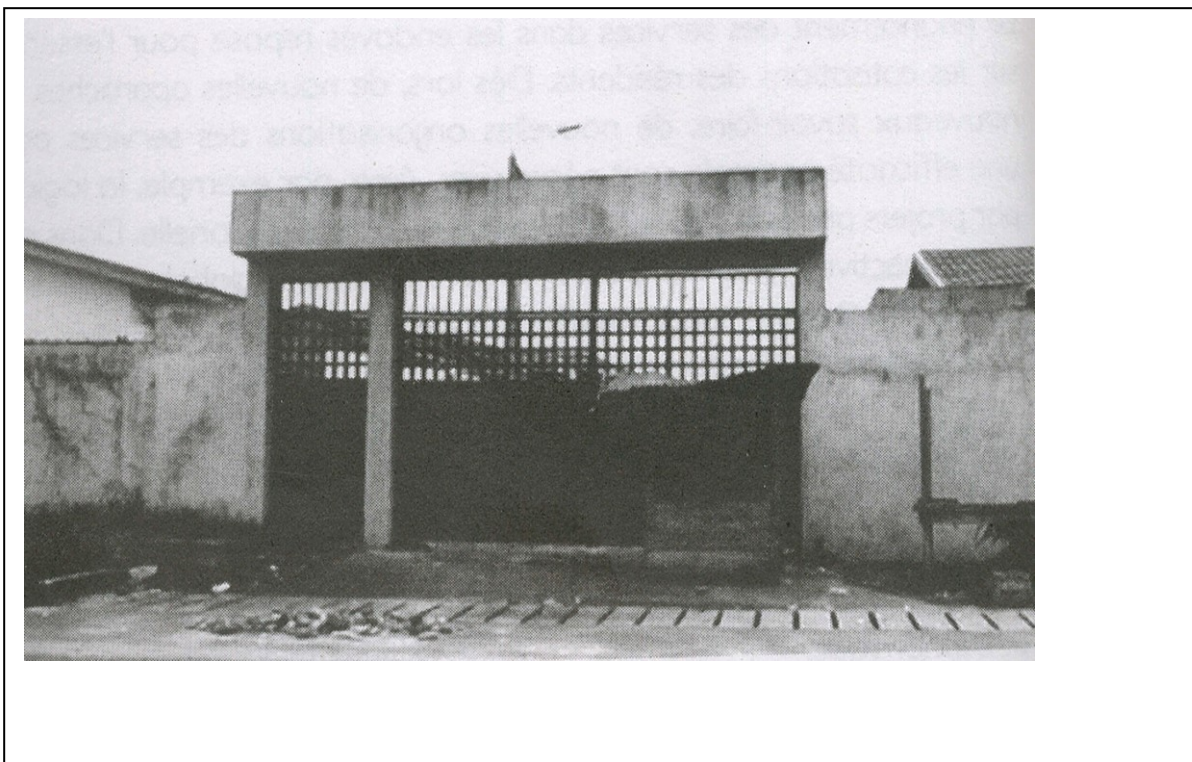
En l'absence d'une offre de services efficaces en milieu urbain, les enclaves prennent en main l'organisation de nombre de services locaux à travers des partenariats. Ainsi, les industriels de la sécurité ou les artisans de la sécurité ont pris d'assaut les enclaves résidentielles. Dans les enclaves à l'étude, chacune d'elle a passé un contrat de prestation avec une entreprise ou une équipe de gardiens en vue de la fourniture de services de sécurité.

Illustration 6 : poste de contrôle de l'entrée de la cité Riviera Palmeraie



Dans l'ensemble, les services offerts donnent satisfaction aux résidents, d'autant que la présence des gardiens a permis de réduire considérablement les cas de vols perpétrés au tout début de l'occupation de l'enclave. En plus, la présence de ces gardiens représente un facteur de dissuasion et d'intimidation des éventuels malfrats.

Illustration 7 : l'un des 16 portails de la cité BCEAO



De ce chapitre se déclinent les principaux résultats ci-après :

L'appui aux politiques urbaines nationales se fait sous plusieurs formes : il y a les travaux de fin d'études qui traitent des problèmes auxquels sont confrontées les villes des pays membres, les prestations assurées au bénéfice des pays membres :

Les ordres professionnels et la plupart des structures techniques et politiques sont conduits par les ressortissants des pays membres des établissements de formation ;

La faible capacité d'action publique face aux conséquences de l'urbanisation accélérée a entraîné dans premier temps une crise de gouvernabilité et dans un second temps à l'émergence de nouvelles formes de gestion de services publics locaux. D'où l'émergence d'une nouvelle citoyenneté.

Les outils de politiques urbaines, notamment les documents d'urbanisme ont connu des changements dans le temps, dans leur mode d'élaboration.

CHAPITRE 3 : EVOLUTION DANS LES METHODES D'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le chapitre 3 fait l'analyse comparative des documents d'urbanisme à la base du développement des métropoles d'Abidjan, de Lomé et de Ouagadougou. Bien avant cela il a présenté ces villes de manière monographique sous les aspects ci-après : présentation de la ville, développement urbain à travers les documents d'urbanisme et bilan d'exécution de ces documents d'urbanisme.

Le choix des trois villes échantillon, à savoir : Abidjan, Lomé et Ouagadougou s'est opéré en fonction de deux critères : la disponibilité des études sur ces villes et la notion de ville africaine.

Pour ce qui est des études disponibles, nous avons notamment deux travaux. Il s'agit de l'article rédigé par G. RAGOT portant sur Kinshasa et Abidjan. Il s'intitule comme ceci : le développement urbain à travers les documents d'urbanisme : cas des villes de Kinshasa et Abidjan.

Il s'agit ensuite des travaux de J.M. COUR et le groupe de Sahel qui portent sur les perspectives à long terme des populations urbaines de l'Afrique de l'Ouest. Il convient de noter que le champ d'application de cette étude couvre aussi certaines villes de l'Afrique du centre dont notamment la ville de Bangui.

Quant à la notion de ville africaine qui relève les caractéristiques communes aux villes africaines, nous la devons à deux travaux, entre autres. Il s'agit de l'ouvrage Construire la ville africaine de P. Canels et alliés d'une part et d'autre part de AFRIKAVILLE, modèle de ville négro-africaine conçu par Docteur Léo NZUZI en 1989.

Le développement accéléré des grandes villes africaines ces deux dernières décennies a interpellé l'attention de ceux qui ont la charge de gérer ces agglomérations.

Comment ont-ils planifié ces villes millionnaires ?

Le texte ci-après tente de répondre à cette interrogation à travers l'échantillon de trois villes métropolitaines questionnées dans le temps.

Section I. ABIDJAN

I.1. Présentation d'Abidjan

Capitale économique de la Côte d'Ivoire avec une population estimée à 4.741.345 habitants en 2001 et une superficie de 60.000 hectares dont 15000 hectares de plan d'eau et 45000 hectares de superficie urbanisée, Abidjan fait partie des grandes métropoles ouest-africaines. Cette ville s'étend autour de la lagune Ebrié qui la divise en deux grandes aires aux liaisons difficiles. Les seuls ponts qui permettent de franchir cette lagune sont les ponts Félix Houphouët Boigny et Général De Gaulle, localisés dans la partie centrale de l'agglomération. Véritable contrainte, la lagune pèse sur la géographie de la cité. Elle est à la fois coupure physique et axe d'activités et de communication (Antoine Ph et al, 1987).

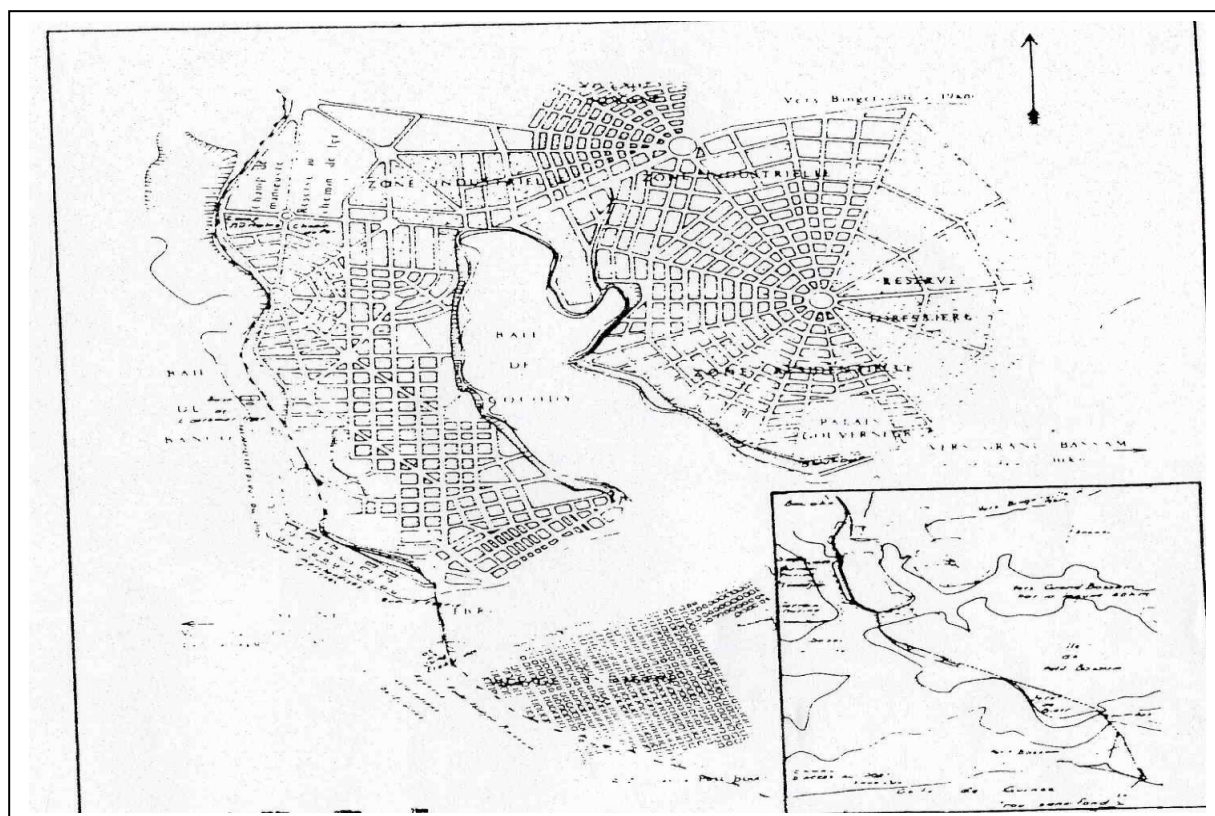
Du fait de la forte demande de terrain, Abidjan avec ses dix communes change régulièrement d'assiette spatiale. De trois kilomètres en 1963, le rayon du périmètre urbain est passé à 7,5 km en 1988. Il est de 15 km en 2006 soit une multiplication par 5 en 43 ans. Le centre-ville étant saturé, la population s'oriente désormais vers la périphérie principalement à Yopopugon, à Abobo et à Cocody. Les communes de Yopugon et d'Abobo totalisent 46% de la population abidjanaise.

I.2. Développement selon les documents d'urbanisme

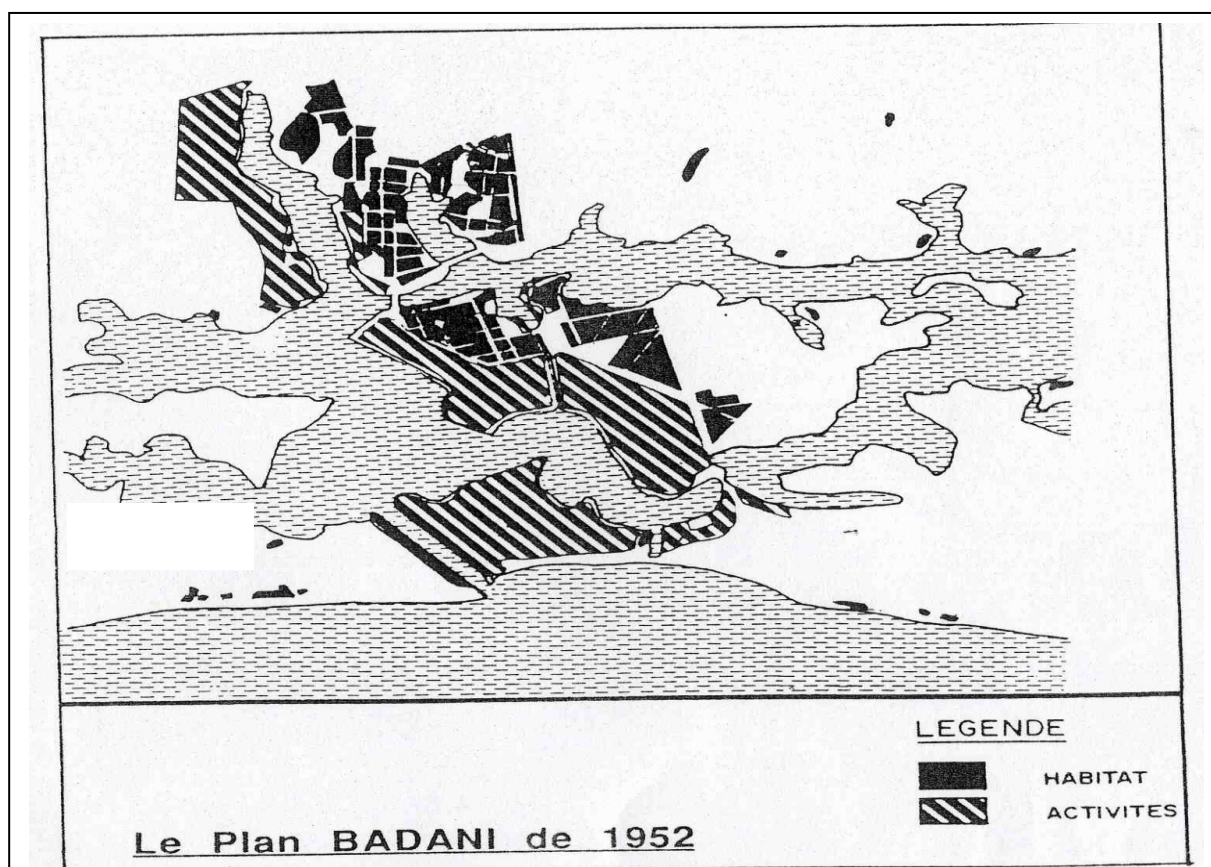
L'insuffisance des zones affectées à l'habitat des africains et l'absence totale des équipements de base sont devenus des éléments préoccupants pour l'administration coloniale qui a jugé urgent, dans son intérêt propre, de redresser ce décalage et concevoir un nouveau projet urbain mieux adapté aux nouvelles exigences liées à l'accroissement des activités économiques et au besoin d'une main d'œuvre abondante (BNETD¹⁰, 2010).

¹⁰ Bureau National d'Etudes Techniques pour le Développement en Côte d'Ivoire)

Carte 3 : Plan d'aménagement de ville d'Abidjan de 1928

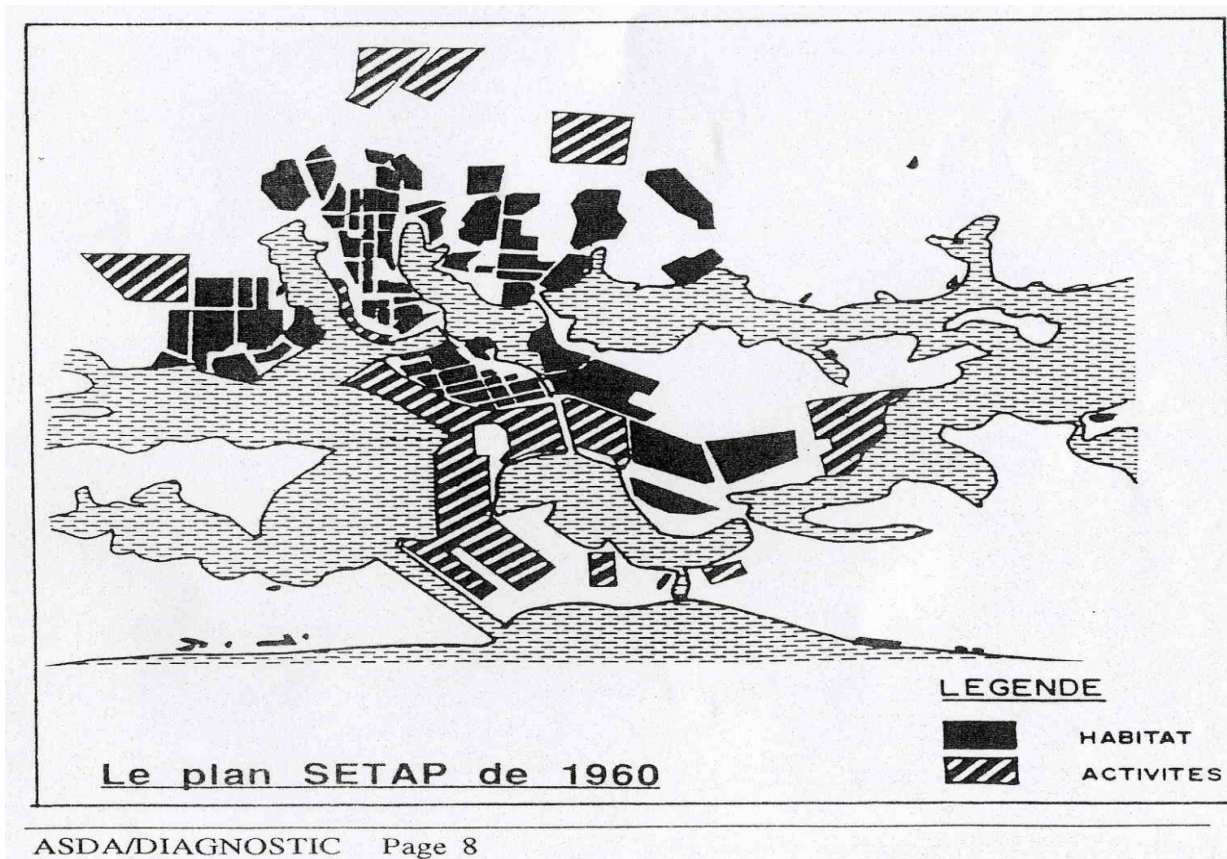


Carte 4 : Plan BADANI de 1952



Dans le domaine des infrastructures de transport, de grandes réserves sont affectées au port , à l'aéroport et une place de choix est accordée au chemin de fer qui desserre une voie sur deux dans les zones dites mixtes à vocation industrielle et résidentielle (Zones 2,3 &4)

La prépondérance accordée à l'industrie au détriment de l'habitat, rend le plan inopérant et favorise l'apparition et la croissance de l'habitat spontané à proximité des zones d'emplois, notamment à Port-Bouët et à Adjamé. L'insalubrité s'installe et le Plan BADANI doit être révisé.



ASDA/DIAGNOSTIC Page 8

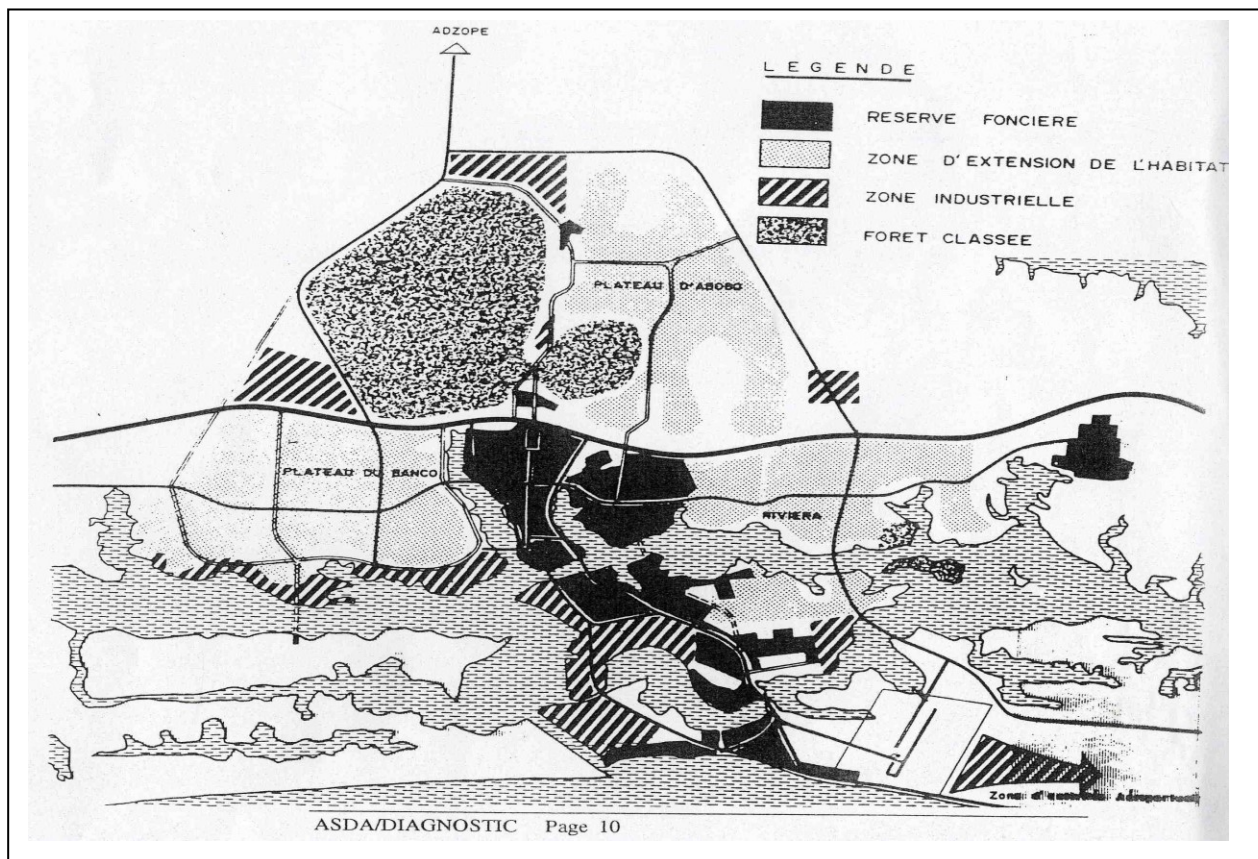
Le plan SETAP de 1960

En 1960 ; un nouveau plan est établi par la SETAP : (Société pour l'Étude Technique d'Aménagements Planifiés) ; il s'inscrit dans la continuité du précédent, mais essaie d'en corriger les imperfections notamment en rétablissant les grands équilibres Habitat / Activités.

Il s'appuie sur 4 grands axes :

- 1. Un développement des programmes d'habitat populaire.
- 2. Un arrêt de l'extension de la ville dans le sens Nord-Sud au profit de l'extension lagunaire Est-Ouest.
- 3. Une composition urbaine centrée sur le Plateau avec l'éclatement des zones industrielles en quatre unités Nord, Sud et Est, Ouest en relation avec les zones d'habitat .
- 4. Une capacité d'accueil de la ville limitée à 400 000 habitants.

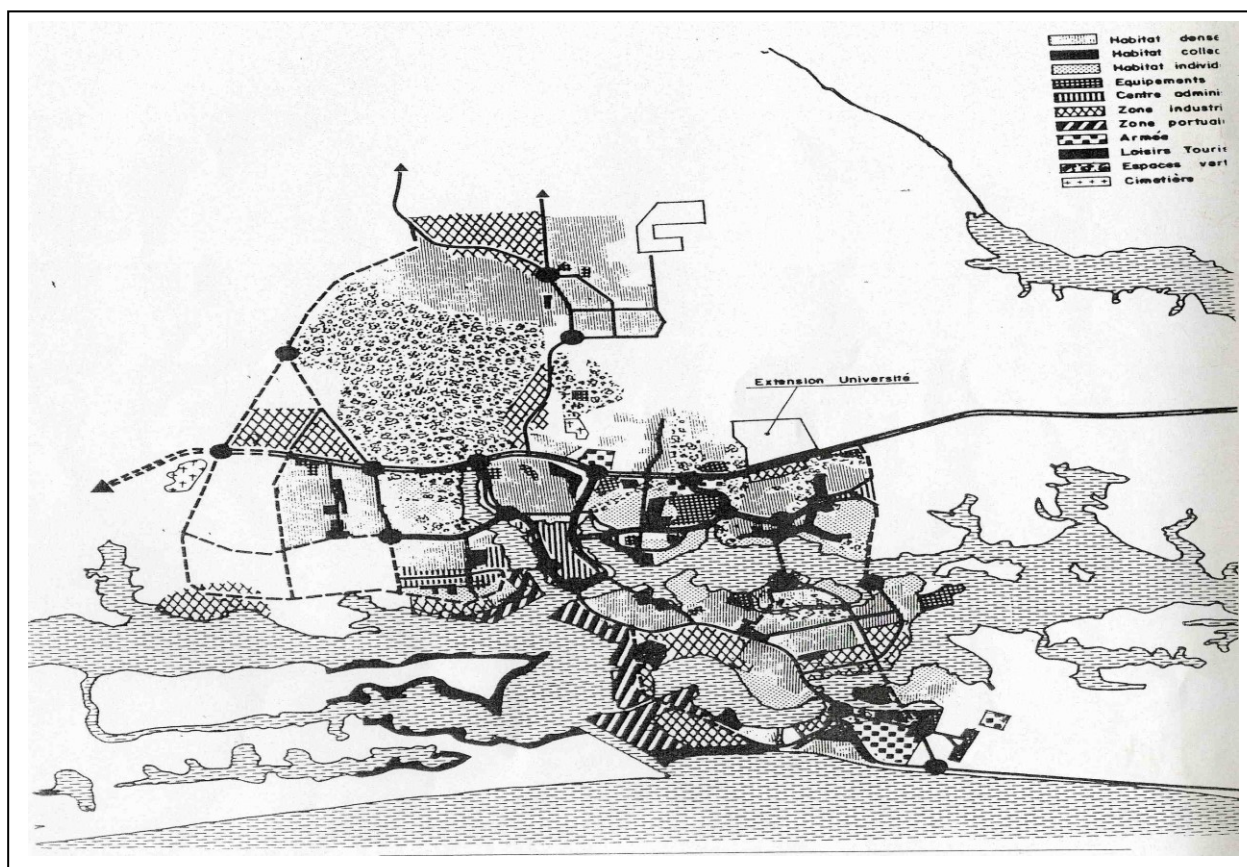
Carte 6 : Schéma de structure de BNETD de 1960



Le Schéma de Structure élaboré par le Bureau National d'Etudes et de Développement BNETD en 1969 est basé sur les résultats des études de la SEMA et correspond à un schéma d'extension qui privilégie le développement lagunaire Est Ouest.

Il diffère peu du plan SETAP dans Ses grandes orientations notamment dans l'équilibrage des zones d'emplois et d'habitat. Cependant les surfaces accordées à l'habitat sont plus importantes et se répartissent sur les plateaux d'Abobo au Nord, du Banco à l'Ouest et de la Riviera à l'Est.

Carte 7 : Plan d'aménagement de l'AURA de 1974



Le plan d'aménagement de l'AURA, n'est qu'une illustration du Schéma de structure de 1969 où la grande trame de voirie est plus détaillée et les affectations des zones plus précises.

Avec ses 45 000 ha de superficie urbanisée sur les 60 000 ha de superficie totale, Abidjan affiche une capacité potentielle de site de 0,75, autrement dit le site est occupé aux $\frac{3}{4}$ de sa superficie.

I.3. Bilan

102

Tout d'abord il ya non concordance entre les prévisions démographiques et économiques et l'évolution réelle :

- Sous-estimation répétée de la croissance démographique (en 1960, lors de l'élaboration du plan de la SETAP, il était prévu d'atteindre les 400 000 habitants en 1989 ; ils ont été atteints en 1967, soit 3 ans plus tôt.
- En 1966 il était prévu d'atteindre 1 100 000 habitants en 1980, ils ont été atteints en 1976, soit 4 ans plus tôt.
- Sur estimation des besoins en zones d'emplois et en logements, on devrait plutôt dire sur-estimation de la possibilité de satisfaire ces besoins. En effet, les planificateurs accordent trop de poids à la capacité des pouvoirs publics à infléchir volontairement des tendances à court et moyens terme, si elles ne vont pas dans le sens de « *leur politique* ».
- Choix de normes inadaptées, souvent trop élevées, en regard de la croissance réelle du revenu des ménages et en regard de la capacité d'investissement des pouvoirs publics.

L'inadéquation des programmes d'équipement de terrains avec la demande réelle a engendré des extensions non prévues de la ville, sans conformité avec le plan.

Une volonté de conduire le développement spatial dans des directions opposées à la tendance et qui impliquerait au préalable la réalisation d'ouvrages importants. C'est le cas par exemple du franchissement de la lagune. Il faut savoir que dans une ville comme Abidjan, le dynamisme de la croissance fait que les décisions prises se font régulièrement en faveur des urgences, au détriment de l'anticipation. En fait, le développement spatial s'est traduit par une croissance régulière, une occupation pratiquement concentrique de l'espace, compte tenu des obstacles naturels (lagune, forêt du Banco).

Section II. LOME

II.1. Présentation de Lomé

Le grand Lomé est situé dans la région maritime, une des cinq (5) régions administratives du pays. La région maritime est localisée entre la région des plateaux avec laquelle elle fait frontière au Nord sur une longueur de 130 km. L'Océan Atlantique au Sud sur une longueur de 50 km, la République du Benin à l'Est sur 100 km, et dont le fleuve Mono sert de frontière

naturelle, et le Ghana sur une longueur de 80 km. La région maritime couvre une superficie de 6.100 km² soit près de 11% de la superficie totale du pays. Elle est la plus petite des cinq régions du Togo.

Elle constitue une entité économique regroupant six (6) préfectures comme l'indique le tableau n°1 suivant :

Tableau 11 : liste des préfectures de la région maritime (Togo)

Préfectures	Superficie	Chefs-lieux
Commune de Lomé	90	Lomé
Préfecture du Golfe (sans Lomé)	190	Lomé
Préfecture des Lacs	706	Aného
Préfecture du Zio	2054	Tsévié
Préfecture de l'Avé	1146	Kevé
Préfecture de Yoto	1200	Tabligbo
Préfecture de Vo	714	Vogan
Total région	6100	

Source : Direction Générale de Statistique et de la comptabilité nationale (DGSCN)

Le grand Lomé recouvre un territoire qui correspond administrativement à l'actuelle préfecture du Golfe. La Préfecture du Golfe est une des 35 préfectures qui composent administrativement le territoire togolais. Le territoire qui constitue le grand Lomé, objet de la présente stratégie de développement urbain, est un territoire métropolitain largement urbanisé, formé à partir des plusieurs entités administratives et d'une multitude d'espaces géographiques au vécu urbain divers.

II.2. Démographie et croissance urbaine

Dans l'attente des résultats du RGPH 2010, l'effectif de la population du grand Lomé peut être obtenu à partir des estimations disponibles à la Direction Générale des Statistiques et de la Comptabilité Nationale (DGSCN). Ces estimations se fondent sur les précédentes

opérations notamment les recensements généraux de la population et de l'habitat de 1960, 1970 et 1981 ; ainsi que sur la cartographie censitaire de 1997.

Ces différentes sources nous conduisent à établir une estimation de 1 640 100 habitants pour le grand Lomé ce qui suggère une montée en puissance de la dynamique de métropolisation de la capitale togolaise.

Tableau 12 : effectif de la population de la commune de Lomé et de la Préfecture du Golfe

	1997	2010
Commune de Lomé	673 630	1 157 100
Préfecture du Golfe	269 805	483 000
Grand Lomé	943 435	1 640 100

Source : Cités alliance, Stratégie de Développement de Grand Lomé, 2010

La population de grand Lomé sur la période 1997 à 2010 a augmenté à un rythme moyen alimenté par la croissance de la commune de Lomé qui est de 4,25% et celui de la Préfecture du Golfe qui est de 4,58%. La commune de Lomé avait au cours des décennies précédentes 1960-1970, 1970-1980, et 1980-1990 des taux de croissance respectifs de 7,5%, 6,5% et 6,1%.

Tableau 13 : Taux de croissance démographique

	1997 à 2010
Commune de Lomé	4,25%
Préfecture du Golfe	4,58%

Source : Cités alliance, Stratégie de Développement de Grand Lomé, 2010

II.3. Développement selon les documents d'urbanisme

II. 3.1. Structuration urbaine et dynamiques spatiales

Le territoire du Grand Lomé est métropolitain, largement urbanisé. Il est formé à partir de plusieurs entités administratives et d'une multitude d'espaces géographiques au vécu urbain divers.

L'image actuelle de la ville de Lomé est le résultat d'un système complexe qui a lié, à travers le temps, les transformations socio-économiques aux transformations physiques.

L'analyse de ces relations, la compréhension des mécanismes qui ont déterminé l'image actuelle de la ville doivent servir à l'identification des facteurs fondamentaux pouvant déterminer une stratégie efficace de développement durable de la ville.

II. 3.2. Planification et aménagement urbain

La ville de Lomé a fait l'objet d'une planification marquée par l'élaboration de documents d'urbanisme prévisionnels au rythme irrégulier (plan allemand de 1913 - plan français de 1969, soit 56 ans d'intervalle ; plan français de 1981, soit 12 ans d'intervalle) et opérationnels à intervalles non moins irréguliers et fréquents (plan de la zone triangulaire du Groupement Togolais des Assurances, GTA, en 1995, soit 25 ans d'intervalle ; nombreux lotissements clandestins).

Cette planification est souvent restée en projet, oubliant les documents élaborés au placard.

Notons que certains professionnels togolais dénomment le Plan Directeur d'Urbanisme de 1981, Schéma Directeur (SDAU), à cause de son mode d'élaboration qui respecte le principe des grandes mailles. Or, c'est ce qui est dorénavant recommandé pour les nouveaux outils de planification comme le Plan Urbain de Référence (PUR). Le Groupe Technosynésis, dans son approche méthodologique, s'est montré visionnaire de ce point de vue.

Notons par ailleurs que les prévisions de documents de planification sont ambitieuses car aucune ville n'atteint l'effectif de populations projeté, même pour les hypothèses basses.

II. 3.3. Politique d'aménagement du territoire

La planification urbaine de la ville de Lomé, capitale du Togo et principal centre économique, a toujours été fortement tributaire des politiques et directives d'aménagement du territoire. L'armature urbaine du Togo, marquée par la macrocéphalie de la ville capitale a longtemps préoccupé les autorités, quant à la nécessité de le remodeler dans un but d'équilibre territorial et d'efficacité économique.

L'armature urbaine du Togo se caractérise par le poids démographique de la capitale (Lomé compte les 2/3 des urbains et près du quart de la population totale du pays), poids démographique renforcé par la concentration de la majeure partie des activités économiques.

Les exercices de géographie volontaire élaborés au début des années 1980 par le schéma national d'aménagement du territoire distinguaient quatre (4) scénarios fondamentaux pour comprendre les tendances du développement urbain au Togo.

- **Le premier scénario** tablait sur la concentration totale sur Lomé et le littoral et le dépérissement des villes de l'intérieur.

Cette hypothèse extrême supposait un taux d'accroissement de l'ordre de 11% pour la capitale (à l'instar d'Abidjan ou Lagos). 2500000 habitants pour Lomé et ses environs en 2000. Ce scénario n'était pas impossible, mais plutôt invraisemblable : atteindre un tel taux d'accroissement pour la capitale, dans le cas du Togo, supposait un appauvrissement de l'intérieur du pays conjugué à un enrichissement extrême de la capitale, nécessaire pour renverser le solde migratoire du pays.

- **Le second scénario** distinguait un centre urbain principal (Lomé et le littoral : Tsévié à 35 km au Nord et Aného à 50 km à l'Est, 2350000 habitants en 2000) complété d'un autre pôle administratif et économique à l'intérieur, Kara (entre 70000 et 175000 selon les variantes) ou Sokodé (entre 85000 et 150000), ou un système formé par les deux (2) villes. Ce scénario aurait pu se réaliser si le choix de développer une métropole nationale d'équilibre avait été un succès et si la croissance économique du pays s'était poursuivie.

- **Le troisième scénario** distinguait un centre urbain principal (Lomé et le littoral : 1300000) complété d'un réseau de villes secondaires (Kara : 125000 à 175000, Sokodé 100000 à 1500000, et Atakpamé : 75000 à 100000). Ce scénario tient compte du développement d'Atakpamé, chef-lieu de la région des plateaux et insiste sur la prévalence du linéaire central dans l'armature urbaine (Lomé, Atakpamé, Sokodé et Kara sont alignés, distantes entre elles de 150 km environ) et l'organisation territoriale du pays.

- **Le dernier scénario** tablait sur un centre urbain principal (Lomé), complété d'un réseau hiérarchisé de villes secondaires, axiales (Kara, Sokodé, Atakpamé) et périphériques (Kpalimé, Dapaong, Aného) et tertiaires (Tsévié, Anié, Sotouboua, Bassar, Mango,...). Le développement et la structuration de l'armature urbaine sont maxima, l'atténuation de la macrocéphalie aussi.

Ce dernier scénario est le plus conforme à la réalité actuelle du Togo. Mais cette étude prospective établie au début des années 80 avait sous-évalué l'ampleur des difficultés

économiques des années 1980 et 1990. Le rythme d'urbanisation défini pour chacun des scénarii était plus fort que celui constaté

en 2000, et aucune des villes n'avait atteint l'effectif de population projeté à cette date, même pour les hypothèses basses.

La déclaration de politique nationale d'aménagement du territoire adoptée en 2010 reprend les principes politiques d'équilibre territorial, d'efficacité économique et de préservation de l'environnement, mais n'a pas encore fait l'objet de document de mise en œuvre.

II. 3.4. La non application des outils de planification

La planification et l'aménagement urbain de la ville de Lomé se met en œuvre à partir des documents d'urbanisme prévisionnels et opérationnels. Ces documents d'urbanisme jusqu'à présent sont à l'initiative des services centraux du ministère chargé de l'urbanisme. La Municipalité de Lomé dispose d'une direction des services techniques qui comprend une cellule d'urbanisme, mais elle ne dispose pas d'agence d'urbanisme proprement dite.

II. 3.5. Outils prévisionnels

Les outils prévisionnels sont les documents d'urbanisme qui définissent les grandes orientations de développement de la ville de Lomé. La ville de Lomé a fait l'objet de plusieurs documents prévisionnels.

Le premier document d'urbanisme date de l'année 1913 sous l'impulsion du Gouverneur allemand August Köhler. La trame viaire du centre-ville actuel a été définie par ce document. Plus tard, la ville de Lomé fera l'objet d'un autre plan directeur sous la période française.

Après les indépendances, deux documents prévisionnels d'urbanisme ont été élaborés :

- le plan directeur de 1969 ;
- et le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1981.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de 1981 a été partiellement mis en œuvre. Il demeure un outil de référence, qui a le plus influencé la structure actuelle de la ville de Lomé. Elaboré à la fin des années 1970, période de croissance économique, il s'était fondé sur des hypothèses optimistes.

Ce document avait préconisé les choix spatiaux fondamentaux suivants :

- la continuité de l'ensemble urbain existant, permettant l'utilisation maximale du système infrastructurel ;
- la limitation de la croissance spatiale de la ville et la création de villes nouvelles à 20-30 km des limites d'alors ;
- le développement en tâches d'huile le long des axes principaux nord et nord-est.

Le schéma de 1981 a proposé des zones homogènes en fonction de leur capacité résidentielle :

- **la première zone, ou zone constructible à compléter** : il s'agissait de la zone urbaine existante comprenant la partie historique au sud de la lagune et la partie du plateau de Tokoin urbanisée à l'époque où il fallait essentiellement renforcer le niveau d'équipement ;

- **la zone à restructurer**, il s'agit d'une partie de la ville au sud de la lagune, comprenant les anciens noyaux villageois ;

- **la troisième zone homogène** concernait les terrains déjà lotis mais non encore habités sur le plateau de Tokoin ;

- **la quatrième zone homogène** concernait les zones de nouvelle expansion résidentielle, qui couvraient les zones rurales d'Aflao et d'Agoe-Nyivé. Ces zones de nouvelle expansion résidentielle devaient s'articuler autour d'un nouveau centre ville.

La structure urbaine prévue par le schéma est définie à partir de la voirie hiérarchisée en plusieurs niveaux :

- autoroute extra-urbaine à environ 20 km au nord de la ville ; voirie à grande circulation, comportant notamment les voies de contournement ;
- voirie primaire qui délimite les secteurs urbains ;
- voiries secondaires.

L'exécution du SDAU de 1981 n'a été que partiellement réalisée. Les conditions économiques difficiles que le pays a connues, au cours des années 1980, sont probablement la cause de cet état de fait.

Les options majeures du schéma qui devaient fortement orienter le développement de Lomé ont été négligées :

- En dehors de ces options majeures, la plupart des orientations proposées en termes de réseaux d'infrastructures, notamment pour les zones d'expansion ont été négligées, pas réalisées, ou mises en œuvre dans des proportions largement amputées. Ainsi en est-il des « axes d'équipements » qui devaient structurer les zones d'expansion. Certains de ces axes ont été implantés mais les emprises très largement réduites, les coulées vertes amputées, pendant que les emprises d'équipements étaient récupérées à des fins d'habitation.

LOME PLAN DIRECTEUR

ZONAGE

- A1 ZONES URBAINES A COMPLETER
- A2 " " " " " "
- A3 " " " " " "
- A4 " " " " " "
- A5 " " " " " "
- A6 " " " " " "

EQUIPEMENTS

- E1 EQUIPEMENTS DE QUARTIER
- E2 EQUIPEMENTS DE SECTEUR
- E3 CENTRE DIRECTIONNEL ET EQUIPEMENTS DE NIVEAU URBAIN
- E4 SERVICES ADMINISTRATIFS
- E5 UNIVERSITES ET EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
- E6 EQUIPEMENTS MUNICIPAUX

SYMBOLES

- EQUIPEMENTS COMMERCIAUX AU NIVEAU DU SECTEUR
- EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS AU NIVEAU DU SECTEUR
- FRONTIERE
- EQUIPEMENTS SANITAIRES AU NIVEAU DU QUARTIER
- EQUIPEMENTS COMMERCIAUX AU NIVEAU DU QUARTIER
- EQUIPEMENTS SCOLAIRES AU NIVEAU DU SECTEUR
- EQUIPEMENTS SANITAIRES AU NIVEAU DU SECTEUR

VOIES DE COMMUNICATION

- VOIE FERREE
- ROUTES EXPRESS (NATIONAL)
- ROUTES DE NIVEAU S1
- ROUTES DE NIVEAU S2
- ROUTES DE NIVEAU S3

CONTRAINTES

- EMPRISE DE LA VOIE PRINCIPALE - TERRAINS ACROBATIQUES
- ZONE MARCQUEE - TERRAINS ACROBATIQUES

LOME PLAN DIRECTEUR

- E1 IMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE TRANSPORT
- E2 ZONES MILITAIRES
- F1 ESPACES VERTS
- F2 PARC MUNICIPAL
- F3 EQUIPEMENTS SPORTIFS DE NIVEAU URBAIN
- F4 ESPACES BOISES
- G1 ACQUETTELLE (INDUSTRIE LOURDE)
- G2 INDUSTRIE LEGERE ET ENTREPOS
- G3 AGRICULTURE URBAIN
- H TERRITOIRE A USAGE AGRICOLE
- I LAGUNE
- J CARRIERES

Carte réalisée par TECHNOSYNESIS en 1981

«Toute la bande verte le long de la vallée du Zio (initialement réservée à l'agriculture urbaine, aux espaces boisés et aux plantations) est aujourd'hui occupée par des zones d'habitat et ce sont ces zones qui sont considérées comme des zones inondables. Aussi, les trames d'équipements prévues dans les zones d'extension ne sont pas respectées dans les lotissements effectués»

Source : Bureau d'études Technosynesis

II.3.6. Outils opérationnels

En matière d'urbanisme opérationnel, le plan d'urbanisme de détail est l'outil que l'on rencontre généralement. Il s'agit simplement d'un plan de lotissement réalisé selon les règles de l'art par les services compétents pour préparer les zones d'expansion à recevoir leur proche urbanisation. La plupart des zones d'expansion prévues par le SDAU de 1981 ont fait l'objet de tels plans d'urbanisme de détail.

C'est grâce à cet outil que la trame rectangulaire s'est plus ou moins imposée à la majeure partie de l'étendue urbaine.

L'élaboration des plans d'urbanisme de détail s'est parfois accommodée des formes d'occupations existantes. Ainsi plusieurs zones qui avaient déjà une densité relative ont été traitées comme « **zones de tolérance** » où l'occupation de fait a été prise en compte et régularisée pour permettre la viabilisation. Ces

Zones se trouvent essentiellement dans la partie nord-ouest de la ville.

Le centre-ville actuel a fait l'objet d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), élaboré dans la foulée du SDAU. Dans la pratique, ce plan d'occupation des sols n'a pas été mis en œuvre.

Certaines zones spécifiques ont également fait l'objet de documents opérationnels. Ainsi en est-il de la zone administrative de Lomé II et de la « zone triangulaire dite de GTA ».

La zone administrative de Lomé a fait l'objet d'un plan d'aménagement et d'urbanisme particulier élaboré au milieu des années 70. Ce plan très partiellement mis en œuvre a été réinterprété à plusieurs reprises pour permettre la réalisation de la Cité OUA ainsi que l'implantation de grands équipements spéciaux. La zone ne dispose plus de cohérence d'aménagement en raison de la juxtaposition d'interventions dans le temps et dans l'espace.

La zone de GTA a, quant à elle, fait l'objet d'un plan d'aménagement concerté en 1995. Cette zone d'activités économiques de faible étendue abrite le siège de plusieurs entreprises des secteurs parapublic et privé.

La situation la plus problématique est celle des zones d'extension actuelles situées en dehors du périmètre du SDAU de 1981. La vitesse d'extension spatiale ainsi que le dynamisme du marché foncier ont exposé ces parties du Grand Lomé à une spéculation foncière précoce et à des lotissements clandestins et anarchiques.

Les pratiques foncières dans ces zones encore rurales des cantons d'Aflao Sagbado, Agoe-Nyivé, Baguida, ainsi que de l'essentiel des cantons de Zanguera, Legbassito et Togblekopé se traduisent par la prévalence de lotissements anarchiques. Ces lotissements sont réalisés par des opérateurs topographes qui provoquent la mutation foncière des collectivités villageoises en terrains à urbaniser sans planification, sans programmation d'équipements urbains, et surtout au mépris absolu des règles de l'art de lotir.

II.4. Bilan

Les précautions envisagées par le schéma directeur de 1981 auraient probablement permis, si elles avaient été mises en œuvre, de prévenir le phénomène récurrent d'inondation observé depuis 2007. En effet, les caractéristiques physiques du site de la ville de Lomé ont été prises en compte dans le SDAU de 1981. Lomé a un site plat, de faible altitude et marqué par un système lagunaire omniprésent, ainsi que par la proximité de fleuves côtiers prenant leurs sources dans des zones montagneuses arrosées et donc susceptibles d'avoir des crues irrégulières et abondantes. Le schéma directeur s'est alors fondé sur la prise en compte du système fluvio-lagunaire comme exutoire naturel devant servir à l'évacuation des eaux de ruissellement préalablement collectées par les réseaux de drainage.

Cette approche supposait la préservation de toute urbanisation du système fluvio-lagunaire ainsi que des nombreux talwegs qui cisailent le plateau de Tokoin. Ainsi, la voie de contournement et sa coulée verte devaient empêcher l'empiètement du lit majeur du Fleuve Zio, isoler les lagunes, étangs et talwegs et les protéger de l'urbanisation.

La situation économique et financière du pays n'a pas permis la réalisation des grands axes infrastructurels prévus mais pendant longtemps un fragile équilibre a existé à la faveur de la faible densité de construction et de la faible étendue de l'agglomération. C'est après la décennie 1990 que le problème va véritablement se poser avec la crise politique qui a entraîné l'affaiblissement de l'autorité d'Etat.

Dans le même temps, la ville va continuer à s'étendre sur le plateau de Tokoin, augmentant la surface imperméabilisée et par conséquent la quantité d'eau de ruissellement à évacuer après chaque pluie.

L'absence de caniveaux pour l'évacuation des eaux de pluies, les lotissements anarchiques implantés au mépris du terrain naturel et du principe de l'écoulement gravitaire des eaux de pluies vont, dans un premier temps, engendrer un important phénomène d'érosion, dans les quartiers. Ce phénomène est notable dans les quartiers périphériques situés dans les cantons d'Aflao Gakli, et d'Agoè-Nyivé...

C'est le même phénomène qui est à la base de l'inondation récurrente des quartiers riverains de la vallée du Zio, des quartiers situés au sud de la bande lagunaire ainsi que des certains quartiers situés sur le plateau imprudemment construits dans des talwegs et bas-fonds.

