

# Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



**RIGES**

**ISSN: 2521-2125**

**Numéro 5**

**Décembre 2018**

## ADMINISTRATION DE LA REVUE

### *Direction*

**Arsène DJAKO**, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

### *Secrétariat de rédaction*

- **Joseph P. ASSI-KAUDJHIS**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Konan KOUASSI**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Dhédé Paul Eric KOUAME**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Yao Jean-Aimé ASSUE**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Zamblé Armand TRA BI**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Kouakou Hermann Michel KANGA**, Assistant à l'UAO

### *Comité scientifique*

- **HAUHOUOT** Asseypo Antoine, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **ALOKO** N'Guessan Jérôme, Directeur de Recherches, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **AKIBODÉ** Koffi Ayéchoro, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **BOKO** Michel, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **ANOH** Kouassi Paul, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **MOTCHO** Kokou Henri, Professeur Titulaire, Université de Zinder (Niger)
- **DIOP** Amadou, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **SOW** Amadou Abdoul, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **DIOP** Oumar, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger Saint-Louis (Sénégal)
- **WAKPONOU** Anselme, Professeur HDR, Université de N'Gaoundéré (Cameroun)
- **KOBY** Assa Théophile, Maître de Conférences, UFHB (Côte d'Ivoire)
- **SOKEMAWU** Koudzo, Maître de Conférences, UL (Togo)

## **EDITORIAL**

La création de RIGES résulte de l'engagement scientifique du Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RIGES est une revue généraliste de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des mutations en cours issues des désorganisations structurelles et fonctionnelles des espaces produits. La revue maintient sa ferme volonté de mutualiser des savoirs venus d'horizons divers, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Les questions environnementales, urbaines, sanitaires, de transport et d'immigration ont fait l'objet d'analyse dans ce présent numéro. RIGES réaffirme sa ferme volonté d'être au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent aux enjeux, défis et perspectives des mutations de l'espace produit, construit, façonné en tant qu'objet de recherche. A cet effet, RIGES accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées à la pensée géographique dans cette globalisation et mondialisation des problèmes qui appellent la rencontre du travail de la pensée prospective et de la solidarité des peuples.

**Secrétariat de rédaction**

**KOUASSI Konan**

## **COMITE DE LECTURE**

- KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- BECHI Grah Félix, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- VEI Kpan Noël, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- KOFFI Yao Jean Julius, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire).

## Sommaire

### **GIBIGAYE Moussa ; GOUNOUKON Rose ; TENTE Brice**

Spatialisation, usages et perspectives de gestion durable des espèces  
nourricières en milieu rural dans la commune de Tori-bossito 7

### **Ama-Edi KOUYA ; Tchilabalo BANASSIM**

Susceptibilité du mont Oukouvlé à l'aléa éboulements sur le plateau Akposso  
au sud-ouest du Togo 26

### **MBAIHADJIM Jéchonias ; DJEBE MBAINDOGOU**

Les caractéristiques hydroclimatiques et les inondations à Moundou au sud -  
ouest du Tchad 46

### **DIOMANDE Soumaïla ; TUO Péga ; COULIBALY Moussa**

Dynamique urbaine et gestion de l'environnement dans la ville de Man (ouest  
de la Côte d'Ivoire) 59

### **CISSOKHO Dramane ; SY Oumar ; SOMADJAGO Mawussé**

Des conséquences de la construction de collèges d'enseignement moyen par  
les émigrés dans la commune de Ballou (Sénégal) 85

### **GBOCHO Yapo Antoine**

Dynamique démographique, spatiale et dégradation de l'environnement  
urbain à Vavoua (centre-ouest de la Côte d'Ivoire) 97

### **ISSAKA Hamadou ; CASSIDY Johnson**

Niamey face au défi du développement urbain sensible aux risques :  
multiplicité des acteurs et déficit de synergie 110

### **KANGA Koco Marie Jeanne ; AKA Kouadio Akou**

Le commerce des produits dérivés du manioc à Abidjan : le cas de la  
pate de *placali* 131

<b>KONAN Amani Fulgence ; KACOU N'guessan François ; TRAORÉ Kinakpefan Michel</b>	149
Station-service de Zoukougbeu et redynamisation de l'espace urbain	
<b>Adama KONE ; Malick TIMBINE ; Dr. Ibrahima SAMAKE ; M. Joachim SIDIBÉ ; Pr. Balla DIARRA</b>	161
Migration interne dans le district et les zones périurbaines de Bamako : motifs de départ, stratégies d'insertion sociale et relation avec la zone d'origine	
<b>YAPI Atsé Calvin ; KOFFI Brou Emile</b>	180
La transgression des outils de planification urbaine dans la ville de Yamoussoukro (cote d'ivoire)	
<b>Damitonou NANOINI</b>	195
Dynamique urbaine de la ville de Kara (Nord-Togo) et problématique de son approvisionnement en produits vivriers	
<b>SAGNON Ibrahima ; OUATTARA Teninan Hugues ; BÉCHI Grah Félix</b>	207
L'essor du tourisme dans la région de Gbêké (Côte d'Ivoire) : mythe ou réalité ?	
<b>Abalo KOKOLOU</b>	237
Les enjeux de l'immatriculation des véhicules de transport routier au Togo	
<b>ACQUET Apie Marie Martine ; NIAMKE Gnanké Mathieu ; SYLLA Yaya ; ANOH Kouassi Paul</b>	257
Commerce et dégradation de l'environnement dans le marché de Cocovico (Cocody-Abidjan)	
<b>KONE Bakary ; TAPE Bi Sehi Antoine</b>	273
Politique et pratique sanitaire en Côte d'Ivoire	
<b>MIALO Edwige S. ; SOUSSIA Theodore ; KOUMASSI Dègla Hervé</b>	290
Indicateur d'accès à l'eau potable (IAEP) et prévalence diarrhéique dans la commune de Lalo au sud-Benin	