Le bilan de ces pratiques d'aménagement se traduit par une grave remise en cause de l'équilibre de l'environnement urbain. Le site de la ville de Lomé revêt un caractère semi-aquatique une bonne partie de l'année. La qualité de vie urbaine est profondément remise en cause.

Section III. OUAGADOUGOU

III.1. Présentation de Ouagadougou

Capitale politique du Burkina Faso avec une population de 1273355 pour Ouagadougou commune et 1.551.751 pour le Grand Ouaga et une superficie de 449,93 ha, Ouagadougou est une des métropoles africaines.

Tableau 14 : Secteurs, Superficies, et villages de la commune de Ouagadougou

Localités	Superficie (km²))	Nombre secteurs	Nombre villages	1996		2006	
				Population	Densité	Population	Densité
Ouaga Commune	302,50	30	17	709 736	2346,23	1 181 702	3906,46
Communes rurales	3146,38		158	215 346	68,44	370 049	117,62
Grand Ouaga	3448,88		175	972 486	281,97	1 551 751	449,93

Source : Bureau d'études A APUI

Tableau 15 : Evolution de la population du Grand Ouagadougou entre 1996 et 2006

Entités	Population	TAAM (%)	Population 1996	TAAM (%)	Population 2006
Ouaga Commune	459 677	4,58	752 236	4,62	1.273.355
Grand Ouaga rural	189 696	1,37	220 250	2,37	278 396
Total Grand Ouaga	649 373	3,74	972 486	4,78	1 551 751

Source :Bureaud'étudesAPUI

L'évolution spatiale de Ouagadougou a conduit à une prise en compte de son environnement immédiat afin de lui assurer une extension harmonieuse et viable. C'est dans ce contexte que le Schéma d'Aménagement de la Banlieue de Ouagadougou (SABO) a été créé en 1985. Il consiste à définir l'emploi des sols dans la zone d'influence de Ouagadougou en maintenant des populations rurales dans des villages où les moyens d'existence sont améliorés (équipement scolaire, centre de santé, commerces, artisanat). Ces villages devraient permettre de créer des zones tampons afin de maîtriser la croissance urbaine de l'agglomération de la ville de Ouagadougou. La carte n°1 nous montre l'aire géographique du SABO ainsi que les relations existantes entre la ville de Ouagadougou et sa banlieue.

Cependant, on observe que ces villages sont touchés par l'urbanisation progressive sans que la croissance de la ville de Ouagadougou en soit vraiment freinée, ce qui a conduit à l'élaboration du SDAGO (Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga).

Le « grand Ouaga » se définit comme l'espace géographique compris dans les limites administratives de la ville de Ouagadougou, de la province du Kadiogo et du département de Loumbila (province d'Oubritenga). Il couvre une superficie de 3 300 km² dans un rayon de 25 km autour de la capitale, et représente le plus important champ urbain du Burkina Faso.

Le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga a permis de faire ressortir les problèmes majeurs de la capitale qui sont essentiellement dus au fait que Ouagadougou soit le principal centre économique du pays.

En vue de la résolution de ces problèmes, le SDAGO visait entre autres, les grandes orientations suivantes :

- L'organisation et la maîtrise de l'espace du Grand Ouaga,
- La restructuration des zones d'habitat spontané actuelles autour de Ouagadougou,
- L'amélioration du cadre et des conditions de vie de la population du Grand Ouaga,
- L'extension préférentielle vers l'Est des pôles de croissance de la ville.

La mise en œuvre de ces grandes orientations s'appuie principalement sur la réalisation d'opérations de lotissement dans la commune de Ouagadougou, en vue d'assurer la maîtrise et le contrôle de la croissance urbaine.

Trois phases permettront l'articulation de ces opérations :

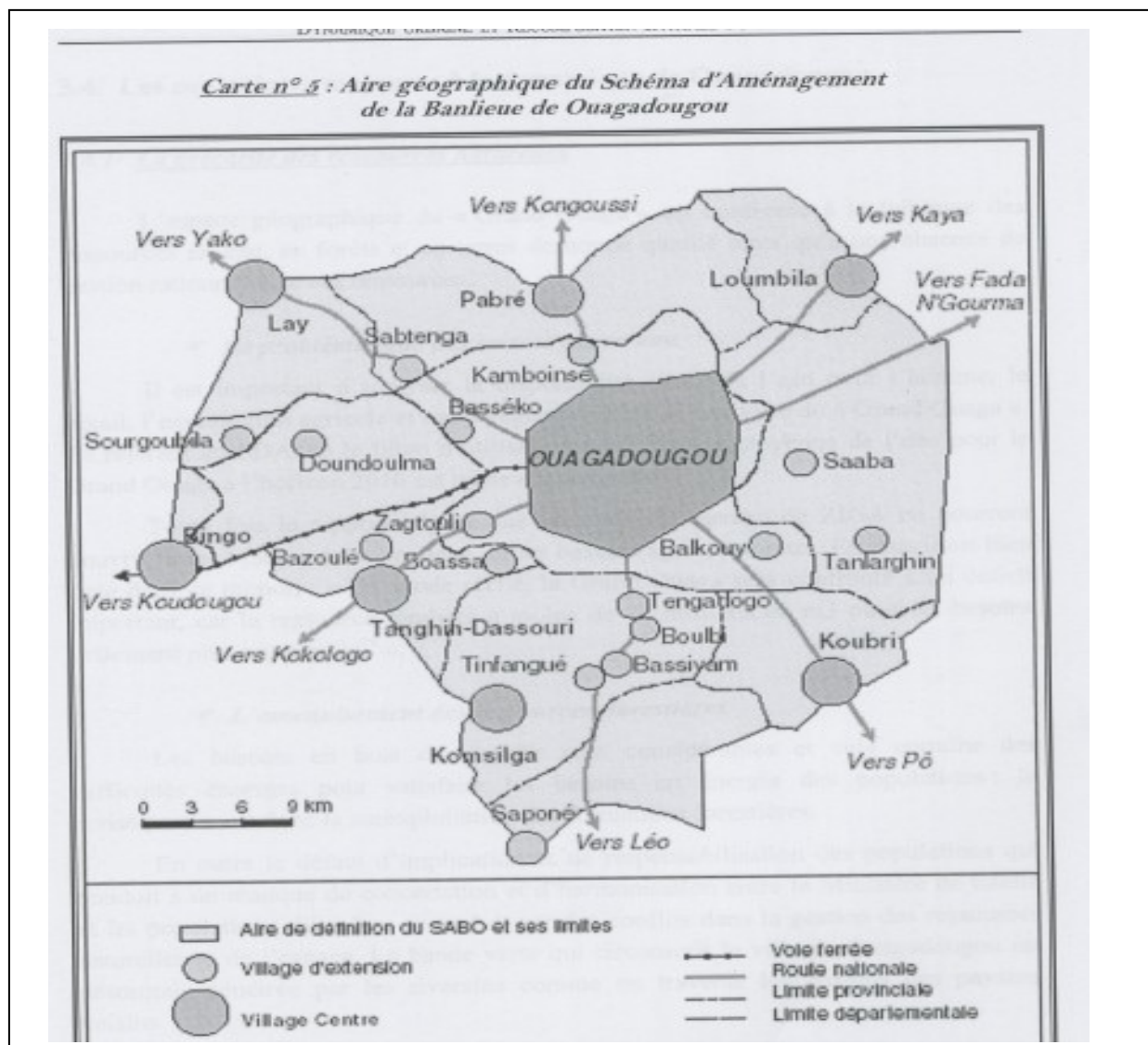
La phase 1 qui concernait la période 1997-2000, devait voir le dégagement de 23113 parcelles sur une superficie de 1 341 ha ;

La phase 2 qui s'étale de 2000 à 2005 permettra de dégager 46564 parcelles sur 2 701 ha ;

La phase 3 qui concernera la période 2005-2010 devra dégager 58 305 parcelles sur 3 382 ha.

En somme, ce sont 7 424 ha qui seront aménagés en dégageant 127 982 parcelles sur la période allant de 1997 à 2010.

Carte 10 : Aire géographique du Schéma d'Aménagement de la Banlieue de Ouagadougou



Source : BONI S., TPFE/EAMAU, 2005

III. 2. Contexte

La naissance du concept du Grand Ouaga est l'aboutissement d'un processus de planification et d'intervention dans la Banlieue de Ouagadougou financé par la coopération Néerlandaise.

Démarrée dans le cadre du projet Wagadogo-Mossin, cette coopération avec le Pays- Bas dans le domaine de l'aménagement s'est poursuivie par l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la ville de Ouagadougou en 1986 et par des études sur le Schéma d'Aménagement de la Banlieue de Ouagadougou (SABO).

Les grandes orientations du SABO ont conduit à la mise en place du projet villages centres dans la Banlieue de Ouagadougou (PVCBO), première phase appelée PVCBO 1 qui s'est exécuté entre 1990 et 1994. Dans le cadre de la préparation de la deuxième phase du PVCBO dénommé PVCBO II, exécuté entre 1995 et 1999, deux études ont été menées pour la préparation du Schéma Stratégique d'Aménagement du Territoire Grand Ouaga (SATGO), cadre d'exécution du PVCBO II. Le SATGO couvre l'espace rural de la province du Kadiogo puis, une portion des provinces d'Oubritenga et du Bazega (DGUT), projet village centre de la Banlieue de Ouagadougou. (Document de base. Mai 1994). Aujourd'hui, avec le nouveau découpage administratif du pays, le SATGO couvre la province du Kadiogo et la commune rurale de Loumbila dans la province de l'Oubritenga.

Sur la base du document préliminaire du SATGO élaboré en novembre 1993, un second document spécial, « *option pour le Grand Ouaga* » sera produit en 1994. A partir de ce document et suite à son amendement et son adoption par les instances compétentes, le SATGO devait être achevé en 1995, cette étude, en prélude au Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (SDAGO) adopté en 1999, a permis d'identifier les problèmes liés à la croissance de Ouagadougou. Le problème majeur connu est le développement déséquilibré et démesuré de cette ville et de sa zone d'influence dû à la croissance incontrôlée de l'agglomération du fait d'une démographie galopante, des extensions spatiales exagérées suite au développement de l'habitat spontané.

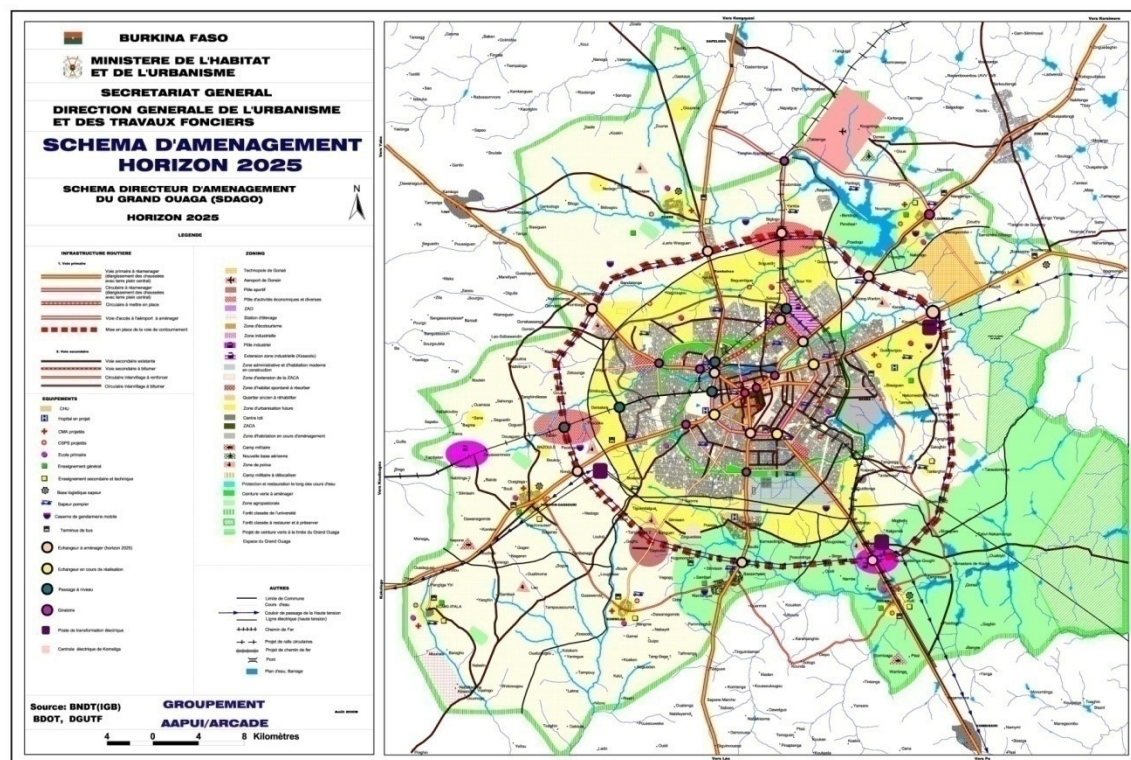
Au terme des consultations Néerlandais-Burkinabés des 25 et 26 janvier 1994, le PVCBO II se devait de concentrer davantage ses activités sur l'élaboration du SDAU-Grand Ouaga.

C'est ainsi qu'en 1997, sur financement de la coopération Néerlandaise, le Ministre en charge de l'urbanisme a recruté un groupe d'experts nationaux pour la finalisation du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (SDAGO) pour l'horizon 2010. Elaboré en 1997 et approuvé en conseil de Ministre le 28 juillet 1999, le SDAGO a évolué dans un environnement institutionnel qui a connu beaucoup de changements. On peut retenir dans l'ordre chronologique :

- L'organisation des secondes élections municipales en juillet et septembre 2000 ;
- L'adoption de la loi 013-2001/AN du 02 juillet 2001 portant modification des Textes d'Orientations de la Décentralisation (TOD) ;
- La modification essentielle est l'introduction de la région comme collectivité locale et comme circonscription administrative, placée au dessus de la commune ;

- L'adoption de la loi 055-2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales au Burkina Faso consacrant la communalisation intégrale du territoire ;
- L'adoption de la loi 017/2006 du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction du Burkina Faso et ses textes d'application.

Carte 11 : Schéma d'Aménagement Horizon 2025



Source : Bureau d'études AAPUI

Le SDAGO a fait ses premiers pas dans un contexte de décentralisation naissante (les premières élections municipales ont eu lieu en 1995). Le souci d'un respect de la planification n'était pas partagé alors de la même manière par les élus locaux et par les planificateurs. C'est en ce moment aussi que les grandes opérations de lotissement ont été entreprises par les nouvelles communes avec la participation populaire et se poursuivent de nos jours.

En dépit des mesures proposées pour résoudre les problèmes identifiés, l'on constate la persistance des difficultés neuf (9) ans après l'adoption du SDAGO. Il est alors apparu nécessaire de procéder à sa révision.

III.3. Les objectifs

Les objectifs visés à travers cette révision sont :

Redéfinir l'espace du Grand Ouaga ;

Maîtriser l'occupation de l'espace du Grand Ouaga ;

Proposer des options d'aménagement en rapport avec les préoccupations des acteurs et de la réalité du terrain ;

Améliorer les conditions de vie des populations du Grand Ouaga ;

Intégrer les villages centres et l'hinterland à la dynamique de la ville de Ouagadougou ;

Adapter le Grand Ouaga à l'évolution institutionnelle du pays.

III.4. La méthodologie

Le processus de révision doit être compris à juste titre comme l'affaire de tous les intervenants dans l'espace du Grand Ouaga. En conséquence, tous les acteurs impliqués ont été associés par les concertations successives afin d'assurer une large diffusion de l'intention, une prise en compte de leur préoccupation en vue de garantir une plus grande validité des décisions qui seront prises et donc de donner au schéma un espoir d'effectivité et de succès.

Le processus de révision de SDAGO a démarré en Octobre 2006 et s'est poursuivi jusqu'en 2008 à travers les étapes suivantes :

La recherche documentaire

Très abondante, la revue bibliographique avait notamment permis de tenir compte des différentes politiques et stratégies de développement en vigueur dans l'espace du Grand Ouaga. L'état des lieux du Grand Ouaga ayant permis de faire ressortir sa configuration actuelle, a été décrite à partir de cette démarche, consolidée par les entretiens, des enquêtes, des prospections sur le terrain, notamment dans le secteur social et des ressources naturelles.

L'évaluation des orientations du SDAGO de 1999

Elle a permis de situer les Goulots d'étranglement du SDAGO de 1999 et de capitaliser son expérience pour la révision.

Les consultations communales

Pour informer et prendre en compte les préoccupations de chacune des (7) sept communes rurales et de la commune urbaine de Ouagadougou dans le cadre de cette révision, (2) deux

consultations ont été organisées dans la période de juillet à septembre 2007. Ces rencontres ont connu une forte mobilisation des populations. Outre l'émulation qu'elles ont suscitée, ces consultations ont permis l'appropriation du projet de révision du SDAGO par les différents acteurs provenant notamment des administrations déconcentrées.

Les rencontres avec les ministres

Une première rencontre avec les départements ministériels s'est déroulée au courant du mois d'octobre et novembre 2007. L'objectif principal était d'informer et de recueillir les points de préoccupation de ces structures dans l'élaboration des options à envisager dans le cadre de cette relecture puis de mieux préciser le lien entre les politiques sectorielles et les différents axes du SDAGO révisé.

Une deuxième série de rencontres présidée par le Secrétariat Général du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU) a eu lieu en mars-juin 2008. Ces rencontres visaient à valider les options du SDAGO avec les départements ministériels et d'apporter des ajustements le cas échéant.

Le pré rapport provisoire

A l'issue des différentes rencontres, de la revue documentaire ayant abouti au diagnostic, un premier draft de document a été élaboré. Ce pré rapport provisoire définissait en fait les projets d'orientation pour la révision du SDAGO. Ces projets ont été soumis pour amendements aux structures porteuses, gestionnaires et bénéficiaires directs (gouvernorat du centre, communes urbaines et rurales différents ministères concernés). Ceci a permis à ces structures de mieux s'impliquer et de faire des suggestions pour la finalisation du document. Le pré rapport a fait l'objet d'une restitution au MHU en janvier 2008. La suite de cette restitution a été la deuxième série de rencontres avec les partenaires impliqués et concernés par le SDAGO.

La cellule de suivi de l'étude

Suite à la restitution du pré rapport provisoire, la cellule de suivi de la révision du SDAGO a été mise en place. Placée sous l'autorité directe du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, cette cellule était chargée de superviser l'étude. Elle a facilité et participé activement à la deuxième phase des rencontres avec les ministres.

Un rapport provisoire a été produit à la suite de ces dernières consultations. Il a fait l'objet d'amendement au cours d'un atelier général de validation à l'issue duquel le présent rapport final a été produit.

III.5. Nécessité de procéder à la révision de SDAGO

La révision est axée sur les points suivants :

Redéfinir l'espace de Grand Ouaga

Maîtriser l'espace (occupation)

Proposer des options d'aménagement ;

Améliorer les conditions de vie des populations ;

Intégrer les villages centres et l'hinterland à la dynamique de Ouaga ;

Adapter le grand Ouaga à l'évolution institutionnelle du pays.

III.5.1. Méthodologie

La méthodologie est charpentée par les axes ci-après :

- ☞ Evaluation des orientations du SDAGO ;
- ☞ Rencontres avec les communes rurales du Grand Ouaga. Les différentes politiques et stratégies de développement en vigueur dans le pays ;
- ☞ Rencontres avec les ministères ;
- ☞ Revue documentaire abordant Grand Ouaga

Proposition de projets d'orientation soumise à amendements des structures porteuses, gestionnaires et bénéficiaires direct de l'outil.

III.5.2. Principaux défis à relever

Les principaux défis à relever sont ceux qui suivent :

- ☞ Maîtriser l'organisation de l'espace pour le développement harmonieux de la zone de Grand Ouaga
- ☞ Créer des conditions d'un cadre propice au développement d'activités de richesse pour la société et l'épanouissement des populations.

III.5.3. Structuration spatiale

L'espace est structuré de la manière suivante :

- ✓ Une zone d'exclusion spatiale préférentielle vers l'Est ;

- ✓ Des zones d'agriculture intensive au sud de l'agglomération autour des retenues d'eau et des zones humides, même à l'intérieur de la ville ;
- ✓ Des zones d'agriculture traditionnelle à préserver;
- ✓ Une zone d'élevage intensif vers le Nord-est ;
- ✓ Des formations forestières naturelles à préserver ;
- ✓ Des zones d'activités industrielles et artisanales à aménager ;
- ✓ Dans la zone d'habitat : la réhabilitation des quartiers précaires par la valorisation et leur densification ;
- ✓ La restructuration des zones non loties ;
- ✓ Le lotissement des villages centres ;
- ✓ Des zones d'activités commerciales dans les marchés existants et à créer sur des espaces intégrés à la voirie primaire et secondaire

III.6. Bilan

Le bilan de l'exécution des orientations du SDAGO constate, trois (3) ans avant le terme du SDAGO, ce qui suit : sur 64 activités programmées, 15 soit 23,44% ont été réalisées, 27 soit 34,38% ne sont pas encore réalisées.

Beaucoup d'activités exécutées sont en cours par certains acteurs. Mais elles l'ont été sans référence au SDAGO.

Parmi les activités qui n'ont pu être exécutées, figurent les mesures institutionnelles qui auraient pu conférer au SDAGO son caractère d'outil de référence reconnu, appliqué et respecté par tous les acteurs.

III.6.1. L'évaluation du SDAGO de 1999

Les principaux défis à relever par le schéma consistaient à :

- maîtriser l'organisation de l'espace pour le développement harmonieux de la zone du « Grand Ouaga » ;
- créer des conditions et un cadre propices au développement d'activités génératrices de richesses pour la société et l'épanouissement des populations.
- Sur le plan de la structure, une zone d'extension préférentielle de la ville vers l'est ;
- des zones d'agriculture intensive (maraîchage surtout) au sud de l'agglomération, autour des retenues d'eau et des zones humides, même à l'intérieur de la ville ;

- des zones d'agriculture traditionnelle à préserver ;
- une zone d'élevage intensif vers le nord est ;
- des formations forestières naturelles à préserver ;
- des zones d'activités industrielles et artisanales à aménager à Kossodo, Zagtouli et à la zone d'activités diverses (ZAD) ;
- dans les zones d'habitat :
 - la réhabilitation des quartiers anciens par leur valorisation et leur densification, ceux-ci ne répondant plus aux normes d'urbanisme actuelles (Larllé, Nemnin, Niogh'sin, Paspanga, Ouidi, Kolog'Naba, Bilbalogo, Samandin, les quartiers saints, Koulouba, Zangouettin, Tiendpalogho) ;
 - la restructuration des zones non loties ;
 - le lotissement des villages centres ;
- des zones d'activités commerciales dans les marchés existants et à créer sur des espaces intégrés à la voirie primaire et secondaire, notamment dans sa structuration spatiale.

III.6.2. Les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du SDAGO

Le bureau d'études (Atelier d'Architecture, des Projets Urbains et d'Ingénierie, AAPUI, 2006) a rencontré les difficultés suivantes :

- 1- la non mise en place des structures administratives de gestion du Grand Ouaga notamment la création de la Direction Régionale de l'Urbanisme à Ouagadougou et la structure de coordination de la stratégie d'Aménagement du Grand Ouaga
- 2- Les changements institutionnels. La naissance de la décentralisation et son approfondissement, plutôt que de constituer des catalyseurs pour la mise en œuvre du SDAGO ont dévié ses grandes orientations, notamment dans sa structuration spatiale. Les conseils municipaux mis en place en 1995, renouvelés en 2000, ont entrepris des aménagements sans aucun respect des orientations du SDAGO.

3- La spéculation foncière. Dans un contexte urbain dans lequel se développe la spéculation foncière par le fait des propriétaires fonciers coutumiers, des intermédiaires et autres acteurs de la scène urbaine, il était prévisible que le phénomène allait atteindre tôt ou tard la proche banlieue de Ouagadougou, le milieu rural immédiat d'une manière générale. Les populations gagnées sans doute par le souci de ne pas perdre leurs terres face à la poussée urbaine de la capitale, vendent ainsi leurs terres de culture aux citoyens.

4- Le manque de volonté politique réelle de porter le SDAGO. Le Grand Ouaga est le principal centre urbain et abrite la capitale du pays. A ce titre, il est l'objet de beaucoup d'enjeux et sa planification spatiale devrait être un souci pour les autorités administratives et politiques.

Force est de constater aujourd'hui que les orientations du SDAGO qui nécessitent une forte implication des autorités sont restées lettre morte. Il importe donc, que cette attitude soit revue afin que la révision du SDAGO soit une préoccupation et l'affaire aussi des autorités.

5 La non vulgarisation du SDAGO. A travers les différents contacts pris dans le cadre de la révision du SDAGO, nous avons constaté que cet important outil était largement méconnu. La majeure partie des personnes rencontrées lors de l'enquête conduite par le bureau d'études (AAPUI), ne le connaissent même pas et très peu en ont entendu parler. Alors, comment peut-on appliquer un outil si on ignore ou on ne connaît pas bien ses dispositions ?

1 La stratégie d'aménagement

Trois défis sont assignés au présent SDAGO

- Définir l'espace du Grand Ouaga
- Maîtriser l'organisation et l'occupation spatiale dans l'espace du Grand Ouaga
- Améliorer les conditions de vie des populations du Grand Ouaga

Définir l'espace du grand Ouaga

Le territoire du grand Ouaga couvre deux régions et comprend huit communes. Cette entité n'a aucune consistance juridique en dehors du décret 99-270/PRES/PM/MHU/MATS/MEE/MEF adoptant le SDAGO de 1999. La majeure partie de ce territoire fait partie de la région du Centre. Il s'avère donc utile de créer un cadre territorial homogène sur le plan juridique et institutionnel pour le Grand Ouaga, fondé sur la solidarité spatiale entre les collectivités territoriales. Pour cela trois alternatives sont envisageables :

- -1 Consacrer le territoire du Grand Ouaga en une et seule et même région en rattachant la commune rurale de Loumbila à la région du Centre. Il faut utiliser les dispositions de la loi portant Code Général des Collectivités Territoriales au Burkina Faso, notamment en son article 13. " La création, la dénomination, la détermination, la fixation des limites territoriales la suppression, la fusion ou la scission, l'organisation, et le fonctionnement de la collectivité territoriale ainsi que le régime électoral applicable, sont déterminés par la loi ». Dans le contexte actuel, le redécoupage territorial du pays n'est pas envisageable pour les seuls besoins du SDAGO. Mais c'est une hypothèse à envisager dès que l'opportunité se présentera.
- -2 Conserver le Grand Ouaga dans son état actuel, c'est-à-dire avec la région du Centre et la commune rurale de Loumbila, dans la région du Plateau Central. Cette deuxième alternative, dans le dispositif institutionnel actuel, multiplierait par deux les structures consultatives et de décision dans le Grand Ouaga. Il en résulterait alors une lourdeur administrative, facteur négatif pour la mise en œuvre du SDAGO.
- -3 La troisième alternative est une moyenne des deux premières. Par voie réglementaire, c'est-à-dire par décret pris en conseil des Ministres, on crée le Conseil du Grand Ouaga. Ce décret précisera :
 - les limites du Grand Ouaga (les territoires de la région du Centre et la Commune Rurale de Loumbila) ;
 - sa composition (la Région du centre de la Commune Rurale de Loumbila) ;
 - son domaine de compétence (le SDAGO).

Le principe directeur de cette troisième alternative est la possibilité qui est offerte à la commune rurale de Loumbila de siéger avec le conseil régional du Centre sur les questions concernant le SDGAO. Le fonctionnement de ce conseil du Grand Ouaga se fera dans le cadre du dispositif institutionnel actuel, (le code des collectivités), la région du Centre allant être la référence. Cette troisième alternative qui est une étape vers la consécration du Grand Ouaga en une seule et même collectivité territoriale en temps opportun, a l'avantage de ne pas bouleverser le dispositif institutionnel en obligeant à une relecture des textes ou à la modification des lois. Elle doit être comprise comme une mesure reposant sur la solidarité territoriale dans le Grand Ouaga.

Maîtriser l'organisation et l'occupation spatiale du Grand Ouaga

Ouagadougou et le Grand Ouaga jouent un rôle international de premier plan au niveau sous régional et les autorités veulent en faire une capitale de référence. Pour se donner les moyens de ses ambitions, des grands projets ont été initiés tels que la ZACA, Ouaga 2000, la construction des échangeurs. Moteur économique du Burkina, le Grand Ouaga constitue un marché de consommateurs et d'acteurs aux stratégies diverses. La spéculation foncière s'accroît avec le développement de l'habitat spontané et l'occupation de grands domaines.

C'est pourquoi toute cette dynamique doit être canalisée dans le souci d'équilibre de la croissance et de solidarité territoriale. Le Grand Ouaga doit avoir une cohérence spatiale d'ensemble basée sur le long terme et non pas être une juxtaposition de "conquêtes" ou « du fait du prince » qui peut avoir des effets pervers dans le temps. Ainsi, la recherche de cette cohérence spatiale va conduire à proposer les différents pôles d'activités de manière à équilibrer ou à corriger les déséquilibres constatés dans la croissance urbaine du Grand Ouaga. Il ne devrait plus y avoir à terme, un seul centre vers lequel tout le monde converge, mais plusieurs pôles d'activités distinctes les uns des autres et localisées dans les communes rurales. Les stratégies territoriales d'accueil des nouvelles activités économiques du SDAGO visent davantage à tirer parti des mutations économiques à venir. Lutter contre les déséquilibres spatiaux passe par une localisation plus équitable des équipements et services.

Les communes rurales doivent être assez attractives pour constituer un creuset capable de stabiliser leurs populations et d'en attirer d'autres venant du noyau de Ouagadougou, et être connectés à leur proche environnement par le développement des transports. C'est à ce prix qu'elles pourront s'intégrer pleinement à la dynamique urbaine de Ouagadougou et que la solidarité territoriale pourra être effective.

Les contrastes dans le Grand Ouaga sont de plus en plus marqués entre groupes sociaux et territoires. Les écarts de ressources de développement continuent de se creuser. "L'impérialisme" spatial de Ouagadougou par rapport aux communes rurales du Grand Ouaga est de plus en plus manifeste. Favoriser l'égalité et la solidarité territoriales, réduire les inégalités spatiales par une maîtrise de l'organisation et de l'occupation spatiale dans le Grand Ouaga restent un défi majeur pour le SDAGO.

Améliorer les conditions de vie des populations du Grand Ouaga

Une des caractéristiques du Grand Ouaga est l'accroissement de la pauvreté. Ainsi, le SDAGO devra permettre l'amélioration des conditions de vie et la qualité de l'offre urbaine à travers le développement des activités et des infrastructures. Il devra garantir l'accessibilité des populations du Grand Ouaga aux besoins fondamentaux que sont l'accès à un logement décent, à l'éducation, à la santé, à la sécurité, à l'emploi et à la mobilité.

2 Le parti d'Aménagement

Le schéma s'efforce de concilier :

- les préoccupations des acteurs,
- une tendance générale d'accroissement démographique et de densification des tissus urbains,
- un principe d'aménagement et d'organisation de l'espace reposant sur un zoning permettant d'équilibrer le développement spatial du Grand Ouaga,
- les contraintes de site dans le souci de la préservation des ressources naturelles,
- l'intégration des villages centres à la dynamique urbaine de Ouagadougou
- l'évaluation faite de l'ancien SDAGO.

Ces considérations ont conduit à proposer :

- 1- Des zones d'urbanisation future : surtout dans les communes rurales, les chefs lieux et les gros villages. Cela leur permettra d'étoffer leurs tissus « urbains » et de constituer une alternative pour les populations intéressées face à la pression foncière sur Ouagadougou
- - un moratoire sera observé sur les aménagements dans la commune urbaine de Ouagadougou jusqu'en 2020. Cela permettra à la densification de s'opérer plus facilement. Cependant des zones urbanisables seront définies dans les limites administratives de la commune de Ouagadougou.

Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, dans le cadre de la mise en place de ses structures déconcentrées, devra créer une Direction d'Urbanisme du Grand Ouaga ayant compétence sur le territoire du Grand Ouaga. Elle sera la structure technique, chargée d'appuyer le CGO et de veiller à la bonne exécution et au suivi du SDAGO. Elle devra être dotée de moyens humains, matériels et financiers conséquents à la hauteur des enjeux du Grand Ouaga.

L'Etat sera donc le garant de la mise en œuvre du SDAGO révisé. Le Conseil du Grand Ouaga veillera à la prise en compte des orientations retenues par le biais de l'élaboration ou de la révision des autres documents devant lui être en conformité. 'L'Etat, les collectivités territoriales, les personnes morales de droit public ou privé sont tenus au strict respect des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme approuvé (article 65 du code de l'urbanisme et de la construction).

2. La nécessité de l'existence d'un sentiment fort d'une communauté de destin entre les collectivités territoriales

Avec la communalisation intégrale du pays, les conseils municipaux des nouvelles communes rurales sont jeunes dans l'exercice de la décentralisation. Le bureau d'études (AAPUI) a constaté que ces conseils municipaux sont démunis tant en ressources financières qu'humaines. La proximité et « l'impérialisme spatial du pôle urbain de Ouagadougou sur leur territoire semblent être une menace pour eux si bien qu'ils développent un sentiment de méfiance voire d'opposition vis-à-vis de Ouagadougou. Ces nouvelles communes rurales craignent d'être "phagocytées" par Ouagadougou et de perdre ainsi leur "identité". Toutes les inquiétudes invoquées même si elles sont compréhensibles n'ont pas lieu d'être.

Le Grand Ouaga est le principal pôle urbain du pays et Ouagadougou en est le moteur. En attendant la mise en place du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) qui va procéder à un meilleur développement équilibré sur tout le territoire national et soulager ainsi la pression sur Ouagadougou, la capitale reste le principal pôle d'attraction du pays tant pour les migrants que pour les investisseurs. D'ailleurs les populations de ces communes rurales écoulent leurs productions sur Ouagadougou ou viennent y travailler. Aussi, serait-il juste de faire en sorte que la croissance de Ouagadougou soit perçue comme une opportunité de développement pour ces communes rurales. L'appartenance à un même territoire et l'existence de relations ombilicales entre la commune urbaine de Ouagadougou et les communes rurales devraient faire naître le sentiment d'une communauté de destin entre ces

collectivités territoriales décentralisées. Ce sentiment fort se doit d'être partagé par les populations du Grand Ouaga.

3 La mobilisation des ressources humaines

Les communes rurales en général et celles du Grand Ouaga en particulier éprouvent d'énormes difficultés et manquent cruellement de ressources tant humaines que financières. Un récent rapport publié sur l'économie nationale indique que « dans la situation actuelle, les communes rurales ne sont pas viables à court et moyen termes compte tenu d'un certain nombre de contraintes, notamment la faiblesse et la mobilité de la base imposable » (AAPUI, 2006). Il importe donc que l'Etat renforce son assistance, notamment envers les communes rurales.

L'implication du secteur privé contribuera également à la mobilisation des ressources humaines pour peu que les conditions de son intervention soient clairement définies.

4 La mobilisation des ressources financières

En matière de financement des aménagements, le décret n° 2006/362/PRES/PM/MEDEV/MATD/MFB/MAHRH/MID/MECV du 20 juillet 2006 portant adoption de la politique nationale d'aménagement du territoire fixe le cadre général des grandes options pour le financement des aménagements. Il indique que « l'aménagement du territoire nécessite des instruments financiers spécifiques à côté des moyens et sources de financement qui existent déjà ».

Les moyens financiers mobilisables pour l'aménagement du territoire sont : le fonds national d'aménagement du territoire, le fonds d'aménagement urbain rattaché à la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat, le fonds de développement des collectivités créé par l'article 141 du Code général des collectivités territoriales, le fonds pour les aménagements urbains créé par l'article 15 de la loi du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina. En effet, l'article 15 dudit code dispose qu'« il est créé un fonds pour le financement des aménagements urbains », et l'article 16 poursuit en indiquant que « l'organisation et les modalités de mise en œuvre de l'alimentation et de la gestion du fonds pour le financement des aménagements urbains sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre en charge des finances et de celui en charge de l'urbanisme et de la construction ». Ce décret n'a pas encore été adopté ;

- le budget d'investissement de l'Etat ;

- le budget d'investissement des collectivités locales ;
- les partenaires financiers ;
- les financements privés ;

Tableau 16 : Evaluation de la structuration spatiale

N°	Prévision	Constat
1	Réhabilitation des quartiers spontanés	Un début de réalisation avec la mise en œuvre du projet ZACA la proposition des quartiers Koulouba, Tendpalogho et Zangauetin ont été délocalisés et recasés dans une trame d'accueil à Ouaga
2	Restructuration des quartiers spontanés	Sur le terrain, cela s'est traduit par de nombreuses initiatives qui ont permis de résorber momentanément, en un bref délai les zones non loties existantes à l'adoption du SDAGO. Mais les stratégies en vue de limiter la propagation de l'habitat spontané ne semblent pas avoir été efficaces puisque le phénomène persiste
3	Lotissement de 7424 ha de la zone d'extension de Ouaga	Aménagement non respectueux des zones d'extension réservé à l'habitat ni la destination initiale des sols. Les productions des terrains à bâtir aux prévisions de SDAGO
4	Lotissement des villages centres	Ses réalisations ont eu lieu Komsiga, Tangin, Dassoua, Pabré, Konkipala, Bassinko, Zagtouli, Kamboinsé et Loumbila ont été en partie lotis
5	Aménagement de la zone industrielle	Pas encore effectif
6	Aménagement dans la zone d'élevage intensif	Non respect de la destination initiale, zone lotie pour une habitation
7	Aménagement d'une zone d'agriculture intensive au sud/ retenue d'eau	Pas encore effectif

Section IV. ANALYSE COMPARATIVE DES DOCUMENTS D'URBANISME ENTRE LES VILLES ET ENTRE LES VILLES AFRICAINES

Les documents d'urbanisme élaborés sur Abidjan sont réalisés à un rythme soutenu sur plus d'une quinzaine d'années par le même Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD).

Toutefois contrairement à Grand Lomé et Grand Ouaga, le Grand Abidjan n'a pas été explicitement placé dans l'armature urbaine de la Côte d'Ivoire.

En effet, Grand Lomé et Grand Ouaga ont été analysés à travers une politique d'aménagement du territoire explicite. Si au Togo des scénarii sont esquissés par rapport à Lomé et une variante de réseaux de villes secondaires, au Burkina Faso ce sont trois alternatives qui ont été esquissées en matière de gouvernance de territoire (Conseil Régional du Grand Ouagadougou Direction Régionale d'Urbanisme du Grand Ouaga, solidarité territoriale, etc.)

Ces deux documents sont élaborés par des Bureaux d'Etudes Privés Nationaux Groupement AAPPUI. Pour Grand Ouaga et G 2 conception pour l'étude préalable au Grand Lomé.

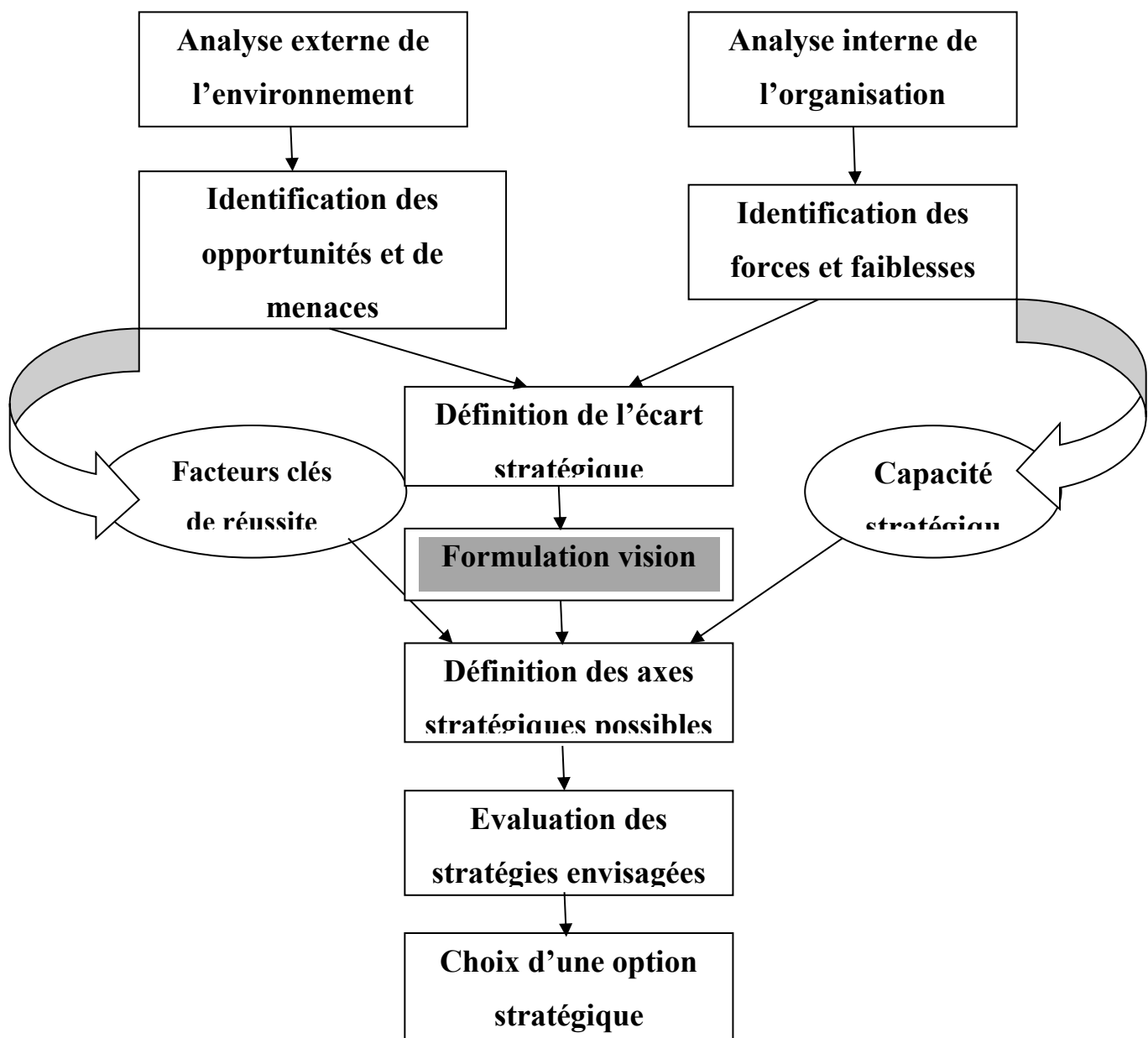
En matière de collecte de données, l'analyse de différents documents dans les différents pays indique qu'il ya un décalage entre les prévisions et les réalités. Les hypothèses de prévision sont réalisées 3 à 4 ans plus tôt ; cela s'explique en partie par la sur estimation des capacités d'investissement des pouvoirs publics.

La réflexion sur ces constats a conduit à prôner la planification stratégique qui distingue les facteurs internes (forces et faiblesses) et les facteurs externes (opportunités et menaces) ou environnement du projet. La confrontation de la capacité stratégique (croisement des forces avec les faiblesses) aux facteurs de succès (croisement des opportunités avec les menaces) permet de définir l'écart stratégique d'une part et des axes stratégiques de développement possibles d'autre part. Nous constatons toutefois que les Bureaux d'Etudes n'associent pas suffisamment les différents acteurs au diagnostic. Ils soumettent leurs études à amendement. Aussi, le diagnostic et la vision des villes ne sont pas véritablement « partagés » par les différents acteurs impliqués. Nous notons aussi qu'ils continuent d'être trop rigides dans leur démarche lorsqu'ils disent par exemple que le Conseil du Grand Ouaga doit veiller à ce que les autres documents soient conformes aux orientations du Schéma Directeur. Ce discours

tranche avec la logique de simplification des documents d'urbanisme en raison du caractère dynamique des réalités urbaines en perpétuel devenir. La souplesse dans l'élaboration des documents directeurs rime avec le caractère compatible des autres documents.

Quand on compare le mode d'élaboration de ces documents à celui de la France, l'on note les mêmes préoccupations pour les questions environnementales et d'infrastructure viaires. Mais ces préoccupations ne se situent pas au même degré ; l'absence totale de préoccupation relative au Schéma Directeur d'équipement commercial est à noter aussi.

Figure 6 : Le processus de planification stratégique



Les principales conclusions auxquelles ce chapitre a abouti indiquent ce qui suit :

Les documents d'urbanisme sur Abidjan sont réalisés à un rythme soutenu sur plus d'une quinzaine d'années. Mais Abidjan n'a pas été explicitement placée dans une armature urbaine comme les ont été Lomé et Ouagadougou.

Les documents d'urbanisme sur Ouagadougou ont été conçus, selon l'esprit classique rigide (conformité des documents de détail aux orientations du document directeur) sans lien avec le dynamisme des réalités urbaines qui réclament plutôt la souplesse (compatibilité entre les deux documents). En effet, les nouveaux outils doivent être simples dans leur conception afin d'être facilement modifiables.

Les nouveaux outils tels que le Plan Urbain de Référence (PUR) sont flanqués d'un budget propre à travers un programme prioritaire d'investissement (PIP). D'où la nécessité de sécuriser le financement régulier de ces outils de planification.

Ces conclusions mettent en perspective une réflexion stratégique.

CHAPITRE 4 : PERSPECTIVE D'UNE REFLEXION STRATEGIQUE : VERS UN NOUVEL ORDRE URBAIN AFRICAIN ?

Le chapitre 4 comporte deux articulations à savoir le bilan critique des modes de planifier et de gérer l'espace puis le bilan d'exécution des documents d'urbanisme sur les villes métropolitaines.

Section I. BILAN CRITIQUE DES MODES DE PLANIFIER D'AMENAGER ET DE GERER L'ESPACE

Les outils de planification ont évolué dans le temps et dans l'espace. Pendant la période précoloniale, l'urbanisme appliqué était considéré comme étant descendant et naïf (**Léolo NZUZI**). Les villes précoloniales étaient constituées de cités-palais (royaumes). L'organisation de l'espace était fonction des formations sociales (classes de dignitaires, classes de serviteurs, classes des esclaves, etc. le phénomène d'urbanisation spontanée est considéré comme un phénomène du hasard.

L'urbanisation à l'époque coloniale était canalisée par les Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU) et la méthode de planification était technocratique. L'espace est aménagé et géré au moyen d'instruments comme le code domanial et foncier, le code de l'urbanisme et de la construction. Le diagnostic se basait sur deux axes : atouts et handicaps. Les résultats de diagnostic urbain et les stratégies d'actions sont soumis aux amendements du public .On enregistre un faible degré de participation de la population au processus d'élaboration des documents de planification. L'urbanisme est descendant et rationnel.

A la période contemporaine, l'urbanisme est considéré comme ascendant et participatif (J.C.BOLAY, 2000 ; Léolo NZUZI, 1989). Les outils de planification ont évolué dans leur mode d'élaboration à cause d'une part de l'inflation démographique et d'autre part du caractère dynamique des réalités urbaines. Ainsi des Schémas Directeur Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) à la démarche rigide (conformité des documents de détail aux

orientations de documents directeurs) et lourde (surabondance de données d'études), on est arrivé au Plan Urbain de Référence (PUR) à la démarche souple (documents simplifiés) et léger (documents adaptables donc facilement modifiables). Le processus d'élaboration de documents de planification est fondamentalement participatif (diagnostic partagé ; vision partagée). Cependant nous notons que le phénomène de métropolisation n'est pas intériorisé par les concepteurs des documents de planification urbaine si bien qu'aucune allusion n'est faite à une armature métropolitaine

Avec la décentralisation, de nouveaux acteurs comme les municipalités, les ordres professionnels, la société civile, les opérateurs privés sont apparus sur la scène urbaine. Le phénomène d'habitat précaire est pris en compte par des opérations de restructuration urbaine et les habitants des quartiers précaires sont considérés comme des acteurs impliqués dans la gestion et la maintenance des infrastructures publiques (curage de caniveaux, entretien des voiries, gestion des déchets, des mobiliers urbains et espaces publics).

Qu'en est-il de la vision stratégique ?

Une vision stratégique est une représentation du futur souhaité, à la fois rationnelle et intuitive, englobant et prospective. Elle est le fruit d'une réflexion collective menée par l'ensemble des composantes de la communauté (groupes sociaux d'âges, etc.). C'est une sorte d'idéal à atteindre, de désirabilité du futur. Une telle vision met en évidence les principes et les stratégies qui sous-tendront les actions par la suite. Cet énoncé peut prendre la forme d'un texte ou d'une figure(ou les deux).