- KONE Tanyo Boniface; SANOGO Pongathie Adama ; BOHOUSSOU N'Guessan Séraphin** 304
- L'automédication : un itinéraire de soins prisé par les populations des quartiers Belleville, Broukro et Kennedy (Bouaké)
- YETONGNON J. Eric Georges , SEWADE SOKEGBE Grégoire** 321
- Modes de gouvernance des ressources en eau dans l'arrondissement de Dogbo-tota dans la commune de Dogbo au sud-ouest du Benin
- KOUASSI N'guessan Gilbert ; YAO Affoua Marie Rose ; GOGBE Téré** 347
- Occupation de l'espace dans la ville d'Abidjan : du laisser-faire au désordre urbain à Port-Bouët
- BOSSON Eby Joseph ; KOUASSI-KOFFI Amenan Micheline ; SERHAN Nasser** 367
- L'apport du numérique dans le processus d'immigration en Côte d'Ivoire
- KOFFI Yéboué Stéphane Koissy ; KRA Kouadio Joseph , ADIGRA Mousso Emmanuel** 387
- Quelles synergies entre collectivités décentralisées et associations villageoises pour le développement rural endogène dans la commune de Bongouanou ?

## **LA TRANSGRESSION DES OUTILS DE PLANIFICATION URBAINE DANS LA VILLE DE YAMOOUSSOUKRO (COTE D'IVOIRE)**

**YAPI Atsé Calvin**

Doctorant

Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)

Courriel : [atsecalvinyapi@gmail.com](mailto:atsecalvinyapi@gmail.com)

**KOFFI Brou Emile**

Professeur Titulaire

Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)

Courriel : [koffi\\_brou@yahoo.fr](mailto:koffi_brou@yahoo.fr)

### **RESUME**

La chute des cours mondiaux du café et du cacao et la montée spectaculaire du cours du pétrole ont plongé la Côte d'Ivoire dans une grave crise économique à partir de 1980. Les institutions de Bretton sollicitées pour le redressement de l'économie, proposent à l'État son retrait des secteurs non productifs, notamment celui de la production des terrains urbains. Le retrait de l'Etat de la production et de la vente des terrains urbains consacre alors l'avènement des aménageurs privés régi par la loi n°97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier. Ces opérateurs privés ont pour mission essentielle la production des terrains urbains viabilisés pour juguler la forte demande en Côte d'Ivoire de façon générale et particulièrement dans la ville de Yamoussoukro. Face à la croissance démographique accélérée dans la ville de Yamoussoukro avec une population de 207 412 habitants en 2014 (RGPH 2014), le déficit en terrains urbains s'est considérablement accru. Toutefois, les lotissements réalisés pour résorber le déficit transgressent régulièrement les outils de planification urbaine. Cet article vise à comprendre la transgression des outils de planification urbaine dans la ville de Yamoussoukro. Pour atteindre cet objectif, l'étude s'est appuyée sur la recherche documentaire et l'enquête de terrain (observation, inventaire et entretien). Les résultats obtenus révèlent qu'aujourd'hui, les réserves pour les équipements futurs de la ville de Yamoussoukro sont constamment agressées par certains acteurs locaux. Tous les acteurs doivent conjuguer leurs efforts pour le respect scrupuleux des outils de planification urbaine afin de permettre à la ville de jouer pleinement son rôle de capitale politique et administrative.

Mots clés : Yamoussoukro, transgression, outils, planification urbaine, Côte d'Ivoire

### **ABSTRACT**

The fall in world prices of coffee and cocoa and the spectacular rise in oil prices have plunged Côte d'Ivoire into a serious economic crisis since 1980. The Bretton

institutions asked for the recovery of the economy, propose to the state withdraws from non-productive sectors, particularly the production of urban land. The withdrawal of the State from the production and sale of urban land then devotes the advent of private developers governed by Law No. 97-524 of 4 September 1997 establishing a land development concession. These private operators have for their essential mission the production of urban serviced land to curb the strong demand in Ivory Coast generally and particularly in the city of Yamoussoukro. Given the accelerated demographic growth in the city of Yamoussoukro with a population of 207 412 inhabitants in 2014 (RGPH 2014), the deficit in urban land has increased considerably. However, subdivisions built to reduce the deficit regularly break down urban planning tools. This article aims to understand the transgression of urban planning tools in the city of Yamoussoukro. To achieve this objective, the study relied on desk research and field investigation (observation, inventory and maintenance). The results obtained reveal that today, the reserves for the future equipment of the city of Yamoussoukro are constantly attacked by some local actors. All actors must combine their efforts to scrupulously respect urban planning tools in order to enable the city to fully play its role as political and administrative capital. Keywords: Yamoussoukro, transgression, tools, urban planning, Ivory Coast.

## INTRODUCTION

Au lendemain de l'indépendance en 1960, les pouvoirs publics ivoiriens ont décidé de reconduire la politique urbaine coloniale. L'Etat s'est alors résolu à ne pas laisser s'installer le désordre dans la création et l'occupation de l'espace urbain. Pour y parvenir, l'Etat opte pour une politique d'aménagement du territoire avec l'élaboration de schéma directeur des villes dans les années 1980 grâce à la compétence du SETU (ex-agence d'aménagement des terrains de l'Etat) (Djah et al., 2017, p.156). Ils sont destinés à conduire le développement harmonieux des villes. Malgré toutes ces dispositions prises pour un développement cohérent des villes de la Côte d'Ivoire, le désordre urbain persiste. Yamoussoukro, la capitale politique et administrative située au Centre du pays, dans le « V baoulé » en est une illustration. Pourtant, dans son élan de développement, elle a fait l'objet d'une attention particulière de la part des pouvoirs publics, depuis la conception de la ville à la réalisation des lotissements par le président Félix Houphouët Boigny (Cheynier, 1978, p 66.). Celui-ci définit les perspectives du développement de la ville et les techniciens (géomètres, ingénieurs, architectes et urbanistes) traduisent sur le terrain sa pensée (Loucou, 1989, p.11). Par ailleurs, le décret n° 97-177 du 19 mars 1997 portant approbation et déclaration d'utilité publique du périmètre du projet d'urbanisation de la ville de Yamoussoukro sur une superficie de 27 750 ha précise que les titres de propriétés foncières situés à l'intérieur du projet sont concédés à l'Etat.

Aujourd'hui, la croissance démographique accélérée de la ville qui est passée de 155 803 habitants en 1998 à 207 412 habitants en 2014 (RGPH 2014), exigeant la production des terrains urbains pour satisfaire la forte demande conduit à l'agression des outils de planification urbaine. Les réserves devant accueillir les institutions de la république sont constamment détournées, morcelées et mises en vente. L'objectif général de cette étude est de comprendre la transgression des outils de planification urbaine dans la ville de Yamoussoukro. Pour y parvenir, les objectifs spécifiques sont d'une part de faire l'état des lieux des outils de planification urbaine en vigueur à Yamoussoukro et d'autre part d'appréhender les pratiques des acteurs à l'origine des transgressions.

## 1. MATÉRIELS ET MÉTHODE

La méthodologie utilisée pour la collecte des informations est basée sur la recherche documentaire et l'enquête de terrain.

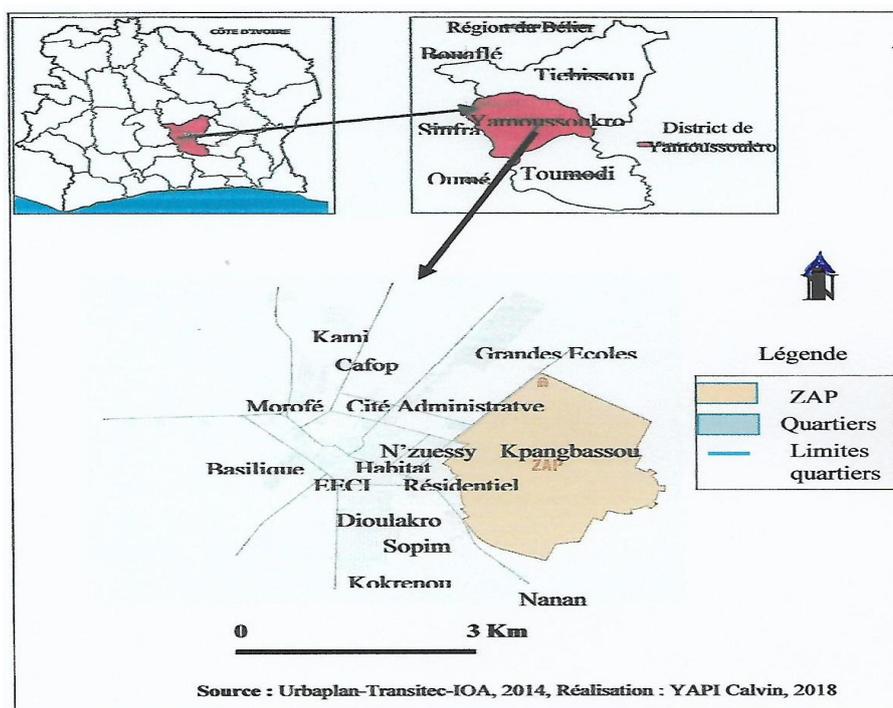
La recherche documentaire s'est effectuée sur des écrits déjà réalisés sur les thématiques de la planification urbaine et les textes d'urbanisme en vigueur en Côte d'Ivoire. Cet exercice nous a permis de cerner et comprendre les contours de notre travail. Il nous a également permis d'identifier le problème de recherche ainsi que la question principale de l'étude et les questions subsidiaires qui en découlent. A partir de cette question centrale, nous nous sommes fixés des objectifs que nous voulons atteindre. La méthodologie utilisée dans cette étude s'est particulièrement appuyée, sur les enquêtes de terrain effectuées de juin 2018 à octobre 2018 pour approfondir et éclaircir certains aspects de la thématique et/ou confirmer certaines observations faites sur le terrain dans la ville de Yamoussoukro (Carte n°1). Les enquêtes ont été menées sur plusieurs secteurs de la ville: le secteur Nord de la ville (le quartier des Grandes Ecoles et le village de Djahakro) ; le secteur Sud (Kokrenou) ; le secteur Est (Kpangbassou et la Zone Administrative et Politique). Tous ces secteurs sont des zones favorables à l'extension de l'habitat urbain par conséquent, exposés aux agressions des réserves.