Exemples :

1. « Cotonou : l'agglomération de Cotonou est, en 2025, gérée dans une approche d'intercommunalité pour une urbanisation harmonieuse, un développement économique et social performant et équilibré, et jouant un rôle au niveau national et sous-régional au bénéfice de tous les habitants des communes de Cotonou, Abomey-Calavi et Sèmè-Podji »
2. « A l'horizon 2025, l'agglomération de Ouagadougou assure un rôle de métropole économique et politique intégrée au réseau urbain d'Afrique de l'Ouest et permet un accès partagé aux services urbains et sociaux de base par sa population. Dans un environnement assaini et une ville solidement structurée, les situations endémiques de pauvreté sont éradiquées. »
3. « Grand Dakar 2025, plate forme ultra moderne et multipolaire, levier de performance socio-économique et culturel, résolument orientée vers la bonne gouvernance et la

durabilité pour l'épanouissement optimale des populations dans un cadre de vie sain et sécurisé »

4. « D'ici 2030, le Grand Lomé est une communauté urbaine moderne, saine, attractive, un centre de transit et un pôle de développement compétitif en Afrique de l'Ouest et une agglomération où le citoyen est bien épanoui »

Sans tenir compte des questions mineures de concordance de temps (faut-il raisonner au futur, futur antérieur ou au conditionnel ?) nous notons trois éléments fondamentaux :

Dans la vision de l'agglomération de Ouagadougou, il ne nous paraît pas pertinent de relier métropole au réseau urbain de l'Afrique de l'Ouest. Nous préférons plutôt le terme de réseau métropolitain¹¹.

Dans la vision de Grand Lomé, on parle de pôle de développement compétitif en Afrique de l'Ouest mais aucune réflexion sur le réseau métropolitain, n'est faite. L'approche Succès, Echecs, Potentialités, Obstacles (SEPO) aurait conseillé de mettre en concurrence les métropoles de la sous-région entre elles.

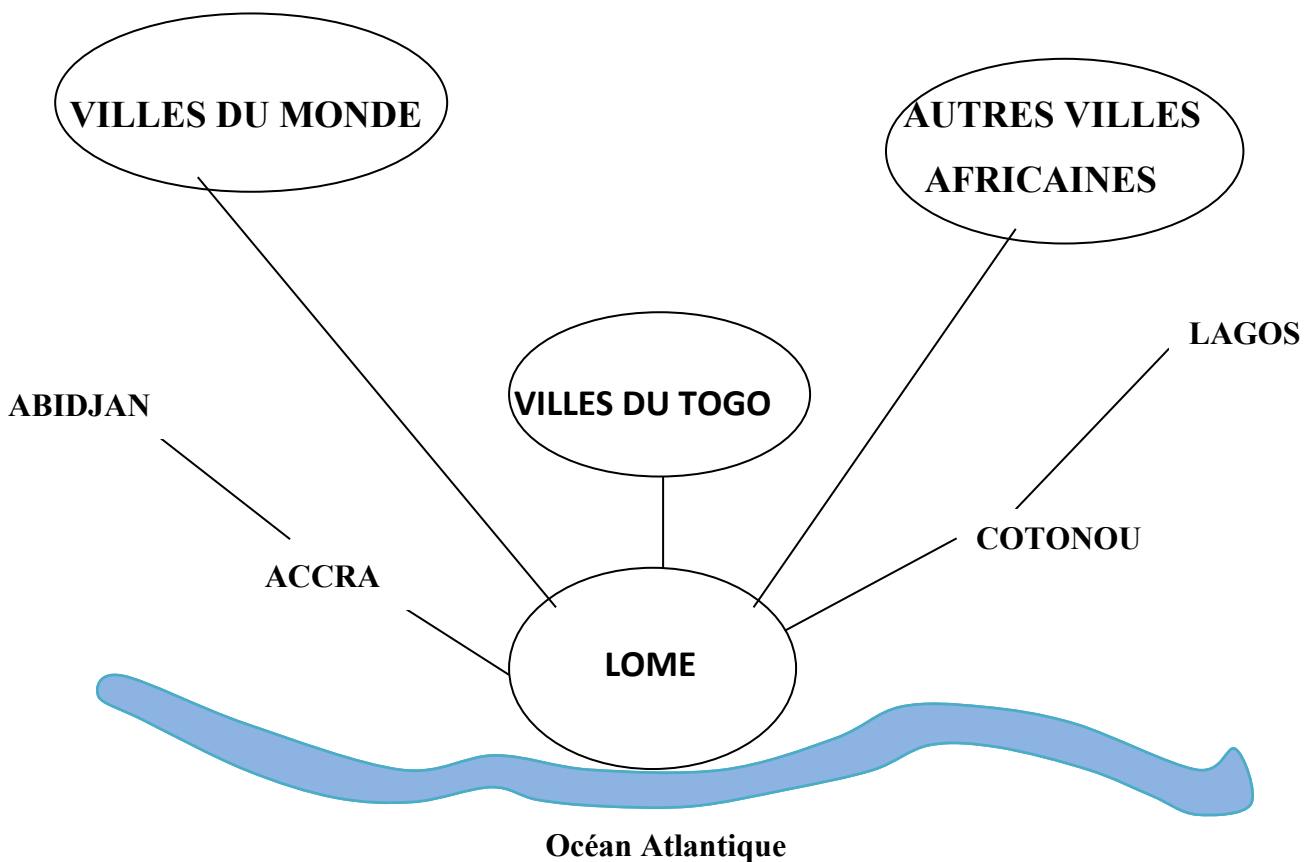
En effet, l'étude du plan stratégique du développement de la ville de Lomé en mars 2000, avait défini la vision suivante : **Lomé la belle, centre de rencontre et d'échanges est une ville prospère et riche de son ouverture sur le monde**

Quelle Lomé dans 10 ans ?

Lomé pour la circonstance, a été replacée dans un cadre de rayonnement par rapport aux autres villes du Togo, de la sous-région et du monde.

¹¹ Herbert H. SMITH, définir le sens, c'est orienter l'action, p.51 in urbanisme, le guide du citoyen, Ed. Nouveaux horizons, 1993

Figure 7 : armature métropolitaine



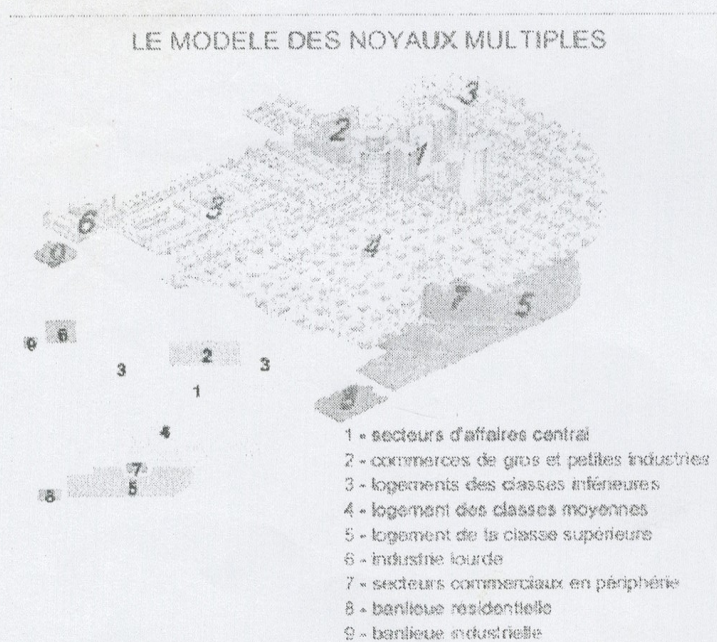
Dans la vision de Grand Dakar, nous retenons l'adjectif multipolaire qui est valorisé dans le Schéma Directeur d'Aménagement de Grand Ouaga (SDAGO). En effet, pour relever le deuxième défi de la maîtrise de l'organisation et de l'occupation spatiale de Grand Ouaga il est indiqué ce qui suit ... la dynamique canalisée dans le souci d'équilibre de la croissance et de solidarité territoriale...

Il ne devrait y avoir à terme, un seul centre vers lequel tout le monde converge, mais plusieurs pôles d'activités distinctes les unes des autres et localisées dans les communes rurales... A notre sens, cette option procède de modèle de villes à noyaux multiples qui répond à la question d'étalement des villes africaines (Exemple de OUAGA où la croissance spatiale est expansive et de faible densité bâtie (10 parcelles/ha) SDAGO Vol.1 p.85)

Cette réflexion sur le polycentrisme est systématisée en doctrine par HARRIS et ULLMAN. Un essai d'application sur Ouagadougou est fait par Léandre GUIGMA dans son mémoire de master 2 images de la cité africaine, à l'EAMAU en 2009.

II-2 Les centres urbains se multiplient et se dispersent, les fonctions aussi !

Le modèle des noyaux multiples de C. HARRIS & E. ULLMAN (1945) est la combinaison de quatre facteurs : les spécificités des infrastructures, le regroupement d'activités profitant de synergies, l'incompatibilité des certaines activités et le prix du sol. Aussi, contrairement aux structures urbaines *classiques*, les espaces urbains sont constitués de grands systèmes décentralisés, spatialement séparés et plus ou moins indépendants.



Source : Beaudeau-Garnier J., Chabot G. (1970), *Traité de géographie urbaine*.

Carte 8 : Modèle à noyaux multiples de Harris et Ullman (1945)

Sur la base de ce modèle des noyaux multiples illustré ci-contre, des outils de réflexions peuvent être élaborés pour commenter la configuration spatiale de la ville de Ouagadougou.

En effet, il est difficile voire impossible de délimiter un espace *centre-ville*. Notre investigation de terrain auprès des non résidents du

La comparaison des documents d'urbanisme élaborés pour l'échantillon des métropoles étudiées avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) appelle les remarques ci-après : si tous les schémas ont intégré la dimension environnementale dans le sens du développement durable comme le Programme d'Aménagement pour le Développement Durable (PADD) dans le SCOT, ils ne comportent cependant pas de schémas de développement commercial qui est une des nouveautés du SCOT.

Or, la littérature abondante sur les origines des villes en général indique que les fonctions du commerce et des espaces publics font partie des fonctions les plus importantes de la ville¹².

Lors de l'atelier d'harmonisation sur l'élaboration de la stratégie du développement urbain du Grand Lomé, les échanges ont indiqué que le Plan d'Aménagement de la Zone de Lomé (PAZOL) est une résurrection du Togo Promotion (TOGOPROM) qui recommandait de créer

¹² BAIROCH Paul, *De Jéricho à Mexico*, villes et économie dans l'histoire ARCADES, Ed Gallimard, 1985

un centre commercial pour décongestionner le grand marché Assigamé actuel (**Takassi K.K.**, ancien DG de l'urbanisme, ancien DG de l'EAMAU, 2011).

Le marché de Hédzranawoé a été créé à l'intérieur de la ville sans aucune relation avec les villes avoisinantes (Cotonou, Accra) ce qui a amené **Yves MARGUERAT** à dire en son temps, que cet équipement marchand « *est une prouesse architecturale mais une catastrophe urbanistique.* » Le constat actuel montre que cet équipement joue son rôle urbanisant (urbanogène) puisqu'il a su attirer de la population dans des zones d'habitat qui l'entourent, même si c'est plusieurs années après sa création. D'où la relation entre un seuil démographique et la rentabilité d'un équipement structurant.

En matière de relation entre les documents d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible aux orientations du SCOT. Dans le SDAGO, il est indiqué que l'Etat sera donc le garant de la mise en œuvre du SDAGO révisé. Le Conseil du Grand Ouaga veillera à la prise en compte des orientations retenues par le biais de l'élaboration ou de la révision des autres documents lui devant être en conformité. Nous notons ici que l'esprit dans lequel sont élaborés les schémas ou plan stratégique de Grand Lomé, Grand Abidjan, Grand Ouaga n'est pas le même que celui qui a présidé à l'élaboration de nouveaux outils de planification qui sont simplifiés donc souples et facilement modifiables. De là découle la notion de compatibilité entre les documents directeurs et de détails, en rapport avec le caractère très dynamique des réalités urbaines en perpétuel devenir.

L'examen critique des documents de planification indique un écart entre les prévisions démographiques et les réalités. Très souvent les prévisions démographiques sont atteintes trois (3) à quatre (4) ans plus tôt (**G.RAGOT, 1982**) **Yves MARGUERAT** remarque qu'une ville dont la population croît au rythme de 7% / an double sa population tous les dix ans Cela signifie qu'il faudra tous les dix ans, **reconstruire la totalité de la ville et des équipements**. L'effort à accomplir excède toujours les ressources des institutions publiques. Et il faut créer autant d'emplois.

L'application de la formule $P_n = 2P_0 = P_0 (1+t)^n$ donne en effet $n = \ln 2 / \ln 1,07 = 0,30 / 0,029 = 10,34$. Le doublement de la population intervient tous les quinze ans au rythme de 7% /an lorsqu'on adopte la démarche de simplification par les propriétés de limites. En effet $2 = (1+t)^n$. Or quand t tend vers zéro et $t = 7\%$ ou $0,07$ alors $(1+t)^n = 1+nt$. L'équation devient maintenant

$2 = 1+nt \rightarrow 2-1 = nt \rightarrow 1 = nt \rightarrow n = 1/t = 1 / 0,07 = 14,28$ ans. Donc c'est à la quinzième année que la ville double sa population.

Dans tous les cas, il ya la nécessité de réviser de manière systématique les documents d'urbanisme à intervalles réguliers, tous les cinq ans et de les déclarer d'utilité publique pour asseoir leur effet juridique (approbation, opposabilité).

La gestion participative procède de l'approche ascendante qui définit l'image future de la ville ensemble (vision partagée), révèle les problèmes ensemble (diagnostic partagé) et fait émerger les attentes profondes des bénéficiaires.

La veille urbanistique vise d'une part à opérationnaliser la police urbaine ou municipale et la police environnementale.

L'acuité des questions d'environnement notamment les inondations qui causent beaucoup de dégâts, a amené les autorités administratives et politiques à intégrer la réduction des risques de catastrophe aux Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme.

Section II. BILAN DES VILLES METROPOLITAINES

II.1. Bilan de Grand Abidjan

A la suite de l'assistant technique **G. RAGOT**, l'on note que l'étude des perspectives décennales a permis de tirer un bilan dans différentes étapes du développement d'Abidjan. On a constaté un certain nombre de divergences entre l'évolution programmée pour la ville et l'évolution réelle :

Non concordance entre les prévisions démographiques et économiques et l'évolution réelle :

Sous-estimation répétée de la croissance démographique (en 1960, lors de l'élaboration du plan de la SETAP, il était prévu d'atteindre les 400 000 habitants en 1989 ; ils ont été atteints en 1967 ; 3 ans plus tôt.

En 1966 il était prévu d'atteindre 1 100 000 habitants en 1980, ils ont été atteints en 1976 soit 4 ans plus tôt.

Choix de normes inadaptées, souvent trop élevées, en regard de la croissance réelle du revenu des ménages et en regard de la capacité d'investissement des pouvoirs publics.

L'inadéquation des programmes d'équipement de terrains avec la demande réelle a engendré des extensions non prévues de la ville, sans conformité avec le plan.

Une volonté de conduire le développement spatial dans des directions opposées à la tendance et qui impliquerait au préalable la réalisation d'ouvrages importants.

C'est le cas par exemple du franchissement de la lagune. Il faut savoir que dans une ville comme Abidjan, le dynamisme de la croissance fait que les décisions prises se font régulièrement en faveur des urgences, au détriment de l'anticipation.

En fait, le développement spatial s'est traduit par une croissance régulière, une occupation pratiquement concentrique de l'espace, compte tenu des obstacles naturels (lagune, forêt du Banco).

II.2. Bilan de Grand Lomé

Les précautions envisagées par le schéma directeur de 1981 auraient probablement permis, si elles avaient été mises en œuvre, de prévenir le phénomène récurrent d'inondation observé depuis 2007. En effet, les caractéristiques physiques du site de la ville de Lomé ont été prises en compte dans le SDAU de 1981. Lomé a un site plat, de faible altitude et marqué par un système lagunaire omniprésent, ainsi que par la proximité de fleuves côtiers prenant leurs sources dans des zones montagneuses arrosées et donc susceptibles d'avoir des crues irrégulières et abondantes. Le schéma directeur s'est alors fondé sur la prise en compte du système fluvio-lagunaire comme exutoire naturel devant servir à l'évacuation des eaux de ruissellement préalablement collectées par les réseaux de drainage.

Cette approche supposait la préservation de toute urbanisation du système fluvio-lagunaire ainsi que des nombreux talwegs qui cisailent le plateau de Tokoin. Ainsi, la voie de contournement et sa coulée verte devaient empêcher l'empiètement du lit majeur du Fleuve Zio, isoler les lagunes, étangs et talwegs et les protéger de l'urbanisation.

La situation économique et financière du pays n'a pas permis la réalisation des grands axes infrastructurels prévus mais pendant longtemps un fragile équilibre a existé à la faveur de la faible densité de construction et de la faible étendue de l'agglomération. C'est après la décennie 1990 que le problème va véritablement se poser avec la crise politique qui a entraîné l'affaiblissement de l'autorité d'Etat.

Dans le même temps, la ville va continuer à s'étendre sur le plateau de Tokoin, augmentant la surface imperméabilisée et par conséquent la quantité d'eau de ruissellement à évacuer après chaque pluie.

L'absence de caniveaux pour l'évacuation des eaux de pluies, les lotissements anarchiques implantés au mépris du terrain naturel et du principe de l'écoulement gravitaire des eaux de pluies vont, dans un premier temps, engendrer un important phénomène d'érosion, dans les quartiers. Ce phénomène est notable dans les quartiers périphériques situés dans les cantons d'Aflao Gakli, et d'Agoè-Nyivé...

C'est le même phénomène qui est à la base de l'inondation récurrente des quartiers riverains de la vallée du Zio, des quartiers situés au sud de la bande lagunaire ainsi que des certains quartiers situés sur le plateau imprudemment construits dans des talwegs et bas-fonds.

Le bilan de ces pratiques d'aménagement se traduit par une grave remise en cause de l'équilibre de l'environnement urbain. Le site de la ville de Lomé revêt un caractère semi-aquatique une bonne partie de l'année. La qualité de vie urbaine est profondément remise en cause.

II.3. Bilan de Grand Ouaga

Le bilan de l'exécution des orientations du SDAGO constate trois (3) ans avant le terme du SDAGO sur 64 activités programmées, 15 soit 23,44% ont été réalisées, 27 soit 42,19% ne sont pas encore réalisées.

Beaucoup d'activités exécutées ou en cours par certains acteurs, l'ont été sans référence au SDAGO.

Parmi les activités qui n'ont pu être exécutées, figurent les mesures institutionnelles qui auraient pu conférer au SDAGO son caractère d'outil de référence reconnu, appliqué et respecté par tous les acteurs.

II.4. VISION PARTAGEE DU FUTUR

Le croisement des bilans relatifs aux études sur l'échantillon des trois villes questionnées ouvre sur les axes stratégiques ci-après :

- Articuler le penser global à l'agir local en termes de système : la ville d'Abidjan a connu plusieurs documents d'urbanisme élaborés dans le temps et de manière continue. La gestion de la ville est faite à partir de deux documents articulés, directeur et de détails.
- Simplifier l'élaboration des documents d'urbanisme

Les nouveaux outils de planification comme le Plan Urbain de Référence (PUR) sont simplifiés dans leur mode d'élaboration pour qu'ils soient en cohérence avec le caractère dynamique de réalités urbaines en perpétuel devenir. Ainsi ces documents seront facilement révisés et adaptés aux nouvelles données.

La gestion participative procède de l'approche ascendante qui définit l'image future de la ville ensemble (vision partagée), révèle les problèmes ensemble (diagnostic partagé) et fait émerger les attentes profondes des bénéficiaires.

- Assurer la veille urbanistique

La veille urbanistique vise d'une part à opérationnaliser la police urbaine ou municipale et la police environnementale.

L'acuité des questions d'environnement notamment les inondations qui causent beaucoup de dégâts, a amené les autorités administratives et politiques à intégrer la réduction des risques de catastrophe aux Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme.

A propos de la police municipale, la réflexion sur la procédure de la délivrance du permis de construire mérite d'être conduite dans le sens de son efficacité (contrôle a priori : permis ; pendant : chantier ; a posteriori : certificat de conformité ; police urbaine) car la plupart des villes africaines sont encore construites sans autorisation administrative.

- Assurer le financement régulier de la révision des documents d'urbanisme

A propos du financement des documents d'urbanisme de manière pérenne, nous avons dit plus haut, tout d'abord, d'améliorer le rendement financier de la fiscalité foncière et de la fiscalité d'urbanisme.

Ensuite à partir des ressources conséquentes constituées, nous avons indiqué de financer régulièrement la révision ou l'actualisation des documents de planification pour respecter les horizons fixés à ces documents.

Les résultats auxquels le chapitre 4 a abouti se résument en termes de constats et recommandations. Les constats se déclinent comme suit :

- Application partielle de la méthode SWOT pour les études de Grand Lomé.
- Choix des normes inadaptées pour Kinshasa et Abidjan. D'où l'inadéquation entre programmes d'équipements projetés et la demande réelle de terrain. A Lomé, les lotissements clandestins sont implantés au mépris de terrain naturel et du principe d'écoulement gravitaire des eaux pluviales entraînant de sérieux problèmes d'inondations.

Les recommandations découlent du croisement des trois bilans sur les villes échantillon, à savoir :

- Articuler le Penser global (Planification) à l'Agir Local (Aménagement) en termes de système.
- Simplifier l'élaboration des documents de planification.
- Assurer la veille urbanistique pour opérationnaliser la police urbaine et environnementale.
- Sécuriser le financement régulier des documents de planification.
- Appliquer la méthode de planification stratégique dans toute sa plénitude.

Le processus de planification au niveau de l'échantillon des trois villes, à savoir Abidjan, Lomé, et Ouagadougou, a révélé l'écart entre le diagnostic et la réalisation. (Prévisions ambitieuses pour Lomé mais vision de la ville moins documentée car non prise en compte des résultats de l'étude du Plan Stratégique de Développement de Lomé ; Prévisions timorées pour Abidjan car effectif de population atteint trois ou quatre ans avant l'horizon fixé ; les lotissements communaux à Ouagadougou comme ceux pour la plupart à Lomé sont élaborés sans se référer aux orientations du Plan Directeur.)

Dorénavant les processus décisionnels sont participatifs et ascendants du bas vers le haut (J.C. BOLAY, 1996) et les nouveaux outils de planification sont simples dans leur mode d'élaboration donc facilement modifiables en accord avec le caractère dynamique des réalités urbaines en perpétuel devenir.

Qu'en est-il des méthodes et pratiques d'urbanisme pour la ville de Bangui qui sert de cadre d'application ?

Deuxième partie

Méthodes et pratiques d'urbanisme à Bangui

CHAPITRE 5: BREF APERÇU DE LA CENTRAFRIQUE

Ce chapitre 5 comporte deux sections : la présentation de la Centrafrique et l'historique de la création de la ville de Bangui.

Section I. Présentation de la Centrafrique

La République Centrafricaine, anciennement Oubangui Chari couvre une superficie de **623 000 km²**. Elle est limitée au Nord par le Tchad, au Sud par le Congo et la République Démocratique du Congo, à l'Est par le Soudan et à l'Ouest par le Cameroun.

« Colonisée par la France à la fin du XIXème siècle, la République Centrafricaine commence à exister en tant qu'une entité administrative le 13 juillet 1894, date à laquelle est créé le territoire du Haut-Oubangui comme subdivision dépendant du Congo français qui deviendra plus tard (le 1^{er} Décembre 1958) la République Centrafricaine ». (RAYNAL J.J., Evolution politique et constitutionnelle en Centrafrique, 1983)

L'organisation administrative comporte sept(7) régions (y compris Bangui) composées de dix sept(17) préfectures.

Situé au cœur de l'Afrique, ce pays présente dans sa composition démographique une grande diversité ethnique dont le ciment unificateur est la langue nationale « **LE SANGO** » parlée sur toute l'étendue du territoire. Le Sango et le Français sont les langues officielles.

Avec une population évaluée à **4 302 350** habitants en **2008** inégalement répartie sur l'ensemble du territoire dont la superficie est indiquée ci-dessus avec une densité de 6,9 habitants au kilomètre carré, la République centrafricaine, grâce à sa position géographique, bénéficie de conditions climatiques favorables, et est dotée de riches terres agricoles et d'énormes ressources naturelles telles que : l'or, le diamant et le bois dont l'exploitation demeure encore au stade artisanal.

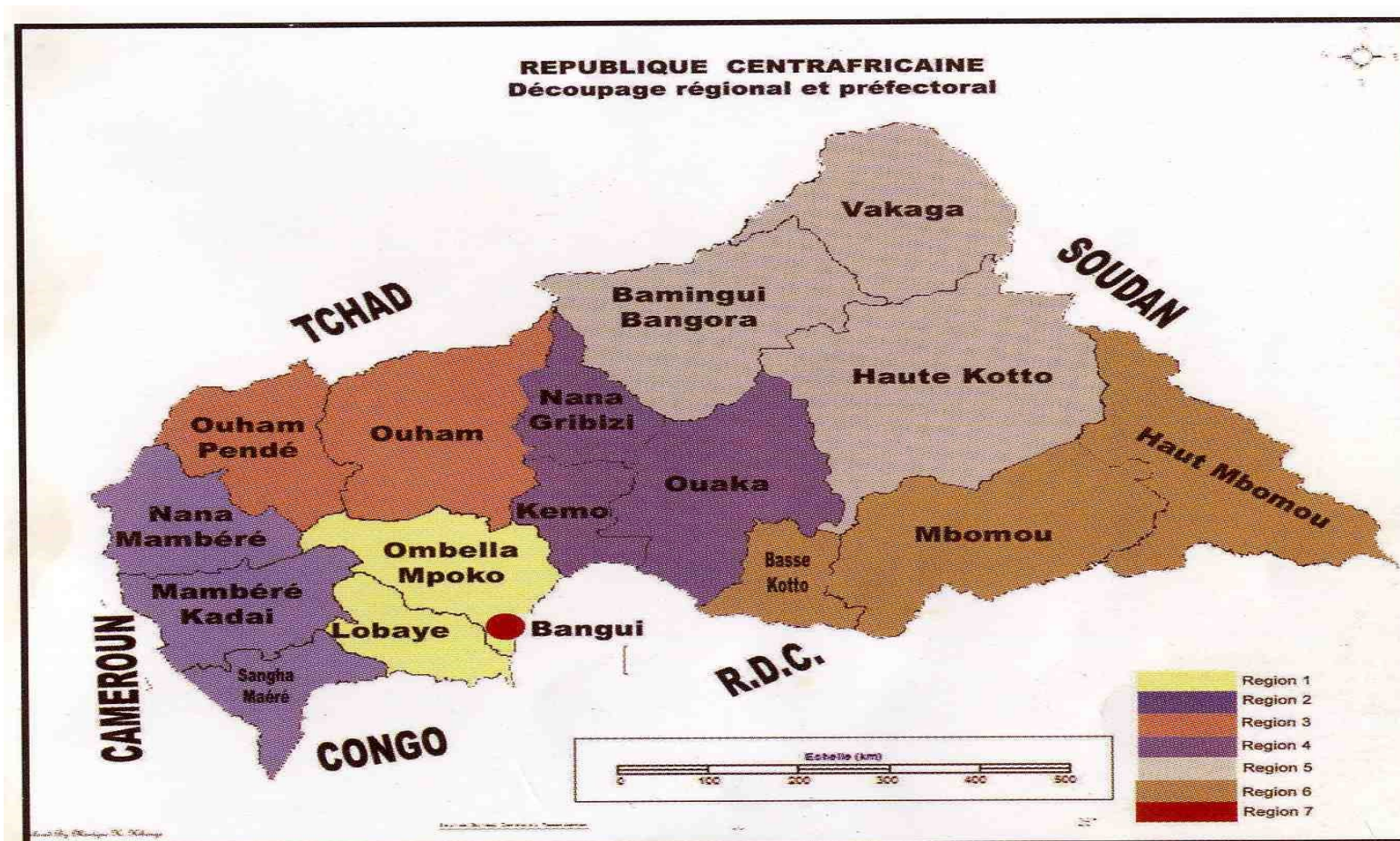
Le PIB en valeur (2009) est de 936,4 Milliards de Fcfa ; le PIB au prix de l'année n-1(2008) est de 908,3 Milliards de Fcfa ; le taux de croissance en volume(2009) est de 2,4% ; le PIB par tête(2008) est de 206 306 Fcfa. Le Budget de l'Etat est déséquilibré en recettes et en dépenses. Ainsi, l'on note ce qui suit : recettes(2009)128,6Milliards et dépenses(2009)181,07 Milliards soit un déficit de – 52,47 Milliards.

Les indicateurs sociaux se présentent de la manière suivante : l'espérance de vie à la naissance (RGPH 2003) est de 42,7 ans ; le taux d'alphabétisation (RGPH 2003) est de 41,4% ; le taux brut de scolarisation (RGPH 2003) est de 68,7% ; le taux de mortalité infantile (RGPH 2003) est de 176‰ ; le taux de prévalence du sida (MICS2006) est de 6,2%.

Après les crises politico-militaires qui ont fortement dégradé le tissu social et affaibli les capacités économiques de l'Etat, la République Centrafricaine est classée au **171^{ème}** rang sur **177** pays selon l'indice de développement humain en **2007¹**.

Il convient de noter qu'en général la croissance des villes centrafricaines s'est effectuée sans une planification active et suivie. Il en résulte un développement urbain anarchique. La situation se caractérise par l'enclavement des quartiers insalubres et précaires, la dégradation des infrastructures existantes, l'insuffisance de l'entretien du réseau de drainage des eaux pluviales et de la croissance incontrôlée des extensions².

Carte 12 : Présentation de la République Centrafricaine



Source : RGPH 2003

I.1. Armature urbaine

En Centrafrique, les villes de plus de quarante mille (40 000) habitants ont les taux d'urbanisation et les coefficients de primatie suivants :

Tableau 17 : macrocéphalie et primatie en Centrafrique

Villes de plus 40 000 habitants	Effectif	% dans la population urbaine	Coefficient de primatie*
Bangui	622771	42.2	5
Bimbo	124176	8.4	
Berberati	76918	5.2	
Carnot	45421	3.1	
Bambari	41356	2.8	
Bouar	40353	2.7	

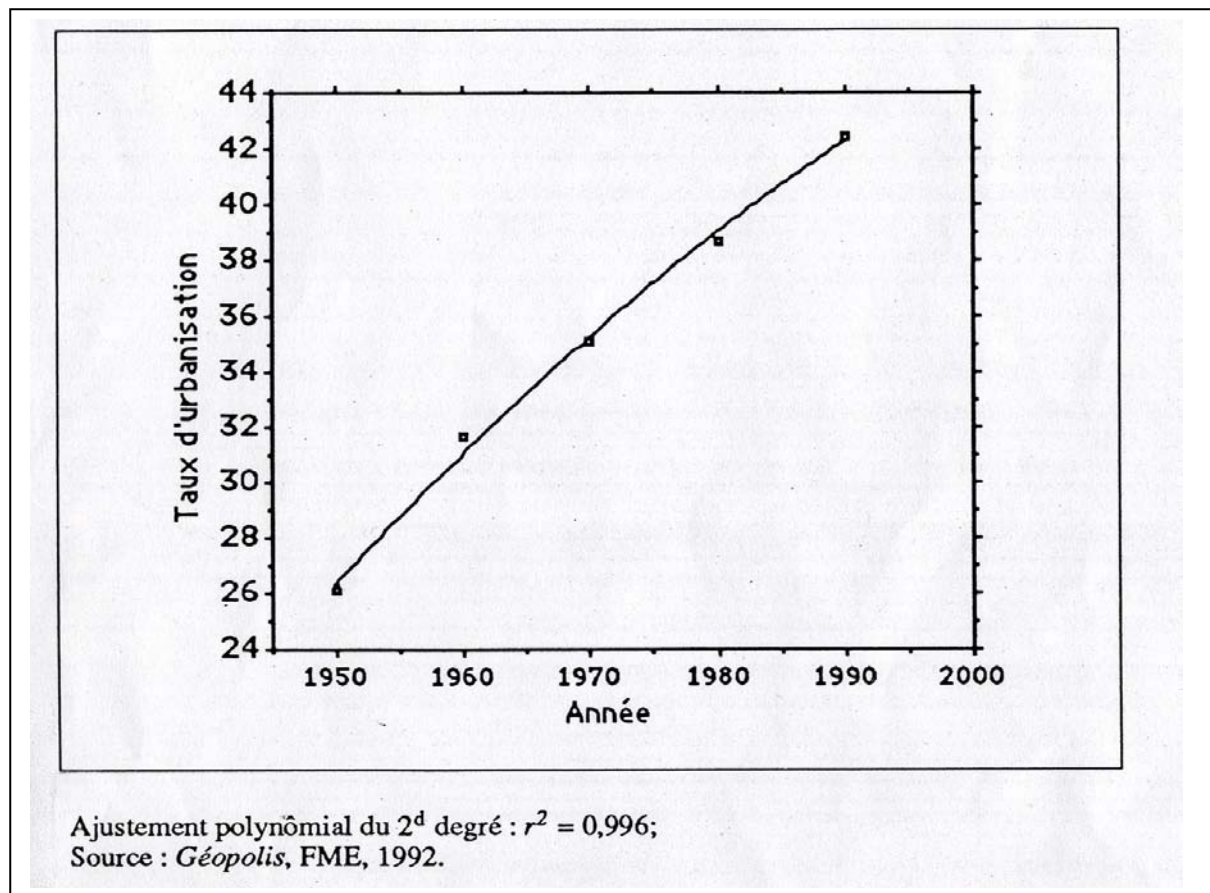
Source : RGPH, Déc.2003, *nos calculs

Ce tableau montre que Bangui est une ville macrocéphale dont la croissance annuelle s'établit à 4.6% (Malessandji, TPFE, EAMAU, 2009) avec un coefficient de primatie égal à 5. Les autres villes ont des coefficients de primatie inférieurs à 2.

I.2. Distribution spatiale des villes de la Centrafrique

Dans son opusculé intitulé, l'Aménagement du territoire centrafricain : pourquoi ce déséquilibre Nord-Ouest, Sud-Est? , l'aménageur G.Y.Ogalama a remarqué (1979) que cinq (5) villes, à savoir, de l'est vers l'ouest, Bangassou, Bambari, Bossangoa, Bouar et Berberati s'inscrivent dans une courbe incurvée vers le bas c'est-à-dire vers la capitale Bangui. Que signifie l'allure de cette courbe ? François MORICONI-EBRARD dit à ce sujet qu' « A priori, cette évolution traduit un certain essoufflement de la progression du taux d'urbanisation ».

Figure 8 : Evolution du taux d'urbanisation du monde



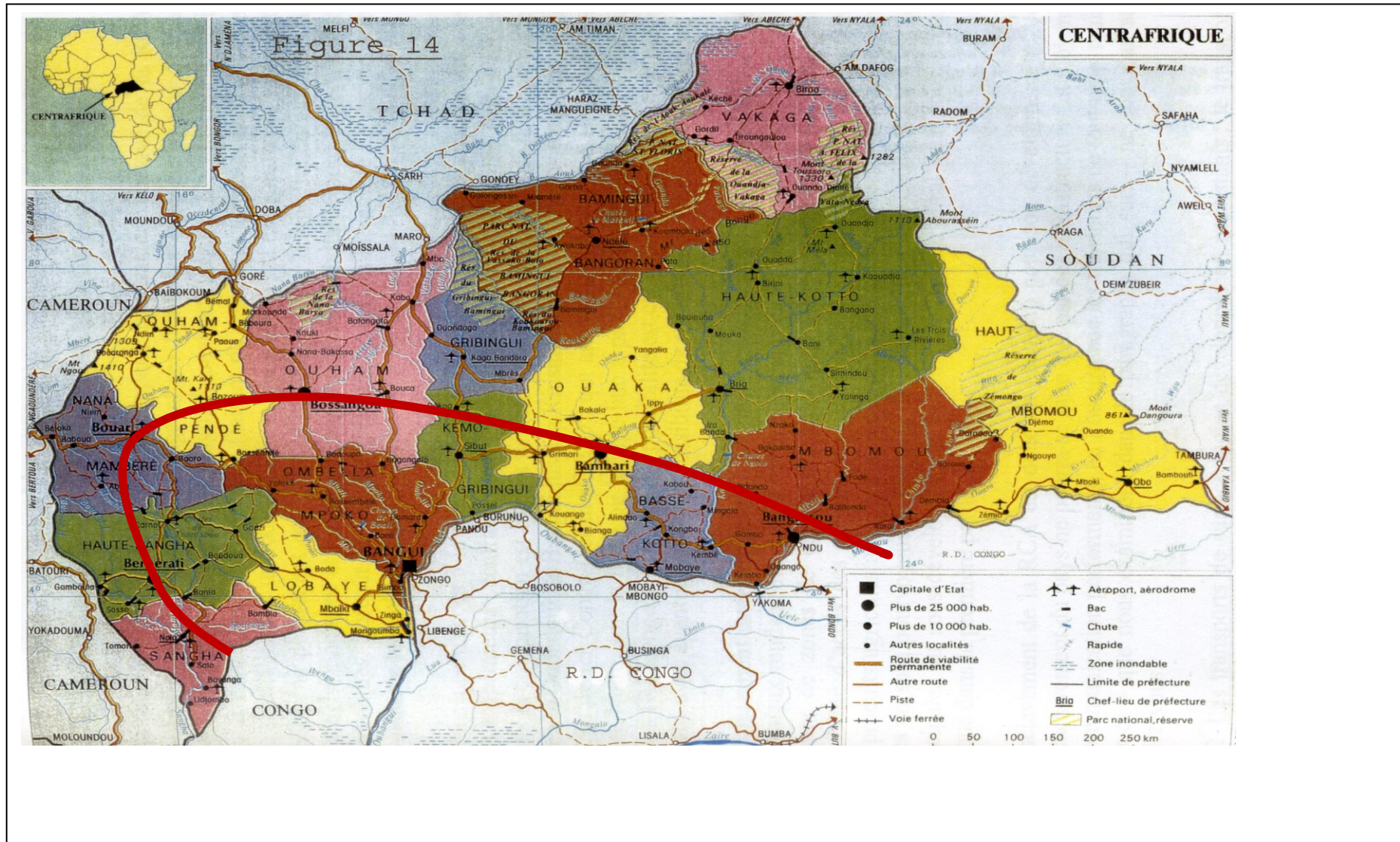
Une régression polynômiale du deuxième degré montre que la courbe sur laquelle s'inscrivent les 5 taux d'urbanisation présente une légère concavité vers le bas.

Selon ce modèle, on peut distinguer 4 phases d'évolution.

- Une première phase de croissance lente du taux d'urbanisation, assimilable à une stagnation (phase A) ;
- Une phase d'accélération de type exponentiel (phase B) ;
- Au-delà d'un certain seuil, cette accélération décroît et prend une forme de type logarithmique (phase C) ;
- Dans la dernière partie de la courbe, la croissance devient quasi nulle : le seuil de saturation du taux d'urbanisation serait atteint (phase D).

Les phases B et C correspondent à une période relativement brève à l'échelle de l'Histoire, au cours de laquelle un pays bascule d'une majorité de population rurale à une majorité de population urbaine. Cette période est celle de la transition urbaine.

Carte 13 : la RCA en Afrique



Source : internet

I.3. Densité de semis de villes

Le nombre de villes sous la courbe s'élève à 30 ; la superficie sous la courbe est de 249 600 km², soit une densité moyenne d'une ville pour 8 360 km².

Cette densité d'une ville pour moins de 10 000 km² indique la qualité du réseau urbain, à savoir que les villes dans la zone Sud-Ouest sont plus connectées entre elles que celles de la zone Nord-Est dont le réseau est lâche.

I.4. Problématique de l'enclavement de la R.C.A : quelques indications

Pays enclavé, la RCA dispose de deux voies d'accès à la mer, à savoir :

1. Une voie routière, à travers le Cameroun, longue de 1 500 km et ;
2. Une voie combinée fleuve-rail, de 1 700 km, à travers le Congo.

Le réseau routier compte 24 000 km de routes dont 4 000 km de routes nationales, 5 000 km de routes régionales et 15 000 km de pistes rurales. 6% seulement du réseau classé est bitumé.

L'Etat d'une part et d'autre part les opérateurs économiques constitués du Groupement des Transporteurs centrafricains, des transitaires et des membres du patronat créent une société d'économie mixte appelée Bureau d'Affrètement Routier Centrafricain (B.A.R.C.). L'Etat détient 30% du capital et les opérateurs économiques 70 %*.

Comme presque la totalité (90%) du transport routier avec la Centrafrique passe par Douala, une convention signée dans la même ville en 1989 organise le trafic comme suit : 60% pour la RCA et 40% pour le Cameroun ; le secteur a été libéralisé au début des années 1990. Après une décennie de monopole, le BARC a connu des difficultés (1990-1993). Les opérateurs Libanais indépendants sont entrés sur le marché, transportant de 70 à 80% de production cotonnières. Ils immatriculent leurs véhicules le plus souvent au Cameroun pour des raisons fiscales (exonération des TVA) et financières (plus grandes possibilités de financement).

Ces difficultés des transports de surface devraient être profitables au transport aérien mais ce mode de transport n'en profite pas pleinement pour des raisons suivantes : faiblesse du pouvoir d'achat des nationaux, insuffisance des politiques d'investissement, de promotion du secteur touristique et faiblesse du tissu économique. A cause de ces raisons, le transport aérien comme les autres modes de transport est aussi moins développé en Centrafrique

Section II. Historique de la création de Bangui

Le 26 juin 1889, Michel Dolisie et Uzac, à bord de la canonnière « Oubangui » arrivaient avec leur petite escorte à l'embouchure de M'Poko et jetaient les bases du poste de Bangui. , ce qui signifie « les rapides » en langue Bobangui. Ce poste se situe à l'emplacement actuel du port pétrolier en aval.

Illustration 8 : poste de Bangui inondé



E. M. PARIS.

CONGO FRANÇAIS — Le Poste de Bangui inondé.

*Le poste de Bangui inondé
...Tout le reste est navigable, écrivait déjà le duc d'Uzès en 1892.*



E. M. PARIS.

CONGO FRANÇAIS — Haut Oubangui. — Village Bondjo.

Village Bondjo.

Illustration 9 : site du 1er poste de Bangui



Les premiers temps qui suivirent la création de Bangui ne devaient pas être exempts de vicissitudes. Dolisie, resté seul avec ses 22 tirailleurs, tombe malade et doit être remplacé par Muzy qui sera massacré, en janvier 1890, en se portant au secours des Youcoulés razzisés par des tribus voisines. L'administrateur Voisin le remplace. Trouvant le poste trop exposé aux actes de piraterie, il l'installe à 6 km de là en aval. Le second poste fut occupé le 15 juin 1890. Mais un incident fâcheux se produit. Le poste est inondé par la crue subite du fleuve Oubangui. Victor Largeau décide de le transférer sur un promontoire rocheux appelé les « rochers de l'Artillerie ».

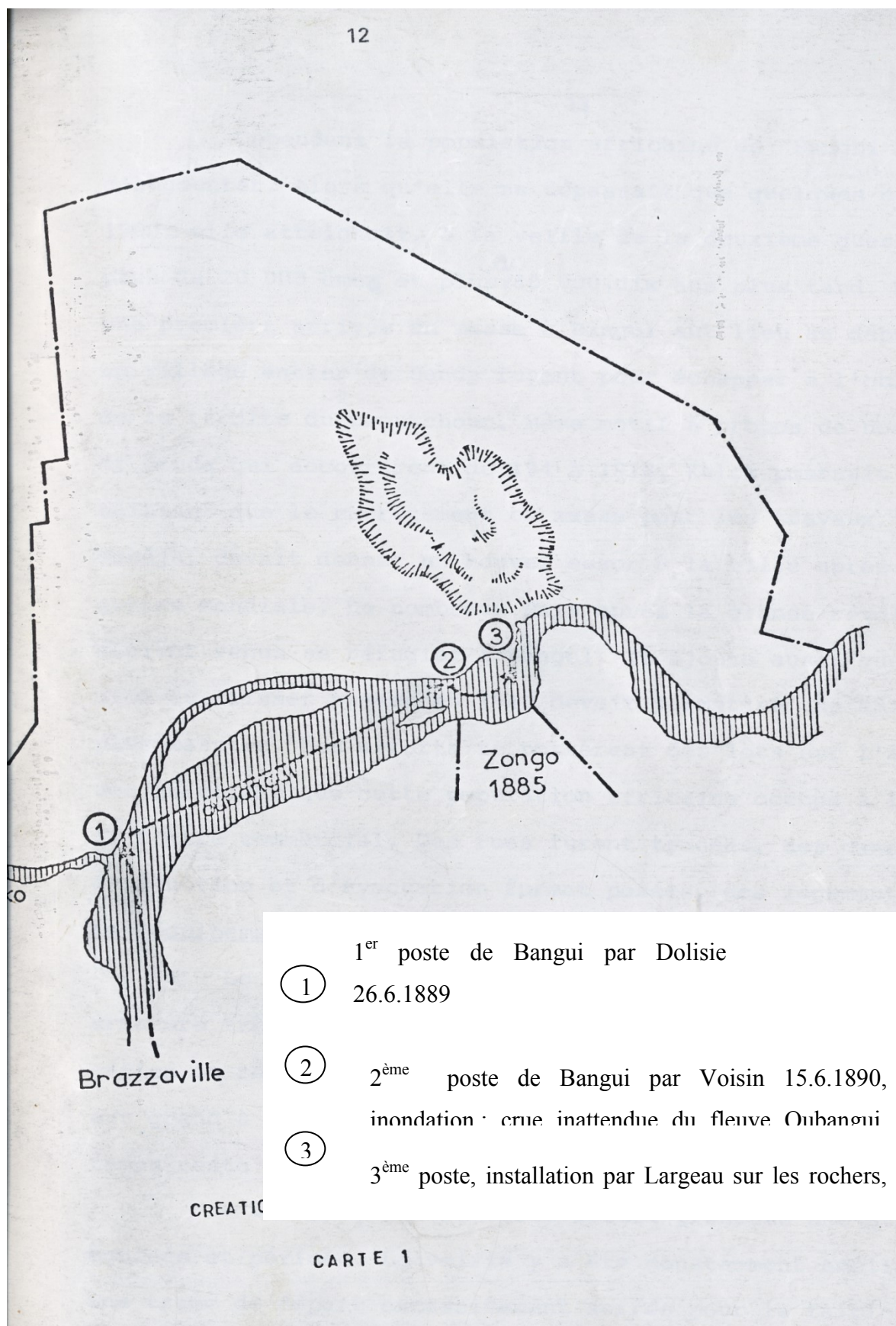
De nombreux commerçants arrivent, débarquent sur la plage leurs marchandises. Le poste est devenu village. Mr Augouard jugeant qu'il est temps d'implanter sa foi, installe en Février 1893 la « Mission st Paul des Rapides ». Alors l'administration s'organise.

Le décret du 15 Janvier 1910 créant l'Afrique Equatoriale Française aux lieux et place du Congo Français, découpe la fédération en territoire et Bangui devient alors chef-lieu du territoire. Bangui se développa sans plan d'organisation donc spontanément ; ceci jusqu'au juin 1946, date à laquelle on fit entrer Bangui dans le cadre du décret d'urbanisme, la ville eut alors un plan d'urbanisme.

La ville, qui comptait dix européens en compte plus de cent en 1910. Aussi le commerce va s'intensifier au fur et à mesure que se multiplient les comptoirs et que reculent la forêt et la brousse. Si la première guerre mondiale devait arrêter cet essor, l'extension de Bangui allait reprendre dès la fin des hostilités. Plus tard, lors de son passage à la tête du territoire, l'Administrateur Eboué devait lui donner une impulsion nouvelle. Son quartier administratif s'étendait alors sur les flancs des collines boisées d'où la vue s'étend jusque sur l'admirable plan d'eau de l'Oubangui, tandis que le centre commercial initialement cantonné le long du fleuve, débordait déjà largement ses limites pour s'étirer sans cesse de chaque côté de la route du Sud et couvrait bientôt la plaine marécageuse où s'étend aujourd'hui la place de la République.

Suivant le mouvement, les soldats s'étaient transportés au-delà des collines et avaient jeté les bases d'un vaste quartier militaire, le camp du Kassaï où devait désormais séjourner la garnison, tandis que l'Etat Major s'installait sur le contrefort dominant le Rocher de l'Artillerie.

Carte 14 : création du poste de Bangui, 4°15' de latitude Nord



Cependant, la population africaine de Bangui ne cessait d'augmenter. Alors qu'elle ne dépassait que quelques centaines en 1900, elle atteignait, à la veille de la deuxième guerre mondiale plus de 20 000 âmes et plus de 80 000, dix ans plus tard. D'après Kalck, une première arrivée en masse à Bangui eut lieu au début du siècle un village entier de Banda fuyant pour échapper à l'obligation de la récolte du caoutchouc. Même motif à propos de nombreux Baya et Banda qui accoururent de 1914 à 1918. Kalck poursuit en reconnaissant que le recrutement en masse pour les travaux de manœuvres Mandja, devait donner un nouvel essor à la ville après la première guerre mondiale. De nombreux Baya après la grande révolte de 1931 étaient venus se réfugier à Bangui. Il ajoute aussi que la suppression du laissez passer en 1946 devait permettre une émigration plus massive. Les efforts se portèrent dès lors sur l'aménagement des quartiers que cette population africaine occupe à la périphérie du centre commercial. Des rues furent tracées, des canalisations d'adduction d'eau et d'évacuation furent posées, des logements construits.