L'enquête de terrain s'est faite à deux niveaux : l'observation de terrain et l'entretien. L'observation a été d'une importance capitale dans le cadre de cette étude en ce sens qu'elle nous a permis de constater le détournement des réserves à fins de lotissements et occupées aujourd'hui par des habitations.

L'entretien a été réalisé auprès des acteurs impliqués dans la gestion de l'espace urbain. Il s'agit particulièrement des responsables de l'association des propriétaires terriens regroupés au sein de la Fédération des Propriétaires Terriens de Yamoussoukro (FEPROT), du responsable du domaine de la Mairie et du directeur régional de l'urbanisme de Yamoussoukro. L'entretien nous a permis de connaître et de comprendre les politiques de gestion des espaces urbains, le processus de lotissement, les règles d'urbanisme à observer, les différents outils d'urbanisation en

vigueur dans la ville, les réserves qui sont détournées et les lotissements classés de clandestins dans la ville de Yamoussoukro.

Carte n°1 : Situation géographique et les quartiers de la ville de Yamoussoukro



## 2-RÉSULTATS

### 2.1 - Une planification urbaine régie par des textes

Dès l'accession à l'indépendance, les pouvoirs publics pour faire face aux problèmes nés de la croissance urbaine ont mis en place des politiques volontaristes de contrôle de l'espace urbain afin de permettre à nos villes de se développer de manière cohérente. Pour y parvenir l'Etat en s'appuyant sur la loi n° 62-253 du 31 Juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme a doté les villes d'outils de planification urbaine que sont : le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU), le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) et le Plan d'urbanisme de Détails (PD). Quel est le rôle de chacun d'eux ? Quels sont ceux qui existent dans la ville de Yamoussoukro et leur contenu?

#### 2.1.1-Le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU)

Aujourd'hui, le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) est régi par la directive n°94-01- du 21 novembre 1994 du ministre de la construction et de l'urbanisme.

Il est défini comme étant un document de planification intercommunal dont l'objet est de garantir une organisation rationnelle de l'espace, en servant de cadre aux politiques d'aménagement et de protection (Ouompie, 2012, p.87). Pour ce faire, le SDU définit les grands axes de développement de la ville et ses principales structures, indique les zones constructibles et les réserves pour équipements publics. Il



outil dispose des emplacements réservés qui des terrains ou immeubles par le plan et destinés à servir d'emprise aux services publics et aux installations d'intérêt général (voies, équipements sociaux, culturels...). Sur ces réserves foncières, le permis de construire doit être refusé par l'Administration. Après son approbation et sa publication, il devient exécutoire et opposable à l'Administration et aux particuliers et chacun est tenu de s'y conformer.

Tableau 1: La structure du plan d'urbanisme directeur de la ville de Yamoussoukro de 1997

Désignation	Superficie (Ha)
<i>Ville en 1997</i>	7 800
Zone d'extension de la ville prévue	
Quartier administratif (ZAP)	6 400
Zone Abidjan-Oumé	150
Zone Oumé- Sinfra	950
Zone industrielle	750
Zone Sinfra-Daloa	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet quartier Basilique : 600 ha</li> <li>• Village Kukro : 27 ha</li> <li>• Village Bossi : 25 ha</li> <li>• Village Abouakouassikro : 30 ha</li> <li>• Parcelle disponible : 2 418 ha</li> </ul>	3 100
Zone Daloa-Bouaké	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrepôts : 290 ha</li> <li>• Village N'gattakro : 65 ha</li> <li>• Village Sanhourikro : 130 ha</li> <li>• Parcelle disponible : 4 815 ha</li> </ul>	5 300
Zone Bouaké-Didiévi	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technopole : 700 ha</li> <li>• Village Kami : 200 ha</li> <li>• Parcelle disponible : 1 750 ha</li> </ul>	2 650
Zone Didiévi-Attiégouakro	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande Yamoussoukro Développement : 400 ha</li> <li>• Extension INP-HB : 200 ha</li> <li>• Parcelle disponible : 50 ha</li> </ul>	650
TOTAL EXTENSION	19 950
TOTAL GENERAL	27 750