La ville de Bangui a aujourd'hui une population de 629.608 habitants et couvre une superficie de 67Km² soit 6.700 hectares.

II 1. Les équipements d'infrastructures

En 1946, le fonds d'Investissement pour le Développement Economique et Social (F.I.D.E.S.) fut créé et devait servir à construire des barrages, ponts, routes et le port. La mise en place de ces équipements signalons-le, a permis l'évacuation des ressources naturelles du pays sans transformation vers la métropole, d'où la détérioration du terme de l'échange.

Avec la création des nombreuses activités socio-économiques à Bangui (construction du port et de l'aéroport), les ruraux vont déferler, multipliant et densifiant ainsi les quartiers africains. La population qui a atteint 26 000 habitants en 1946, est passée à 63 000 habitants en 1950.

Pendant la même période, on assistera à une intensification de voirie dans le noyau central, avec agrandissement de l'emprise de toutes les voies. L'administration devant accroître ses services et aménager certaines zones résidentielles, procéda au déguerpissement des premiers quartiers africains accolés au noyau européen et les envoya gonfler les quartiers périphériques de l'Ouest, lesquels quartiers prirent le nom de 5 Kilos ou « Km 5 » et qui constituent aujourd'hui les zones populeuse et populaire de Bangui.

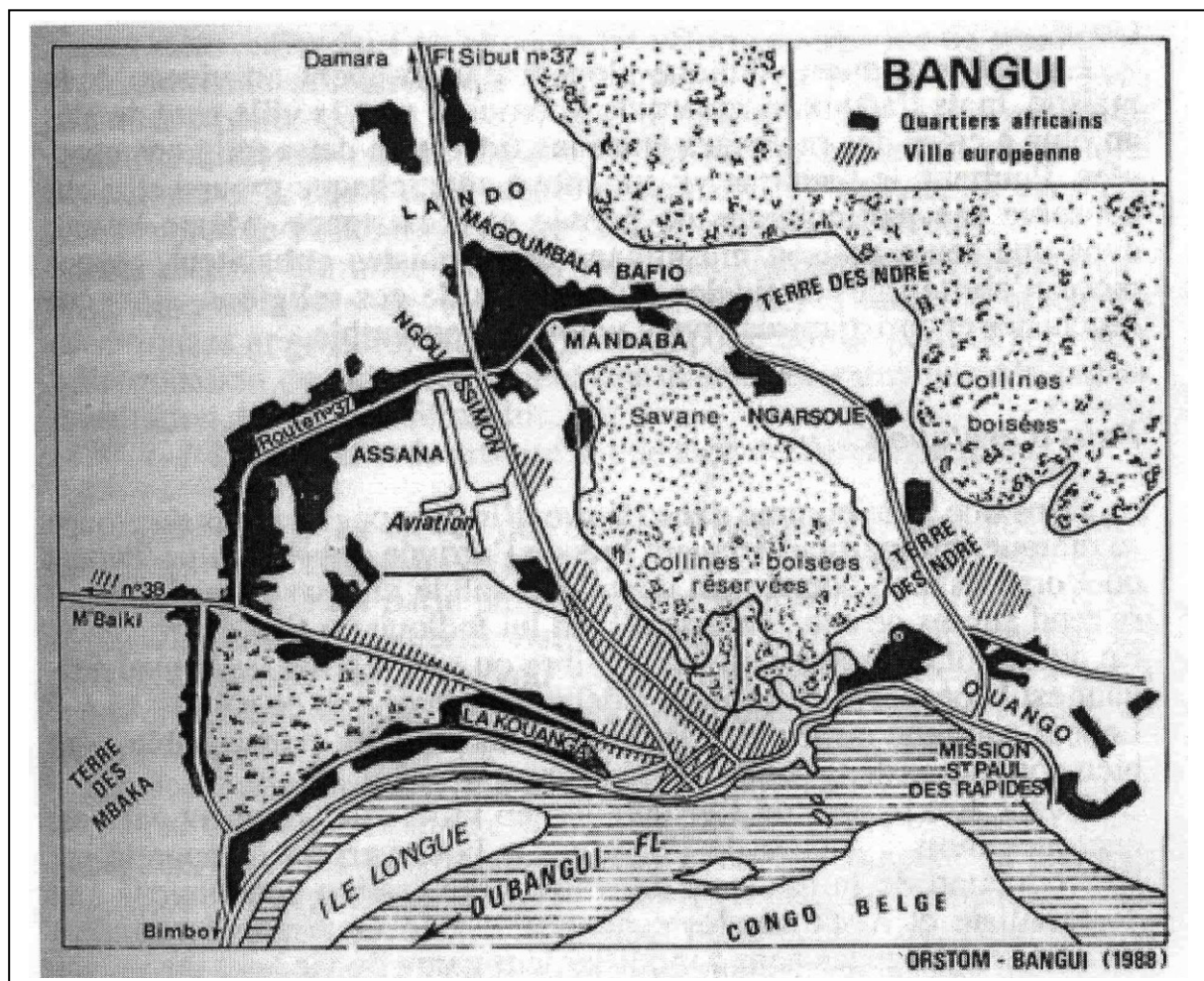
Dans le même temps, deux autres nouveaux quartiers ont été constitués, le quartier BOY-RAB localisé dans le Nord et le quartier GOBONGO au Nord-Ouest (DANDA E., mémoire urba. EAMAU, 1988).

Le paysage à cette époque, de la ville présente une armature très déséquilibrée quant à la répartition et à la propagation du réseau d'équipement. Le retard enregistré en ce domaine est grand à telle enseigne que ce qui a été fait ces derniers temps reste insuffisant.

Le vieux centre ville présente une structure sur équipée et périmée. La voirie y a été constamment améliorée sur une trame de départ excessivement serrée pour la faible densité des constructions. Il n'est pas rare de trouver des parcelles desservies sur trois voire quatre côtés par des rues. La densité des réseaux d'eau pluviale, d'électricité, d'eau, de téléphone se superposent à celle de la voirie.

Par contre la périphérie dispose d'un équipement très sommaire.

Carte 15 : plan de Bangui, 1988



II 2. Le climat de Bangui

Situé entre les parallèles 2°16 et 11°20 de l'attitude Nord, le territoire de la Centrafrique participe du climat équatorial et du climat tropical.

Dans cet ensemble, Bangui a un climat tropical humide. La pluviosité annuelle moyenne est de 1500 à 1700 mm. L'écart entre la moyenne des maxima et des minima de température est peu élevé.

La fréquence de l'intensité des pluies y conditionne les saisons. C'est ainsi que l'on constate deux saisons principales : une grande saison de pluies d'Avril en Novembre et une saison relativement sèche de Décembre à Mars. Près de 70% des précipitations ont lieu pendant la saison des pluies, plus particulièrement de juillet à Octobre.

Comme nous venons de le constater, les problèmes d'inondation ont été compromettants pour la création de Bangui située au 4°15' de latitude Nord. Dans sa huitième lettre adressée à ses parents, Muzy a dit ceci « Nous avons calculé hier, avec M. Uzac, au moyen des latitudes, à quelle distance nous sommes de la côte. Nous avons trouvé 2. 000 kilomètres. Tu vois que nous ne sommes pas loin du centre du continent. (...) »

Un débat s'instaure autour de la date de naissance de Bangui, eu égard à l'existence de trois cas. Est-ce celle du débarquement aux rapides ? Celle du document « juridique » constitué par l'acte de possession ? Ou celle du rapport de Uzac, document administratif ?

Le 18 juin, le 20 juin ou le 26 juin ? Le choix n'est pas évident, l'intérêt du débat est limité.

Par ailleurs, il plane un doute sur la signification de Bangui dans la mesure où Dolisie, faute d'interprète, n'est pas parvenu à donner avec certitude le nom des terres.

II 3. Politique de l'habitat

Fondé en 1949, ce n'est qu'à partir de 1951 que le Bureau central d'Etudes, d'Outre Mer (BCEOM) est chargé des problèmes d'habitat. Il se substitue alors au service de l'habitat intertropical du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et à la commission interministérielle des logements coloniaux.

A partir de 1950, commence à se développer une politique d'encouragement au tâcheronnat qui consiste en l'utilisation au mieux de la main d'œuvre africaine et à éviter de recourir aux entreprises privées européennes trop coûteuses. Les autorités proposent même de développer l'auto construction. Cette politique ira en s'accroissant dans la mesure où les autorités s'aperçoivent des limites des opérations lourdes qui ne pourront jamais à elles seules résoudre le problème de logement. Le BCEOM développe des études sur l'utilisation des matériaux

locaux et des techniques de constructions locales et propose de former des moniteurs, c'est-à-dire des ouvriers confirmés du bâtiment ayant reçu une formation pédagogique grâce au centre professionnel de Dakar, qui participeraient aux opérations ou qui formeraient les tâcherons à certaines techniques comme la brique cuite ou la terre stabilisée. Un quartier de Dakar, « la cité castor », est construit sur le principe de l'auto construction et a permis d'abaisser les coûts de la construction de presque 50%. Le recours aux tâcherons a permis de réduire le prix au moins de 25%.

A Bangui, une expérience d'auto construction a été lancée grâce au Secrétariat social, un organisme privé d'aide sociale d'inspiration chrétienne. En 1956, il en existe une vingtaine dont l'action est coordonnée par le Secrétariat social d'Outre Mer. Ces organisations (futures ONG) n'ont pas pour but de remplacer la puissance publique, mais plutôt d'encourager les initiatives. C'est dans ce cadre que s'est développée l'opération Castors à Bangui.

Carte 16 : Cité Castors

266

BANGUI — Centrafrique — 1951
Cité « Castors »

INTERVENTION

Caractéristiques	CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PAR UNE ASSOCIATION D'AFRICAINS (VILLAGE-PILOTE)
Maîtrise d'œuvre	L'« Equipe du bâtiment » du « Cercle d'études et d'action sociale » - CEAS
Maîtrise d'ouvrage	Cercle d'études et d'action sociale - CEAS
Constructeur	L'équipe de « Castors », autoconstruction

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER

VRD	Quartier viabilisé, puits individuels
Équipements	Maison communale au centre du quartier

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS ET COÛTS DE RÉALISATION

Nombre de logements	48	COS moyen	
Surface du terrain	10 ha	Financement	Privé + crédit AEF
Densité lgts par ha	5	Mode d'attribution	Accession
Surface moyenne parcelle		Prix moyen de revient	
Surface moyenne constr.	60 à 80 m ²		

ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DE CONSTRUCTION

Fondations	Semelles filantes en béton	Portes, fenêtres	En bois
Sol	Forme de béton et chape de ciment	Revêtement ext. et int.	Enduit de ciment
Gros œuvre	Parpaings de ciment ou briques	Installation électrique	Néant
Charpente, toiture	Tuile mécanique ou chaumes	Installation sanitaire	Douche en attente, WC collectif
Plafond	En contre-plaqué ou isorel	Aménagement des abords	Clôtures

Source : M. Blanc, BCEOM, Rapport de mission, 1951.

267

DESCRIPTION ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'objectif de l'équipe de Castors était de construire des cases à bon marché pour les Africains en partant de l'utilisation de matériaux du pays, en améliorant la technique (chaque case était considérée comme une expérience propre) et en introduisant progressivement, et dans la mesure des possibilités financières, des matériaux « durs ».

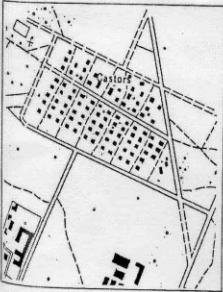
L'idée du village pilote est apparue progressivement au sein de l'équipe « bâtiment » de l'équipe « habitat » et de l'équipe économique du CEAS (Centre d'études et d'action sociale) qui pensaient trouver dans cette réalisation, à la fois un moyen d'étude pratique de certaines techniques du bâtiment, de l'assainissement, etc., une concrétisation de l'esprit d'entreprise, de fraternité créée autour de la construction de la « case pilote ».

Le terrain a été choisi sur un emplacement dont le lotissement a été prévu dans le plan d'urbanisme directeur de 1948 (M^{le} Fanny Joly, architecte). Sa superficie totale représentait environ 10 ha. Au départ, il a été prévu 48 cases.

Les membres de la coopérative ont obtenu un prêt du « Crédit de l'AEF ».

Plusieurs plans de cases ont été établis en vue de cette réalisation. Leur coût s'élevait à :

- 60 000 F CFA : case en matériaux traditionnels améliorés,
- 100 000 F CFA : case en « dur »,
- 400 000 F CFA : case en « dur » de qualité tout à fait supérieure, (salaire moyen ouvrier représentait 8 000 F CFA par mois).



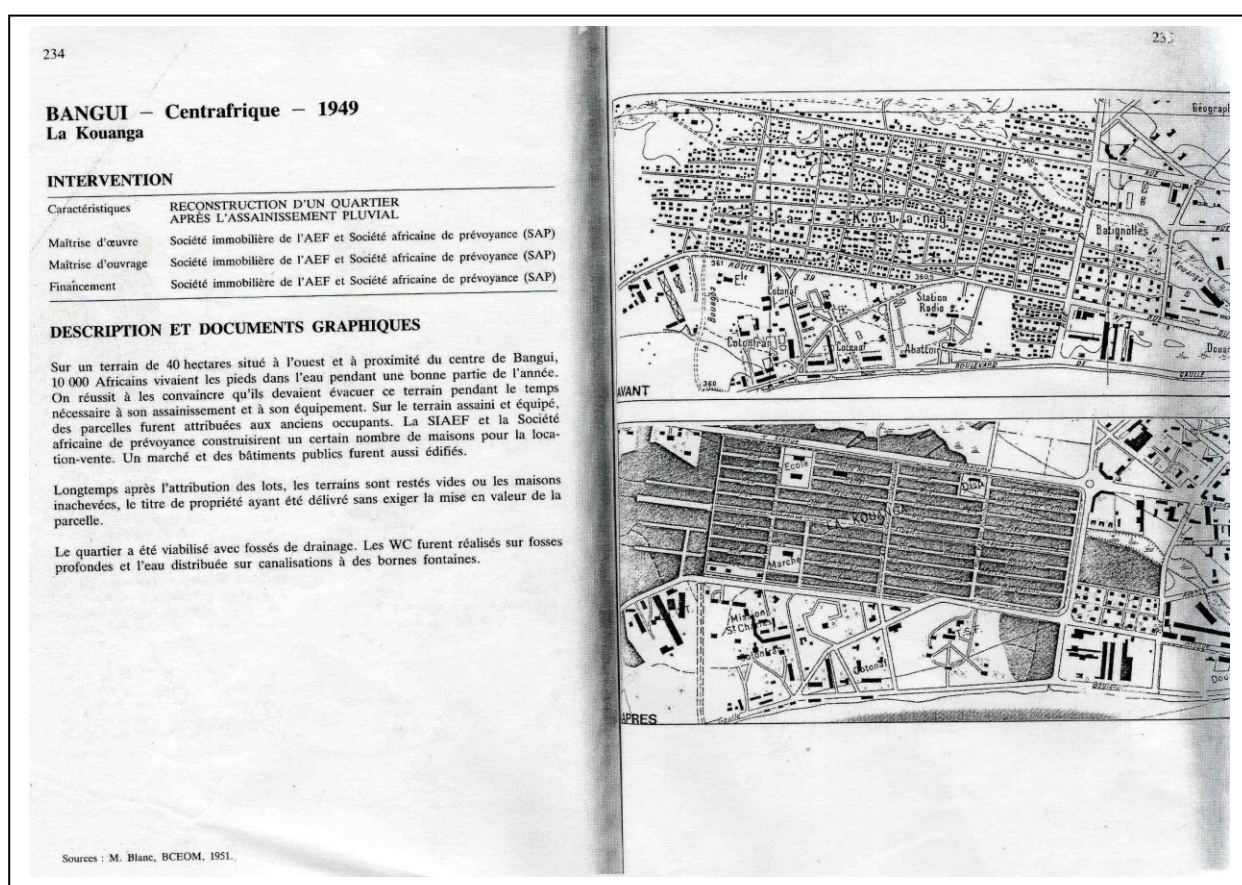

La cité Christophe réalisée en 1949 a été construite en béton de terre. Les maisons comprennent : living-room, 1 ou 2 chambres, cuisine, toilette, WC à la turque. Conduite d'eau

et buse de fosse septique en attente. Prix : petit modèle (60m²) 500 000 FCFA ; grand modèle (80 m²) ; en ciment : 635 000 FCFA.

Sur le plan financier, l'expérience Christophe n'a pas été un succès et les maisons en terre ne sont pas revenues beaucoup moins chères que celles en agglomérés de ciment.

En effet, il n'était pas possible d'amortir normalement, sur un nombre aussi restreint de maisons (75 maisons en béton de terre), un matériel mécanique important et des coffrages métalliques coûteux. La fourniture du service de logement est faite aussi à travers les terrains à bâtir dans les lotissements. C'est ainsi qu'en 1953 le lotissement de **Lakouanga** a été établi.

Carte 17 : lotissement de Lakouanga



En 1954, les travaux se poursuivent par la pose des collecteurs d'assainissement, de réseaux d'eaux courantes.

La Société Immobilière en Afrique Equatoriale française (SIAEF), créée dans la même année entreprit la réalisation du lotissement connu sous le nom du quartier SICA I. En 1958, la SIAEF devient Société Immobilière Centrafricaine (SICA) et réalise le projet d'extension en

construisant sur 30 ha le lotissement SICA II. Sur le lot, l'acquéreur pourrait construire seul ou faire construire par la société ou encore par un entrepreneur de son choix.

II 4. Période coloniale

Cette période est caractérisée par la mise en place de plusieurs services techniques : cadastre, urbanisme, domaines, topographie etc.

En 1964, le Gouvernement crée le service de l'habitat, placé au sein de la Direction de l'Urbanisme et du Cadastre. Ce service est confirmé dans son rôle de maître d'ouvrage délégué et d'organisme de contrôle de l'urbanisme.

La Direction de l'Urbanisme et du Cadastre, transformée en Direction Générale de l'Aménagement du Territoire de l'Habitat et de la Construction s'est vue confier l'exclusivité des études urbaines des Schémas Directeurs aux Plans d'Urbanisme de Détails et de programmation technique des investissements.

Les autorités municipales sont chargées du financement des opérations d'urbanisme. Le pouvoir central (Ministère TPAT) contribue aux côtés du pouvoir local en mettant à la disposition de ce dernier des engins comme les bulldozers et niveleuse, etc.

Le service de l'habitat ouvre ses premiers chantiers en 1965 à l'Est de Bangui dans les quartiers Ngaragba (6 logements) et Ouango (5 logements). Son action va se poursuivre par la réalisation de lotissement Fatima (9 logements), Ben-zvi Sud (150 logements) et Ben-zvi Nord (50 logements) (SOULE, Timothée, chargé de mission, MREPUL 2011).

En 1967, la SICA acheva son programme sur le lotissement SICA III. Enfin la Société Nationale d'Habitat (SNH) qui a succédé à la SICA a entrepris la construction de la cité des « Sinistrés » et le programme de 500 logements inachevé. Elle est dissoute en 1983 pour les raisons suivantes :

- initialement considéré comme organisme de promotion de l'habitat social, la SNH a été détournée de son objectif et transformée en une simple société de construction pour les particuliers ;

- les pressions d'ordre politique et administratif ont considérablement altéré le bon fonctionnement de la société ;

- l'irresponsabilité de la société dans l'application des clauses des contrats passés. Par ailleurs, elle faisait partie d'un dispositif qui ne marchait plus. En effet, les Banques qui accordaient des crédits ont périclité : la Banque Nationale de Développement (BND) et la Banque Centrafricaine d'Investissement (BCI) accordaient des crédits en tenant compte non

pas du grade mais des fonctions qu'occupent les fonctionnaires. Or, l'instabilité du poste de responsabilité n'a pas permis aux hauts dignitaires de rembourser les crédits octroyés.

II 5. Période contemporaine

Cette période est caractérisée par une forte croissance urbaine sans précédent. En effet **50%** des habitants vivent en ville et un citoyen sur deux vit dans les pays en voie de développement.

La poussée démographique exponentielle a entraîné le débordement des services étatiques d'urbanisme et la formation de quartiers spontanés (2/3 de superficie (**F. Villien**, Habitat et habitation dans les quartiers de Bangui in : Cahiers d'Outre-mer n°38 juillet-septembre 1985, page 238)).

La politique interventionniste de l'Etat a montré ses limites. Sur trois types d'habitat, à savoir : habitat planifié, habitat dirigé, et habitat spontané. L'habitat planifié (**36 villas, 200 villas...**) est le parent pauvre du parc immobilier. L'habitat spontané est le plus important en population et en superficie.

Depuis 1986, les projets Travaux à Haute Intensité de Main d'œuvre (**THIMO**), Travaux d'Assainissement de Galabadja (**TAG**) et Projet d'Urgence de Réhabilitation des Infrastructures et services urbains (**PURISU**) ont réhabilité plusieurs collecteurs primaires et secondaires dans la zone d'habitat spontané.

Un accident d'avion tombé sur le quartier GBAYADOMBIA en **1987** a permis à la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire (DGAT), grâce au financement de la Coopération Française, de réaliser un projet intégré comprenant un lotissement d'habitat planifié de **12 villas** et un lotissement d'habitat administré appelé Lémotomo, situés à Boy Rabe.

La décennie 1990 est caractérisée par les crises militaro politiques.

Les premières opérations post conflits ont été exécutées à la périphérie Ouest de Bangui dans la localité de Bimbo par la création des grandes mailles structurantes assorties de projets pilotes des parcelles sommairement équipées.

Quelques lotissements ont pu être réalisés dans le 4^{ème} arrondissement. Pour soutenir et pérenniser ce type d'opération, l'Etat a créé le Fonds d'Aménagement et d'Equipement Urbains (**FAEU**) par la loi **N° 94. 004 du 24 Mai 1994**.

Le gouvernement de la République de Chine (Taïwan) est intervenu pour la construction de 200 logements sociaux sur trois sites de Bangui.

Les années 2000 sont une période post conflit voit s'accumuler les difficultés de financement de projets de développement. Le concours financier du FAEU a permis de poursuivre les

lotissements à grande échelle sur la commune voisine de Bangui. Ils sont situés sur le plateau Ouest au nord de la sortie Nord de Bangui.

La République Populaire de Chine a réalisé 100 logements au PK 15 sur la route de Boali et un stade de 2000 places en 2007 à Bangui, non loin de l'université.

Le règlement d'urbanisme, au moyen du permis de construire, instaure la discipline dans les constructions. C'est dans cet esprit que l'arrêté N°76/MTPU/SG/DGU/DUH du 17 juin 1982 a été pris projetant la forme et le paysage (façades urbaines) de la ville de Bangui. Il est regrettable de constater que les activités de veille et de police urbaine sont moins intenses actuellement.

Le projet de ville pittoresque de l'île de Singes est une zone d'habitat destinée à des populations richissimes du monde. Il devrait être financé par le Capital International et faire partie du réseau des villes mondiales (archipel).

Section III. LE FONCIER

III 1. Historique

III.1.1. Droit coutumier

A l'origine la terre n'est pas vendue ; elle appartient à l'ensemble de la famille et il ne peut y avoir d'appropriation personnelle. La personne qui quitte le village ou quartier perd la jouissance de la terre pendant la durée de son absence mais la retrouve dès son retour ; il en serait de même pour un homme qui en reviendrait de la ville comme pour une femme qui reviendrait dans son village natal après un divorce. La femme qui est intégrée à la famille par un mariage, a automatiquement le droit d'exploiter le bien foncier. Si un étranger est admis dans le lieu, il bénéficie également des mêmes droits fonciers.

On entend couramment dire à Bangui que la terre est à celui qui la cultive. L'origine de cette « propriété » repose généralement sur un usage prolongé. On occupe depuis le temps des ancêtres lorsque deux ou trois générations sont demeurées au même endroit, on parle des terres des ancêtres. Alors même que ceux-ci sont probablement venus d'ailleurs. Ainsi le droit de propriété peut s'affirmer sur un espace. Remarquons que le législateur dans le droit moderne parlera de la prescription trentenaire c'est-à-dire que l'occupation de fait devient l'occupation de droit.

Après avoir occupé un espace donné, le chef du groupe ethnique divise cet espace entre ses hommes. Il exerce alors une sorte de tutelle foncière, la transmission s'effectuant tout naturellement par voie héréditaire. On retrouve dans les quartiers africains les mêmes

modalités d'accès aux sols (Peroul C. L'évolution de la propriété foncière à Bangui in : la croissance en Afrique noire et Madagascar).

III.1.2. Droit moderne

Avec l'introduction de la monnaie par le colonisateur, la terre prend une valeur marchande, c'est-à-dire du système de troc, on est passé au système monétaire. Le texte fondamental est celui du décret du 28 Mars 1899 relatif au régime des propriétés foncières et des terres domaniales du Congo Français. Il est complété par un décret en 1920. Après l'indépendance, est adoptée la loi 139/60 fixant le régime foncier domanial en République Centrafricaine. Enfin, 16 ans après, l'ordonnance 76/01 du 8 Janvier 1976 reprécise la procédure d'immatriculation des immeubles et du livre foncier. Il existe deux types de cadastre : le cadastre légal et le cadastre fiscal. En RCA, le cadastre est complété au fur et à mesure en ne portant que les parcelles sur une feuille blanche. En Alsace-lorraine (système allemand de type numérique), toute nouvelle limite doit être rattachée aux polygones d'observation qui ont servi à établir le plan. Une telle démarche garantit la qualité géométrique du plan. Le cadastre mis en place à Bangui est du même type : les attributions provisoires sont reportées sur le fond de plan au fur et à mesure de leur production. Mais comme ce fond de plan ne comporte pas les éléments de base (station de polygonation et de triangulation), le document graphique produit n'est pas fiable ! Et ce d'autant plus que ce bâti ne figure pas sur le plan cadastral. On ne dispose donc pas, surtout en périphérie urbaine, d'éléments de repérage et de situation. Ceci explique probablement la procédure de pré-reconnaissance préalable de terrain situé dans une zone non lotie.

III.2. Procédures

III. 2.1. La base de départ : le document d'urbanisme.

La Direction du Cadastre agit à partir des plans d'urbanisme et en particulier les documents d'urbanisme opérationnel, à savoir les plans de lotissement. Tout ce qui n'est cadastré donc attribué, est réputé appartenir à l'Etat (bien vacant et sans maître). Le processus d'attribution légale est enclenché sur demande du pétitionnaire. Tous les plans de lotissement sont dessinés sur les plans de section cadastraux, dès leur approbation et avant même attribution provisoire ou définitive de lot, sans indication de numéros de lot, ni numéro cadastral. Tous les plans de lotissement sont archivés par la Direction du cadastre.

III.2.2. Les deux procédures : permis d'habiter et immatriculation foncière

Sur le plan légal coexistaient deux procédures : le permis d'habiter et l'immatriculation foncière.

Le permis d'habiter, simple droit d'occupation des sols sans droit de propriété avec possibilité de construire en matériaux traditionnels. Il était en principe destiné aux populations à bas revenus et permettait à celles-ci de s'installer en milieu péri urbain pour un coût foncier minimum avec une redevance totale de 3000 francs. Cette procédure est introduite depuis plusieurs années. Deux étapes sont à signaler : en Avril 1971, avec la parution du décret recommandant de limiter la délivrance des permis d'habiter aux constructions en semi-dur déjà édifiés, puis quelques années plus tard (1978) sous le prétexte de son faible rendement financier (taxe domaniale de 3000 francs payée en deux temps).

Immatriculation foncière : cette procédure complexe (14 tâches successives) permet d'aboutir à l'appropriation définitive en trois étapes majeures : arrêté d'attribution provisoire, arrêté d'attribution à titre définitif (après mise en valeur avec une construction en dur) et titre foncier de propriété.

PROCEDURE D'IMMATRICULATION FONCIERE EN RCA

ARRETE PROVISOIRE - ARRETE DEFINITIF

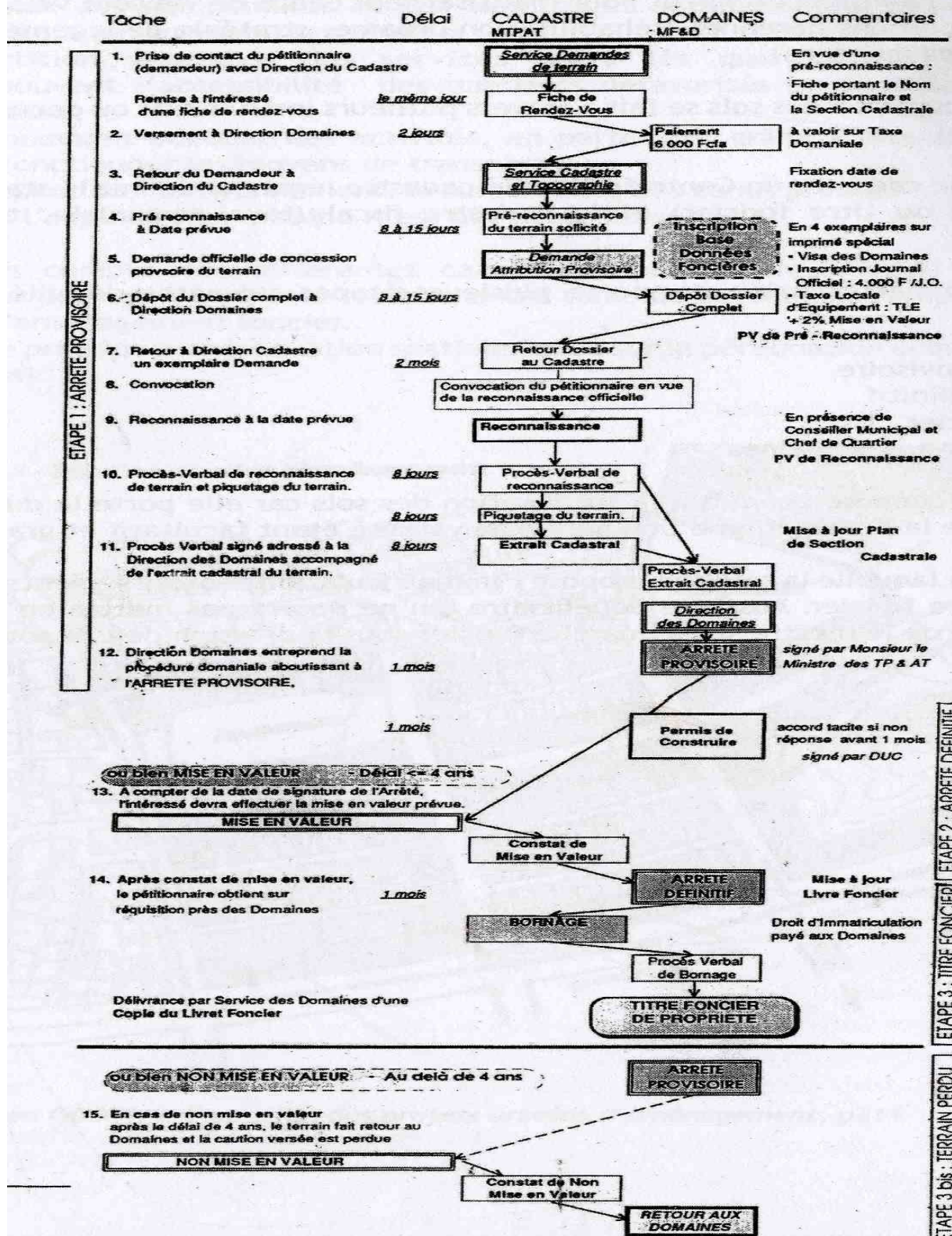


Figure 9 : Procédure d'immatriculation foncière en République centrafricaine

Le schéma ci-dessus retrace la seule procédure en vigueur : l'immatriculation foncière. Elle est décrite dans une note circulaire du 22 septembre 1971. Trois étapes sont à distinguer :

1^{ère} étape : arrêté provisoire

Elle se décompose en douze tâches dont l'arrêté provisoire est l'aboutissement au bout d'environ 5 mois. Le jeu compliqué d'aller-retour entre différents services de la Direction de la Topographie et du Cadastre (D.C.T.) et la Direction de l'Enregistrement, de la Conservation Foncière et des Domaines (D.E.C.F.D.) constituent un véritable et épuisant parcours du combattant. Les moments essentiels en sont la constitution du dossier de demande d'attribution qui comporte une « pré-reconnaissance de terrain » et divers paiements aux services des domaines.

La pré-reconnaissance est indispensable pour s'assurer qu'aucune difficulté évidente n'existe, en particulier dans les zones non aménagées, pour des individus qui peuvent prétendre à une attribution provisoire. Les éléments suivants sont examinés : superficie, servitudes d'urbanisme, constructibilité, orientation, enclavement, affectation déjà faite, etc. Puis le pétitionnaire doit effectuer les règlements des droits, taxes et redevances réglementaires.

Plusieurs documents sont produits ou mis à jour à cette occasion :

- Le procès verbal de pré-reconnaissance (DCT);
- Le procès verbal de reconnaissance (DCT);
- La mise à jour du plan cadastral (DCT);
- Le procès verbal d'extrait cadastral (Domaines);
- L'arrêté provisoire (Ministre du MEPCL).

2^{ème} étape : arrêté définitif

L'arrêté définitif sanctionne la mise en valeur du terrain à travers l'édification d'une construction en dur après l'obtention du permis de construire. Cette mise en valeur doit être achevée dans un délai de 4 ans. Les documents suivants sont produits ou mis à jour à cette occasion :

- Constat de mise en valeur (DCT) ;
- Arrêté définitif (DCT) ;
- Mise à jour du livre foncier (DECFD) ;

3^{ème} étape : Titre foncier de propriété

Après l'arrêté définitif, le bornage de la parcelle doit être fait. Il donne lieu à un PV de bornage. Au vu de celui-ci, les Domaines délivrent le titre foncier de propriété.

Etape 3 bis : retour du terrain aux Domaines

Si après le délai de 4 ans, la mise en valeur n'a pas été réalisée, le retour aux Domaines du terrain peut être prononcé sur la base d'un constat de non mise en valeur.

4^{ème} étape : éventuel renouvellement de la procédure

Une possibilité de prolongation de délai pour un an est offerte au pétitionnaire. Ce sursis est suivi d'un nouveau délai de 4 ans qui est possible. Dans ce cas, la procédure complète est à reprendre à partir de l'étape 1. Cette reprise de procédure, si elle aboutit, porte la durée totale à 9 ans, ce qui entraîne la stérilisation du sol appelée aussi gel foncier.

III 2. 3 Coût de la procédure pour l'usager

En principe, le coût de cette procédure devrait se décomposer comme ceci :

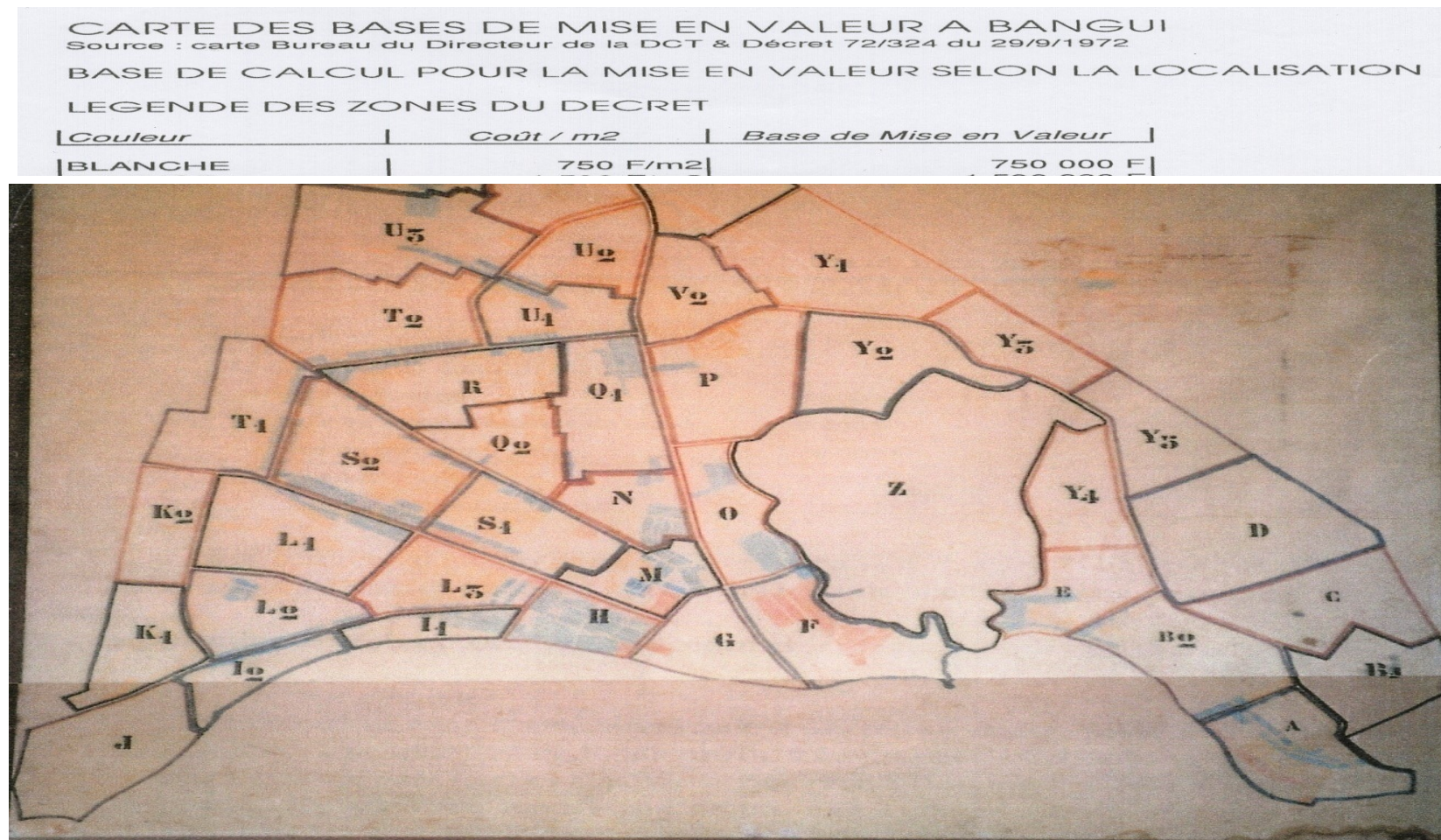
• Taxe domaniale	6000 francs
• Insertion JO	4000 francs
• Taxe de bornage	10 000 francs
• Taxe locale d'équipement 2%	60 000 francs sur Mise en Valeur
	Minimum de 3 000 000
Total :	80 000 francs

Une circulaire du 6/4/85 sur les différentes recettes à percevoir par la DECFD, savoir Direction de l'Enregistrement, de la Conservation Foncière et des Domaines indique d'autres coûts :

• Taxe de bornage	10 000 francs
• Taxe de reconnaissance de terrain	6 000 francs
• Frais de bornage minimum	10 000 francs
• Taxe domaniale	6 000 francs
• Insertion au J.O.	4 000 francs

Sur certains montants perçus une part de 4% serait affecté directement à la DECFD sous le libellé salaire conservateur (Groupe huit, rapport provisoire, bases des données foncières en RCA, 2000).

Carte 18 : carte de mise en valeur à Bangui



III 3. Contentieux et tentatives de solution

Les litiges fonciers caractéristiques sont les suivants : double emploi, chevauchement, limites, retour aux domaines.

- **Double emploi**

Lorsque la mise à jour n'est pas effectuée sur le plan cadastral, il arrive que deux demandeurs de la même parcelle se soient acquittés de leurs droits. L'un est antérieur par rapport à l'autre. Il n'est pas possible de faire le remboursement des montants versés. Le second se voit alors renvoyé au Bureau des demandes pour une nouvelle demande et l'affectation d'une autre parcelle.

- **Chevauchement**

Cas de figure provoqué par un aménagement (quartier spontané). On se rend sur le terrain avec le plan d'aménagement et on essaie d'ajuster et de placer les gens dans des parcelles.

- **Limites**

Après la pré reconnaissance et le paiement de la TLE, le cadastre procède à la reconnaissance, met des piquets pour la parcelle. Il arrive que les piquets soient sortis et emportés, alors il faut repartir sur le terrain pour réimplanter les piquets. En général cela marche. En cas d'erreur du géomètre, on fait une proposition de conciliation.

- **Retour aux Domaines**

La validité de la demande d'attribution est de 4 ans. Une prorogation n'est pas très difficile à obtenir (+ 1 an + 4 ans = 5 ans). Une commission représentant les Directions du cadastre, de l'Urbanisme, des Domaines, de l'Habitat, se rend sur le terrain, constate la non mise en valeur consignée dans un Procès Verbal ; un arrêté est pris pour retourner le terrain aux domaines. Le terrain peut être réattribué alors à un autre acquéreur. Après le retour aux domaines, l'expéditeur peut demander la reprise de procédure, le DG décide de l'acceptation ou du refus. Si refus de reprise de procédure, il peut arriver que l'ancien pétitionnaire entame des travaux sur le terrain et le nouvel acquéreur vient se plaindre. Des agents de répression sont envoyés pour arrêter les travaux, saisir le matériel sur le terrain et faire payer l'infraction. Puis, établissement d'une mise en demeure, confiscation, intervention du procureur de la république : approbation, exécution.

Notons par ailleurs qu'il y a une pratique de jurisprudence, à savoir ne pas attribuer le terrain retourné au Domaines pour ceux qui sont hors du périmètre urbain de Bangui, à plus forte raison pour ceux qui sont à l'extérieur de la RCA. C'est ainsi que le terrain du chef de cabinet militaire de l'ambassade de la RCA à Paris, Mr Gbiagba comme celui du Feu Bériné, Préfet du Bamingui-Bangora n'ont pas été attribués bien que très sollicités par de nouveaux pétitionnaires.

- **Fiscalité foncière**

La fiscalité basée uniquement sur la propriété donne un rendement financier faible pour deux raisons : interruption de la procédure d'immatriculation et inadaptation de la réglementation aux réalités.

- Le pétitionnaire s'arrête au niveau de l'arrêté d'attribution à titre définitif sans continuer la procédure d'immatriculation qui conduit à l'établissement du titre foncier.
- La concession est un régime juridique provisoire. Les attributaires des terrains domaniaux confondent le titre de concession domanial avec le titre foncier. Aussi vendent-ils leurs terrains sans ménagement alors qu'ils n'en sont pas propriétaires juridiquement. Sur la base de ces pratiques foncières, il est suggéré d'asseoir dorénavant la fiscalité non pas sur la propriété mais sur l'occupation de la parcelle. Cela permet d'élargir l'assiette fiscale aux propriétaires et aux locataires. Toutefois, il convient de remarquer que la taxation de l'occupation de la parcelle n'est pas aussi simple que cela. Elle implique au contraire de mener une réflexion approfondie sur la dialectique fusion ou superposition de l'ancienne et la nouvelle taxe. Ceci aux fins de cadrer la réforme foncière du point de vue de sa fonctionnalité (Groupe huit, étude de faisabilité d'une taxe urbaine, Togo, rapport final, 1997).

- **Règle du tiers**

La direction générale de l'aménagement du territoire en 1987, a mis sur pied la règle du tiers pour répondre à la fois aux pressions des politiques (1/3), aux nouvelles demandes de terrains (1/3) et aux demandes payées mais en instance, issues des litiges (1/3).

- **Institutions**

Les deux Ministères qui se chargent de la gestion foncière sont le Ministère des Edifices Publics, de la Construction et du logement (MEPCL) et le Ministère de l'Economie et de Finances (MEF). Ils agissent à travers leurs Directions techniques.

Ce chapitre a mis en relief une politique publique basée sur la réglementation et la fiscalité.

En fait de réglementation on note la politique d'urbanisme et d'habitat, le règlement d'urbanisme et le code domanial et foncier.

En matière de fiscalité, on note la mise en place nécessaire de l'adressage qui précède le cadastre fiscal et légal. Cette fiscalité a le mérite d'explicitier ce qui revient à la structure (taxe de bornage) et ce qui revient au technicien (frais de bornage).

Toutefois on enregistre un développement spatial anarchique et de nombreux contentieux fonciers consécutifs aux pratiques dolosives, à l'insuffisance d'offre de terrains à bâtir par rapport à la demande, etc..

CHAPITRE 6 : ETUDE DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE BANGUI

Ce chapitre comporte deux sections à savoir : élaboration des schémas et plans d'urbanisme et gestion des instruments régissant l'occupation des sols.

Les documents d'urbanisme restent les outils essentiels du développement urbain : le Schéma Directeur prenant en compte le contexte régional et traçant les grandes lignes du développement à long et à moyens termes n'est pas opposable aux tiers ; le Plan Directeur ou Plan d'Occupation des Sols de portée plus immédiate et opposable aux tiers sert de guide pour le permis de construire. Pour ce genre de documents précis et contraignant pour toutes les indications qu'il contient, il est nécessaire de disposer d'un cadastre à jour, car la base sur laquelle est applicable le règlement est la parcelle (G. Ragot, Bulletin de la société languedocienne de géographie, tome 16, Fascicule 1-2, Mont Pelier, 1982).

Le développement de la ville de Bangui est abordé à travers les documents d'urbanisme de manière chronologique et dans leur mode d'élaboration et de gestion. Retenons d'ores et déjà que les plans de lotissement à usage d'habitation évoqués dans le chapitre précédent participent notamment au processus de croissance spatiale de Bangui.