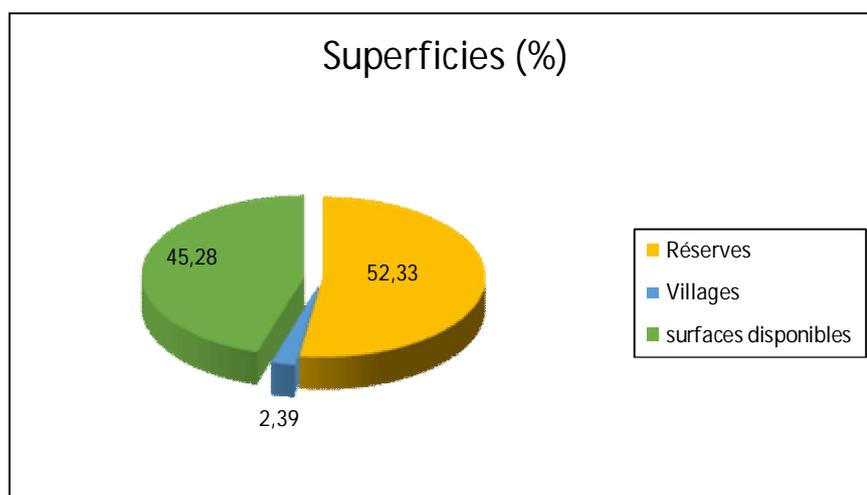
Source : Benié, 2001, p. 12

Le non-respect des prescriptions du PUD par l'Administration est sanctionné par voie administrative consistant à l'exercice de recours pour excès de pouvoir. Quant à l'administré, il est sanctionné pénalement (emprisonnement ou amendes) ou civilement (dommage et intérêts).

Yamoussoukro, la capitale administrative et politique de la Côte d'Ivoire a été dotée d'un PUD élaboré en 1996 et approuvé par le décret n° 97-177 du 19 mars 1997 (Bénié, 2001, p.11).

Il s'étend sur une superficie totale de 27 750 ha constituée de la ville proprement dite en 1997 qui fait 7 800 ha ; soit 28,11% de la superficie totale du PUD contre 19 950 ha représentant la superficie de la zone d'extension ; soit 71,89%. Dans la ville, le PUD a prévu 550 ha des réserves constituées d'équipements majeurs projetés et d'espaces verts (Figure 1). Toutes ces réserves qu'elles soient dans la ville ou dans la zone d'extension sont agressées. Ce qui constitue une entrave au transfert de la capitale.

Figure 1 : Répartition par composante du PUD de la ville de Yamoussoukro



Source : Bénié, 2001, p. 12

La figure 1 indique une forte superficie occupée par les réserves dans la zone d'extension. Les réserves pour équipements dont certains sont en cours ou mis en valeur et d'autres non, occupent une superficie totale de 10 440 ha ; soit 52,33%. Quant à la superficie occupée par les villages dans la zone d'extension, elle est très faible (477 ha) ; soit 2,39 %. Enfin, les parcelles disponibles après le tracé du plan occupent une superficie relativement importante (9 033 ha); soit 45,28% de la superficie totale de la zone d'extension du PUD.

Par ailleurs, les zones qui ont encore de parcelles disponibles sont situées dans la partie Nord-Ouest, Centre-Ouest et Nord. En effet, le secteur Nord-Ouest (zone Daloa-Bouaké) arrive en première position avec 4 815 ha ; soit 53,34% de l'ensemble des parcelles disponibles. Il est suivi du secteur Centre-Ouest (Zone : Sinfra-Daloa) avec une superficie de 2 418 ha ; 26,77%. Le secteur Nord vient en troisième position avec 1 750 ha (zone Bouaké-Didiévi) ; soit 19,37%. Enfin arrive le secteur Est (zone Didiévi-Attiégouakro) avec 50 ha ; 0,55%. Il ressort de ce tableau 01 ci-dessus que les zones Sud et Est n'ont pas d'espaces disponibles à l'intérieur du PUD. Bien que le PUD, ait un caractère contraignant, il a été renforcé par le décret n° 97-177 du 19 mars 1997 portant approbation et déclaration d'utilité publique du périmètre du

projet d'urbanisation de la ville de Yamoussoukro. Il comprend le projet d'urbanisation de la ville d'une superficie de 27 000 ha et une zone industrielle de 750 ha.

Il précise également que les titres de propriété foncière portant sur les terrains situés à l'intérieur du projet, appartenant ou concédés à des tiers feront l'objet d'un retour au domaine de l'Etat moyennant indemnisation. A partir de ce décret, ce sont 27 750 ha de terres villageoises qui sont gelées par l'Etat pour des besoins administratifs et politiques. C'est donc une expropriation pour cause d'utilité publique organisée par ce décret.

### 2.1.3-Le Plan d'urbanisme de détail (PD)

Le Plan d'urbanisme de détail (PD) à l'instar des deux premiers plans est régi par la loi n°62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme. Il détermine la configuration de la ville. Contrairement au PUD, il intervient dans les détails et s'applique à une partie du territoire. Ces outils de planification traditionnelle ont été appuyés par la création du Programme Spécial de Transfert de la Capitale à Yamoussoukro (PSTCY) créé en 2002. C'est une unité chargée de coordonner les activités de transfert des Institutions d'Abidjan à Yamoussoukro au travers la sécurisation foncière et l'aménagement du périmètre d'urbanisation.