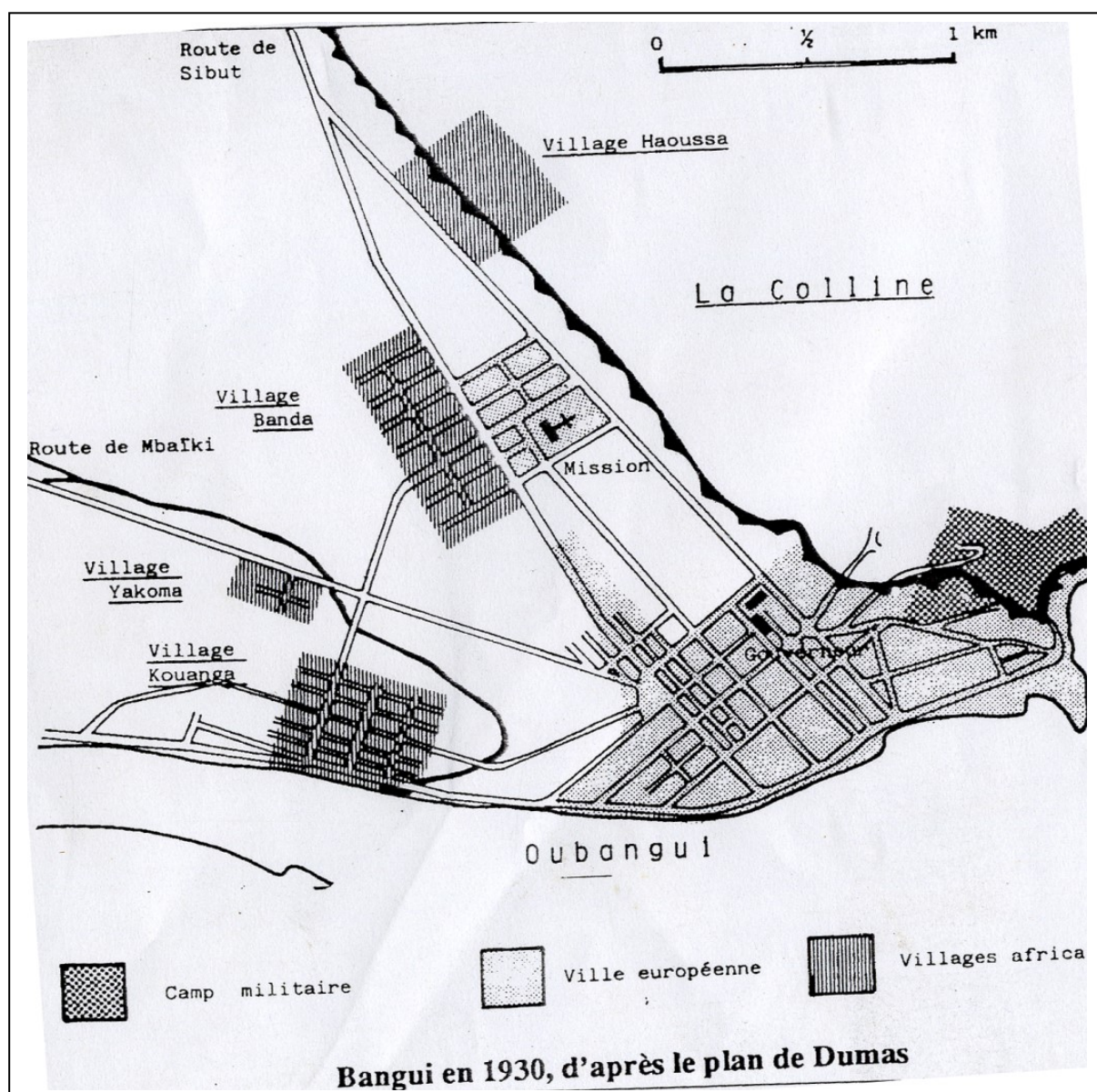
Section I. Elaboration de schémas et plans

I.1. Avant 1960

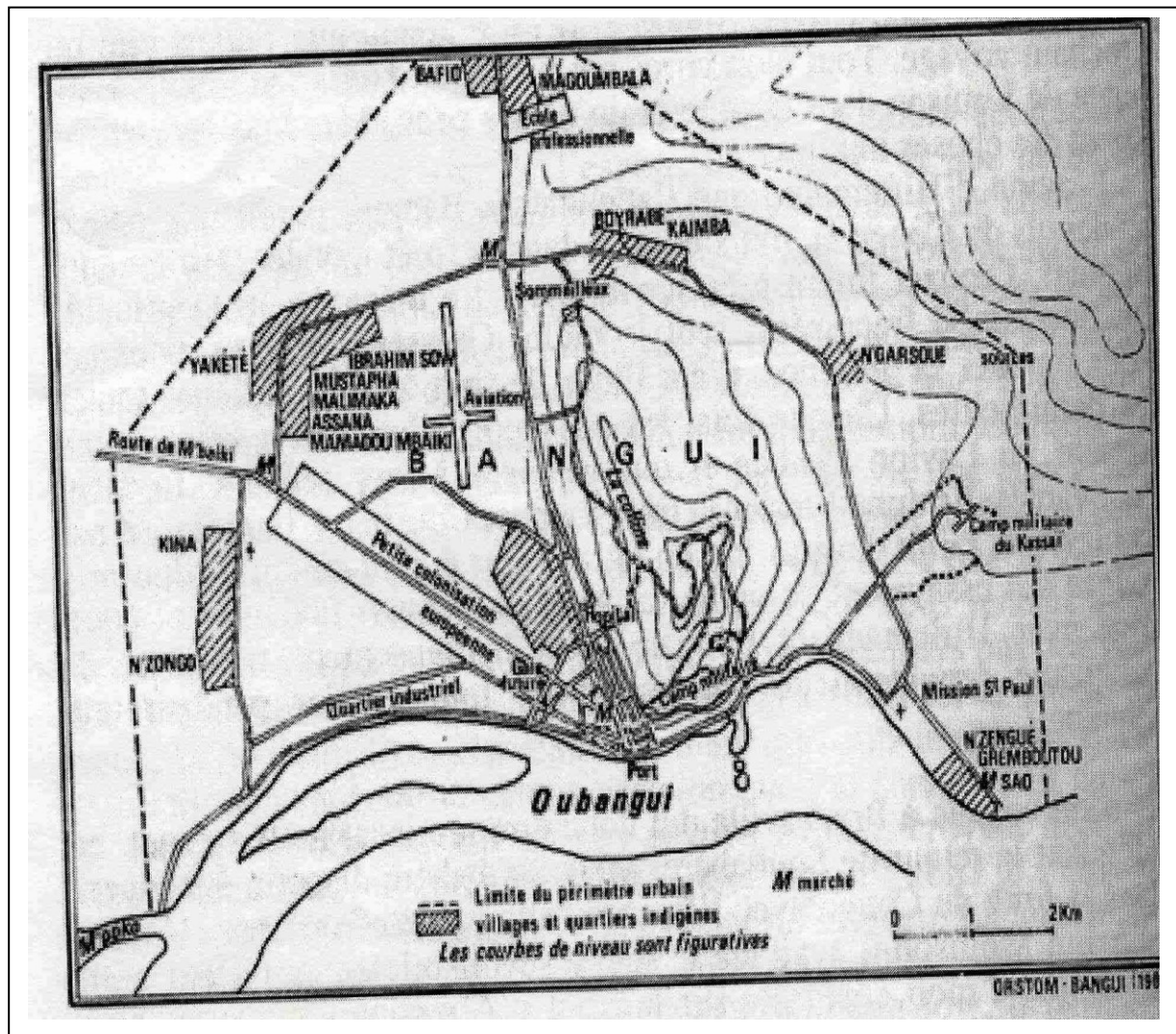
Oubangui-chari (actuel Centrafrique) n'était pas assez important pour poser des problèmes aigus et pour nécessiter des politiques et des opérations de grande envergure. L'urbanisme n'était pas envisagé comme un outil assurant le développement harmonieux de Bangui dans le futur mais simplement comme un moyen de résoudre les problèmes ponctuels du moment (Thierry Bangui, thèse de doctorat, Université d'Aix Marseille, 2004).

Le plan de DUMAS est conçu selon le modèle orthogonal sans indication de son horizon, ni de perspectives démographiques.

Carte 19 : Plan de 1930, DUMAS

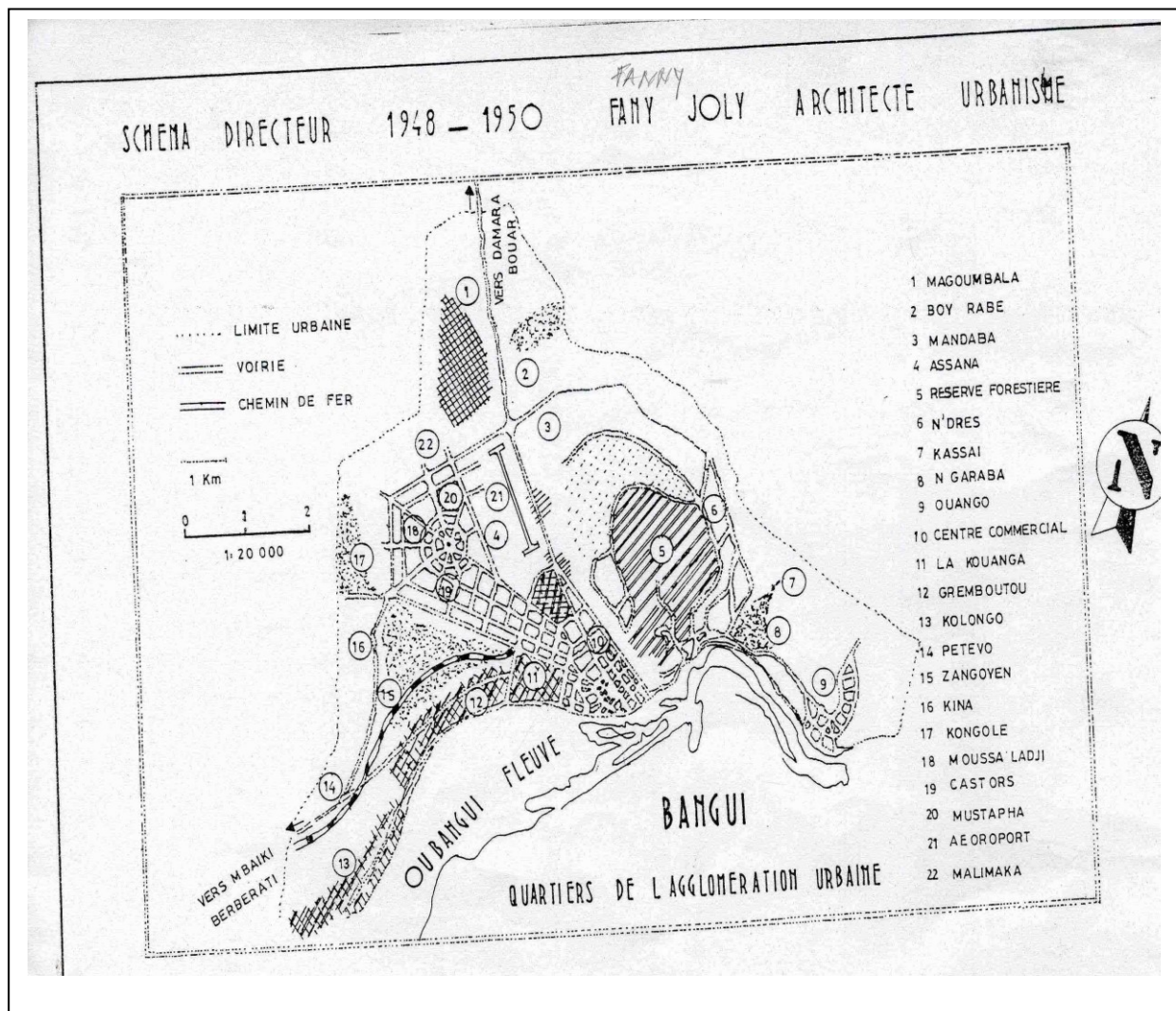


Carte 20 : Plan de 1939-1945, ORSTOM



Comme les autres plans conçus à l'époque, ce plan n'a pas de zoning indiquant les destinations des sols, de perspectives démographiques, ni d'horizon. Il affiche déjà l'amorce d'une voirie en éventail.

Carte 21 : Schéma Directeur 1948-1950, FANNY JOLY, Architecte-Urbaniste



Le Schéma que Melle JOLY dresse se proposait d'atteindre deux objectifs :

*Rapprocher le plus possible près du noyau urbain la population qui travaille ou qui y sera appelée à trouver des activités ou soit dans l'administration et dans les services, soit dans les commerce et l'industrie,

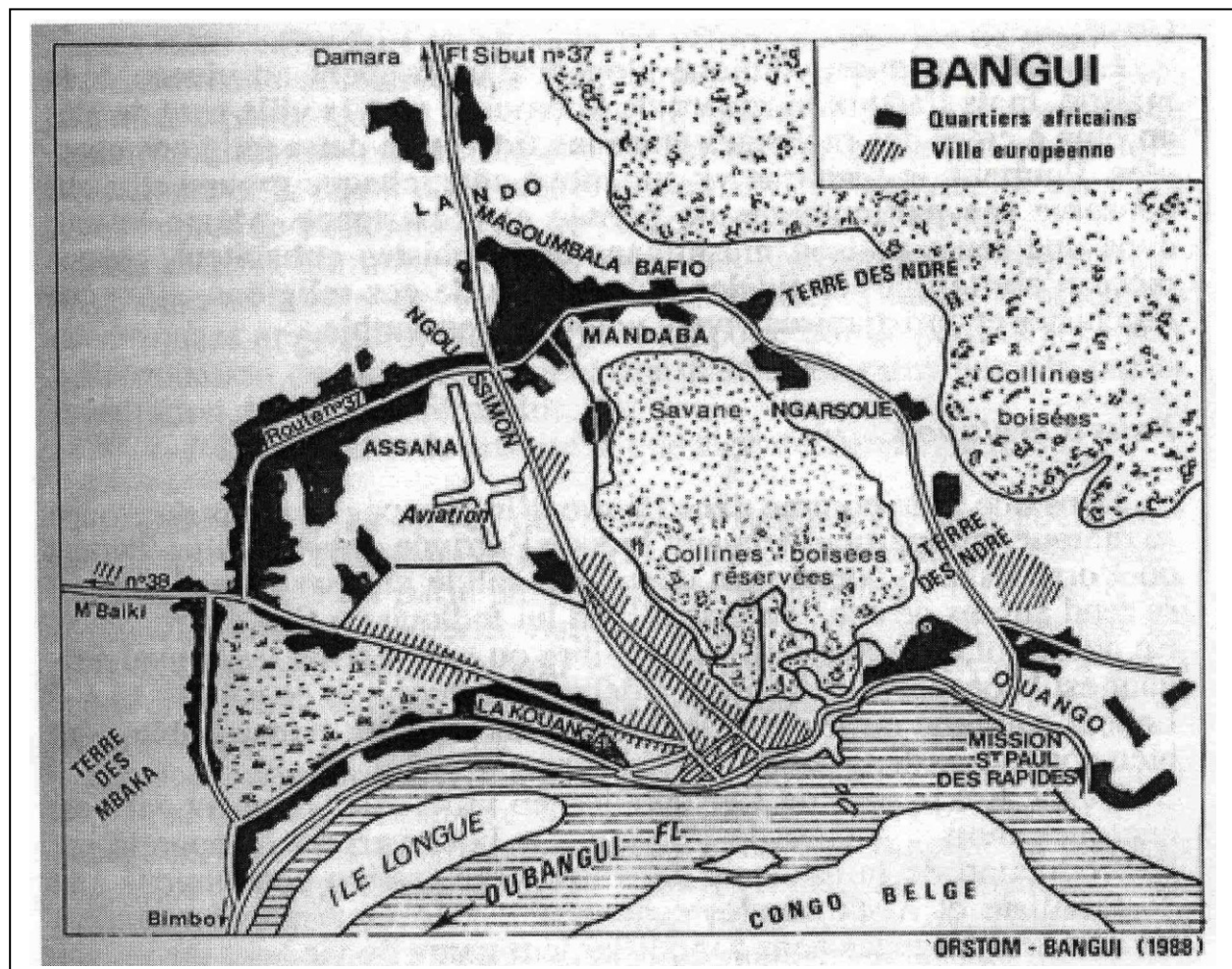
*Organiser dans le cadre régional l'habitat des populations à vocation agricole autour de leurs activités ou regrouper dans les zones à auto construction les habitants à très faible revenus.

C'est ainsi que les villages africains se trouvent localisés à 5 km du noyau ou situés entre les trois grandes artères s'élançant, la première vers le Nord en direction de Damara et du Tchad, la deuxième vers l'Ouest en direction de l'ancienne route de Mbaïki et la dernière vers le Sud-ouest sur l'actuelle route Mbaïki.

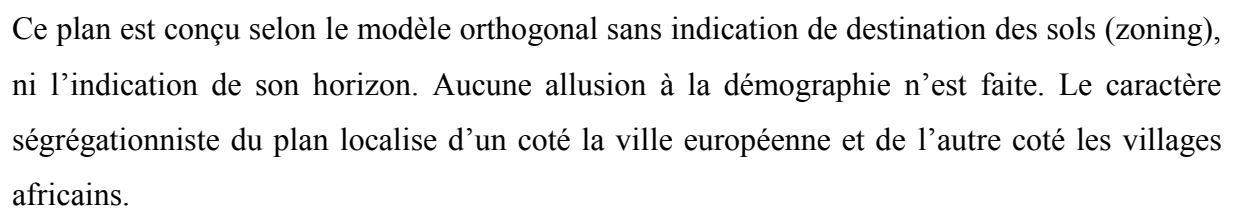
Mlle JOLY a prévu des lotissements à affecter gratuitement aux africains qui en font la demande pour construire des habitations. L'inadéquation de ce plan au terrain devrait accroître et faciliter les occupations libres dans les villages africains. Par exemple le plan n'a pas tenu compte des zones inondées en saison de pluies et qui vont être librement envahies par la suite. De même les dimensions des parcelles (40m x 40m) prévues par le lotissement limitaient leurs applications dans les zones déjà habitées et dont la densification des cases construites dans tous sens obligerait à la démolition.

Le schéma de Mlle JOLY présentait des axes pour un développement radioconcentrique de la ville dans sa partie Ouest et semi radioconcentrique dans sa partie Est constituant deux pôles de croissance spatiale. Mais ce document a été remanié en 1958 par l'Architecte-urbaniste J.M. LEGRAND au profit d'un plan à trame orthogonale.

Carte 22 : Plan 1945 et 1955 J.P. LEBOEUF



Carte 23 : Plan Directeur 1958



I.2. Période coloniale

I.2.1. Directives du Directeur de l'Urbanisme et Cadastre (DUC) relatives à l'élaboration des Plans Directeurs et à leur approbation.

Dans sa note n° 178/69 le DUC adresse aux chefs d'annexes préfectorales les principes de zoning articulé au réseau de voirie et encadré par les textes organiques suivants :

- Loi 61/263 modifiée par la loi 62/353 relative à l'urbanisme ;
- Décret 66/236 approuvant les règlements d'urbanisme des villes de province ;
- Décret 64/630 fixant la composition des commissions d'urbanisme

Le Directeur rappelle aux chefs d'annexes qu'avant de définir le territoire urbain (limite du périmètre urbain, cadre d'application du projet directeur) il faut présenter la ville (situation géographique, altitude, nombre d'habitants, activités principales, etc.).

Puis, la présentation du plan pourra s'appuyer sur les principes énoncés ci-dessous.

Pour le développement harmonieux d'une ville, il faut que chaque portion du territoire reçoive une destination précise, seule garantie pour que la croissance de la ville se fasse dans l'ordre ;

C'est le principe universellement adopté du zoning ; son but essentiel est de placer chaque installation, chaque activité et chaque personne dans la situation la meilleure.

Le zoning entraîne donc forcément des limitations dans l'emploi des terrains : par exemple il ne peut être question de laisser construire des bâtiments industriels dans une zone réservée à l'habitat. Ces différentes zones sont les suivantes :

A.ZONE DE CENTRE ADMINISTRATIF destinée à recevoir les édifices administratifs et gouvernementaux ;

B.ZONE DE CENTRE COMMERCIAL destinée à recevoir les commerces, les bureaux privés et l'artisanat non gênant ;

A.ZONE DE GRANDS EQUIPEMENTS destinée à recevoir les grands équipements publics tels terrains d'aviation, hôpital général, stades, grandes écoles (collèges, lycées) etc.

B.ZONE D'HABITAT A PERMIS DE CONSTRUIRE destinée aux habitations en matériaux définitifs ;

A.ZONE D'HABITAT A PERMIS D'HABITER destinée à l'habitat traditionnel, habitat traditionnel amélioré, habitat en semi dur ainsi que sa transformation ultérieure en construction définitive ;

B.ZONE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS destinée à recevoir les équipements collectifs des quartiers tels que les établissements culturels (écoles), sanitaires (dispensaires), cultuels (église, temple, mosquée), sociaux (centre social, jardin d'enfants), administratifs (mairie) ainsi que les terrains de sports, cimetières, abattoirs, gares routières, etc.

A.ZONE INDUSTRIELLE destinée aux établissements industriels ainsi qu'aux entrepôts et dépôts ;

B.ZONE VERTE réservée à la création et à l'aménagement de parcs, jardins, rideaux de verdure ;

A.ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE destinée à l'extension future de la ville tant que les besoins ne s'en feront pas sentir aucune construction de quelque nature que ce soit n'y étant autorisée de façon à ne pas obliger la mairie à étendre les réseaux de voirie, eau et électricité.

Ces différentes zones sont reliées et viabilisées par un réseau de voies principales et secondaires existantes et le plan indique également les voies principales et secondaires à créer, ainsi que l'emprise de toutes les voies.

Il faut également préciser que la structure de nos Plan Directeurs est composée d'un noyau central comprenant le centre administratif et commercial, autour duquel se trouvent les différents quartiers.

Chaque quartier est pris comme une entité en soi, comprenant des zones d'habitation en matériaux définitifs ainsi que les équipements de la vie publique (école, dispensaire, cimetières et marchés).

En conclusion, il faudra signaler à la commission que le Plan Directeur d'Urbanisme d'une ville concerne et engage l'avenir.

Mais que dès maintenant, il faut protéger les différentes zones en tenant compte de leur destination.

En particulier pour les zones d'équipements collectifs les divers terrains à réserver seront délimités (par des haies ou des arbres) afin que la population connaisse sans ambiguïté, ces emplacements.

La manière de présenter un projet de Plan Directeur d'Urbanisme à la commission chargée de l'approuver est très importante. »

Il espère que cette note les aidera, afin que l'approbation ne cause pas de problème.

I.2.2. Plan Directeur de 1960, LEGRAND

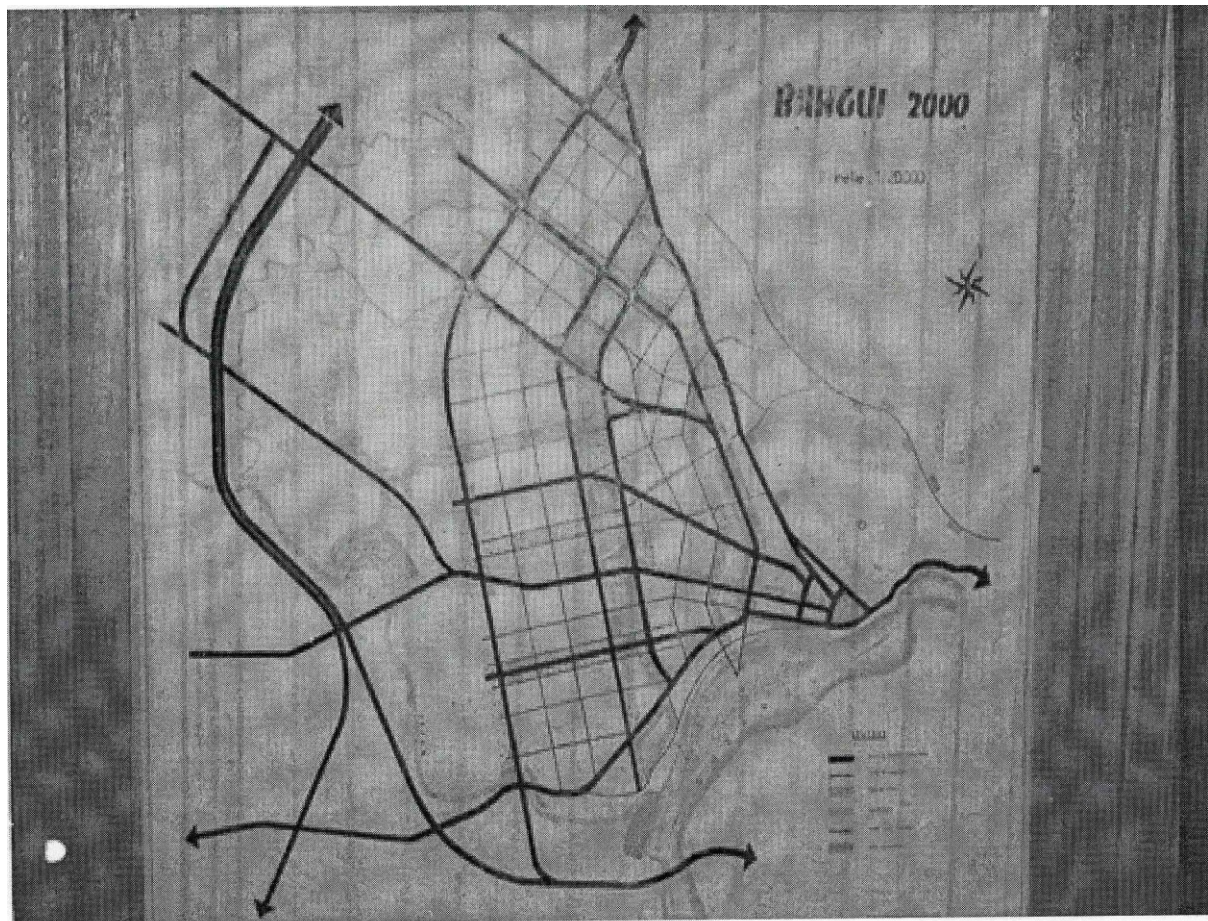
Sous la maîtrise d'ouvrage du gouverneur général, l'Architecte-Urbaniste Jean Marc LEGRAND a élaboré un Plan Directeur de la ville de Bangui dont les grandes options sont les suivantes :

- *Le déplacement de l'aéroport à l'Ouest de la capitale ;
 - *L'aménagement de l'ancien aéroport en une avenue triomphale ;
 - *La liaison ferroviaire prévue avec le Tchad ;
 - *L'aménagement d'une zone industrielle sur les rives du fleuve Oubangui ;
 - *La densification du secteur central ;
 - *L'extension de la zone résidentielle ;
- La restructuration de Lakouanga ;
- * L'aménagement d'un marché en gros et d'un autre pour l'artisanat ;
- La protection de la zone boisée à l'Est.

Le plan n'indique pas de perspectives démographiques, ni d'horizon. Mais ses options sont toutes réalisées sauf celle relative à la liaison ferroviaire avec le Tchad. Il faut noter par ailleurs que deux industries n'étaient pas localisées dans la zone industrielle prévue par le plan le long du fleuve Oubangui mais plutôt dans la zone d'habitat. Il s'agit de l'Industrie Cotonnière Centrafricaine (ICCA) devenue Usine Centrafricaine de Textile (UCAT) localisée à Galabadja et de la brasserie MOCAF implantée le long de l'avenue Barthelemy BOGANDA.

I 3. Après 1960

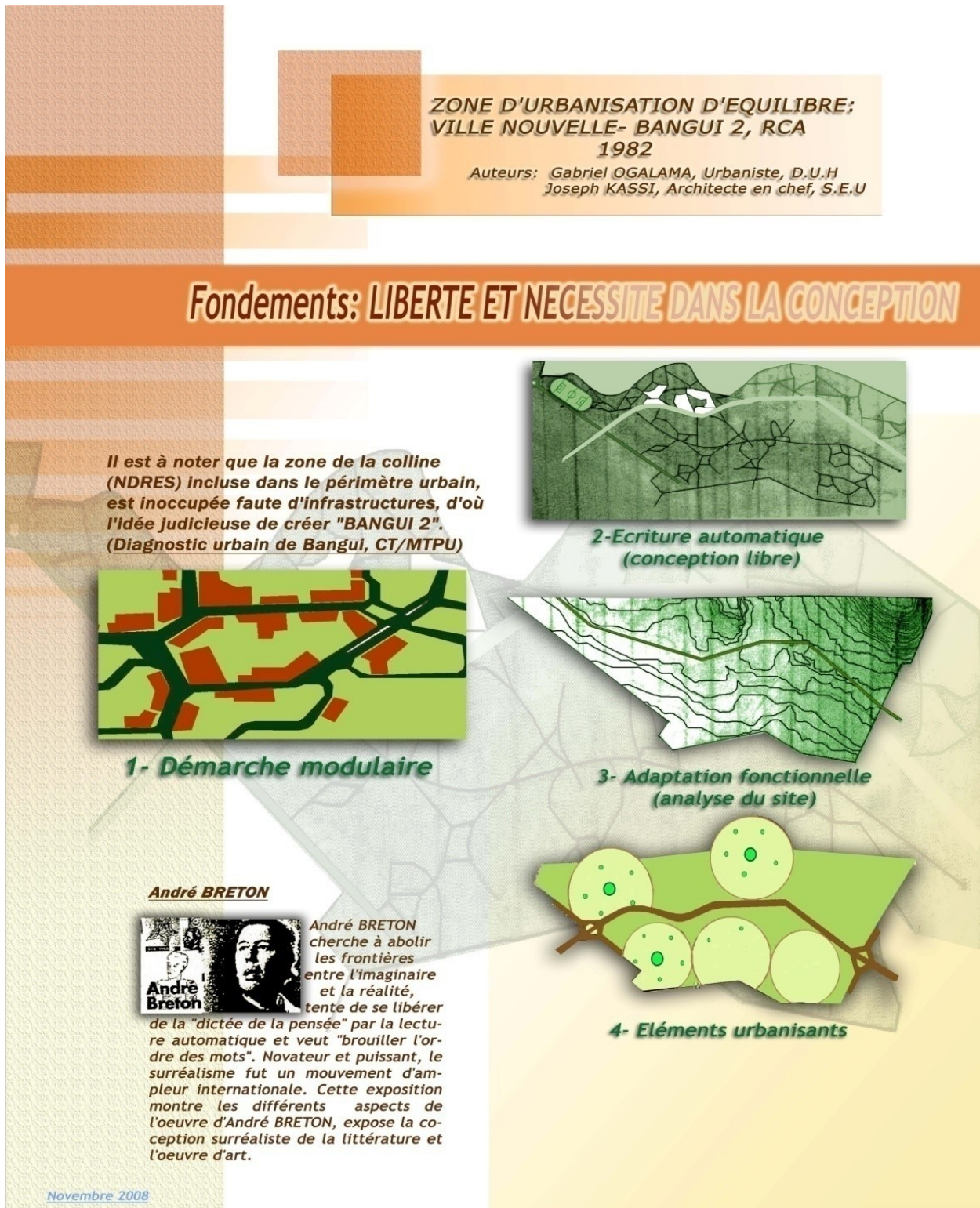
Carte 24 : Schéma d'organisation Spatiale de la région de Bangui, Dr AGASSIANTS, Architecte- Urbaniste



Dr. AGASSIANTS, Architecte Urbaniste

Le schéma d'AGASSANTS fait partie de nouveaux documents d'urbanisme consécutifs de la croissance exponentielle de la population et de l'espace. Il est conçu donc sur le principe de grandes mailles sans indications de zoning. Le principe pêche par l'absence de grands équipements polarisants et structurants de l'espace et par celle de son horizon. Il n'indique non plus de perspectives démographiques.

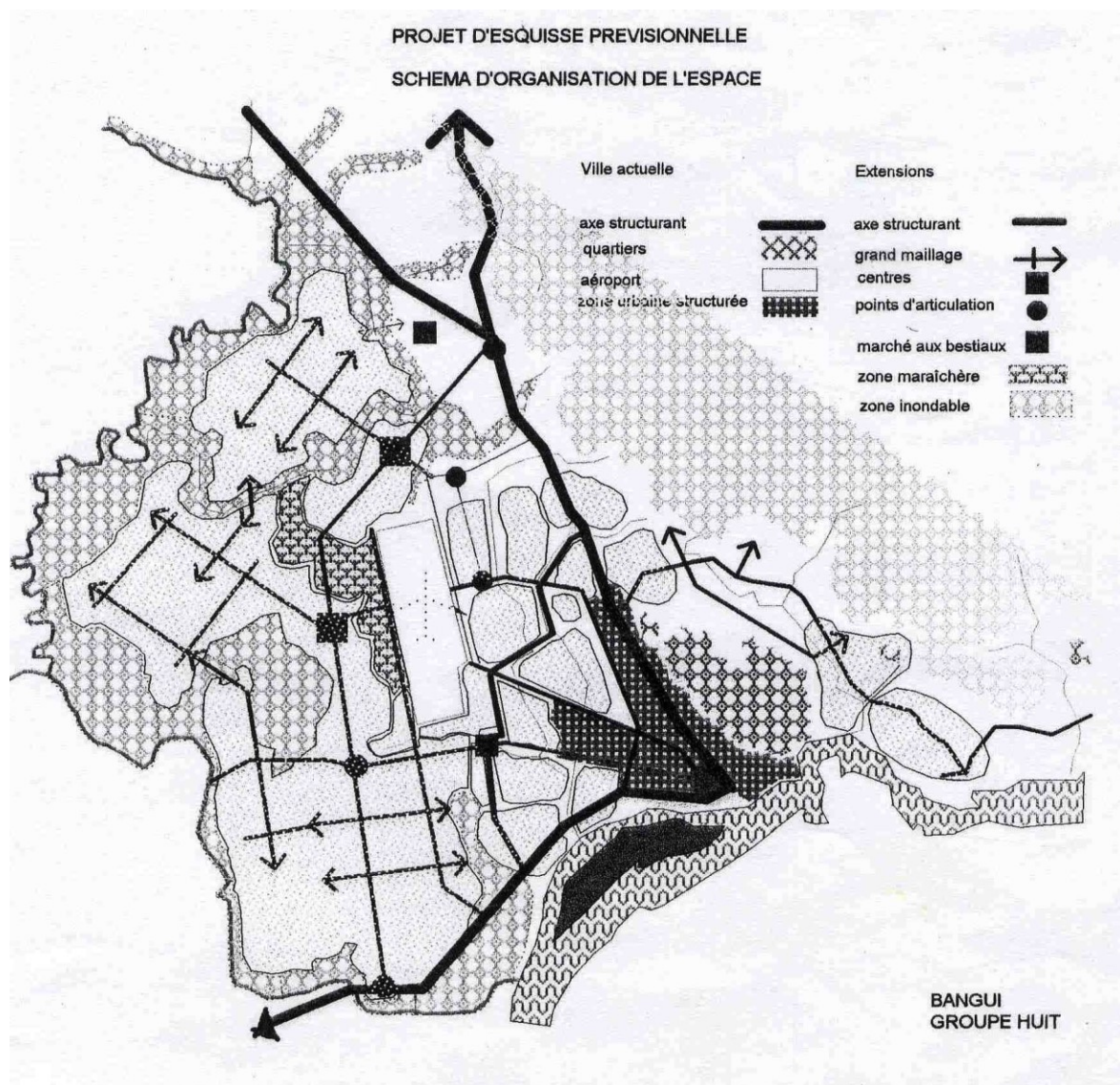
Figure 10 : Schéma d'urbanisation d'équilibre Bangui 2, DUH 1982



Ce schéma à la démarche atypique parce que la conception libre (écriture automatique) a précédé l'analyse du site (contraintes du site), pêche par l'absence de perspectives

démographiques et de son horizon. Cette écriture donne une configuration spatiale à la géométrie fractale. Sa localisation est jugée cependant judicieuse parce que la zone de Ndrès n'a pas d'équipements d'infrastructure (Conseiller Technique du Ministre TPAT, 1982). Il a été adopté par un comité technique mais pas approuvé par arrêté ministériel. Il a été financé sur le fonds du ministère donc en régie.

Carte 25 : Schéma d'organisation spatiale, Groupe huit



Sur financement international, le Groupe Huit a élaboré ce schéma selon le principe de grandes mailles. Ce Bureau d'études a eu le mérite de prévoir quelques équipements d'infrastructure et de ne pas définir de zoning.

I.4. Projet intégré Cité Jaguar/Lémotomo

F. BODIN, dans son exposé sur les Pratiques d'urbanisme en Afrique noire, recommande entre autres, de concevoir les plans d'urbanisme à partir d'initiatives liées à des projets structurants¹³. C'est sur ce modèle qu'à la faveur d'un accident d'avion et d'un financement consenti par la Coopération Française, le projet de lotissement d'habitat planifié (12 villas) est articulé au lotissement d'habitat administré dénommé Lémotomo. C'est le Docteur Elie LEMOTOMO, Architecte –Urbaniste qui a fait l'étude du site en projetant la voirie selon les courbes de niveau.

Figure 11 : La Cité Jaguar



Source : internet

La direction générale des travaux publics en charge des marchés publics est le maître d'ouvrage délégué et la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire est le maître d'œuvre : la Direction de Topographie et Cadastre a fait l'état des lieux relevant les servitudes

¹³ F. BODIN, *Bulletin de la société languedocienne de géographie*, Tome 16, fascicule 1-2, Montpellier, 1982.

techniques (réseau d'eau potable), la Direction de l'Urbanisme a établi les plans de lotissement, la Direction de l'Habitat et de la construction a conçu le plans types de logements ; c'est l'entreprise SOCACONSTRUCTA qui a réalisé la construction des logements.

Section II. Schéma de Grand Bangui : les termes de référence

II.1. Scénario du développement urbain

La ville de Bangui a connu un taux de croissance rapide tel que son urbanisation a dépassé les limites du périmètre communal pour toucher le territoire de Bimbo. Les deux communes par ce phénomène de conurbation constituent le Grand Bangui. Le Groupe Huit grâce au recensement de 1988 a estimé que Grand Bangui comptait 500 000 habitants à cette date dont 450 000 sur la commune centre et 50 000 sur Bimbo. Le taux de croissance de l'agglomération entre 1975 et 1988 était de 4% par an, ce qui est un niveau moyen. En 1992 la population globale peut être estimée 600 000 habitants.

Le développement de Grand Bangui s'effectue avant tout par densification des quartiers existants (tissu villageois originaire). On peut considérer que l'accroissement de 215 000 habitants de la période 1975-1988 relève pour les 2/3 de cette densification et pour 1/3 de l'occupation de nouveaux espaces périphériques. Cette densification du tissu urbain a lieu essentiellement dans les quartiers spontanés et présente pour les habitants de ces quartiers des inconvénients très graves liés à la faiblesse des équipements urbains (enclavement, inondation).

Un scénario de la croissance de la population est esquissé sur la base du bilan de la période 1975-1988 et une perspective raisonnable du développement démographique pour la période avenir a été faite. Les calculs ont été effectués jusqu'à l'an 2010. Le bureau d'études a fait l'hypothèse classique du Grand Bangui résultant mécaniquement des effets de taille (un taux de croissance de 4% représente une augmentation de 20 000 personnes pour une agglomération de 500 000 habitants mais lorsque celle-ci atteint 1 000 000 d'habitants, un taux de 3% représente 30 000 personnes). Le taux moyen de croissance passe donc de 4,39%

pour la période 1975-1988 à 3,9% pour la période 1988-2000. Le Grand Bangui atteint ainsi 800 000 habitants en l'an 2000 et franchit le cap du million entre 2005 et 2010. La part du Grand Bangui dans la population nationale passe de 19% en 1988 à 26% en 2000.

Le bureau a précisé l'évolution des densités de populations des différents arrondissements de Bangui. Il a proposé deux scénarios en fonction de l'importance respective des phénomènes de densification et d'extension qui devront au total absorber près de 300 000 habitants supplémentaires dans le Grand Bangui.

Le premier scénario suppose un développement « au fil de l'eau », dans le simple prolongement des tendances actuelles. Selon ce scénario, les 300 000 habitants supplémentaires se répartiraient comme suit :

- Densification des quartiers = 170 000, soit 58% ;
- Extension sur Bangui = 26 000, soit 9% ;
- Extension sur Bimbo = 98 000, soit 33%.

Dans ce cas de figure et comme indiqué dans les tableaux ci-joints, les arrondissements 2, 3 et 5 représentent plus de la moitié de la population de Bangui mais surtout franchissent nettement le seuil de 200 habitants à l'hectare généralement considéré comme le « seuil de saturation urbaine » à partir duquel les mécanismes de blocage se renforcent mutuellement.

Pour éviter ce scénario conduisant à une asphyxie de la ville, le bureau d'études est amené à envisager un infléchissement des tendances actuelles par un écrêtement des densités excessives avec transfert corrélatif sur les quartiers périphériques. Les 300 000 habitants supplémentaires seraient ainsi absorbés de la manière suivante :

- Densification des quartiers = 140 000, soit 48% ;
- Extension sur Bangui = 26 000, soit 9% ;
- Extension sur Bimbo = 127 000, soit 43%.

Tableau 18 : projections de population

Projections de population

	1975	1988	1990	1995	2000	2005	2010
1 Tx Croiss/An RCA	2 085 900 2,0 %	2 688 426 2,1 %	2 800 812 2,1 %	3 107 400 2,1 %	3 455 961 2,2 %	3 853 321 2,3 %	4 308 499
2 Tx Croiss/An Population Rurale	1 409 783 1,2 %	1 645 118 1,2 %	1 684 657 1,2 %	1 787 714 1,2 %	1 897 075 1,2 %	2 013 126 1,2 %	2 136 276
3 Tx Croiss/An Population urbaine	676 117 3,4 %	1 043 308 3,4 %	1 116 155 3,4 %	1 319 686 3,4 %	1 558 886 3,4 %	1 840 195 3,4 %	2 172 223
4 Tx Croiss/An Autres villes RCA	389 125 2,6 %	541 378 2,6 %	570 427 2,8 %	656 335 3,1 %	763 010 3,3 %	896 887 3,5 %	1 066 830
5 Tx Croiss/An GRAND BANGUI	286 992 4,4 %	501 930 4,3 %	545 727 4,0 %	663 351 3,7 %	795 876 3,5 %	943 308 3,2 %	1 105 392
6 Population urbaine	32 %	39 %	40 %	42 %	45 %	48 %	50 %
7 G.Bangui/ popul. totale	14 %	19 %	19 %	21 %	23 %	24 %	26 %

Notes

- 1 Population totale = P. rurale + urbaine
- 2 Taux de 1,19 % de la période '75 / '88 maintenu au delà
- 3 Population urbaine = Population du Grand Bangui + Population des autres villes
- 4 Autres villes : augmentation du taux de croissance, de 2,6 % pour '75/'88 à 2,9 % pour '88 / 2000
- 5 Grand Bangui : Hypothèse de réduction des taux de croissance. Le taux moyen annuel de croissance passe de 4,39 % pour la période 75/88 à 3,9 % pour la période 1988/2000

Les tableaux ci-joints indiquent, suivant chacun des deux scénarios présentés, l'évolution des densités de population sur les 8 arrondissements de Bangui, ainsi que sur les différents secteurs d'extensions en dehors de Bangui ville pour le second scénario.

Section III. Les termes de référence de l'étude du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la ville de Bangui en République Centrafricaine

III.1. Contexte

Le gouvernement de la République centrafricaine envisage d'entreprendre la réalisation d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la ville de Bangui, capitale du pays. Il se propose de confier ce travail à un cabinet d'études chargé de l'élaborer sur un rayon de d'au moins 30 km en tenant compte des contraintes physiques.

Dans le but de réaliser cette étude, le gouvernement a sollicité l'appui financier de la Banque du Développement des Etats de l'Afrique Centrale (B.D.E.A.C.).

Il convient de noter que la croissance des villes Centrafricaines s'est effectuée sans une planification active et suivie. Il en résulte un développement anarchique. La situation se caractérise par (i) l'enclavement des quartiers insalubres et précaires, (ii) la dégradation des infrastructures existantes (ii) l'insuffisance de l'entretien du réseau de drainage fluvial et (iv) la croissance incontrôlée des extensions.

La situation de la ville de Bangui, la capitale du pays est plus grave. En effet, au delà de la dégradation de l'environnement, le problème de la densification et de la saturation des quartiers spontanés de l'ordre de 150 habitants à l'hectare entraînera, si rien n'est fait, l'asphyxie des quartiers populaires.

Dès lors, on comprend la priorité accordée par le gouvernement dans l'élaboration des documents topographiques et du plan d'urbanisme de la ville de Bangui. Le Plan d'urbanisme de Bangui vise à (i) tracer le cadre général et normatif de l'aménagement et du développement spatial de l'agglomération, (ii) fixer les éléments essentiels et établir une prévision à court, moyen et long terme sur la forme et l'étape du développement et de modernisation de la dite agglomération, (iii) éviter l'anarchie des implantations hasardeuses, spontanées par la prévision et la réglementation de l'occupation de l'espace urbain, étant donné que l'horizon temporel du schéma est fixé à 2025.

III.2.Objectif général de l'étude

L'objectif principal de l'étude est de mettre à la disposition des autorités nationales et locales un outil fiable de planification à court, moyen et long terme du développement de la ville de Bangui.

Il s'agira de (i) restructurer le territoire de la ville et de son agglomération, (ii) garantir un équilibre social, notamment par un renforcement de l'efficacité de la ville (iii) assurer une gestion efficace du contrôle de l'occupation du sol et du développement de la ville et de son agglomération en tenant compte des études d'impacts environnementaux, notamment, la définition des instruments institutionnels et techniques d'observation de gestion de la ville et son agglomération.

III.3 Objectifs spécifiques.

L'objectif général se décline en objectifs spécifiques suivants :

- Faire un état des lieux en matière de développement urbain de la ville de Bangui ;
- Identifier avec les principaux acteurs locaux la nature des besoins réels en matière de développement urbain ;
- Elaborer les dossiers techniques ainsi que les fiches de projets retenus ;

Il s'agira de (i) localiser les zones futures d'urbanisation et des actions importantes à engager dans les quartiers existants (anciens et nouveaux), (ii) déterminer et implanter les principales fonctions pour un meilleur fonctionnement de l'agglomération, (iii) identifier et localiser les espaces naturels à protéger et ou à mettre en valeur, (iv) préciser le tracé et les caractéristiques des principales voies, (v) localiser les grands équipements d'infrastructures et de superstructures dont la réalisation ne peut s'improviser, (vi) aider les autorités locales à définir les priorités dans l'engagement des opérations et des actions importantes.

III.4 Démarche méthodologique

Le consultant définira la démarche méthodologique appropriée pour mener l'étude. Cette démarche comprendra les démarches suivantes :

Tâche 1 : la collectes d'informations documentaires et des travaux de cartographie urbaine avec des prises de vues aériennes (mise en place d'un avion photogramétrique à Bangui et prise de vues aériennes au 1/10 000 sur la ville de Bangui-Bimbo sur un rayon de 30 km) et la

confection des plans et restitution par (i) stéréopréparation, (ii) aérotriangulation, (ii) saisie complètement, édition et contrôle, (iv) production des orthophotoplans au 1/2 000 pour prendre en compte les détails du bâti et servir de support au cadastre urbain.

Cette tâche comprendra une revue documentaire. Les principaux documents qui seront collectés et analysés sont entre autres :

- Tous les Plans d'Urbanisme de la ville de Bangui, en particulier le plan le plus récent ;
- Toutes les études sectorielles sur la ville de Bangui (perspectives démographiques, assainissement, drainage, santé, habitation, éducation, économie urbaine, pauvreté, etc.) ;
- Les cartographies ;
- Toutes les études relatives à la planification et au développement de la ville de Bangui ;
- Les études d'aménagement du territoire

Cette analyse documentaire sera complétée par la consultation des sites internet disposant d'informations sur la RCA en général et sur Bangui en particulier.

Tâche 2 : cette tâche visera les rencontres avec les autorités locales.

En effet, des visites à des responsables des services importants seront effectuées pour compléter les informations compilées dans la revue documentaire.

Ainsi seront rencontrés les responsables des services publics notamment ceux en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du foncier, de la planification et du développement régional et des infrastructures économiques. Des échanges avec les responsables des services municipaux de Bangui seront également organisés aux fins de mieux comprendre le cadre institutionnel de gestion de la ville, les ONG, le patronat, les Comités de Développement des Quartiers (CDQ).

Une visite de la ville sera faite pour mieux appréhender l'ampleur des besoins et des capacités d'extension de celle-ci.

Tâche 3 : cette tâche consistera en une réunion de synthèse.

La dernière étape de l'étude sera consacrée à une réunion de synthèse qui regroupera la plupart des acteurs locaux concernés. Il sera alors question d'exposer les grandes lignes du

diagnostic effectué sur les problèmes de la ville de Bangui. Ce diagnostic sera établi suivant des propositions sur les types d'outils de gestion urbaine à élaborer pour la ville de Bangui. Il sera alors analysé la possibilité de proposer un plan stratégique de développement local et un Plan Directeur d'Urbanisme (PDU).

Cette séance de travail permettra ainsi d'arrêter la stratégie à adopter et à tracer les contours des documents techniques qui seront présentés aux autorités pour approbation.

Tâche 4 : Cette tâche aura trait à l'élaboration des documents techniques.

Cette étape de l'étude sera consacrée à la rédaction des dossiers techniques sur la base des informations recueillies sur place et des résultats de la réunion de synthèse. Le document sera par la suite validé par un panel d'experts locaux avant sa transmission au gouvernement pour approbation.

III.5. Résultats attendus

- Les documents cartographiques sont fiables et disponibles ;
- Le SDAU est disponible ;
- Les étapes de la mise en œuvre du SDAU sont définies ;
- Le règlement d'urbanisme est disponible.

III.6. Durée et période de réalisation de l'étude

La durée de l'étude sera de six mois, à compter de la date de notification du marché.

III.7. Coût estimatif de l'étude

Le coût du projet est estimé à trois cent millions (300 000 000) de francs CFA

III.8. Profil des experts

L'élaboration du plan topographique et du plan directeur d'urbanisme de la ville de Bangui nécessite l'intervention de deux équipes pluridisciplinaires d'experts ayant une grande expérience dans les domaines ci-après :

a) Au plan de la carte topographique de la ville de Bangui

- Géodésie ;
- Topographie ;

- Photographies aériennes et assemblages ;
- Restitution et traitement de bases de données urbaines ;
- Télédétection et Système d'Information Géographique (SIG) ;
- Editions des cartes thématiques.

b) Au Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la ville de Bangui :

- Urbanisme ;
- Aménagement urbain ;
- Développement local ;
- Economie urbaine ;
- Environnement ;
- Sociologie urbaine ;
- Génie sanitaire.

Le bureau d'études retenu proposera des experts ayant les qualifications ci-dessus mentionnées et des expériences similaires d'au moins dix (10) ans, et au moins quinze (15) ans pour le Chef de Mission.

C) Axes de questionnement

L'analyse démographique du grand Bangui à partir de l'effet de la taille de population a indiqué le seuil de saturation urbaine (200 habitants à l'hectare) à partir duquel les mécanismes de blocage se renforcent mutuellement.

Elle a introduit la dialectique densification et extension dont la résolution a consisté dans le transfert corrélatif sur les quartiers périphériques des densités excessives.

Cette démarche éclaire la corrélation possible entre croissance démographique et croissance spatiale.

Les autres plans et schémas directeurs indiquent pour leur part la dialectique plan et politique territoriale d'occupation des sols, d'abord, la ségrégation raciale et spatiale puis la ségrégation socio spatiale (zones de mise en valeur). La séparation entre ville légale et ville illégale était faite par des limites naturelles (lagune) ou artificielles (canal, jardin public, camp militaire).

Signalons que tout Plan Directeur est élaboré, assorti d'un règlement d'urbanisme qui en permet la gestion rationnelle et harmonieuse.

Section IV. GESTION DES INSTRUMENTS D'URBANISME

La gestion de la ville de Bangui se fait à travers les outils suivants : le règlement d'urbanisme de la ville de Bangui, le code domanial et foncier et les autres textes réglementaires. Si le permis de construire régit le domaine privé (lotissements), le domaine public est géré par une autorisation d'occupation provisoire.

IV.1. Règlement d'urbanisme de Bangui

Ce règlement comporte un préambule et trois titres.

Le titre 1 porte sur la réglementation applicable à toutes les zones et a un chapitre relatif à l'utilisation des sols et aspects de bâtiments.

Le titre 2 porte sur la réglementation applicable dans les différentes zones et a 4 chapitres relatifs respectivement aux zones d'habitation, industrielle, d'aménagement différé et portuaire.

Le titre 3 porte sur les dérogations, infractions et sanctions et a deux chapitres relatifs respectivement aux dérogations, infractions et sanctions.

Ce règlement ne comporte pas de clauses sur les possibilités maximales d'occupation ou d'utilisation des sols mesurés en termes de coefficient d'occupation des sols (COS) et n'utilise pas le terme de coefficient d'emprise au sol (CES) quant aux surfaces de constructions bâties au sol. De même pour la question de visibilité ou de sécurité en matière de circulation, la surface parcellaire n'est pas amputée des pans coupés.

Dans le préambule, il est indiqué l'objet et le champ d'application, la division du territoire en zones et secteurs et les servitudes diverses ; notamment la navigation aérienne, la navigation fluviale, la circulation routière, les télécommunications, la protection contre l'incendie, les lignes électroniques, les règlements de voirie.

La présente réglementation dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Bangui.

Elle établit une série de mesures dont le but est de favoriser l'évolution souhaitable des établissements humains, en déterminant les principes de leur localisation et les conditions techniques et esthétiques de leur implantation.

IV.2. Règlements applicables à toutes les zones

Dans toutes les zones sans exception et plus particulièrement dans leurs parties les plus fréquentées, toutes précautions doivent être prises afin que soient respectées la sécurité, la salubrité et l'hygiène, que soient conservés et améliorés les sites, les perspectives monumentales et plus généralement la bonne tenue et l'aspect des lieux.

Les constructions de toute nature sont interdites dans les emplacements réservés aux plans directeurs et d'aménagement de détails pour les espaces verts (places publiques, parcs, jardins etc....).

L'article 8 relatif aux réseaux divers indique que les projets des divers réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone) sont élaborés à partir des plans directeurs, d'urbanisme et d'aménagement de détails et conformément à ceux-ci.

Dans le but de coordonner leur exécution, tous les travaux concernant les divers réseaux sauf ceux ayant un caractère d'urgence absolue font l'objet d'une déclaration préalable. Cette déclaration dont copie est adressée pour information à la mairie est déposée à la direction de l'urbanisme pour vérifications des informations et transmise par sa direction à la direction de la voirie urbaine pour accord.

Il est fait obligation aux services et organismes responsables des réseaux d'assurer la tenue des plans et leur mise à jour sur les fonds de plans mis à leur disposition par la direction du cadastre.

L'article 11 relative aux surface et forme des parcelles indique que la surface parcellaire minimale est fixée pour chaque secteur lors de l'élaboration des plans d'aménagement de détails ; cependant elle ne saurait en aucun cas être inférieure à 250 m², la façade sur voie ou place publique étant d'au moins 14 mètres et la profondeur mesurée perpendiculairement à cette façade d'au moins 20 mètres.

IV.3. Règlements appliqués dans les diverses zones

Sont désignés sous l'appellation de secteurs administratifs et d'édifices publics les territoires comportant ou destinés à recevoir des installations non seulement à caractère administratif (ministères, services, dispensaires etc.) mais également celles ayant un caractère

de service public ou présentant un intérêt collectif ou communautaire (temples religieux, écoles privées, installations de l'ENERCA etc.).

L'article 22 indique que la surface de stationnement est d'au moins 25% de la surface cumulée des planchers. Ce minimum est porté à 50% pour les établissements où se tiennent habituellement des réunions publiques, conférences etc.

Des emplacements de stationnement indépendants sont réservés aux constructions à usage d'habitations.

L'article 24 n'indique pas de minimum de surface mais plutôt un maximum de 50%, plus 10% de surface pour les bâtiments annexes.

Dans les secteurs d'habitations basses les surfaces parcellaires minimales admises sont de 300 m² pour les parcelles devant recevoir les bâtiments individuels et de 2000 m² pour celles devant recevoir des bâtiments collectifs.

L'article 39 indique que le permis de construire peut être refusé si la surface des constructions est inférieure à 10% ou supérieure à 30% de la surface de la parcelle., les bâtiments annexes occupent 10% de la parcelle.

Dans les secteurs denses on recense une forte proportion d'immeubles à usage commercial et il est souhaitable de leur conserver cette destination. S'il n'est pas fixé de surface minimale, le permis peut être refusé pour des parcelles dont la façade sur voie est inférieure à 8 m. des règles strictes sont requises pour l'implantation des constructions en article 44.

Dans la zone industrielle sont implantés les établissements industriels classés et non classés. Peuvent cependant en être exclus des établissements particulièrement insalubres, dangereux ou incommodes qui peuvent voir leur installation imposée hors du périmètre urbain.

Toutes les voies publiques et privées doivent avoir une chaussée permettant le croisement des camions à remorque ; les carrefours doivent permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque parcelle les emplacements nécessaires aux stationnements, aux opérations de chargement et de déchargement afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur la voie publique.

Les clôtures ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur surface. Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres⁵⁰

L'article 58 porte sur la tenue des parcelles et plantations. Il indique que les parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage ou à la circulation des véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m².

Notons que c'est la première fois que le règlement parle des espaces verts dans les détails.

Le directeur de l'urbanisme et du cadastre dans sa note aux chefs d'annexes préfectorales parle du planting d'arbres dans les termes suivants : des opérations de planting d'arbres doivent être entreprises, non seulement le long des voies mais aussi dans les concessions. Ceci pour des raisons d'esthétique, pour l'assainissement des sols et la lutte contre l'érosion (protection des sources). D'autre part les arbres existants doivent être protégés et entretenus.

Remarquons là que non plus la note du directeur n'est pas précise comme la réglementation en Côte d'Ivoire qui indique que la surface de l'espace vert est égale à 5% de la surface aménagée.

IV.4. Dérogations, infractions et sanctions

Des dérogations particulières à certains articles peuvent être accordées, à titre exceptionnel, après avis éventuel de la commission du permis de construire et sur proposition du directeur de l'urbanisme par le ministre chargé de l'urbanisme.

L'exécution des travaux de construction sans permis de construire, ou l'utilisation du sol en méconnaissance des stipulations de la présente réglementation sont passibles d'amende. Il en est de même pour la non-conformité des ouvrages aux prescriptions de la présente réglementation.

C'est à ce niveau que sont abordées les possibilités maximales d'occupation des sols et les sanctions relatives au dépassement du plafond légal de densité

IV.5. Code domanial et foncier

Outre la définition des domaines naturels (lagunes, fleuves, cours d'eau etc.) et artificiels (barrages, routes, constructions etc.), le code domanial et foncier régit l'occupation de ces domaines. Ainsi, l'implantation de l'habitat est autorisée à une largeur de 25 m de la limite des hautes eaux ou de la ligne de basse tension.

Nul ne peut sans autorisation délivrée par l'autorité compétente, occuper une dépendance du domaine public national ou l'utiliser dans les limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous. L'administration des domaines, constate les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent en vue de poursuivre, contre les occupants sans titre, le recouvrement des indemnités correspondant aux redevances dont le trésor a été frustré.

Les autorisations d'occuper le domaine public sont accordées par arrêté du Ministre des Edifices Publics, de la Construction et du Logement. Ces autorisations sont essentiellement précaires et révocables à toute époque pour un motif d'intérêt public.

En cas de retrait dans les conditions ci-dessus, il n'est éventuellement accordé d'indemnité qu'en raison d'amortissement incomplet des installations ayant un caractère d'intérêt public certain. Les conditions de cette indemnité peuvent être fixées par la convention annexée à l'arrêté d'octroi. Ces autorisations ne sont accordées que sous réserve de l'observation des règlements relatifs à la police, à la conservation et à l'utilisation du domaine public, à la police de roulage ainsi qu'à l'exercice des servitudes d'utilité publique et des servitudes militaires. Leur durée est fixée dans chaque cas particulier par l'arrêté précité : elle ne peut être supérieure à 20 ans, sauf exception. A l'expiration de ce délai, elles deviennent caduques, ipso facto, à moins d'avoir été renouvelées suivant la même procédure.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, certaines autorisations d'occuper le domaine public peuvent être accordées pour une durée supérieure à 20 ans sans pouvoir en aucun cas excéder 50 ans.

Ces autorisations ne sont accordées qu'en vue de l'édification d'installations présentant un caractère d'intérêt public certain et nécessitant des investissements immobiliers d'une importance telle que leur amortissement ne puisse être effectué en 20 ans.

IV.6. Arrêté 76/MTPU du 17 Juin 1982 relatif aux façades urbaines

Ce texte comporte quatre articulations, à savoir le centre ville, les grands axes urbains, les cités résidentielles et la fiscalité de l'urbanisme.

a) Le centre ville

La hauteur des bâtiments n'est pas plafonnée mais un minimum de 4 étages est requis. L'emprise au sol des bâtiments varie entre 20 et 60% de la parcelle.

b) Les grands axes urbains

A l'exception de l'avenue de l'UDEAC, pour laquelle un maximum de 4 étages est requis en façade urbaine, c'est plutôt un minimum d'étages qui est requis pour les autres voies, modulable selon les lieux.

c) Les cités résidentielles

Dans le règlement d'urbanisme de la ville de Bangui, ces cités sont constituées d'habitations basses avec jardin. Aussi c'est un maximum d'un étage qui est autorisé dans ces cités.

d) Fiscalité d'urbanisme

L'inobservation des dispositions précitées est passible des sanctions réglementaires. Ainsi une formule mathématique fixe un montant d'amande basée sur la mesure de la densité de construction et modulable sur la valeur différentielle entre la surface cumulée des planchers et la surface bâtie au sol.

Cet arrêté 76/MTPU/SG/DGU/DUH a suscité des réactions diverses :

« L'avenue des Martyrs (ex avenue BOKASSA) constitue pour Bangui une sorte de voie triomphale conduisant à l'aéroport. Or elle est faite de la juxtaposition de bâtiments (université, faculté des sciences de la santé, palais de l'OCAM, de l'UDEAC, école normale supérieure, centre protestant pour la jeunesse) sans unité architecturale, sans liens avec leur environnement... », Francis KELLER, chercheur universitaire, *Espaces et contradictions : le cas de Bangui*,

Illustration 10: Villa du feu Docteur Joseph MANDATA



Villa du feu Docteur Joseph MANDATA, professeur en philosophie
Architecte Feu Joseph KATEKONDJI

L'arrêté 76 du 17 Juin 1982 ne préfigure-t-il pas à travers la villa du Professeur en philosophie le modèle de ville compacte et écologique ?

« Erreur monumentale car l'avenue des Martyrs est l'axe triomphal de Bangui et mériterait un minimum de 5 étages » quidam cité par l'inspecteur central BABADI Yangakola ;

« Quant à l'arrêté n° 0076 du 17 juin 1982 portant réglementation des différents niveaux d'immeubles à Bangui, son contenu reste indifférent vis-à-vis de l'habitat spontané ou illégal, puisqu'il ne vise qu'à l'embellissement de la ville le long des principales artères en sauvegardant le désordre en arrière », DANDA Etienne, mémoire d'urbanisme, EAMAU, p.45, 1988.

Ces diverses réactions expriment des centres d'intérêt divergents. Celle de Francis KELLER antérieure à l'arrêté 76 et dénonçant l'absence d'unité architecturale, justifierait l'édiction de ce texte.

Quant au nombre minimum de 5 étages requis sur l'avenue des Martyrs, il n'est pas en contradiction avec l'esprit du texte qui a requis aussi un minimum d'étages. C'est dans la lettre qu'il ya divergence (deux contre cinq). Il implique par ailleurs l'utilisation d'un

ascenseur qui ajoutera au coût de l'immeuble dans une conjoncture économique morose en Centrafrique (Dr KOUDIO N. N. DG EAMAU, 2007).

Au sujet de la réaction de l'urbaniste DANDA Etienne, il paraît évident que l'embellissement des façades urbaines n'est pas la solution adéquate de l'habitat spontané. C'est effectivement le thème de son mémoire qui en est le remède : Schéma de restructuration des quartiers spontanés de Bangui et perspectives de trames d'accueil.

e) Fiscalité

La loi 61/263 modifiée par la loi 62/359 du 14/12/1962 relative au titre 1 financement dispose en son article 20 : une taxe dite aménagement urbain pourra être instituée sur la valeur vénale des propriétés pour faire face aux dépenses d'exécution du plan d'aménagement et d'urbanisme. Un décret précisera les modalités d'application de cette taxe. Aucune application n'a suivi cette loi. Ainsi les lotissements officiels sont implantés sans viabilisation. Pourtant l'acquéreur de terrain paye la taxe locale d'équipement destinée justement à la fourniture des services de base (voirie, eau, assainissement). C'est en 1994 que la loi n° 94.004 est prise portant création d'un fonds d'aménagement et d'équipement urbain. Ce fonds sert à la maîtrise foncière et à la viabilisation des terrains à bâtir d'une part et d'autre part à l'exécution des travaux urbains, notamment des drainages, des voiries et réseaux divers.

Il est alimenté par :

- Les produits des taxes d'équipement ;
- Les recettes provenant des cessions de terrains équipés ;
- Le budget des collectivités locales affecté aux travaux urbains ;
- L'allocation du fonds routier (5%) affectée à l'entretien des voiries urbaines ;
- Des subventions spéciales ;
- Des dons et legs ;
- Les dons ou prêts d'organismes extérieurs à la Centrafrique ;
- Les produits des activités propres du fonds.

Un décret précise la composition et les modalités de fonctionnement du comité chargé de la gestion du Fonds d' Aménagement et d'Equipement Urbain (FAEU).

IV.7. Institutions

IV.7.1. Directions fondamentales

Trois directions fondamentales travaillent en synergie dans la gestion de la ville de Bangui : la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, la Direction de l'Enregistrement, de la Conservation Foncière et des Domaines, et la Direction du Cadastre et de la Topographie. Cette dernière direction a pour base de ses activités les outils opérationnels d'urbanisme à savoir les plans de lotissement.

La création d'un lotissement se fait sur une zone identifiée et réputée libre en droit moderne. Les étapes sont :

- Rapport de présentation avec le plan correspondant ;
- Rapport justificatif ;
- Arrêté d'approbation ;

Des précisions ci-après sont données par le directeur de l'urbanisme et du cadastre, l'urbaniste G. MOKEMAT-KENGUEMBA, concernant les Plans d'Urbanisme de Détail : les plans d'Urbanisme de détail complètent les Plans Directeurs d'Urbanisme et précisent le détail de l'organisation urbaine.

Ils sont établis à l'échelle du 1/2 000 en reprenant le découpage des sections cadastrales ou mieux, par zones.

Ce plan indique :

- La configuration des quartiers (plan de lotissement) ;
- Les emplacements préférentiels pour les centres commerciaux ;
- Le schéma des circulations existantes, à développer ou à créer ainsi que la localisation des principes des parkings et l'ordre de grandeur de leur surface ;
- Le schéma de répartition de services publics et notamment des installations scolaires, sportives, sanitaires, culturelles, culturelles ;
- Si cela est possible l'indication de l'ossature des réseaux d'eau et d'assainissement.

Il est évident que le plan directeur d'urbanisme doit être suivi au « plus près » lors de l'établissement du détail, bien que le plan d'urbanisme de détail puisse comporter des dispositions qui modifient le premier lorsque ces dispositions n'affectent que les secteurs ou quartiers concernés.

Le zoning sera strictement respecté.

Il n'est pas utile de spécifier les affectations pour la totalité d'une zone, seule une partie de la zone d'équipements collectifs (par exemple) peut être traitée, le reste étant maintenu en espace libre réservé. Les indications ci-dessus ne sont pas limitatives. Rien ne s'oppose à ce que ce plan comporte :

- Etude de carrefours ;
- Plans détaillés pour parking, gare routière, marchés, etc....SIC
- Plan d'aménagement des zones vertes et planting d'arbres ;
- Figuration des réseaux d'électricité, de téléphone.

La finalité du plan directeur d'urbanisme de détail est un document de travail définitif et complet dont l'étude doit être particulièrement sérieuse. En effet, comme dans le cas du permis de lotir au Togo, le périmètre d'étude peut être reparti en 50% de domaine privé (habitations) et 50% du domaine public dont 20% de voirie et 30% d'équipements socio-collectifs. La voirie étant une superficie imperméabilisée (un fort coefficient de ruissellement) et les espaces verts faisant partie des équipements collectifs, la tendance consistant à accorder plus de pourcentage aux équipements socio-collectifs se trouve ainsi justifiée.

Dans le cas du lotissement Cattin, nous notons que lors de l'adoption technique, les questions suivantes ont été débattues :

- Préalable foncier : le terrain du périmètre d'étude est le titre foncier de Frédéric qui n'a pas été mis en valeur ; un texte a été pris pour le reverser dans le domaine privé de l'Etat.
- A la question de savoir pourquoi un lotissement à caractère urbain à la périphérie, il a été répondu par l'effet de diffusion urbaine (présence de constructions en dur, phénomène de transition urbaine autrement dit transformation du statut de localité rurale en statut de localité urbaine).

- Initiative de création d'un fonds d'aménagement urbain consécutive aux différents risques et difficultés de terrain (piques de guêpes, morsures de serpents, agressions des cultivateurs)
- Non approbation du plan malgré sa réalisation. En effet, le titre foncier est géré par le ministère de l'Economie et de Finance et non par le Ministère de l'Urbanisme qui gère les terrains domaniaux. Une stratégie d'alliances non préméditée mais de circonstance entre la direction de l'aménagement du territoire et la direction de l'enregistrement, de la conservation foncière et des domaines a permis le financement de l'opération qui n'a pas d'assise juridique (opposabilité aux tiers) mais une justification technique (pertinence et cohérence interne du projet).

IV.7.2. Commission de permis de construire

La commission de permis de construire est composée des services suivants :

- Service de permis de construire qui réceptionne les dossiers et les frais y relatifs
- Service du cadastre qui vérifie l'extrait cadastral
- Service des domaines qui vérifie le montant des taxes domaniales
- Service de l'habitat qui vérifie les plans, coupes, façades des bâtiments
- Service de l'urbanisme vérifie l'application des normes urbanistiques
- Service de bâtiments et travaux publics vérifie les calculs de structure et de résistance des matériaux
- Service d'hygiène qui vérifie le plan de fosses septiques et puisards
- Service de la mairie vérifie le raccordement aux réseaux

Ces différents services instruisent le dossier en émettant leurs avis (favorable ou défavorable).

La délivrance du permis de construire est faite par arrêté ministériel ou municipal selon les cas. Dans le cas de demande de prêt bancaire, la direction de l'urbanisme et de l'habitat délivre une autorisation préalable de construire qui est prise en compte par la banque. La validité de permis de construire est de 6 mois.

Au bout d'un mois, si le demandeur de permis de construire n'as pas la réponse de l'administration, il est réputé avoir l'autorisation et peut engager les travaux de construction de son logement.

Les agents de la police urbaine sont autorisés à pénétrer dans les chantiers pour vérifier la véracité du numéro d'autorisation de construire. Ils sont habilités à arrêter les travaux, à saisir les matériels dans le cas de l'absence d'autorisation de construire.

Dans sa mission de veille sur le développement harmonieux de la ville, une délégation de la commission du permis de construire peut interpeller un acteur qui enfreint le fonctionnement du système. C'est ainsi que par rapport aux problèmes de nuisances environnementales provoquées par l'Usine Centrafricaine de Textile, une délégation constituée de directeur de l'urbanisme et de l'environnement et du directeur de l'assainissement et de la salubrité de l'environnement (DR YAMANDE) s'est approchée du directeur général de l'usine (Mr AGOUNDOKOUA) qui a accepté de financer l'étude en laboratoire des eaux usées prélevées dans les puits où s'alimente la population (coûts médicaux : externalités négatives) d'une part et d'autre part la création d'une station d'épuration (création d'emplois : externalités positives) dans le cas où les résultats de laboratoire se révèlent positifs. La commission du permis de construire a appliqué dans ce cas le principe du pollueur payeur.

Le développement de ce chapitre 6 a débouché sur les aspects institutionnel et réglementaire.

Sur le plan institutionnel, on note la maîtrise d'ouvrage urbaine (Ministères techniques, AGETIPCAF) et la maîtrise d'œuvre (Architecte, Bureaux d'Etudes et Services Techniques de l'Etat).

Sur le plan réglementaire, on retient les éléments ci-après : documents d'urbanisme, règlement d'urbanisme, code domanial et foncier, arrêté réglementant les façades urbaines des grands axes de circulation de Bangui, etc...

Ces instruments législatifs et réglementaires permettent de régir l'occupation des sols, partant les opérations d'urbanisme.

Chapitre 7: ETUDE CRITIQUE DES OPERATIONS D'URBANISME A BANGUI

Ce chapitre comporte les trois sections ci-après :

La justification qui situe sur l'origine et l'ampleur du phénomène des quartiers précaires à Bangui.

La méthodologie pour conduire une étude de restructuration urbaine.

Et l'étude de cas des quartiers Kpèténé et Galabadja qui ont connu une réussite grâce à l'approche participative associant les bénéficiaires des projets au processus d'élaboration et d'exécution de ces projets.

Section I. JUSTIFICATION

I.1. Origine et ampleur du phénomène

« Aujourd'hui, 62% de la population mondiale vit dans des villes. D'ici 2030, même dans un continent comme l'Afrique qui est encore un continent en majorité rurale, la population sera concentrée dans les agglomérations » a déclaré Anna TIBAIJUKA, la directrice exécutif ONU- HABITAT dans un communiqué.

Le développement accéléré des grandes villes (de l'ordre moyen de 7% par an avec un doublement de la population tous les dix ans, Yves Marguerat, 1991) a entraîné des désordres dans l'organisation de l'espace urbain (G. Ragot, 1982).

Avec un tel accroissement de la population, le parc immobilier et les infrastructures ne suffisent plus, ce qui provoque fréquemment une détérioration de l'environnement et de la santé. Dans de nombreuses villes des pays en voie de développement, plus de la moitié de la population vit dans des bidonvilles et des quartiers spontanés ; un quart à un tiers de la population urbaine de ces pays ne dispose ni d'eau potable, ni de WC. La concentration élevée des populations et l'acuité de leur situation font du problème de logement dans les villes, l'un des plus urgents de ceux qui se posent aux PVD, au cours de leur transition d'une société rurale à une société urbaine (Lucien GODIN, 1987).

En 1971, le Secrétariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat (SMUH) cité par DANDA Etienne (mémoire d'urbanisme, 1988) a indiqué que sous la poussée démographique, la

croissance moyenne des terrains à Bangui est de 30 ha/an. F. VILIEN cité toujours par le même auteur indique les superficies respectives des quartiers modernes et populaires de Bangui, à savoir : 6,5 km² et 55km² en 1985.

I.2. Défis

L'ONU-HABITAT estime qu'en 1995 il y a 283 millions de personnes en plus qui vivent dans des habitations de fortune. En 2005, 30% des citoyens vivaient dans des taudis, proportion quasi inchangée depuis 1990.

Le 7^{ème} objectif du millénaire pour le développement prévoit de sortir de leur taudis 100 millions de personnes d'ici à 2020.

La restructuration urbaine est la seule opération d'urbanisme qui permette réaliser le défi de créer la ville inclusive car elle apporte des solutions aux différentes formes de marginalités. C'est la raison pour laquelle nous l'avons retenue pour notre analyse critique à l'échelle locale.

En effet son déploiement sur une grande échelle permet à 80% de la population d'intégrer la ville tant du point de vue géographique grâce à la desserte en voirie urbaine articulant le quartier spontané avec son environnement immédiat ; du point de vue économique grâce à l'accès aux emplois formels et informels créés. La formation aux métiers et l'exécution des emplois courants (exemple curage des collecteurs, précollecte des ordures ménagères) et périodiques (exemple réparation des bornes fontaines permet à la population résidente d'être autonomes financièrement) ; du point de vue socioculturel grâce à la présence des équipements socio-collectifs (écoles, centre de santé, marchés etc.) ; du point de vue social grâce à la participation de la société à l'effort d'équipement (taux d'effort aux financement des équipements, reconnaissance des initiatives locales) et du point de vue sociétal grâce à la participation à la ville politique associative etc.

L'encadrement de la population au plan civique se fait dans l'enceinte du centre communautaire. Dans ce cadre sont fréquemment réunies les populations aux fins des sensibilisations et de formation pour la mise en œuvre et la gestion des projets d'intérêt public.

Le centre communautaire apparaît ainsi comme un lieu de formation et d'organisation sociale, d'échanges partagés quant à la vision et les objectifs du développement de la société résidente. Il complète de la sorte et utilement le nombre des équipements de proximité.

Section II. METHODOLOGIE

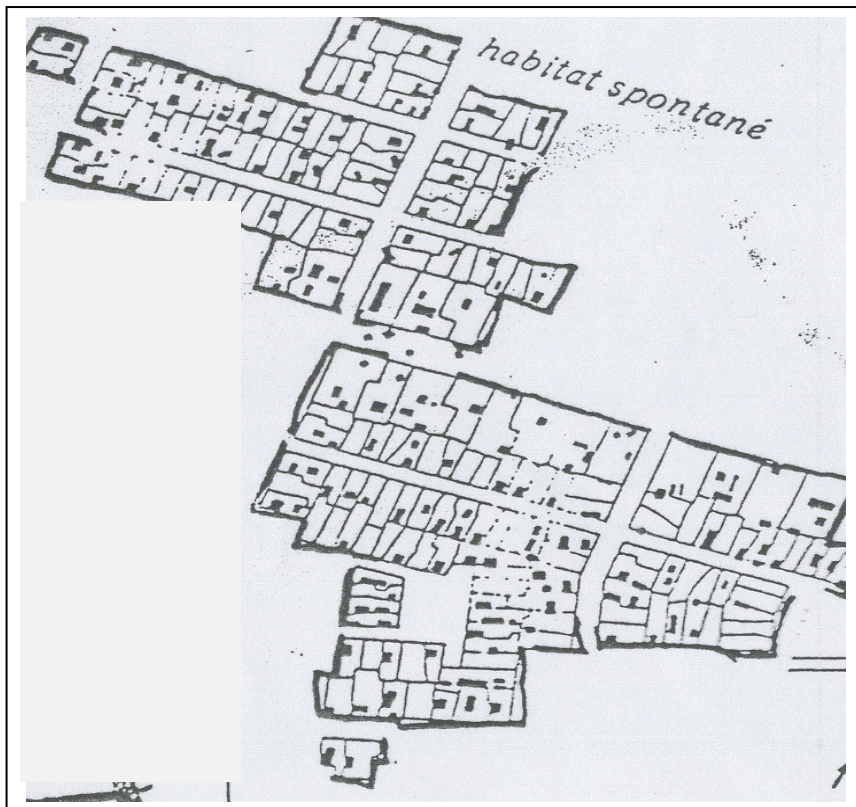
Cette méthodologie comporte six (6) étapes suivies de principes qui opèrent la transition vers un modèle de découpage parcellaire.

(Lucien GODIN, préparation des projets urbains d'aménagement, 1987)

II.1. Etapes de la méthode

Etape 0 : Etat des lieux

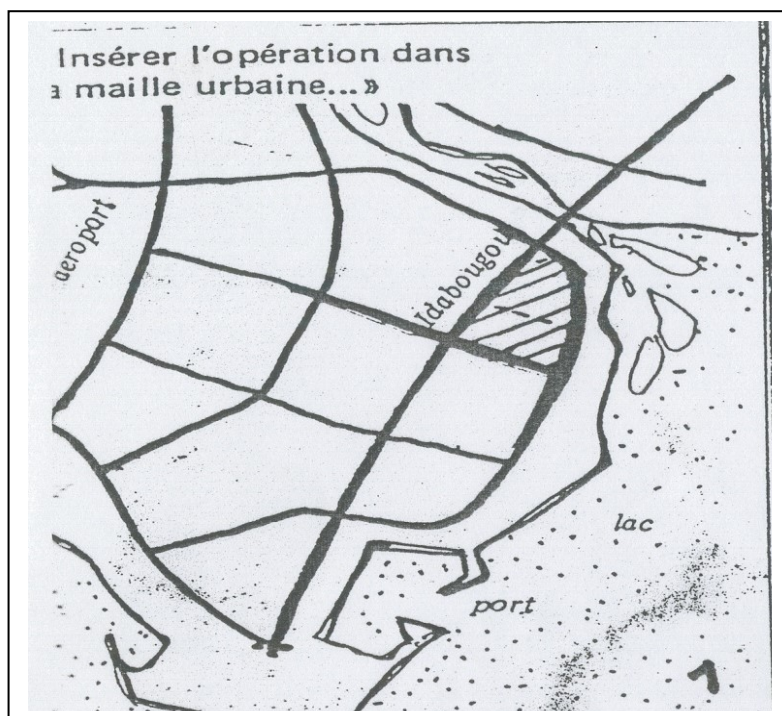
Carte 26 : Habitat spontané



L'enquête par observation permet d'identifier les problèmes patents : enclavement, absence ou insuffisance d'équipements et d'infrastructures, systèmes d'assainissement et d'Hygiène déficients, etc.

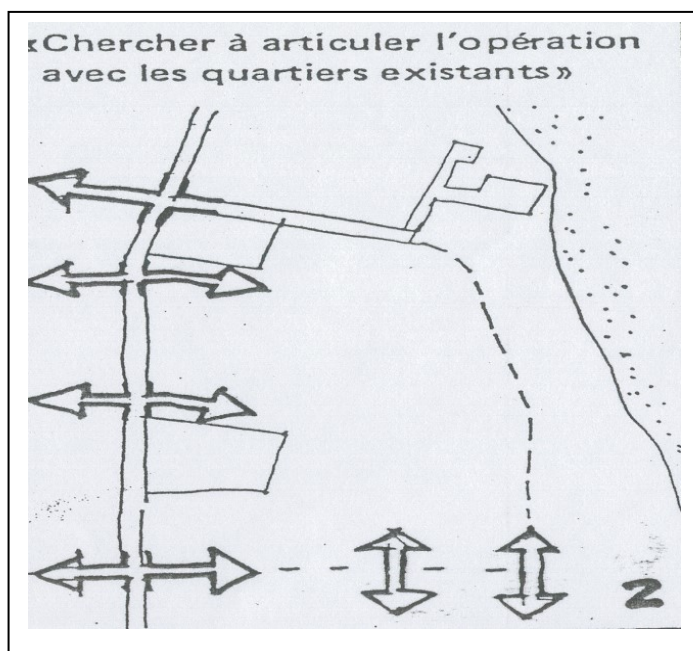
Etape 1 : Etablissement du plan de situation

Carte 27 : localisation du périmètre d'études



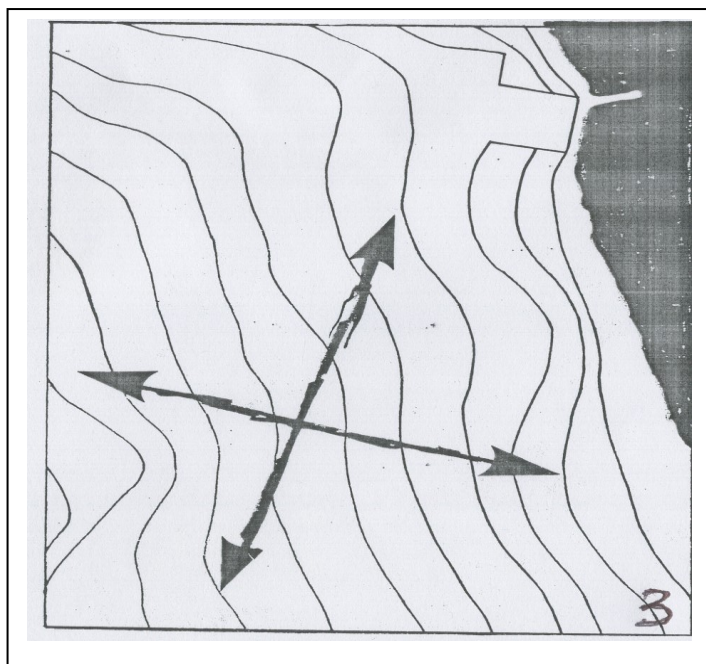
Etape 2 : Intégration dans l'environnement par le prolongement de la voirie existante de l'extérieur vers l'intérieur du périmètre d'étude

Carte 28 : Intégration du périmètre d'études dans son environnement physique



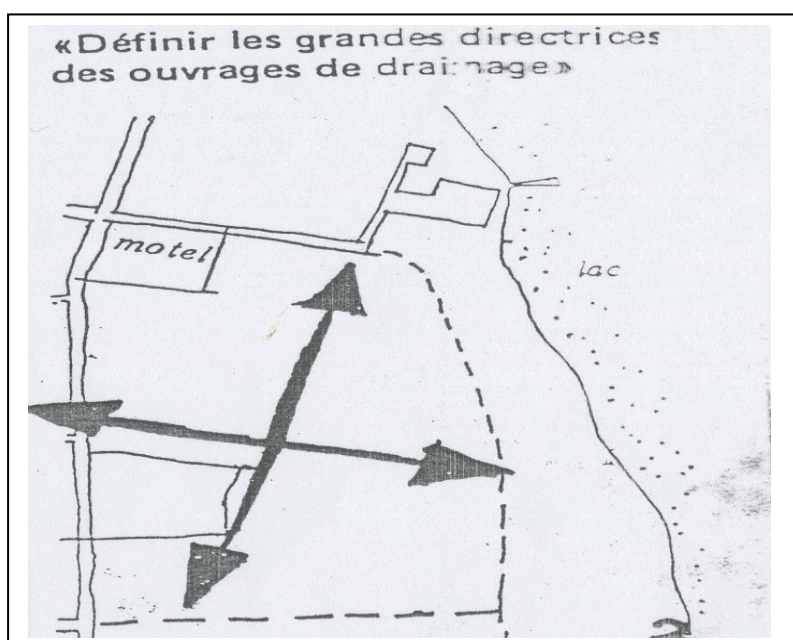
Etape 3 : Identification des lignes caractéristiques du site à partir de l'analyse de courbes de niveau

Carte 29 : lignes d'écoulement des eaux / courbes de niveau



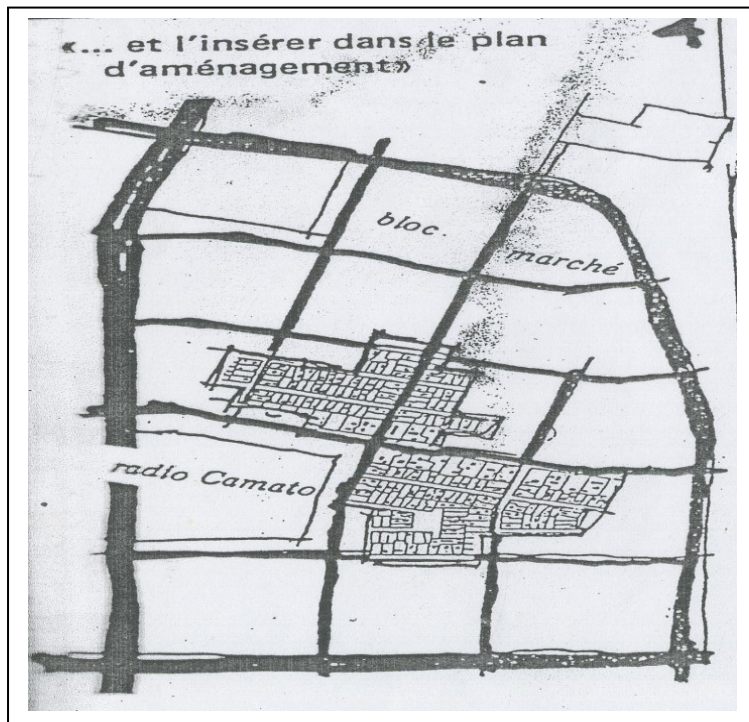
Etape 3 bis :

Carte 30 : définition des lignes d'écoulement des eaux



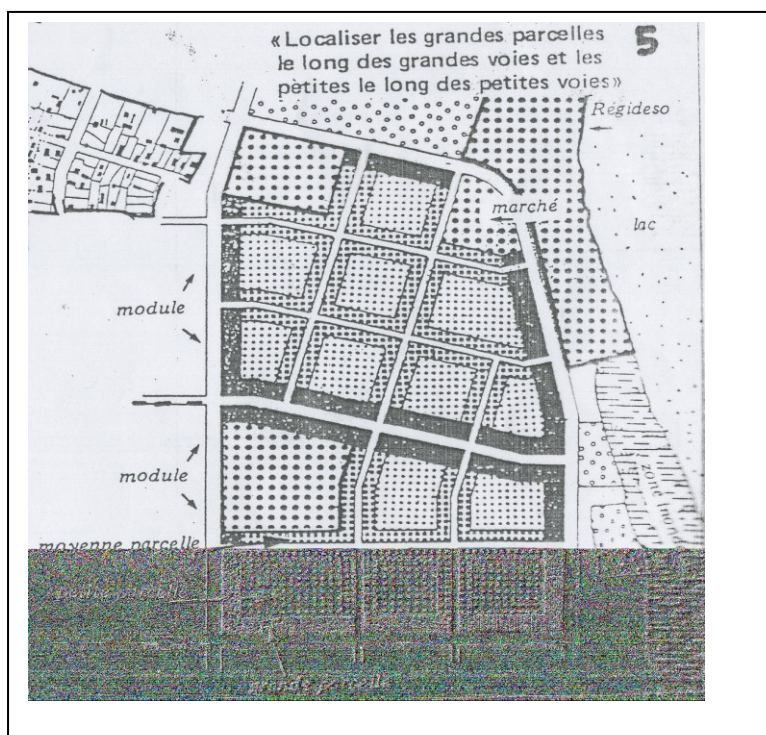
Etape 4 : Hiérarchie et orthogonalité des tracés viaires

Carte 31 : esquisse du plan d'aménagement



Etape 5 : Principe de péréquation économique, sociale et spatiale

Carte 32 : relation tailles de parcelles et emprises de voies



II.2. Principes

Approche systémique : penser à la fois à l'opération de la restructuration et à celle de trame d'accueil (recasement)

Respect des seuils : démolitions inférieures ou égales à 50%

Accessibilité financière au moins égale à 50% de bénéficiaires.

II.3. Méthodes employées

Contexte et problématique

Objectifs généraux :

Identifier l'opportunité de la restructuration ;

Définir et conduire une politique de restructuration.

Objectifs spécifiques :

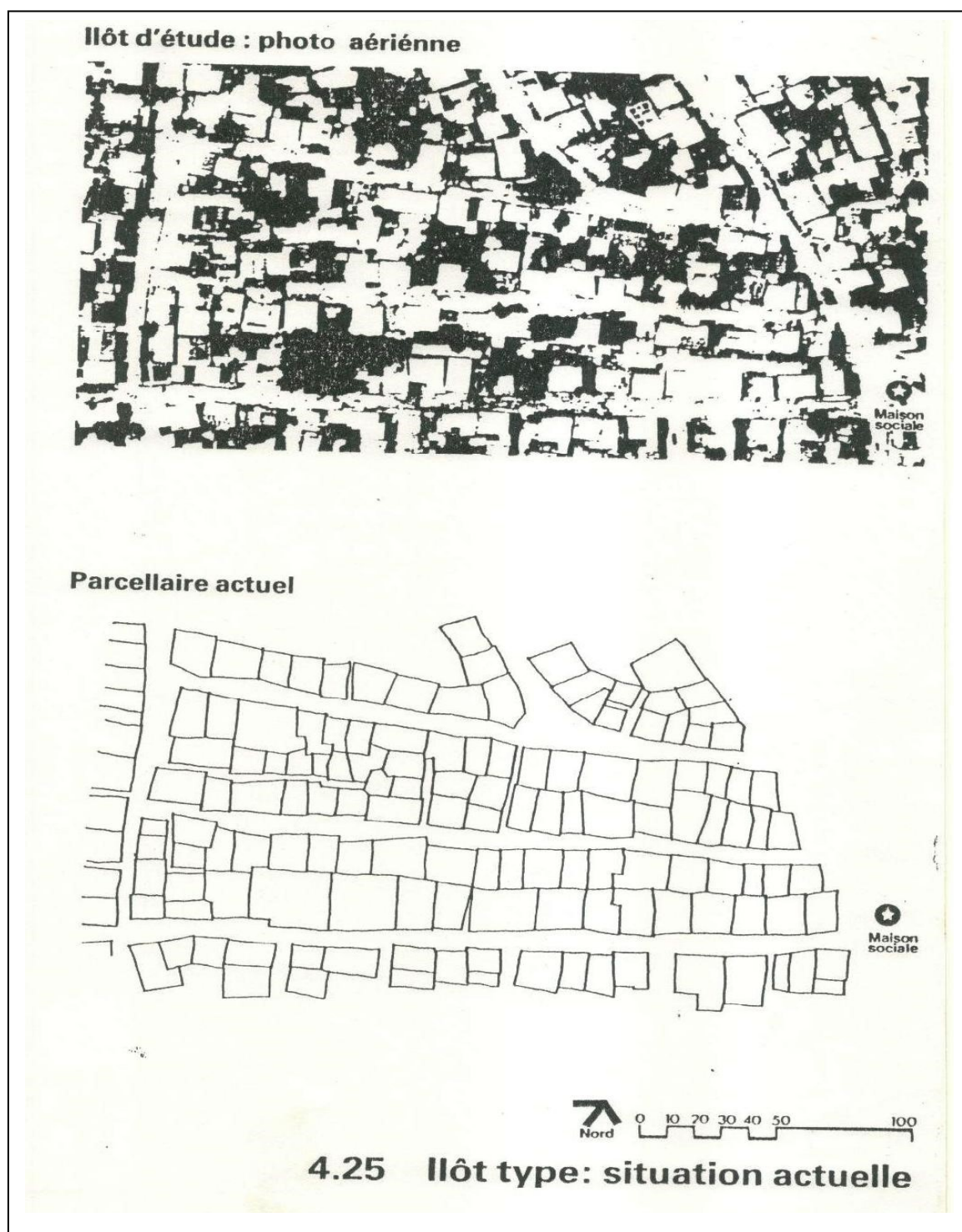
Planifier la restructuration : schéma, projet ;

Caractériser les composantes à intégrer dans le tissu : activités, transport, environnement

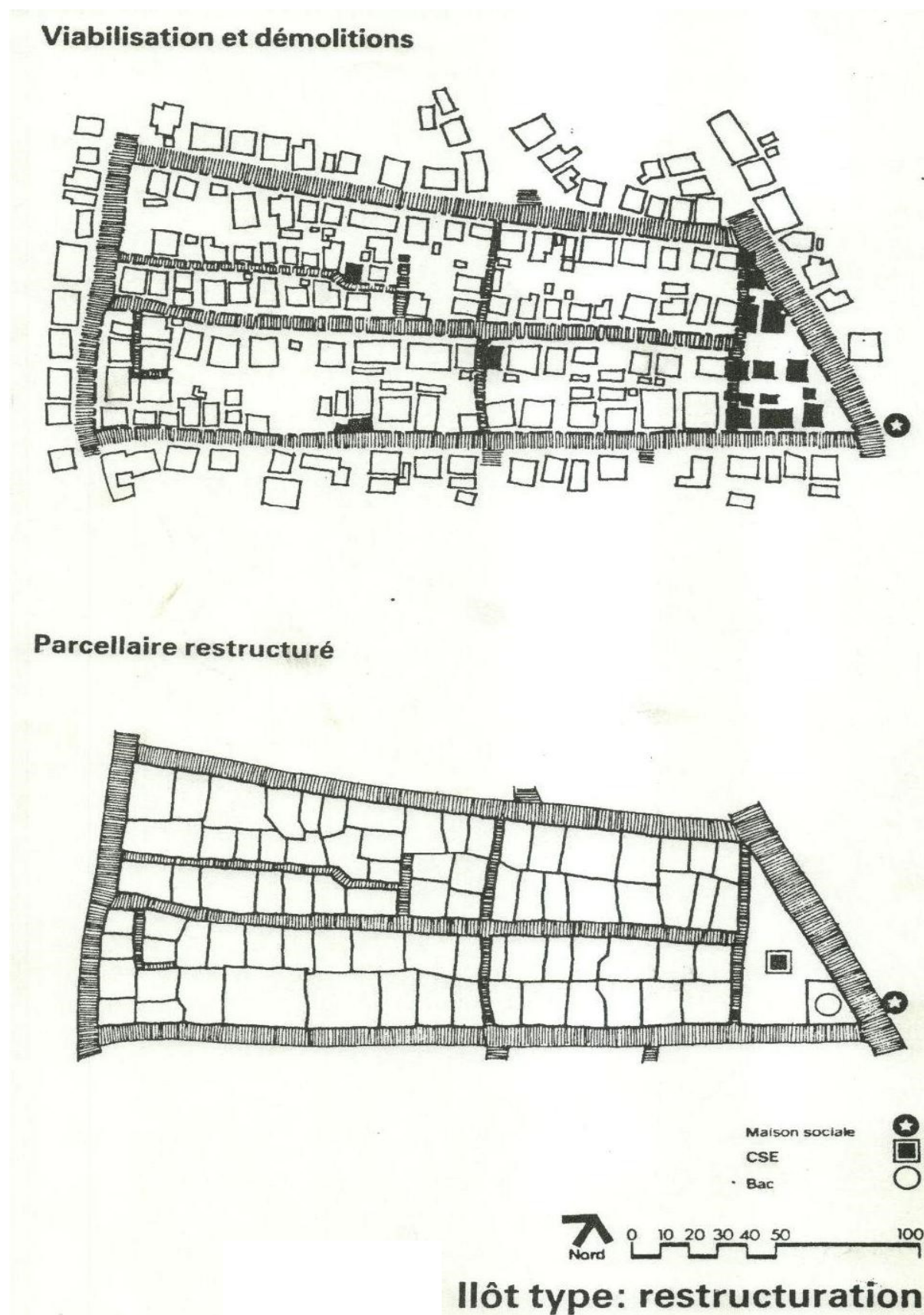
Définir les possibilités de financement ;

Définir les critères de faisabilité de l'opération.

Carte 33 : démarche de restitution graphique



Source : Séminaire international. Développement Aménagement Construction ; Bruxelles, 1989
Atelier sur les quartiers précaires : Cas du quartier NYLON à DOUALA



Section III. ETUDE DE CAS

III.1. Origines des opérations de restructuration à Bangui

Face au développement accéléré de la ville de Bangui dont les manifestations sont l'extension en périphérie et la densification du tissu urbain existant, le gouvernement a mis sur pied une politique urbaine et foncière articulée sur les points suivants :

- Le principe de grandes mailles de voirie structurantes et de grands équipements polarisants ;
- Une réforme foncière ;
- Un programme d'urgence de réhabilitation d'infrastructures et services urbains (PURISU).

Le bureau d'études français, le GROUPE HUIT, a été chargé par le gouvernement de développer une capacité d'intervention en quartiers non structurés. C'est ainsi qu'à partir du projet pilote du KM5, sur financement de la Banque Mondiale et le projet MALIMAKA du Fonds d'Aide et Coopération (FAC), les travaux d'ouverture des collecteurs primaires de drainage vont aborder des quartiers non structurés et le mode d'intervention de la cellule des travaux va devoir être adapté à ce nouvel environnement.

La spécificité de cet environnement est entre autres la suivante :

- La faiblesse des équipements urbains, ce qui justifie une intervention si possible plus large qu'au seul niveau de drainage ;
- Le problème lié aux décasements. Sur MALIMAKA, le bureau a par exemple identifié une quarantaine de maisons situées dans l'emprise du collecteur qu'il a construit.
- Cette spécificité des quartiers non structurés a impliqué pour la cellule, de mener :
- une action globale : en effet, quoique le drainage soit bien la première priorité d'intervention, il reste que seule une action globale au niveau du quartier (voirie, drainage, marché, petits équipements, etc.) pourra permettre d'améliorer significativement les conditions de vie de ses habitants et d'y développer les activités économiques ;

- Une action itérative et concertée : il n'est plus possible de définir de façon précise et définitive les travaux à réaliser, ni le calendrier de réalisation.