Au total, la Côte d'Ivoire dispose d'un ensemble d'outils relatifs à la planification urbaine. Le SDU a un caractère régional alors que la gestion de la ville est faite à partir du PUD et le PD. Ces plans sont imposables à tous (Administration et administrés) sous peine de sanction. Malgré, son caractère contraignant, les prescriptions des outils de planification sont violées dans la ville de Yamoussoukro. Quels sont les sites concernés ? Quels sont les acteurs de ces agressions ?

## 2.2- Les réserves foncières agressées et les auteurs des détournements

Aujourd'hui, le Plan d'Urbanisme Directeur de Yamoussoukro n'est pas respecté ce qui est à l'origine développement anarchique de la ville (District autonome de Yamoussoukro, 2013, p.18).

### 2.2.1- Les réserves foncières de l'Etat agressées dans la ville de Yamoussoukro

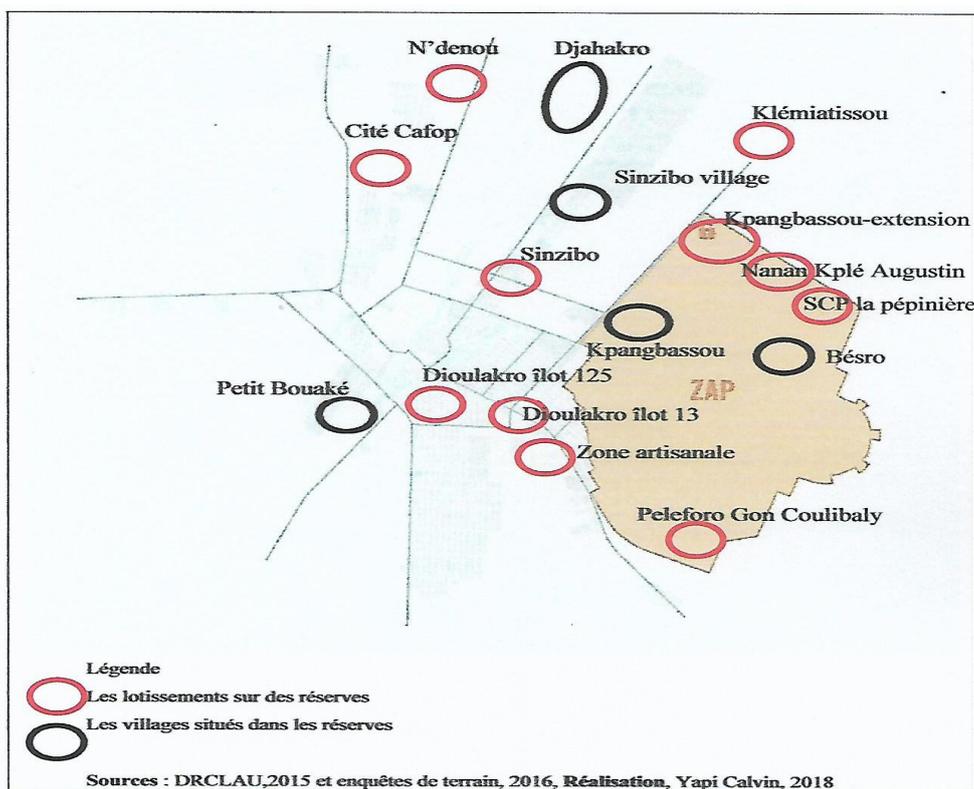
De nombreuses réserves foncières sont détournées à des fins à usage d'habitation (Tableau 2) et (Carte 3).

Tableau 2 : Les réserves foncières d'Etat agressées dans la ville en 2015

Dénomination	Promoteurs	Superficie (ha)	Niveau d'évolution	Observations
Djahakro INP-HB	Kami	137 ha	Projet arrêté	Frappé de servitude car situé dans la réserve de l'INP-HB
Baba Simon	N'gokro	69 ha	Projet arrêté	Conflit foncier en cours de règlement en justice
Golikoué	N'gokro	204 ha	Projet arrêté	Conflit foncier en cours de règlement en justice
Nana Kplè Augustin	N'gokro	263 ha	Gelé	Frappé de servitude car situé dans la ZAP
Peleforo Gon Coulibaly	N'gokro	N.D	Gelé	Frappé de servitude car situé dans la ZAP
Klémiantissou	Affouèkankro	200 ha	Projet arrêté	Frappé de servitude car situé dans une zone verte
N'dénou	Kami	14 ha	arrêté	Frappé de servitude car situé sur une réserve administrative
Kpangbassou-Extension	Kpangbassou	N.D	Gelé	Frappé de servitude car situé sur une administrative
Zinzibo	Administration	27 ha	Gelé	Frappé de servitude car situé dans une zone prévue pour équipements
Kokrenou Zone Artisanale	Administration	26 ha	Gelé	Frappé de servitude car situé dans une zone artisanale.
Cité CAFOP	Administration	42, 31 ha	Gelé	Frappé de servitude car situé dans une zone pour équipements projetés.
SCP la Pépinière	villageois	200 ha	Gelé	Frappé de servitude car situé dans la ZAP
Ilot125 (Dioulakro)	Administration	ND	Accepté	Espace vert loti
Ilot13 (Dioulakro)	administration	ND	Accepté	Espace vert loti
TOTAL : 14		1 182,31 ha	-	-