En effet, à cause de l'absence totale d'emprise dans certaines zones, le tracé définitif des collecteurs doit être en permanence négocié avec les habitants ou leurs représentants.

Ce mode d'intervention global, itératif et concerté a déjà été mis en œuvre à petite échelle au cours de la première convention FAC au tout début de 1992. Il s'agissait d'ouvrir le collecteur Bouagba entre l'avenue de France et l'avenue Koudoukou. Ce collecteur de 9 m de gueule a nécessité une largeur totale d'emprise de 20 m, ce qui a entraîné la démolition d'une quinzaine de maisons. Un travail de sensibilisation de la population du quartier et de négociation avec les propriétaires concernés a été entrepris par la mairie, la direction d'urbanisme et la cellule d'animation urbaine de la direction du développement communautaire. Ce travail a abouti au décasement en « douceur » (relogement dans le quartier sans indemnisation) des familles installées sur l'emprise du collecteur et a permis finalement de doter d'un réseau de drainage primaire.

Cette première expérience a servi de modèle pour l'intervention de la cellule à partir de l'année 1993. Celle-ci a inclus des travaux importants dans les quartiers km 5, de Malimaka et Miskine/Yassara. Par la suite, l'expérience accumulée sur ces premiers quartiers a été à la base d'un programme généralisé de restructuration de quartiers spontanés dont les quartiers Galabadja et Kpétènè.

En se basant sur la première expérience impliquant des décasements et réalisée au début de 1992, le Bureau d'études a précisé le rôle que doivent jouer les différents intervenants impliqués dans un projet global de réhabilitation d'un quartier non structuré.

➤ **La mairie :**

- Concertation avec les représentants du quartier pour la définition des travaux à entreprendre et le règlement des problèmes de décaissement,
- Approbation du programme retenu,
- Suivi du déroulement du programme (autorité pour le règlement des conflits),
- Responsabilité de l'ensemble de l'opération en tant que maître d'ouvrage.

➤ **Les représentants du quartier :**

- Intermédiaire entre les habitants du quartier et les interlocuteurs extérieurs. Ces représentants pourraient être les chefs traditionnels, les « chefs de quartiers », des leaders spécialement désignés pour le projet.
- **L'animation du quartier (association de quartier, l'Animation Urbaine du Ministère des Affaires Sociales, etc.) :**
 - Connaissance du quartier au niveau de ses structures et ses besoins en termes d'équipements urbains,
 - Appui aux habitants pour la conception des projets (par exemple proposition de tracé),
 - Proposition de solutions aux problèmes de décasement,
 - Suivi des décasements,
 - Appuis à la mise en œuvre des « projets communautaires » (petits aménagements de quartier, réseaux tertiaires...).
- **Direction de l'Urbanisme :**
 - Proposition des solutions aux problèmes de décasement,
 - Mise en œuvre des procédures relatives aux décasements.
- **Cellule des travaux :**
 - Proposition « technique » des tracés ;
 - Préparation et réalisation des travaux.

III.2. Cas 1 : Restructuration de Galabadja

III.2.1. Site et situation

Galabadja est un quartier d'environ 115ha situé dans le huitième arrondissement. La densité de ce quartier est estimée à 160hbts/ha en 2000, soit une population de 18400hbts. Galabadja est l'un des quartiers en voie de sur densification. Avec le taux de croissance de 5,5% l'an, le seuil critique de 200hbts à l'hectare peut être atteint et même dépassé.

Même si la politique d'offre de terrains à bâtir dans les nombreux lotissements implantés à Catin, Damala, PK15 est combinée avec le scénario d'écèlement de surdensité des quartiers, Galabadja reste encore un quartier relativement dense.

Les infrastructures de base se limitent essentiellement à une voie primaire au Sud, avenue des martyrs, et une voie secondaire à l'ouest du quartier, avenue Mapouka. Le reste de voirie est quasiment inexistant et cela fait du quartier un véritable labyrinthe. Le réseau de drainage est insuffisant.

Le quartier est dépourvu de toute place à aménager permettant l'installation d'un petit marché. Les populations se ravitaillent au quartier Combattant à côté.

Outre la faiblesse des équipements, une nuisance importante pour le quartier est la présence de la fabrique de textile UCATEX sur l'avenue des martyrs. Cette fabrique déverse continuellement des substances liquides toxiques (teintures) dans un petit canal qui se jette dans la BOUAGBA au milieu du quartier Malimaka. Outre l'odeur nauséabonde à côté du canal d'UCATEX, ces rejets toxiques se répandent dans tout le quartier. A chaque averse ou crue importantes, pour diminuer cette nuisance, un projet de traitement des rejets de l'UCATEX (Station d'épuration) est proposé au financement de la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE).

Illustration 11: concertation avec la population



III.2.2. Identification des besoins

Galabadja a un comité d'urbanisme de quartier qui facilite l'évaluation des besoins prioritaires du quartier avec la participation active de la population. Les besoins fréquemment exprimés sont la voirie, l'éclairage public, la maternité, l'école, etc.

Avec l'avènement de la décentralisation, de nombreux acteurs sont apparus sur la scène urbaine. Ce sont entre autres, les députés qui, pour les besoins de campagne, se rapprochent des populations pour élaborer leurs programmes d'action. Cette nouvelle situation amène les populations à évaluer avec ces élus du peuple leurs besoins prioritaires. Finalement, les populations de Galabadja sont familiarisées avec ce genre d'exercice.

Illustration 12 : vue partielle du public



Illustration 13 : identification des besoins



III.2.3. Projet d'aménagement

Le projet d'aménagement comporte trois composantes : le volet drainage eaux pluviales (ouverture du collecteur primaire BOUAGBA sur deux kilomètres entre l'avenue Koudoukou et l'avenue des Martyrs), le volet voirie interne et le volet assainissement. Ce programme est nettement insuffisant. En effet, pour améliorer de manière significative les conditions de vie de cette population, il aurait fallu prévoir aussi des équipements de proximité : petits marchés, dispensaires, écoles, etc.

Illustration 14 : présentation du projet



III.2.4. Adoption technique

Le projet de restructuration est soumis à l'adoption technique de la commission composée des services techniques de la mairie, de l'Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public-Centrafrrique (AGETIP-CAF), de la Direction Générale de l'Urbanisme, de la cellule animation urbaine de la Direction du Développement communautaire.

III.2.5. Financement

Le projet est financé par la Banque Mondiale dans le cadre des travaux d'assainissement de la ville de Bangui.

Illustration 15 : séance de négociation



III.2.6. Approbation

Le projet approuvé par une commission mixte composée de la mairie, de l'AGETIP, de la DGUH et de la Direction du Développement Communautaire.

Illustration 16 : concertation avec la population



III.2.7. Mise en œuvre

L'AGETIP-CAF assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de type drainage, voirie et aménagement des quartiers. L'AGETIP assure aussi la maîtrise d'œuvre des marchés de travaux confiés à l'entreprise. Cette fonction qui peut être confiée à un service spécifique comprend à la fois la programmation, les études et le contrôle des travaux.

En ce qui concerne les projets d'aménagement des quartiers, le service concerné auquel l'AGETIP confie le marché, réalise en régie les travaux de terrassement, supervise les travaux confiés à de petites entreprises et surtout contrôle l'avancement des travaux avec tous les intervenants extérieurs (Mairie, DGAT, Animation Urbaine, etc.)

Illustration 17 : information de la population



L'AGETIP-CAF confie le volet accompagnement social du projet, sur recommandation de la Banque Mondiale, aux Organisations Non Gouvernementales (ONG) et non aux services étatiques. Un important travail d'ingénierie sociale est assumé dans ce cadre : information, éducation, Communication (IEC).

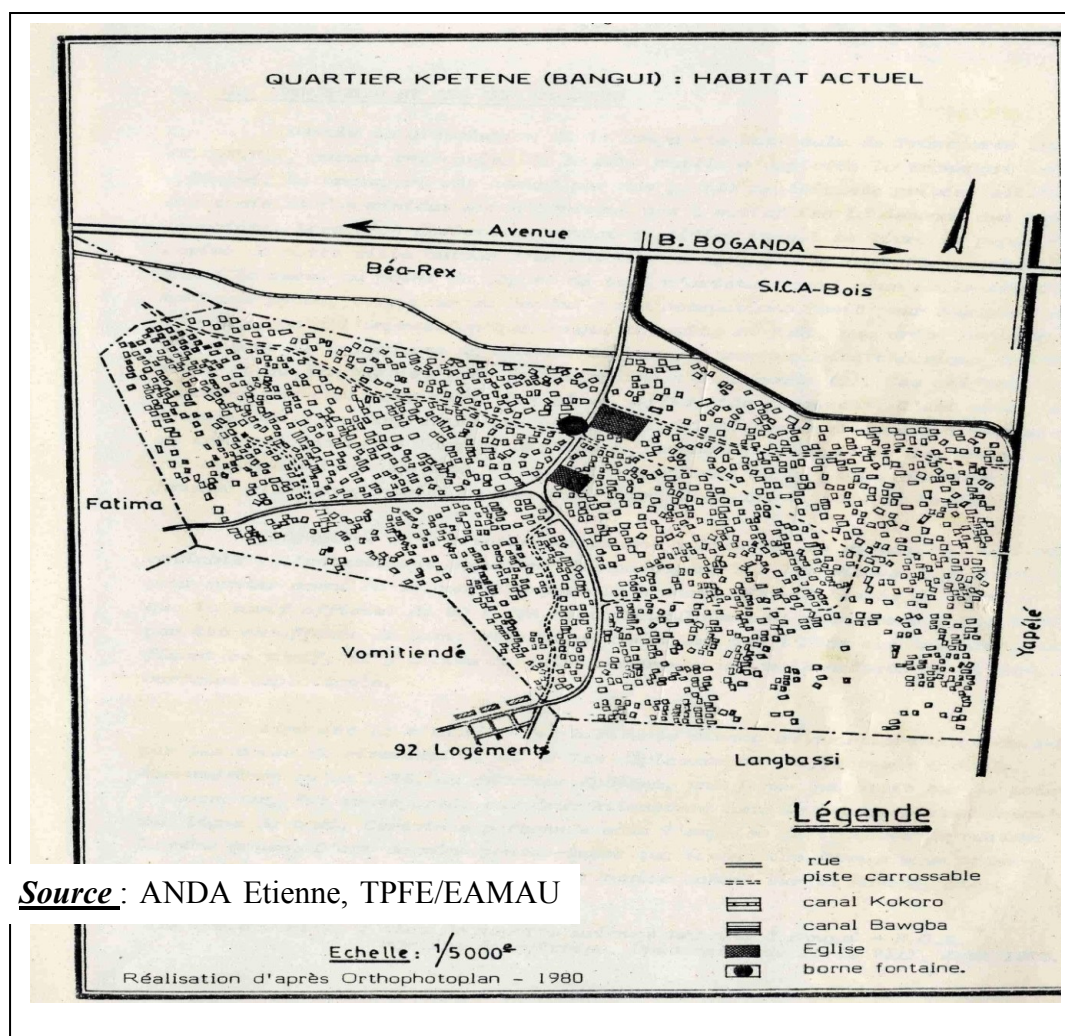
Illustration 18 : évaluation



III.3. Cas 2 : Restructuration de quartier Kpéténé

III.3.1. Site et situation

Carte 35 : quartier Kpéténé : état des lieux



Kpéténé est un quartier d'environ 30ha situé dans le troisième arrondissement. La densité de ce quartier est estimée à 170hbts/ha en 2000, soit une population de 5100hbts. Cela montre qu'aujourd'hui une décennie après, le seuil de 200hbts à l'hectare est déjà dépassé.

La politique d'habitat (densification des quartiers existants, extension sur Bangui, extension sur Bimbo), les travaux à haute intensité de main d'œuvre (THIMO), les travaux d'assainissement ont permis d'écarter les surdensités des quartiers. Malgré tout, Kpéténé demeure un quartier très dense.

III.3. 2. Etat des lieux

Il existe un seul équipement dans la zone d'étude, c'est l'église catholique. Le Travail Personnel de Fin d'Etude (TPFE) d'Etienne DANDA présente les caractéristiques fondamentales du quartier spontané. La première est le parcellaire non cadastré. Dans les quartiers irréguliers de Bangui, le parcellaire et le bâti épousent malheureusement les contraintes des problèmes fonciers. A Kpéténé, l'on ne peut pas parler de parcellaire, du fait d'absence de voirie tracée. La plupart des concessions ne sont pas clôturées, elles sont reliées les unes aux autres par des pistes.

Par ailleurs, l'habitat a un caractère rural bien qu'il soit en ville.

Carte 36 : relevé des concessions par DANDA Etienne

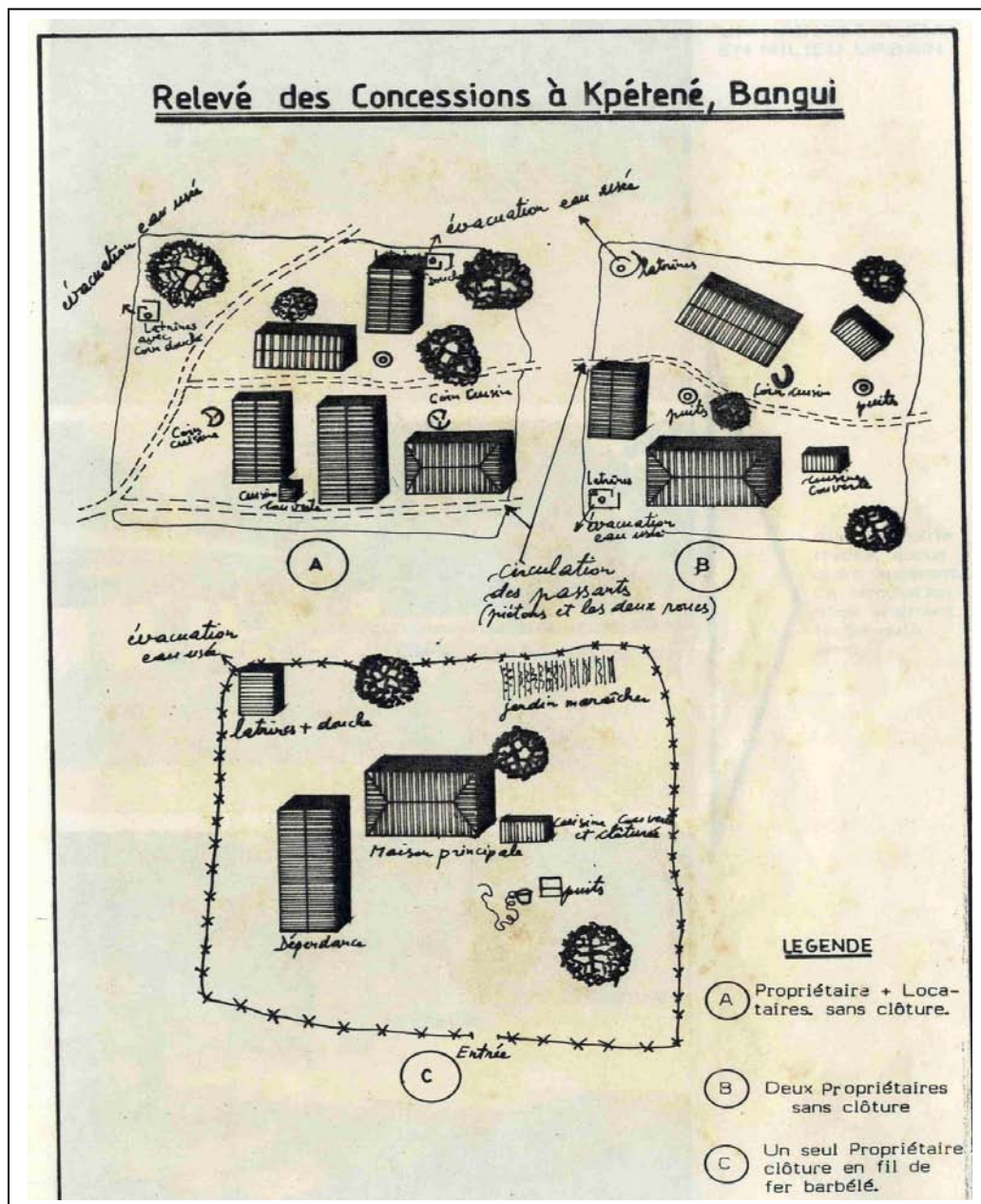
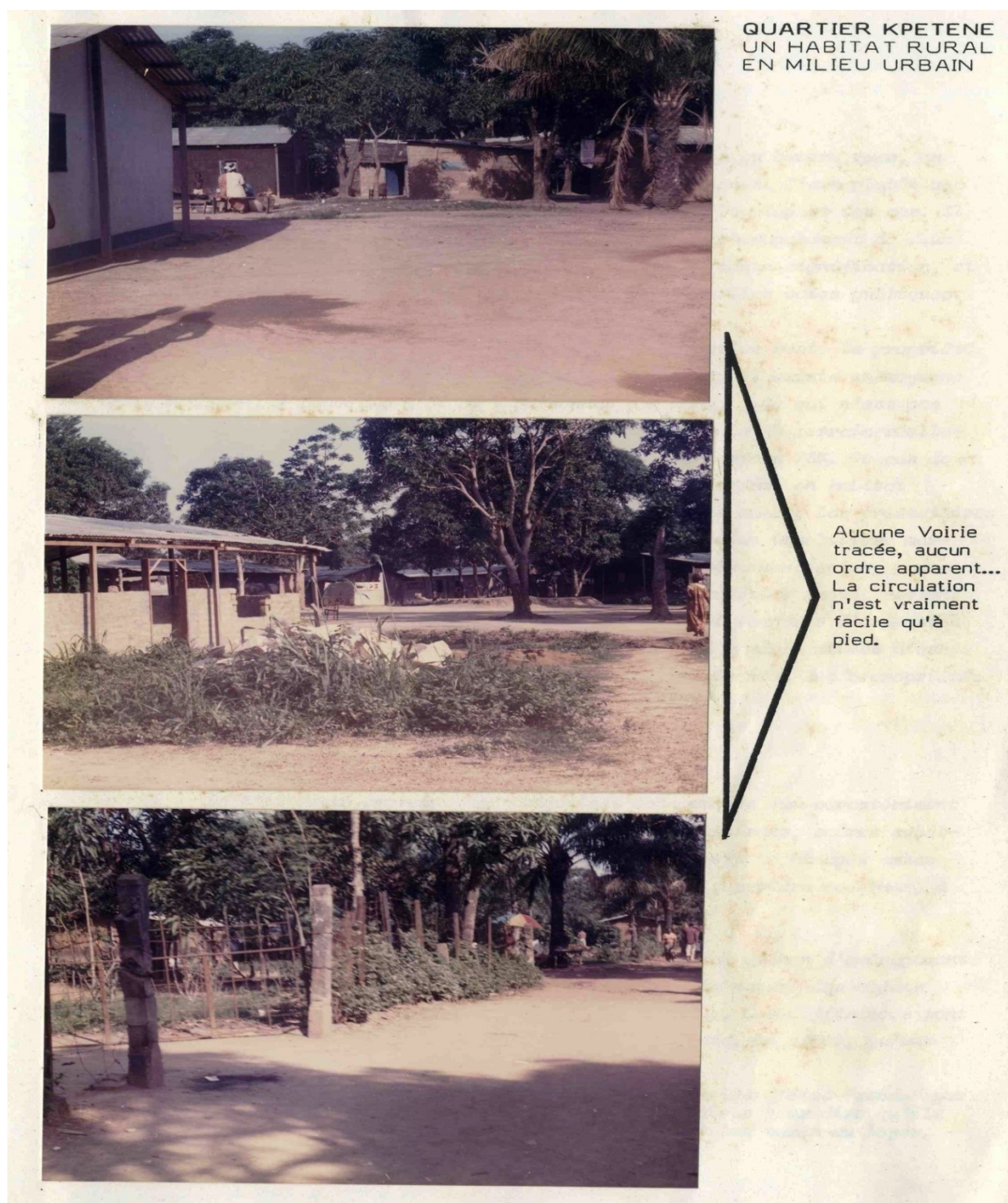


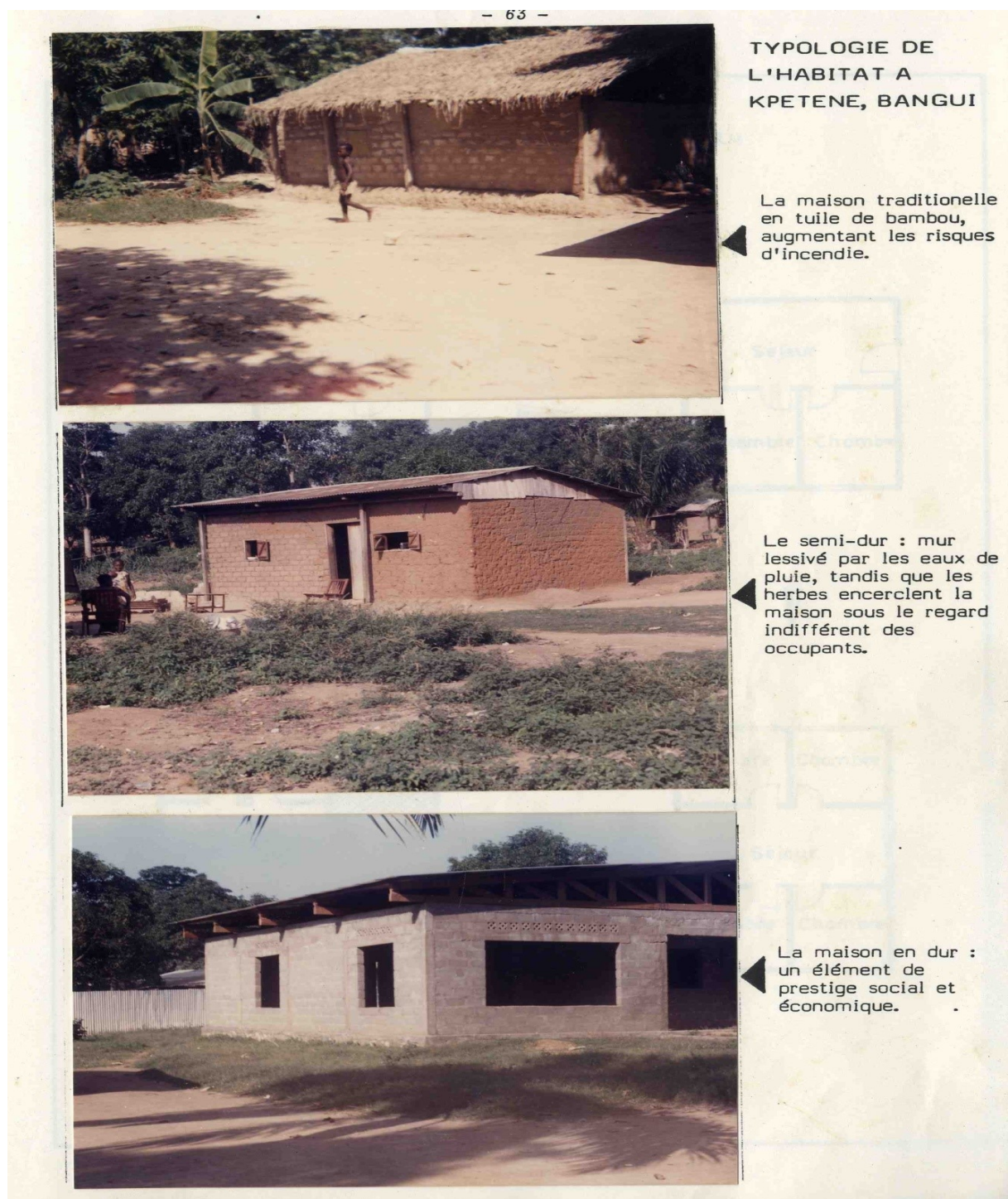
Illustration 19: quartier Kpéténé, un habitat rural en milieu urbain



DANDA Etienne, TPFE/ EAMAU

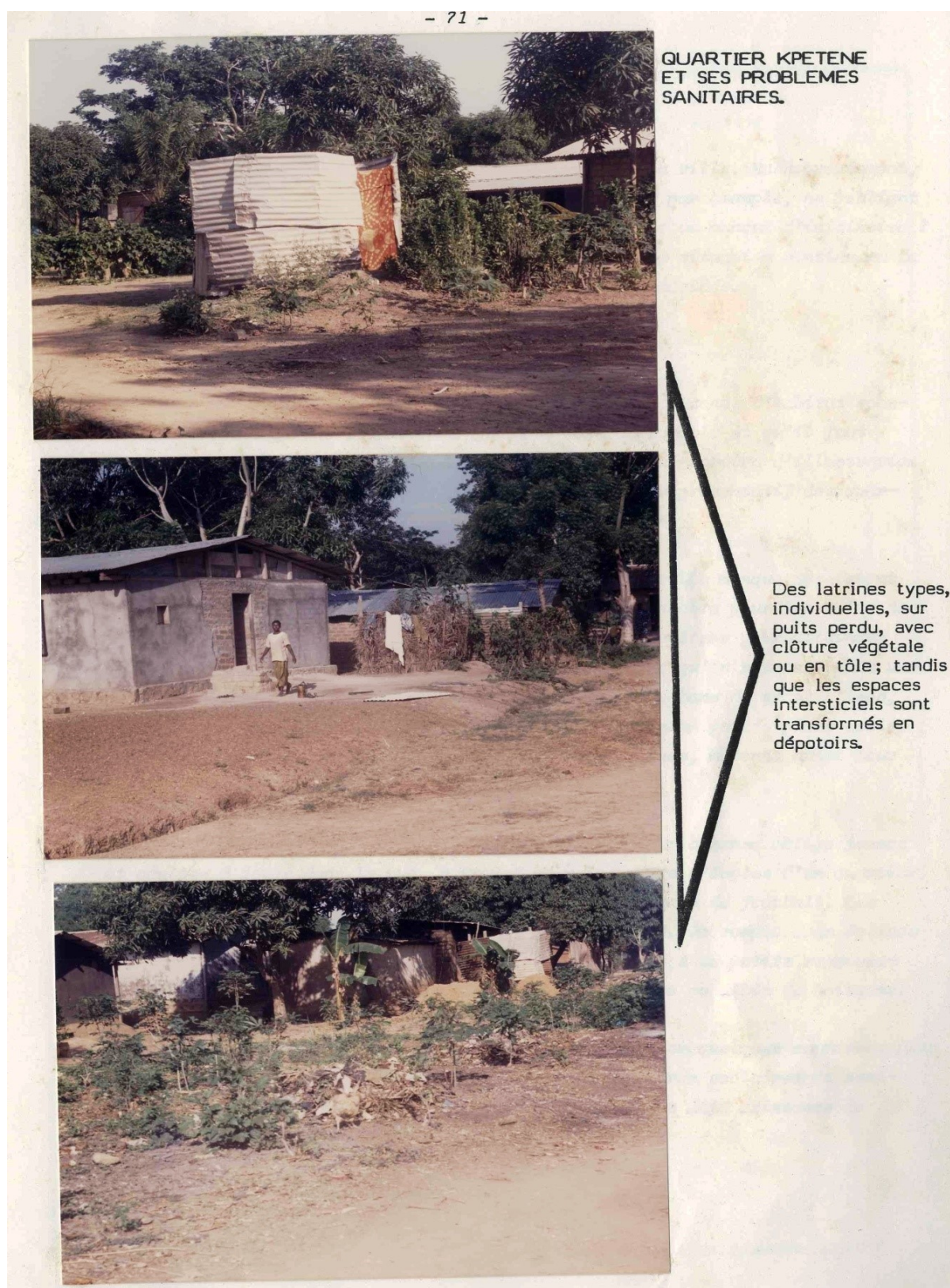
Il existe trois types d'habitat : traditionnel, en semi dur, en dur.

Illustration 20 : typologie de l'habitat à Kpéténé (DANDA Etienne, TPFE/ EAMAU)



Il existe de gros problèmes d'assainissement à Kpéténé. Les latrines sont individuelles, sur puits perdus avec clôture végétale ou en tôle ; souvent les espaces interstitiels sont transformés en dépotoirs.

Illustration 21 : quartier Kpéténé et ses problèmes sanitaires (DANDA E., TPF/E/AMAU)



III.3.3. Projet d'aménagement

Les travaux d'aménagement s'étaient déroulés en 1996 et 1997. La restructuration est basée sur deux opérations : l'ouverture de collecteur de trainage et le tracé de la voirie.

Sur le bassin versant de Kokolo, les travaux ont consisté essentiellement au recalibrage du collecteur Kokolo depuis sa confluence avec le collecteur BOUGBA jusqu'au pont du Km5.

A propos de la voirie interne du site, elle est réalisée en latérite assortie de caniveaux secondaires ; elle délimite les concessions qui forment des îlots. L'opération de restructuration est faite sur le modèle d' "îlotissement". Pour améliorer significativement les conditions de vie des populations, il faudrait implanter les équipements de proximité à savoir, écoles, petits équipements, dispensaires, réseaux d'électricité et d'adduction d'eau potable ou des kiosques à eau.

Le projet a été un succès sans précédent selon le Dr Thierry Bangui dans sa thèse de Doctorat à l'université d'Aix Marseille en 2004 à la page 173. Il le doit ce succès au fait que le projet a été mené de façon collégiale. En effet, les habitants concernés par les travaux ont été associés au projet. Le conseiller municipal du troisième arrondissement où se trouve le projet et le Maire de la ville de Bangui de l'époque, monsieur Olivier Gabirault se sont personnellement investis dans cette réussite. Le rapport de l'Agence Française pour le développement (AFD) au sujet du projet, déplore l'absence d'accompagnement en matière d'animation urbaine qui devrait être assurée par la Direction du Développement Communautaire au Ministère des Affaires sociales. Mais il salue par contre l'implication des autorités municipales dans les termes suivants : "la très forte implication des autorités municipales a toutefois permis de pallier à cette relative carence. C'est ainsi qu'au cours des deux premiers mois des travaux, le maire de Bangui s'est rendu chaque jour sur le site et a présidé de nombreuses réunions avec les populations". Klein Jean Paul, Chef de Projet auprès de la municipalité de Bangui, 1998.

Le projet a été conçu dans un souci de démolir le moins de maisons possible afin de déplacer un minimum de personnes. Les personnes qui ont vu leurs maisons démolies sont relogées par la municipalité et indemnisées en nature (matériaux de construction). Celles qui avaient une grande propriété et qui après le tracé de voies, disposent encore assez d'espace pour construire, reconstruisent sur le terrain restant et accèdent ainsi à des logements plus décents que ceux qu'elles avaient auparavant. D'autres se sont vues affecter des terrains dans le quartier périphérique de leur choix.

III.3.4. Adoption technique

C'est toujours la même structure plurielle qui a adopté techniquement le projet de restructuration de Kpéténé. Il s'agit des institutions suivantes : AGETIP-CAF, Mairie de Bangui, Direction de l'Urbanisme et Direction du Développement Communautaire.

III.3.5. Financement

Dans le cadre de la politique d'assainissement de la ville de Bangui, la municipalité de la ville de Bangui a engagé les travaux de restructuration de Kpéténé grâce au financement de l'Agence Française pour le Développement (AFD).

III.3.6. Mise en œuvre

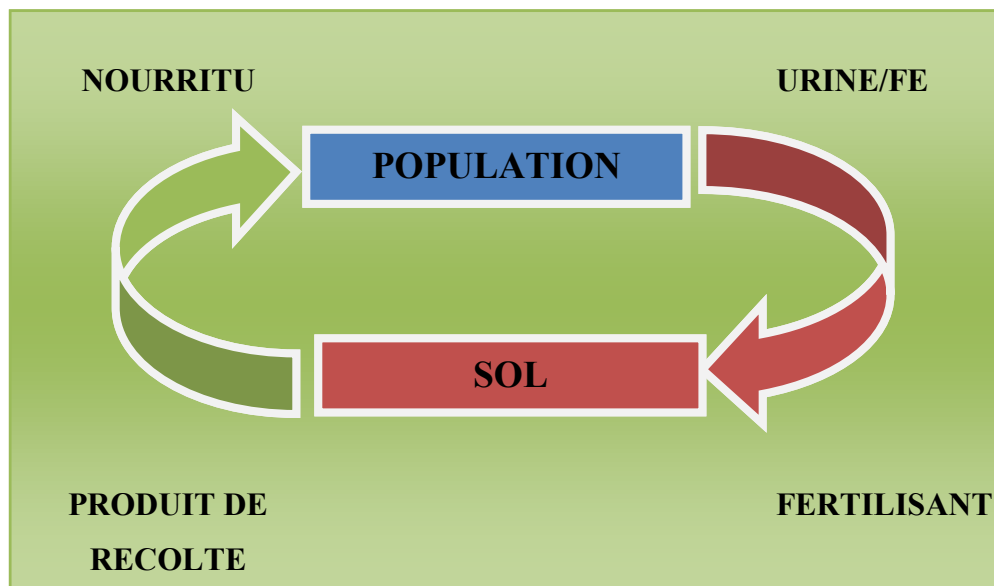
La maîtrise d'ouvrage est assumée par la municipalité de Bangui qui est conduite par l'Urbaniste Olivier Gabirault. La maîtrise d'œuvre est assurée par l'AGETIP-CAF.

III.3.7. Evaluation postérieure.

De l'entretien avec le Directeur Technique de l'AGETIP-CAF, Monsieur Diogène Gilles GON, il ressort que si la démarche participative est appropriée par tous les acteurs, cela n'est pas le cas de la gestion de l'entretien courant des ouvrages à cause des questions de leadership (conflits politiques entre deux ethnies). Notons que c'est le cas contraire au quartier Galabadja qui a une tradition de vie communautaire. Ce cas de figure s'observe aussi à Lomé au Togo au sujet de la gestion des bornes fontaines : La communauté des Bès au Sud avec une forte tradition communautaire a un rendement meilleur que la communauté acéphale du Nord.

A propos des latrines qui sont individuelles, il est temps de penser à des latrines publiques et surtout à des latrines améliorées hygiéniquement, séparant les urines des excréta (toilettes ECOSAN). ECOSAN est le confinement, le traitement et la réutilisation des excréta humains. L'objectif est de protéger la santé humaine et l'environnement pendant que l'usage d'eau est réduit et les nutriments sont recyclés dans l'agriculture. ECOSAN représente un changement conceptuel de la relation entre les humains et l'environnement. ECOSAN est fondé sur le lien nécessaire entre les humains et le sol.

Figure 12 : cycle Ecosan



En conclusion, les points importants à retenir de ce chapitre sont les suivants :

- La maîtrise d'ouvrage (Ministères Techniques)
- La maîtrise d'ouvrage délégué (AGETIP-CAF)
- La maîtrise d'œuvre (ONG, Bureaux d'Etudes ; relation fonctionnelle entre Acteurs)
- Approche intégrée, participative des bénéficiaires associés à la définition de la vision, des objectifs et des besoins de base ou fondamentaux.

La synthèse analytique qui suit fait le point de la pratique de la planification dans l'agglomération banguissoise (Bangui).

Chapitre 8 : Synthèse analytique de la planification à Bangui

Le chapitre 8 qui fait la synthèse de la pratique de planification à BANGUI s'articule autour de deux points : d'abord les constats ensuite les orientations ou recommandations.

Section I. Constats

La synthèse analytique de la planification à Bangui répond à la question ci-après : comment planifier la ville ? Par la réponse suivante : par des documents d'urbanisme qu'il faut savoir élaborer et gérer de manière optimale(*)

I.1. Système de planification ou juxtaposition de logiques

J.F. TRIBILLON dans son texte sur l'élargissement du raisonnement urbanistique (03 Mars 2001) indique que l'unicité du territoire et l'unicité du pouvoir municipal rapprochent l'urbanisme réglementaire (planification) de l'urbanisme opérationnel (aménagement).

Au niveau de la planification l'on remarque trois catégories de documents : les documents classiques, les documents simplifiés et le schéma du Grand Bangui. Tous ces documents sont élaborés selon la méthode descendante donc technocratique. A par le projet du Grand Bangui les autres documents ne sont pas accompagnés de rapport justificatif fondé sur les études urbaines affinées.

L'étude de faisabilité du programme d'assainissement des quartiers de Bangui indique qu'une planification urbaine appropriée constitue la base de la stratégie du développement de l'habitat, soutenu par la vulgarisation des textes relatifs à l'assainissement (code de l'hygiène), la réactualisation des plans directeurs d'urbanisme, la vulgarisation du plan national d'environnement et de la brochure d'appel du tourisme, le renforcement du cadre institutionnel actuel en incluant les acteurs de la société civile, la création d'un partenariat entre l'Etat et les autres acteurs du développement, l'organisation des campagnes de sensibilisation et la prise en compte des préoccupations de la population.

Au plan financier il faut signaler que les actions en matière d'assainissement sont très coûteuses. Or le sous secteur n'est pas considéré comme prioritaire. Si bien que les crédits

(*) G.Y. OGALAMA, les documents d'urbanisme : élaboration et gestion, D.U.H, Bangui, 1984

alloués ne répondent pas aux besoins exprimés. D'où l'insuffisance des infrastructures adéquates. Seule la ville de Bangui dispose de deux vidangeurs (un pour la municipalité et pour l'armée).

Le problème d'assainissement est surtout socioculturel. Il résulte des enquêtes menées que l'habitude hygiénique de la population Centrafricaine joue un rôle dans la résolution des questions de l'assainissement. Dans les centres urbains, l'assainissement demeure encore l'affaire de l'Etat, des pouvoirs publics. Les places publiques, les marchés, les édifices publics sont inondés d'ordures volontairement entassées par les usagers. la prise en charge des infrastructures de drainage d'eaux pluviales reste l'apanage des pouvoirs publics. les usagers se permettent mêmes de jeter des ordures dans les quelques canaux d'évacuation dont disposent certaines villes dont surtout la ville de Bangui. En bouchant les collecteurs, ces ordures entraînent l'inondation des quartiers.

Les textes législatifs et réglementaires n'ont jamais fait l'objet de révision sérieuse ou même d'actualisation conséquente pour tenir compte des réalités du développement urbain. C'est le cas des textes fixant le régime foncier, le code de l'urbanisme qui sont inappropriés et inapplicables.

Le maintien en l'état de ces textes qui pour la plupart sont ignorés de la majorité de la population, favorise indirectement la clandestinité, un désordre foncier, un marché foncier difficile à contrôler par les pouvoirs publics.

La rupture dans l'évolution de la conception est apparue avec la prise en compte de la rapidité de phénomène d'urbanisation. les nouveaux documents de planification sont simplifiés en conséquence dans leur mode d'élaboration pour pouvoir être modifiés plus facilement et être adaptés aux réalités urbaines en perpétuel devenir.

Au plan de l'aménagement, la méthode adoptée est plutôt ascendante donc avec la participation de la population à la base. La maîtrise d'œuvre sociale est à l'origine de la réussite des opérations de restructuration tant du quartier Galabadja que du quartier Kpéténé.

Le mécanisme de production à la chaîne n'est toutefois pas huilé. Ainsi les services techniques de la mairie de Bangui ne ramassent pas les déchets du curage des collecteurs tertiaires que font les habitants du quartier. (BEN ZVI)

I.2. Comment comprendre davantage la réussite de ces opérations de restructuration?

Nous pensons que c'est à travers la dialectique ville inclusive et restructuration urbaine :

→ Les préalables

Les préalables à lever ont été les suivants : l'implication des populations du quartier ; il s'agit des campagnes de sensibilisation en direction des délogés et des populations pour la protection des ouvrages et des équipements qui sont à leur disposition ; ensuite le recasement des délogés ; le retard pris souvent pour indemniser les délogés a contribué à créer des litiges qui ont perturbé le bon déroulement des travaux. A cet effet, une meilleure maîtrise de l'opération de relogement par toutes les parties engagées en amont a été nécessaire

→ Pertinence du projet

Le projet a répondu au besoin des bénéficiaires. Les rencontres avec les chefs de quartiers, les notables, les conseillers des arrondissements des 3^e et 8^e ont révélé que les projets initiés sont venus à point nommé. La zone du projet Galabadja située en bas fond est le point d'arrivée des eaux de pluies ; la zone du projet Kpètènè a besoin du curage et du recalibrage du collecteur Kokolo.

Le projet s'intègre aux priorités nationales : le document stratégique de lutte contre la pauvreté (DSLPP) a intégré dans les priorités du gouvernement l'amélioration des conditions de vie des populations par l'assainissement du milieu.

Le projet s'intègre aux politiques ou priorités de l'Union Européenne : dans le neuvième programme indicatif national(PIN) l'Union Européenne a inscrit un certain nombre de projets d'assainissement et de désenclavement des quartiers de Bangui.

Le coût global du projet est estimé à trois milliards quatre cent dix sept millions sept cent vingt un mille cinq cent soixante deux francs Cfa (3417721562Fcf). Le financement extérieur prend la totalité de ce coût, seuls les frais de décasements sont à la charge du gouvernement et sont estimés à Cent trente sept millions neuf cent quarante quatre mille cent cinquante quatre francs Cfa(137944154Fcf). Cela montre une très forte dépendance vis-à-vis de l'extérieur ; ce n'est pas la voie du développement endogène !

Notons enfin que le document stratégique de lutte contre la pauvreté est considéré comme inapproprié. Aussi parle-t-on le document stratégique pour la croissance économique(DSCE).

→ Organisation des travaux

L'organisation des travaux a dépendu de plusieurs facteurs dont le plus important est la capacité des entreprises à assumer les travaux envisagés selon leur nature. Par ailleurs, il a été souligné dans les termes de référence des études que les travaux doivent être conçus de manière à utiliser les techniques à haute intensité de main d'œuvre.

Le programme proposé et exécuté comprend deux catégories principales de travaux : aménagement de voirie et construction d'un réseau de drainage.

Les travaux de voirie, à part le débroussaillage et le dégagement des emprises nécessitent l'utilisation d'engins mécaniques.

Par contre pour le creusement et la mise en forme des fossés de drainage et pour la mise en œuvre des ouvrages de traversée, c'est à la main d'œuvre que les entreprises ont eu recours.

→ Réalisation des travaux

Pour éviter certaines difficultés relatives à la manutention sur le chantier, le transport sur chantier, il a fallu que les entreprises s'assurent que le récepteur a la capacité de recevoir toutes les eaux de pluies et éviter l'inondation de la zone basse en cas de pluie.

Finalement nous constatons que les contraintes culturelles sont des facteurs importants dans l'exécution d'un programme ou projet. La participation de la population à la résolution des problèmes qui la concernent est un gage de succès et de pérennisation des acquis. En se sentant maître d'œuvre des réalisations publiques, la population réalise qu'elle fait partie intégrante de la ville de Bangui.

Au plan de système de planification, l'évolution est dans le discours. En effet, si auparavant pour les documents classiques, l'on parlait de la **conformité** des documents de détails aux orientations générales des documents directeurs, avec les documents simplifiés, l'on parle dorénavant de la **compatibilité** entre ces types de documents (de détails et directeurs).

J.F. TRIBILLON parle de la plasticité du Plan Local d'Urbanisme(PLU).

A Bangui, nous notons une juxtaposition de logiques (planification et aménagement). Le plan directeur d'urbanisme de 1972 étant déjà caduc, les opérations de lotissement sont implantées sans rapport à un document de référence fiable, tel un schéma stratégique de développement urbain. C'est le cas des opérations d'habitat à CATTIN "étudiées ou décidées sans une vue suffisamment ample des problèmes" (Conseiller technique du ministre de l'urbanisme, diagnostic du développement urbain, premières réflexions, 12 décembre 1982, p.3).

Au niveau de la gestion de ces documents de planification trois outils sont mobilisés, à savoir le règlement d'urbanisme de la ville de Bangui, le code domanial et foncier et les mesures d'ordre fiscal. Il n'y a pas la pratique de permis de lotir réglementant les différentes fonctions de l'espace. Mais implicitement l'on note des soucis d'équilibre entre le domaine public et le domaine privé. La priorité de la politique de restructuration étant orientée vers le drainage et la voirie, l'équipement reçoit une très faible part de pourcentage. Nous avons défendu ci-dessus pour le domaine public la répartition suivante des 50%, à savoir 30% pour équipement et 20% pour voirie.

Quant au concept d'"îlotissement", il se justifie à cause de la forte densité d'occupation des sols qui se prête malaisément à la pratique du parcellaire car la règle de ne pas détruire 50% de constructions ne sera pas respectée.

Sinon la conception du parcellaire sera recommandé pour mieux organiser l'espace habité.

Nous rappelons que le parcellaire non cadastré n'est pas synonyme du désordre mais il cacherait un ordre sous jacent, une autre logique d'occupation des sols. Cela relèverait du dysfonctionnement du système de planification basé sur le capital hiérarchisant le tissu urbain en différentes zones de mise en valeur.

Toutefois l'application du système combiné de péréquations technique et économique (localisation des différentes tailles de parcelles par rapport aux équipements et voies) permet d'atténuer les disparités sociales en ce qui concerne l'accès aux services urbains financés pour une grosse part par les couches aisées.

Le Fonds d'Aménagement et d'Équipement Urbain(FAEU).finance la viabilisation des lotissements or les 5% destinés aux voiries urbaines sont alloués par le Fonds routier qui tire une grosse part de ses recettes des surtaxes sur le carburant, à raison de 55F par litre (24 juillet1996).

Sur le plan de la gestion des documents de planification des villes africaines, les avis sont partagés entre la qualité des documents dans leurs modes d'élaboration et le financement de ces documents.

Pour le géographe urbain **Do Felli** l'ingénierie financière l'emporte sur la simplification des documents.

Nous avons déjà remarqué que la maîtrise d'œuvre sociale a permis la réussite des opérations d'aménagement. Donc la gestion participative des documents de planification est plus que recommandée.

Au plan de la fiscalité, les préoccupations de justice ou d'équité transparaissent dans les pratiques. Pour cause d'utilité publique les expropriations sont faites contre juste et préalable indemnité.

Pour évaluer la valeur cadastrale nette, on applique un taux d'abattement qui est proportionnel à la quantité de travail effectuée ; souvent il est égal à 50%. Dans le calcul des droits des terrains attribués à Bangui l'on remarque que la taxe de bornage est destinée à la structure et les frais de bornage aux techniciens qui font le travail sur le terrain.

Ces nuances ne sont pas perceptibles pour la fiscalité de l'urbanisme. Un travail de proportionnalité reste à faire entre les frais de dépôt de dossier de permis de construire et le montant investi dans la construction.

A propos de financement des documents d'urbanisme de manière pérenne, il faudrait tout d'abord améliorer le rendement financier de la fiscalité foncière et de la fiscalité d'urbanisme. Le lotissement de Lakouanga était adressé selon le système chronologique. Certains quartiers de la ville de Bangui ont maintenant le système d'adressage. Or l'adressage est indispensable à plusieurs égards :

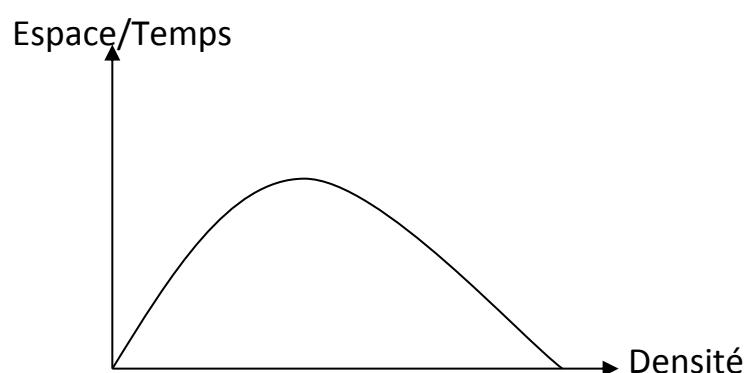
- Base du cadastre légal et fiscal ;
- Base de programmation des travaux neufs ou de maintenance des services urbains.

Ensuite à partir des ressources conséquentes constituées il faudrait financer régulièrement la révision ou l'actualisation des documents de planification pour respecter les horizons fixés à ces documents.

Sur quelles bases reposent ces orientations ? nous en voyons quatre :

- Tout d'abord la caducité des documents de planification. Si en général les schémas directeurs ont une caducité décennale (10ans), les documents de détails ont une caducité quinquennale (5 ans).un plan naît et meurt (**J.F.TRIBILLON**, 03Mars 2001).
- Dans le code domanial et foncier la gestion du domaine public requiert 20ans comme durée d'une installation en matériaux précaires, construite dans ce domaine. Un investissement s'amortit (durée).
- **Yves MARGUERAT** a indiqué dans l'une de ses communications à Cotonou qu'un taux de croissance démographique annuel de 7% implique un doublement de la population de la ville tous les 10ans. Une fréquence est invoquée ainsi.
- L'étude diagnostique du grand Bangui a établi dans la partie démographie une corrélation entre la croissance démographique et la croissance spatiale. Le plus important du raisonnement, c'est l'indication d'un seuil de densité démographique, à savoir 200 habitants à l'hectare. A partir de ce seuil il se développe un phénomène mécanique de blocage et de la décroissance de la densité. La courbe de la densité démographique prendrait l'allure de celle en cloche.

Figure 13 : lien entre croissance spatiale et densité démographique



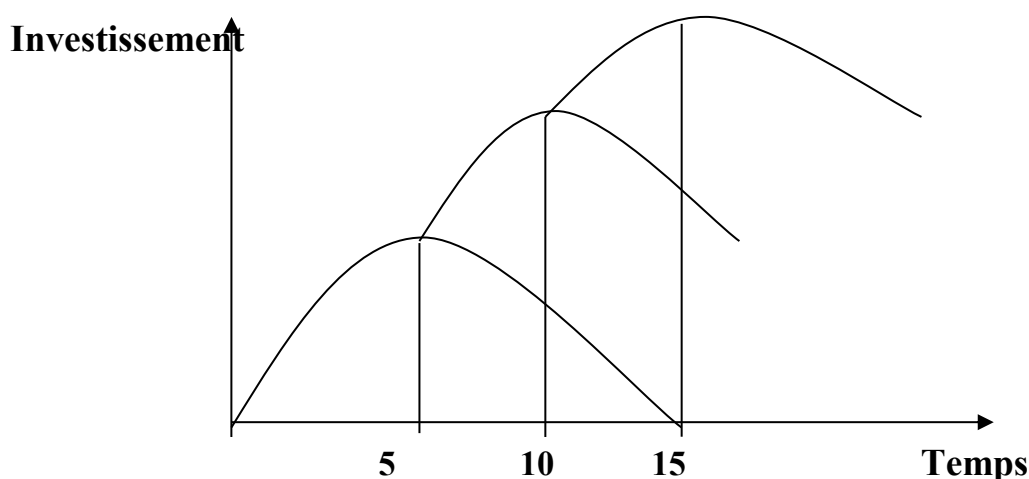
La croissance spatiale est modulée par la densification de l'occupation des sols. En effet devant une telle situation de blocage la Puissance publique intervient en prenant des décisions qui régulent la pluralité de décisions privées. C'est ce que J.P. LACAZE appelle la dialectique

de décisions publiques et privées. Les opérations d'aménagement concerté illustrent bien cette dialectique.

La recherche en économie spatiale pourrait estimer la valeur de la densité démographique en tant que valeur indépendante pour trouver la valeur optimale de la croissance spatiale en tant que valeur dépendante. La croissance spatiale serait alors fonction de la densité démographique.

Le croisement de ces quatre paramètres nous amène à gérer les documents de planification en les finançant par caps successifs de 5 à 10ans.

Figure 14 : amortissement d'un investissement par caps successifs



Ingénierie du permis de construire

L'outil est bon mais c'est l'application qui pose problème. En effet, si dans beaucoup de pays africains comme le Tchad, la Centrafrique, le Togo ou la Côte d'Ivoire le mécanisme ne marche pas parce que certains dignitaires au pouvoir se croient au-dessus de la loi, ce n'est heureusement pas le cas au Rwanda où la discipline est instaurée dans les constructions par la puissance publique. (Apollinaire HAGUMA, Urbaniste, ancien Directeur de l'Urbanisme, politique d'urbanisme et de développement urbain au Rwanda, Causeries du Grand Jury, Eamau, 2011)

L'exemple du Rwanda autorise d'espérer la possible transformation qualitative de l'image des villes africaines en général et de celle de Bangui en particulier.

-Aphorisme. « Sémantique»

Dès la parution de l'arrêté n°76//mtpu/sg/dgat/duh du 17 juin 1982, l'interprétation qu'on en faisait, c'était le message de l'esthétique des façades urbaines uniquement. En 2011, à l'occasion du cinquantenaire de la ville de Bangui, c'est plutôt au-delà de simples formes des façades urbaines, le message du modèle d'une ville dense et écologique.

Le contenu de l'interprétation de cet arrêté a évolué dans le temps. Nous désignons ce changement qualitatif d' « aphorisme sémantique ».

Notons par ailleurs que l'interprétation abusive de l'article concernant le quartier Lakouanga, dans le même arrêté, a conduit au dépeuplement partiel de ce quartier.

En effet beaucoup de personnes ont pensé à tort que le quartier serait détruit.

-Principe de pollueur payeur

La commission du permis de construire a réussi à collaborer avec le Directeur General de l'Usine Centrafricaine de Textiles (UCATEX) qui a accepté l'idée d'un projet de station de traitement des eaux usées rejetées par l'usine.

Sur le plan général, le principe de pollueur payeur a des limites si des solutions radicales ne sont pas prises comme dans le cas de la ville de Bangui. En effet, il ne suffit pas de payer pour enrayer la pollution créée. Un pollueur peut continuer de polluer après avoir payé l'amende. Alors il faudrait envisager des sanctions sévères en cas de récidive dans les clauses du document réglementaire. (SOME, jury EAMAU, 2011)

-schéma de Bangui 2

Les fondements de la démarche de la conception du schéma de Bangui 2 sont la liberté et la nécessité. André Breton parle d'écriture automatique qui s'affranchit des contraintes : règles de poésie pour Breton et contrainte de site accidenté pour notre schéma à Ndress à Bangui.

Au-delà de la richesse conceptuelle envisagée initialement, le processus de création architecturale ou urbanistique peut produire de manière inopinée des formes graphiques familières. Ainsi, en appliquant la démarche image qualitative à son travail de fin d'études, en projet d'architecture, l'étudiant X a produit un visage humain involontairement lors du pré jury de juillet 2011. (EAMAU)

Le processus conceptuel met en œuvre à la fois le réflexe inné (spontanéité ; liberté) et le réflexe conditionnel (la formation : démarche image qualitative ; nécessité).

Section II Recommandation : Gestion optimale du territoire

Les recommandations sur la gestion optimale du territoire concernent deux points à savoir : les ratios d'occupation des sols et la taille des parcelles dans un projet d'aménagement foncier.

II.1. Trame foncière et aménagement

Tableau 19 : Indicateurs d'analyse : ratios d'occupation des sols

Fonction spatiale	Togo	Burkina Faso	Proportion R.C.A
Habitation	50%	50%	50%
Equipements	20%	25%	30%
Voirie	30%	25%	20%
Total	100%	100%	100%

Justification :

Ce tableau indique l'équilibre entre le domaine privé et le domaine public. Les ratios du domaine public en Centrafrique privilégient les équipements au détriment de la voirie. La justification a été déjà faite ci-avant.

Toutefois nous rappelons les éléments du raisonnement suivants :

En fait de développement durable, la tendance est à la végétalisation des sols. Or, l'espace vert est considéré comme un équipement. D'où les 30% qui lui sont accordés.

L'urbanisation est un processus qui tend à imperméabiliser le sol. La voirie étant un espace imperméable, le risque d'érosion autorise de ne lui accorder que 20% de la superficie totale du périmètre aménagé.

Pour gérer dorénavant les plans d'aménagement foncier, nous plaçons pour l'instauration d'un Permis d'aménager.

II.2. Typologie des parcelles

Le tableau ci-après indique la relation entre la taille et le nombre des parcelles. La justification qui suit tente de démontrer la logique qui sous-tend cette relation

Tableau 20 : relation entre la taille et le nombre des parcelles

Taille (en m ²)	Dimension	Nombre	Total	Pourcentage (%)
400	16x25			60
600	20x30			30
800	20x40			10

NB : Pratique de l'urbaniste NUNYABU Clément

Justification

L'enquête socioéconomique donne les renseignements sur les catégories-socio-économiques (CSP), donc sur les revenus des ménages. Ces revenus déterminent la taille des parcelles correspondantes et leur proportion (%).

L'économie d'échelle : la réduction du coût unitaire par l'augmentation du nombre de parcelles ; la règle de front de parcelle inférieur à la profondeur de la parcelle ($F < P$) et l'application de la règle Taille des parcelles / emprise des voies sont autant de pistes pour le choix de parcelles..

Fondements de la réflexion

Au Togo la constitution du Domaine Foncier National (CFN) se fonde sur la capacité de mise en valeur. Par exemple si sur une parcelle de 300 mètres carrés, vous mettez en valeur 100 mètres carrés, la Puissance publique vous attribue 100 autres mètres carrés et elle conserve 100 mètres carrés.

C'est dans cet esprit que nous parlons de la taille des parcelles qui est régie par la capacité à payer (revenus).

Les analyses menées dans ce chapitre indiquent qu'il n'y a pas de système de documents d'urbanisme à Bangui mais plutôt une juxtaposition de logiques.

C'est un défi que de vouloir accorder plusieurs temporalités.

- Fléchissement des taux de croissance spatiale à partir d'une densité démographique de 200 habitants à l'hectare (situation de blocage) ;
- Amortissement des investissements consentis quant à la gestion du domaine public (20 ans) ;
- Ralentissement des taux de croissance urbaine dans le temps

Le financement des documents d'urbanisme devra se faire par caps successifs de 5 à 10 ans selon la nature du document de planification. Il est inspiré du fléchissement de la croissance spatiale à partir du seuil démographique de 200 habitants par hectare indiqué ci-dessus.

La gestion optimale du territoire se fera, outre par le permis de construire mais aussi en amont par un permis d'aménager qui remplace le permis de lotir à cause des considérations de développement durable (PADD) observées lors d'élaboration de documents de planification (SCOT).

Conclusion

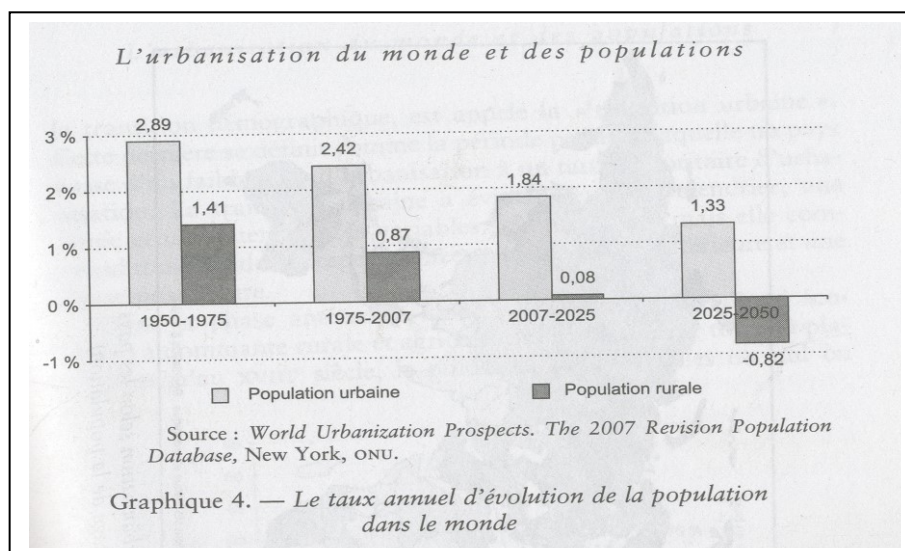
Le phénomène d'urbanisation concerne tous les continents mais avec une tonalité particulière pour les pays en développement.

Ainsi, on enregistre en 2000 ce qui suit :

- Asie, 35,5% de taux d'urbanisation mais seulement un taux de croissance urbaine de 3% par an ;
- Afrique, 37% de taux d'urbanisation mais un taux élevé de croissance urbaine de 4,4% par an ;
- Amérique Latine, 78% de taux d'urbanisation comme en Europe mais un taux de croissance faible de 2% par an.

Dans tous les pays, les taux de croissance connaissent un ralentissement dans le temps. Cette situation préfigure un avenir heureux pour deux raisons : d'abord la maîtrise du phénomène va s'en trouver facilitée, ensuite la ville se révèle être un moteur de la croissance économique (J.M. COUR, 1996 ; MILLS et AMILTON, 1989 ; Jane JACOBS, 1968).

Figure 15 : population mondiale



Les villes capitales ont un poids important dans le processus d'urbanisation en Afrique au Sud du Sahara. Elles ne présentent cependant pas de modèle unique de macrocéphalie.

Le dynamisme observé au sujet des villes secondaires incite à mettre en place une politique active d'aménagement du territoire et de planification territoriale.

Bien que l'Afrique au Sud du Sahara (ASS) soit ainsi parmi les régions du globe les moins urbanisées, la croissance spectaculaire de sa population urbaine, et spécialement celle des plus grandes villes, apparaît à beaucoup sinon dangereuse, en tout cas excessive et préoccupante (GRANOTIER, 1980), eu égard aux faibles capacités économiques des sociétés concernées, de faire face aux difficultés de gestion d'une concentration urbaine accélérée.

Les conséquences de l'urbanisation accrue, sont examinées sous deux aspects : les problèmes économiques et sociaux d'une part et les répercussions de la croissance sur l'environnement de l'autre.

Les problèmes économiques et sociaux

Les villes qui croissent au rythme de 7% par an, doublent leur population tous les dix (10) ans. Cela signifie qu'il faille aussi doubler la capacité des infrastructures et équipements. Les pays en développement n'ayant pas la capacité financière et les ressources humaines nécessaires, l'on assiste à la dégradation des équipements et infrastructures (hôpitaux, écoles, transports, réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone etc.). Les logements sont insuffisants et les emplois sont rares. Les dysfonctionnements dans le secteur de l'Habitat ont conduit aux effets pervers que l'on connaît, à savoir, la formation des quartiers précaires (J. C. BOLAY, 1994).

Le chômage est endémique. Il naît l'économie de la débrouillardise appelée économie parallèle. Elle investit le secteur de l'artisanat de production comme de service (fauteuils, tablettes en rotins, etc.) et s'implante souvent dans le domaine public (place, rue).

Si la pauvreté facilite le développement de l'économie informelle, elle développe aussi de l'ingéniosité chez les citoyens qui échafaudent des stratégies d'accès aux services urbains comme à l'espace : branchements illicites à l'eau, l'électricité et le téléphone ; détournement et/ou contournement des règles foncières (pratiques dolosives)

Devant la faiblesse de la capacité d'action de la puissance publique, la société civile s'organise pour satisfaire ses besoins. C'est ainsi qu'à Abidjan pour faire face à la question d'insécurité dans les enclaves résidentielles, les résidents sont organisés en association pour assurer le service de gardiennage dans les enclaves.

A Lomé en 1990, la crise socio-politique illimitée a paralysé le système de transport en commun. Certains particuliers ont pris l'initiative de résoudre cette question en utilisant leurs

motos. Le phénomène a pris tellement d'ampleur qu'un syndicat est né et gère le mode taxi-moto (ZEMIDJAN) au Togo.

Le phénomène « taxi-motos » n'est pas récent en Afrique. Des études menées à Cotonou et à Douala en 1998 sur ce thème montrent que c'est dans les premières décennies de 1980 que ce phénomène voit le jour. Depuis, lors il ne cesse de s'étendre (NGABMEN H. , 2007).

Les répercussions sur l'environnement

Les effets pervers de l'urbanisation ont des conséquences durables sur l'environnement. L'étalement urbain et les problèmes de transports collectifs engendrent les problèmes de congestion de la circulation et de pollution de l'air. La faiblesse des moyens d'intervention des autorités locales entraîne les problèmes de collecte, de traitement des eaux usées, le drainage insuffisant des eaux pluviales, l'accumulation des ordures ménagères.

L'incurie de certaines administrations qui ne mettent pas en place une politique de maintenance et d'entretien des équipements et infrastructures, a des coûts socio-économiques. Quand bien même cette politique existe, le manque de suivi dans son application entraîne inévitablement la dégradation accélérée des ouvrages. Et pourtant, il est admis que la maintenance des ouvrages procède du processus de développement. D'où le regret de Christine Kessides (2006). L'incurie des villes rend aussi les entreprises et les ménages, plus vulnérables aux déséconomies des agglomérations urbaines (coûts élevés de terres, congestion et mobilité difficile dans la ville, environnement pollué, menaces de l'ordre social et de la santé publique, criminalité).

Désormais l'urbanisme moderne doit englober la prestation des services urbains, le fonctionnement des institutions, le financement local, les coûts d'opération des projets à long terme y compris les préoccupations classiques, à savoir, l'utilisation du sol, l'aménagement urbain et la participation de la population.

Face à ce phénomène, les autorités administratives ont mis en place des politiques urbaines à travers d'une part des documents d'urbanisme et d'autre part la qualité de la formation des cadres africains appelé à gérer ces documents de planification, d'abord en métropoles puis en Afrique, pour canaliser cette dynamique urbaine.

Si certains pays comme la Côte d'Ivoire avec le Bureau National d'Etudes Technique (BNED) et le Burkina Faso avec les bureaux d'études privés et l'encadrement de l'Etat ont engagé une politique de planification soutenue de leurs capitales, d'autres comme le Togo et

la Centrafrique n'ont pas conduit leur politique urbaine de la même manière. Ces deux pays viennent de s'y mettre, notamment le Togo qui vient de faire un séminaire national d'harmonisation des études du plan stratégique de Grand Lomé.

Nous notons cependant une évolution dans l'élaboration des documents d'urbanisme. De la démarche descendante à caractère technocratique et rigide des premières années, on est passé à la démarche ascendante et souple qui voit la participation des populations au processus d'élaboration de ces documents de planification. Cela reste à perfectionner car la lettre et l'esprit de la méthode SWOT ne sont pas encore totalement appropriés par les concepteurs. On continue en effet de parler de la conformité des Documents Directeur et de détails alors que la rapidité du changement des réalités urbaines requiert de parler de la compatibilité ; on parle de compétitivité de la ville mais on n'identifie pas les opportunités, ni les menaces qui pèsent sur cette ville leader dans la sous région

Pour planifier la ville africaine, au regard de ce qui précède, nous indiquons les axes suivants :

Ingénierie managériale

Au plan de la stratégie, appliquer l'approche MiniMax, à savoir :

Minimiser le coût : exemple un seul financement comme celui de l'AFD ;

Maximiser le profit ou le résultat : deux réalisations comme la cité Jaguar (12 villas), lotissement d'habitat planifié et le lotissement Lémotomo, lotissement d'habitat administré

Au plan de l'action, appliquer la règle de proportionnalité dans la gestion de lotissement. Exemple du lotissement de Lémotomo à Bangui, 1988.

1/3 de terrains réservés aux décideurs (pression)

1/3 de terrains réservés au règlement de contentieux fonciers

1/3 de terrains réservés pour être affectés aux nouvelles demandes de terrains.

Cela s'apparente à la règle des tiers de **Pareto** mais est contraire à la définition de l'optimum de Pareto (disproportionnalité).

Articulation du penser global (planification) à l'agir local (aménagement) en termes de système¹⁴

-Système de documents d'urbanisme : la ville d'Abidjan a connu plusieurs documents d'urbanisme élaborés dans le temps et de manière continue. La gestion de la ville est faite à partir de deux documents articulés, directeur et de détails. Ces documents d'urbanisme doivent être révisés systématiquement en fonction de leur horizon.

-système de documents complémentaires : le Plan Directeur d'Urbanisme de Lomé élaboré par technosynésis a été pensé en prenant en compte les contraintes physiques, à savoir le système fluvio-lagunaire ; il en est de même du SDAU d'Abidjan qui indique que les tissus urbains d'Abidjan sont cisailés par des thalwegs qui sont des coupures physiques dans l'espace abidjanais ; le Plan de Bangui est pensé en fonction du Schéma Directeur de drainage de la ville de Bangui.

Diagnostic stratégique

Les villes sont diagnostiquées selon la méthode SWOT mettant en relief d'une part les forces et les faiblesses et d'autre part les opportunités et les menaces. Le partage de l'expertise et de la vision du projet confirme bien que le diagnostic stratégique est un instrument de dialogue social. Au cours de ce dialogue, on s'emploie à faire émerger les besoins réels des bénéficiaires et à fertiliser leurs points de vue en les croisant. Dans cette perspective, on garantit le succès du projet car les bénéficiaires s'y reconnaissent.

*** Financement des documents par caps successif de 5 à 10 ans**

Au plan de la fiscalité, les préoccupations de justice ou d'équité transparaissent dans les pratiques. Pour cause d'utilité publique, les expropriations sont faites contre juste et préalable indemnité.

Pour évaluer la valeur cadastrale nette, on applique un taux d'abattement qui est proportionnel à la quantité de travail effectuée ; souvent il est égal à 50%. Dans le calcul des droits des terrains attribués à Bangui, l'on remarque que la taxe de bornage est destinée à la structure et les frais de bornage aux techniciens qui font le travail sur le terrain.

¹⁴ Belle formule de René DUBOIS à propos de la crise écologique

Ces nuances ne sont pas perceptibles pour la fiscalité de l'urbanisme. Un travail de proportionnalité reste à faire entre les frais de dépôt de dossier de permis de construire et le montant investi dans la construction.

A propos du financement des documents d'urbanisme de manière pérenne, il faudrait tout d'abord améliorer le rendement financier de la fiscalité foncière et de la fiscalité d'urbanisme. Noter que l'adressage est la base du cadastre légal et fiscal

Ensuite à partir des ressources conséquentes constituées, il faudrait financer régulièrement la révision ou l'actualisation des documents de planification pour respecter les horizons fixés à ces documents.

Veille urbanistique

La veille urbanistique vise d'une part à opérationnaliser la police urbaine ou municipale et la police environnementale.

L'acuité des questions d'environnement, notamment les inondations qui causent beaucoup de dégâts, a amené les autorités administratives et politiques à intégrer la réduction des risques de catastrophe aux Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme.

La finalité de la planification urbaine est l'instauration de l'harmonie et de la discipline dans les constructions implantées en ville. « L'architecture est une mélodie et la ville, une symphonie » **Hassan Fathy**.

Les questions du logement et de l'ingénierie du permis de construire restent encore préoccupantes. Le parc immobilier est insuffisant et le secteur locatif laissé pour compte. Si bien que les propriétaires ou bailleurs fixent des loyers et les augmentent comme bon leur semble. Pourtant dans certains pays comme le Togo, un décret est pris depuis 1961 pour réglementer les loyers d'habitation. La révision de ce texte en son article 21 stipule ceci : le loyer est révisable dans les conditions ci-après :

1. lorsque le logement a fait l'objet de travaux de réfection y ayant notablement amélioré les conditions d'habitation. Dans ce cas, la hausse ne peut excéder le quart (25%) du loyer antérieur.

2. aux dates convenues par les parties. Dans ce cas, l'augmentation du loyer qui en résulte, ne peut excéder le dixième du loyer antérieur.

Ce décret est une application de la stratégie nationale de logement au Togo. Au Niger, en Centrafrique et au Tchad, il existe une stratégie nationale de logement comme celle du Togo. Les services techniques sont invités à faire comme leurs homologues du Togo pour harmoniser, voire humaniser ces rapports entre Bailleurs et Locataires.

Pour ce qui est de l'autorisation de construire, les statistiques montrent que le système ne marche pas. Il faudrait impliquer les Décideurs politiques, les administrations et les ordres professionnels pour espérer changer l'image de la ville Africaine.

Une autre question qui reste ouverte est la problématique de la ville inclusive

Nous l'avons esquissée à travers la restructuration urbaine perçue comme un moyen pour y parvenir.

Notons ainsi quelques éléments d'intégration au fonctionnement de la ville. Il ya d'abord le statut des habitants des quartiers précaires : d'Actants assistés ils sont dorénavant des Acteurs qui s'impliquent dans le processus de construction : ils participent à l'équipement (taux d'effort) et à la gestion des équipements collectifs. C'est le cas à Bangui où les habitants du quartier BEN ZVI sauvage, assurent le curage des caniveaux. A Lomé, les habitants sont organisés en fontainiers qui gèrent les kiosques à eau payants.

L'évaluation expost du projet kiosques à eau payants, a indiqué qu'il ya une relation entre l'organisation de la communauté et le rendement financier. Ainsi à Lomé, la communauté acéphale du Tokoin plateau, a un rendement faible tandis que la communauté de Bè fortement hiérarchisée, a un rendement meilleur.

En faisant un parallèle avec la ville de Bangui, on note ceci : la communauté de Galabadja affichant un sentiment d'appartenance au groupe, de cohésion sociale, a un bon rendement dans l'entretien des infrastructures alors que la communauté de Yapélé affichant une lutte de leadership, a un rendement passable.

Les facteurs socio-culturel et sociétal sont déterminants dans la qualité de prestation de services dans les quartiers populaires. D'où l'importance accordée à l'ingénierie sociale par le Docteur **Lelo NZUZI** : Information, Education, Communication (métaplan).

Les habitants des quartiers précaires font preuve de beaucoup d'ingéniosité dans le secteur artisanal, tant de production que de service : menuiserie, transport, ébénisterie, tableau avec les ailes de papillon à Bangui, etc. Ce constat a amené **Elong MBASSI** à dire, je cite « *si la ville Africaine n'est pas industrielle, elle est cependant industrielle* ».

L'accès aux services urbains : eau, électricité, transport sous quelque forme que ce soit, permet aux habitants des quartiers précaires d'avoir un style de vie urbain. La fourniture de ces services de base est financée par la fiscalité adossée au mécanisme de péréquation, donc de transfert social (fonds d'aménagement et d'équipement urbains ; fonds d'entretien routier).

Bibliographie

Ouvrages

AUZELLE Robert, Technique de l'Urbanisme PUF, 1970.

BAIROCH Paul, De Jéricho à Mexico : villes et économie dans l'histoire, Ed. Gallimard, 1985.

BUINOT Jean et **BERNILIS Bernard**, La gestion stratégique des villes : compétition et coopération, Paris, Ed. Armand Colin, 1995, 208 p.

CARNEL Patrick et **Al**, Construire la ville Africaine. Chronique du citoyen promoteur, Paris, Ed. Karthala, 1990, 197 p.

Centre Français de Commerce Extérieur, Un marché : la République Centrafricaine, Ed. CFCE, 1995, 210 p.

CHABBI Morched, Pratiques et logiques en matière de planification urbaine.

CHOAY Françoise, L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthropologie, Ed. du seuil, 1965, 448 p.

COQUERY-VIDROVITCH Catherine, Processus d'urbanisation en Afrique, T1 et T2, Ed. l'Harmattan, Villes et Entreprises, 1988.

DAMON Julien, Vivre en ville, PUF, 2008-2009.

DURAND-LASSERVE Alain, L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers monde, Paris, Ed. Armand Colin, 1991, 188p.

FARVACQUE-VITKOVIC Catherine et **Al**, Politiques foncières des villes en développement, ADEF, 1993.

GERVAIS LAMBONY Philippe, De Lomé à Hararé : le fait citoyen, Ed. Karthala, 1994, 472p.

HAUMONT Nicole et **MARIE Alain** (sous la dir.), Politiques urbaines dans les pays en voie de développement, Ed. L'Harmattan, Coll. Villes et entreprises, Paris, 1987, Tome I p. 83-101

HAUMONT Nicole et **MARIE Alain** (sous la dir.), Politiques urbaines dans les pays en voie de développement, Ed. L'Harmattan, Col. Villes et entreprises, Paris 1987, Tome I, 342p.

MANOU Annie, Aménagement urbain et pratiques des populations dans les quartiers populaires d'Abidjan.

MBRINGA Takama Maxime-Faustin, Interaction des politiques de développement et de la dynamique de population dans un pays enclavé : la République Centrafricaine.

MORIBA T. Fadayami T. O (sous la dir), Migration et Urbanisation au Sud du Sahara. Quels impacts sur les politiques de population et de développement, CODEBRIA, 1997.

NZUZI Léo, Urbanisation et Aménagement en Afrique, SEDES, 1989.

OSMONT Annick, Stratégie familiale et stratégies résidentielles en milieu urbain : un système résidentiel dans l'agglomération dakaroise », In « Famille et résidence dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint Louis, Lomé », Paris, Ed. l'Harmattan, 1987, p.115-175.

PIERMAY J.L., Citadins en quête du sol dans les villes d'Afrique Centrale, Paris, Ed. l'Harmattan, 1993, 579p.

POLESE Mario et WOLFE Jeanne M., L'urbanisation des pays en développement, Ed. Economica, Col Villes et développement, 1995, 529p.

POSSOKINE Mikhaïl, Ville faite pour l'homme, Ed. progrès Moscou, 1980.

ROCHEFORT M., Le défi urbain dans les pays du sud, Ed. l'Harmattan, 2000, 184p.

RODREGUDE Alain, Décentralisation, Acteurs et foncier, PDM, 2000.

TRIBILLION Jean François, Villes africaines : nouveau manuel d'aménagement foncier, Ed. ADEF, 1993.

VILLIEN F., VIDAL P., SOUMIL P., PIRONAVO J.P., Bangui, capitale d'un pays enclavé d'Afrique Centrale, Ed. CRET, Talence, 1990, 202 p.

YATTA F. P., Ville et développement économique en Afrique, Economica Anthropos, 2006.

YATTA F. P., La décentralisation fiscale en Afrique : enjeux et perspectives, Karthala, Direction du Développement et de la coopération, 2009.

Thèses et mémoires

BANGUI Thierry, L'habitat des quartiers aéroportuaires des métropoles africaines, (Bamako, Bangui, Brazzaville et Dakar) l'exemple de Bangui (République Centrafricaine), Thèse de doctorat, Aix-Marseille, 2004. 318p.

BONI Siénima, Dynamique urbaine et recomposition spatiale du secteur 30 de Ouagadougou (Burkina Faso), TPFE/EAMAU, juin 2005.

DANDA Etienne, Schéma de restructuration des quartiers spontanés de Bangui et perspectives des trames d'accueil, mémoire de diplôme d'urbaniste EAMAU, Lomé, 1988.

DIARRA Balla, Dynamique spatiale et politiques urbaines à Bamako, Thèse de doctorat en géographie, université de Provence, Aix en Provence, 1999, 280p.

KOYO NEDE J.S., Les transports urbains dans l'aire métropolitaine banguissoise (République Centrafricaine) : politiques et stratégie du développement, Thèse de 3^e cycle IAR, Aix en Provence, 1981.

MABOU Michel, Culture locale et organisation de l'espace urbain de Bangui (RCA), Thèse de doctorat de géographie, Université d'Aix Marseille I, Aix en Provence, 1995, 403p.

MOSSOA Lambert, Equipements collectifs du quartier Km5 à Bangui, mémoire de maîtrise, IAR, Aix en Provence, 1984.

NGUERPANDE Proverbes, Bangui et ses quartiers, Thèse de 3^e cycle, Université d'Aix Marseille I, 1984.

POUMONNGA Simon Patrick, Les aspects de la croissance périphérique de la ville de Bangui, mémoire de maîtrise IAR, Aix en Provence, 1981.

TODJINOU Jean Bosco, La politique du permis de construire en République populaire du Bénin, mémoire de DEA, IAR Aix en Provence, 1987.

Revues, Rapports et Articles

AGENCE FRANCAISE POUR L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT A L'ETRANGER, Urbanisme et habitat. Inventaire de l'expérience française sur les problèmes d'aménagement, d'habitat, technique du bâtiment dans les pays en voie de développement avant 1960. Ministère de l'Urbanisme et du Logement, Paris, 1987.

ANDRIER – RONGIER Marie France, Les kodros de Bangui : un espace urbain 'oublié', in cahiers d'études africaines, 1981.

GROUPE HUIT, Drainage de Bangui, projet rapport final, PDM, 1989.

OGALAMA Gabriel Yabo, Problématique de l'aménagement et gestion des villes centrafricaines, Ministère des travaux publics et de l'aménagement du territoire, Bangui, 1987, 4p.

PIERMAY J.L., Le détournement d'espace. Corruption et stratégie de détournement dans les pratiques foncières urbaines en Afrique centrale, in Revue politique Africaine, mars 1986, 25-29p.

PRIOUL Christian, L'évolution de la propriété foncière dans la région de Bangui, in Croissance urbaine en Afrique noire et Madagascar CNRS, Paris, 1972.

RAGOT G., Le développement des villes à travers les documents d'urbanisme, in Bulletin de la société languedocienne de géographie Tome 16, fascicule 1-2, Montpellier, 1982.

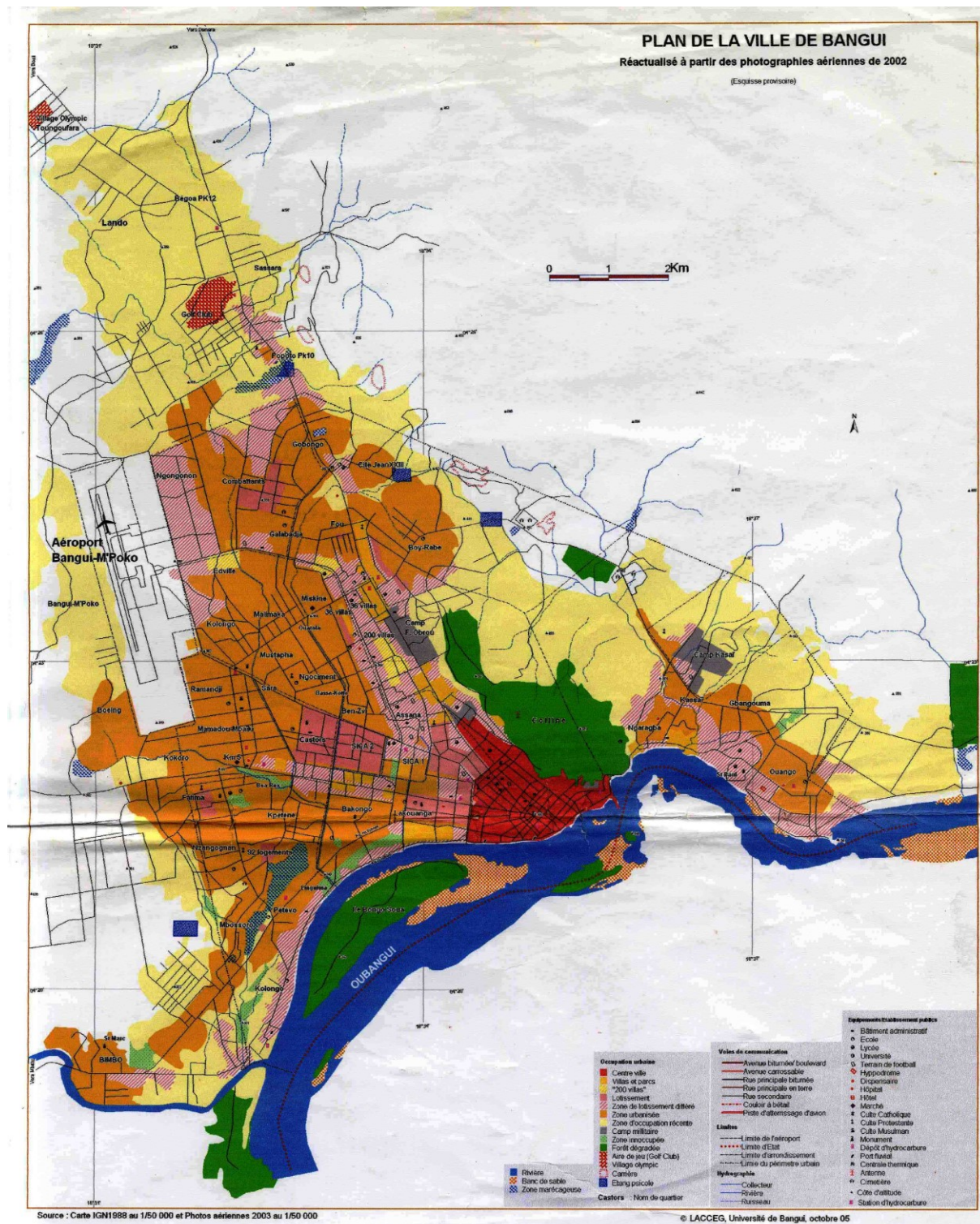
REYNAL Jean Jacques, L'évolution politique et institutionnelle en République Centrafricaine, Revue juridique et politique, indépendance et coopération, 1983.

SICA Paolo, Plan d'urbanisme et politique territoriale dans les colonies, traduit de l'italien par D.A. BOUZY, Ed. EAMAU, Décembre 1982, 47p.

TRIBILLION Jean François, La production foncière et immobilière dans les villes des pays en voie de développement, in Hérodote N°31, 4^e trimestre, 1983.

Annexes

Annexe 1 : Plan de la ville de Bangui



Annexe 2 : Les documents d'urbanisme : élaboration et gestion, G.Y. OGALAMA, Bangui, 1982

REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

URBANISME OPERATIONNEL LES DOCUMENTS D'URBANISME

JUILLET 1984

Par G. YABO-OGALAMA
Urbaniste - Aménagiste

SOMMAIRE

INTRODUCTION

CHAPITRE I - LES TYPES DE DOCUMENTS

- A. Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)
- B. Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)

CHAPITRE II – L'ELABORATION DES DOCUMENTS

- A. Problématique de l'Urbanisme
- B. Confection des documents

CHAPITRE III – LA GESTION DES DOCUMENTS

- Le Règlement d'Urbanisme
- Conclusion
- Bibliographie
- Annexe

Introduction

D'après Jean-Pierre DIEHL¹⁵, les villes du tiers-monde comptent chaque jour cent mille habitants de plus ; si la moitié y naît (natalité), l'autre moitié par contre arrive de la campagne ou de villages en quête de travail ou simplement chassés par la misère (migration).

En effet, les progrès enregistrés dans le domaine de la santé sont tels qu'ils ont entraîné la réduction de la mortalité. Aussi croît-on fréquemment à plus de trois pour cent l'an.

Parallèlement se dégrade la situation nutritionnelle. Le déclin de la production alimentaire s'accroît : de 6% dans les années 1960, il est passé à 15% dans les années 1970. Des importations ont été multipliées par 10. L'Afrique est maintenant le principal bénéficiaire de l'aide alimentaire (50% de l'aide céréalière).

¹⁵ Economiste, Directeur d'Etudes à la SEDES (Société d'Etudes pour le Développement Economique et Social)
15, rue BLEUE 75 009 Paris, France.

Pour 1983-1984, le déficit alimentaire s'élèvera à 2,6 millions de tonnes.

Sur les 36 pays considérés comme les moins avancés, 26 sont situés en Afrique Noire dont la République Centrafricaine.

L'urbanisation est un phénomène massif et dynamique engendré par l'explosion démographique.

Les conséquences relatives à ce phénomène sont multiples et variées : économiques et sociales (ségrégations trop fortes, notamment dans le domaine du logement, de la santé et de l'éducation ; insécurité) et politique (chômage, sous-emploi etc.).

Face aux différents problèmes d'occupation d'espace (occupation sauvage d'espaces disponibles appelée squattérisation, occupation surdensifiée d'anciens terrains bâtis appelée taudification) les urbanistes ont mis sur pied deux fondamentaux outils de planification spatiale. Il s'agit d'une part du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) et d'autre part du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) appelé également Plan d'Aménagement de Détails (P.A.D.).

Nous allons nous employer à décrire les processus d'élaboration de ces documents d'urbanisme. Dans un premier temps, nous essayerons de distinguer entre les deux documents. Ensuite nous aborderons les techniques de leur élaboration. Enfin nous parlerons de la gestion desdits documents d'urbanisme.

Dans la conclusion, nous ferons des réflexions sur les tendances de la pratique de l'urbanisme eu égard aux différents paramètres déterminants de sa problématique.

CHAPITRE I - LES TYPES DE DOCUMENTS

Deux types fondamentaux de documents graphiques existent qui se distinguent par leur nature, leur échelle et leur horizon. Il s'agit des instruments susmentionnés : S.D.A.U. et P.O.S.

A - Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)

Le Schéma Directeur couvre une vaste étendue d'espace. Ainsi a-t-il une échelle petite : 1/10 000 1/5 000

L'horizon visé est de 10 à 15 ans.

Dans ces conditions, il détermine la destination générale des sols en localisant :

- Les zones à urbaniser et leur capacité ;
- Les zones à ne pas urbaniser (protection des richesses naturelles, forêts, agriculture, sites, paysages).

- Les éléments structurant de l'espace à créer ou à aménager (routes, ouvrages d'assainissement, universités, aérodrômes...). Il est approuvé par conséquent par un Décret.

B – Plan d’Occupation de Sols (P.O.S.)

Le Plan d’Occupation de Sols prolonge les orientations du Schéma Directeur en les précisant. Ce document graphique est un instrument d’exécution. Son échelle est grande : 1/2 000 1/1 000 et son horizon est de 5 ans généralement.

Il permet alors de définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque terrain, de protéger les espaces naturels, de mieux organiser l’implantation et la desserte des constructions situées dans les zones urbaines ; de ménager les emplacements nécessaires aux équipements futurs.

Ces différents droits sont consignés dans un document appelé « Règlement d’Urbanisme ».

Il comprend parfois des annexes (eau, électricité, assainissement, téléphone).

Il est approuvé par Arrêté Communal quand il est produit par le Service Technique de la Mairie.

Il est opposable aux tiers après son approbation.

CHAPITRE II – L’ELABORATION DES DOCUMENTS

A – La problématique de l’urbanisme (Science)

La problématique de l’urbanisme consiste dans la mise en équation des problèmes identifiés au niveau de la Ville et replacés dans un contexte global (périphérie immédiate, région).

Deux orientations fondamentales et parallèles, à savoir les recherches documentaires d’une part et les investigations sur le terrain d’autre part concourent à fournir les informations à propos du fonctionnement de la Ville.

Si les recherches documentaires permettent d’éviter les redites donc de gagner du temps, les enquêtes sur le terrain permettent quant à elles, de légitimer ou d’infirmes les résultats établis puis de prolonger les efforts déjà accomplis en orientant les recherches dans de nouvelles directions.

A tout point de vue, ces recherches et enquêtes se fondent sur des critères multiples et variés et débouchent sur des propositions de solutions aux problèmes identifiés.

L’analyse multicritères est suivie d’une analyse algébrique des coûts avantages des différentes solutions qui seront éliminées les unes après les autres en fonction des priorités définies au préalable. Seules demeurent les plus optimales.

Le site est analysé à travers les documents photographiques, topographiques, géotechniques etc... qui renseignent sur le degré d'urbanisation (zone aédificandi), le relief (*altius tollendi*) et la forme du terrain (carte des pentes, des thalwegs et des crêtes) et sur la dynamique des sols.

L'analyse socio-économique et démographique renseigne sur la nature et la densité des infrastructures socio-économiques ainsi que sur la densité de population. Le propos en ce domaine est d'en faire une répartition rationnelle c'est-à-dire équilibrée dans l'espace. S'il est un instrument qui pourra orienter les choix ou les décisions, c'est bien l'établissement d'une carte de nuage statistique fondée sur la tendance des méthodes des établissements humains (ajustement graphique, droites de régression).

Parmi les différents paramètres à ne pas négliger, il faudrait citer les informations à caractère psychosociologique. Elles sont inscrites dans les préoccupations au moment de la conception du plan d'aménagement.

B – La Conception des Documents (Techniques)

Les différentes cartes sont d'abord élaborées isolément. Ensuite il est question non pas de juxtaposer ces différentes cartes mais de les intégrer les unes aux autres dans un document graphique de synthèse.

Le document graphique est la concrétisation des théories élaborées au niveau de la problématique de l'urbanisme. Il se pose de ce point de vue comme les remèdes aux maux identifiés au niveau de la Ville.

La méthode de la confection consiste à partir de la carte de site qui comporte les éléments structurants de l'espace (relief, cours d'eau, route, etc..) à laquelle on superpose la carte des établissements humains.

L'interférence des sciences exactes et naturelles (carte de site) avec les sciences humaines (carte de densité de population ou des équipements socio-économiques) montre suffisamment le caractère pluridisciplinaire de l'approche des réalités urbaines.

Le document de synthèse qui est le parti d'aménagement retenu devra concilier les sciences exactes et naturelles à caractère rigide avec les sciences humaines en perpétuel devenir. Il transcende ainsi la contradiction entre les deux ordres de science.

La démarche est donc aussi transdisciplinaire.

CHAPITRE III – LA GESTION DES DOCUMENTS

Les documents d'urbanisme une fois approuvés constituent des instruments de planification des occupations d'espace à travers la délivrance des permis de construire, de certificat d'urbanisme, etc..

Leur gestion se fait au détour du règlement d'urbanisme qui comporte trois parties fondamentales :

- La première partie définit les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdit ou pas ;
- La deuxième définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions ;
- La troisième partie définit les densités.

Dans ce dernier cas, il faudrait retenir que le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- De la situation actuelle (site, milieu bâti etc..)
- Des équipements existants
- Des volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

Il faudrait par ailleurs remarquer que la définition d'un Plafond Légal de Densité (P.L.D.) n'est pas exclusive d'un dépassement qui apparaîtrait comme une dérogation. Il n'en est rien.

Son objectif est la création d'un paysage urbain homogène par le biais d'un mécanisme systématique fondé sur le principe de péréquation économique. En effet, le dépassement du P.L.D. est assujéti au versement d'une taxe qui est proportionnelle à la valeur du terrain.

CONCLUSION

L'urbanisme dans le tiers-monde en général et en République Centrafricaine en particulier est un phénomène démographique qui désarticule les structures du monde rural.

L'urbanisation est la science qui essaie de comprendre le mécanisme de ce phénomène à la fois massif et dynamique.

Mais les réalités urbaines sont tellement complexes qu'elles exigent pour leur intelligence fortes disciplines (sciences exactes et naturelles, sciences humaines).

Comme toute discipline dans ses débuts, l'urbanisme a balancé entre les deux pôles contradictoires, versant dans le planisme.

Tantôt certains urbanistes privilégient le domaine technique au mépris du social (idéalisme technique).

Tantôt d'autres urbanistes privilégient le social au détriment du technique (idéalisme humaniste).

Aujourd'hui des progrès réels sont enregistrés qui réduisent la portée de ces contradictions (ambiguïtés vocationnelles).

En effet, une toile de fond sous-tend dorénavant la démarche actuelle. Par souci de commodité on va du cadre général, global au cadre particulier ou sectoriel ; ceci de telle manière que le second soit fidèle au premier.

Finalement l'on constate la chose suivante :

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est au plan directeur, ce qu'un arrêté est au Décret.

La double nécessité de recourir à plusieurs disciplines et de dépasser leurs contradictions (incohérences) confère à l'urbanisme le statut de science pluri et transdisciplinaire.

La complexité des réalités urbaines oblige à plus d'humilité et de courage.

C'est la raison pour laquelle l'on parle de plus en plus de planification souple.

C'est aussi pour cette raison que l'information apparaît comme un instrument fondamental à la planification des établissements humains.

C'est dire en d'autres termes que si l'urbanisme a dépassé la phase de balbutiements, il n'en est pas parvenu à maîtriser totalement le phénomène urbain dont les contours demeurent encore flous dans bien des domaines (géographie, psycho-sociologie, économie, etc...).

L'ajustement du technique (documents graphiques) au philosophique (recherche d'un cadre de vie de qualité et du bien-être) demeure la véritable gageure qui est aussi l'expression du dilemme consistant à aller du réel brut ou grossier (urbanisation spontanée, sauvage) au réel idéalisé et rationalisé (urbanisation planifiée, réfléchie).

BIBLIOGRAPHIE

- Actuel développement n° 58 – 1984
- A.C.P. n° 81 septembre – octobre 1983
- A.B.C. d'aménagement urbain G.Y. OGALAMA, 1982.

LA PRATIQUE DE L'URBANISME EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE :BILAN ET PERSPECTIVE STRATEGIQUE

Résumé

Les villes africaines croissent en population d'au moins 5% l'an et dépassent fréquemment 7% l'an. Or, lorsqu'une ville croît au taux de 7% annuellement, elle double sa population tous les dix ans. Cela signifie qu'il faudrait doubler la capacité des infrastructures et des équipements. Les pays en développement n'ont pas la capacité financière pour y faire face. D'où, entre autres problèmes, ceux de la dégradation des équipements, de l'environnement et des quartiers précaires. Comment planifier de telles agglomérations ? L'analyse des villes d'Abidjan, Lomé, Ouagadougou à travers leurs documents de planification, nous renseigne sur les pratiques utilisées. La ville de Bangui sert de cas d'étude approfondi à notre démarche. Planifier, c'est articuler les enjeux stratégiques à l'agir local Il faut donc relier les documents d'urbanisme et les documents complémentaires (schéma de drainage, commercial, de transport...).

Mots clefs : aménagement, documents d'urbanisme, environnement, métropole, planification stratégique

Résumé en anglais

Cities in Africa often grow in population develop at the rate of 5% yearly and sometimes go beyond 7%. When a city grows at the rate of 7% per year, its population doubles every ten years. This means that the capacities of infrastructures and equipments should be doubled. But developing countries do not have the financial capacities to stand it. As a result, there are many problems among which the degradation of equipments, the environment and precarious areas. How to plan such cities? After a study of large cities such as Abidjan, Lomé, Ouagadougou and their planning documents methods used, Bangui is chosen as the main site of the research. To plan is to articulate strategic stakes to local practices. This involves to link planning documents to other sectoral documents (for sewage, retail trade, transports...).

Key words: planning, town planning documents, environment, metropolis, strategic planning