Sources : DRMCLAU, 2015, Mairie, 2015 et nos enquêtes de terrains, 2018

Carte 3 : Les lotissements réalisés sur des réserves



## 2.2.2- Les agresseurs des réserves foncières de l'Etat

### 2.2.2.1- Les propriétaires terriens, principaux agresseurs des réserves foncières d'Etat

Sur une superficie totale détournée estimée à 1182,31 ha à des fins d'habitation, 1 087 ha sont le fait des communautés villageoises ; soit 91,94%. La juxtaposition des lotissements villageois est l'une des preuves palpables du non-respect des plans d'urbanisme directeur de nos villes (Atta et al., 2014, p.34). A partir de la carte 03, nous observons que les propriétaires fonciers agissent contrairement à l'Administration dans les zones d'extension de la ville. La zone la plus menacée est le secteur Est où se localise la Zone Administrative et Politique (ZAP) s'étendant sur une superficie de 6 400 ha. Cette zone doit accueillir toutes les institutions et les Ambassades. Malheureusement, elle est victime de son étendue car convoitée par les propriétaires terriens. A partir du tableau 02 et la figure ci-dessus, on dénombre 3 lotissements clandestins réalisés par les communautés villageoises. Ce sont : Nana Kplé Augustin, Peleforo Gon Coulibaly et Kpangbassou-Extension. Elle est aussi agressée par la présence d'une grande parcelle (SCP la pépinière de 200 ha) vendue par les mêmes communautés villageoises. Enfin, elle est encore menacée par la présence des villages de Kpangbassou et de Bésro. La présence de ces deux villages sur le site est antérieure au PUD, mais ils ont été inclus dans la ZAP et un site de recasement devraient être trouvés. Les difficultés pour leur attribuer des sites font qu'ils sont encore en place et continuent de s'étendre avec de nouvelles

constructions. Aujourd'hui, Kpangbassou comprend trois sous-quartiers (Kpangbassou I, II et III). Le site de Kpangbassou a été affecté au projet de construction du Sénat pendant que celui de Bésro devrait abriter le Musée de la nature devant comprendre 5 jardins (français, anglais, arabe, asiatique et africain).

Outre, la ZAP qui est gravement menacée, les réserves pour l'extension de l'INP-HB sont également agressées par la présence du quartier précaire de Djahakro sur le site devant abriter la technopole. Ce quartier s'agrandit chaque jour avec de nouvelles constructions. Il en est de même pour le village de Sinzibo situé sur un site pour l'extension de l'INP-HB.

Aujourd'hui, le laisser-faire des autorités administratives fait que les nouvelles constructions se rivalisent d'ardeur alors que les populations avaient été sommées de quitter le site en 2015.

Les facteurs de ces agressions sont multiples. D'abord les propriétaires terriens accusent les pouvoirs publics de les avoir spoliés de leur terre, au regard du décret n° 97-177 du 19 mars 1997 portant approbation et déclaration d'utilité publique du périmètre du projet d'urbanisation de la ville de Yamoussoukro, sans avoir été indemnisés comme le prévoit ledit décret. Ensuite, à partir du PUD, nous avons observé que certains villages disposent encore des parcelles et d'autres non. Ceux qui en possèdent réalisent des lotissements et s'enrichissent alors que ceux dont toutes les terres ont été dépossédées (exemple de N'gokro et N'zuessy) sont sacrifiés sous l'autel du développement de la ville. Enfin, la nécessité d'extension des villages les pousse à réaliser des lotissements, car confinés sur le même espace depuis 1967, malgré la croissance du nombre d'habitants. C'est dans ce contexte qu'un membre de la Fédération des Propriétaires Terriens de Yamoussoukro (FEPROT) créée pour défendre leurs intérêts s'exprimait en ces termes son mécontentement : *« L'Etat prend des décisions sans consulter ceux pour qui, il veut réaliser un certain nombre d'infrastructures. Aucun village ne peut faire une extension à cause de la déclaration d'utilité publique de la ville. On ne peut pas faire nos plantations. Notre seule ressource qui est la terre, on nous la prive. On souffre car l'Etat a pris nos terres »*. Alors, n'ayant donc plus de terres disponibles, les communautés villageoises se voient contraintes de réaliser des lotissements sur des réserves.

Par ailleurs, outre, la transgression du PUD, les zones d'extension c'est-à-dire les espaces situés hors PUD considérés comme la zone de protection et de sauvegarde du PUD qui pourraient être utilisés en cas de nécessité d'extension du PUD sont aussi agressés par les lotissements villageois. Le MCLAU (2012, p.4) en a recensé 20 lotissements réalisés dans la zone.

Au total, pour des raisons diverses, plusieurs réserves foncières de l'Etat sont morcelées et vendues par les communautés villageoises dans la ville de Yamoussoukro.

Toutefois, les détournements des réserves foncières de l'Etat ne sont pas le seul fait des propriétaires terriens car l'Administration est fortement impliquée dans ces pratiques.

#### 2.2.2.2- Une administration actrice et complice des détournements des réserves foncières

A partir du tableau 02 ci-dessus, l'Administration a loti une superficie de 95,31 ha ; soit 9,70% de la superficie totale des réserves agressées. Les zones agressées par cette dernière sont celles qui sont à l'intérieur de la ville et non dans les zones d'extension. En effet, les réserves définies par le plan d'urbanisme directeur et destinées à servir d'emprise aux services publics et aux installations d'intérêt général (voies, équipements sociaux, culturels,) sont constamment morcelés sans suivre très souvent, la procédure de déclassement. Le déclassement est régi par le Décret n° 66-428 du 15 septembre 1966 fixant les procédures de classement et de déclassement des forêts domaniales. C'est une procédure administrative utilisée pour modifier le statut foncier et la destination initiale d'une parcelle classée au préalable « Réserve Administrative (RA) » à l'initiative des Autorités locales et/ou pour le compte des propriétaires coutumiers. Ainsi, certains espaces réservés à des infrastructures devant accueillir des institutions ont été déclassés sous la pression des autorités coutumières par la Mairie sans tenir compte des procédures légales

C'est par ces pratiques que les lotissements Cité CAFOP, Kokrenou Zone Artisanale et Sinzibo ont été réalisés. Au niveau de Kokrenou Zone Artisanale par exemple, il n'y aurait pas eu d'enquête de commodo et incommodo pour recueillir les avis et oppositions éventuelles sur la parcelle. C'est ce que Yao (2011, p.138), qualifie de lotissements administratifs « à thème ». Ils ont été morcelés par l'Administration elle-même pour les règlements de conflits fonciers ou pour satisfaire la requête de certaines autorités administratives de haut-rang (Yao, 2012, p. 119).

Ces déclassements se poursuivent, car à partir de nos enquêtes sur le terrain en 2016, deux autres réserves, situées non loin de la Fondation Félix Houphouët Boigny, au quartier Kokrenou entre la zone artisanale de Kokrenou déjà morcelée et la réserve administrative du Golf en face de l'hôtel du golf destinées au tourisme, aux foires internationales sont menacées de lotissement. Cette même situation est rencontrée sur les sites prévus pour la réalisation des équipements administratifs, notamment, la maison de la culture, la maison d'exposition ou même des espaces verts (îlots 13 et 125 à Dioulakro) affectés à des projets de lotissement privés au mépris des règles élémentaire d'urbanisme (Ministère de la construction, 2016, p.4).

En somme, l'Administration censée veiller sur le strict respect du PUD, représente au contraire son « fossoyeur » car de nombreuses réserves ont été détournées par celle-ci pour des raisons diverses. Tous ces détournements des réserves foncières de l'Etat pourraient compromettre le transfert de la capitale surtout que la ZAP qui doit

accueillir les institutions est menacée par les communautés villageoises au travers les lotissements et les ventes de grandes parcelles ainsi que par la présence de deux villages sur le site.

### 3-DISCUSSION

Le souci de la planification urbaine en Côte d'Ivoire a habité les pouvoirs publics depuis l'indépendance par l'élaboration de certains outils comme le SDU, le PDU et le Plan d'urbanisme de détail. Ces outils disposent des contraintes qui doivent être observées par l'administration et les administrés. Mais, aujourd'hui, on constate la transgression de tous les outils dans toutes les villes.

Cette thèse est soutenue par le MCLAU (2016, p.11) qui affirme qu'en Côte d'Ivoire, les efforts de l'Etat en matière de planification urbaine des années 60 et 80, ont été anéantis par les crises successives des trois dernières décennies. Ce point de vue est partagé par Yao, (2011, p.32) lorsqu'il soutient qu'on assiste à l'occupation anarchique des espaces y compris les réserves foncières destinées aux emprises des voies, équipements structurants, activités industrielles, artisanales et touristiques. A titre illustratif, certaines parcelles prévues pour équipements ou espaces verts sont souvent contraintes de changer de destination et très souvent sans avoir fait l'objet de procédure de déclassement ou de désaffectation. Les facteurs de ce désordre urbain sont l'avènement de la loi de concession d'aménagement en 1997, la déclaration d'utilité publique sans indemnisation et l'impact du transfert de la capitale qui sonne comme une occasion pour les propriétaires terriens de s'enrichir.

Yao (2011, p.31) pense plutôt qu'il est lié à la non élaboration des plans d'urbanisme de détail devant assurer une meilleure mise en œuvre du Schéma Directeur d'Urbanisme provoquant un étalement urbain au rythme des lotissements villageois. A titre illustratif, les Plans d'Urbanisme de Détails de six secteurs que sont : Kokrenou Ouest, Guiglo Nord, Basilique Sud, Kami-Morofé, Abouakouassikro village et Abouakouassikro Sud, n'ont été validés qu'en octobre 2009 et attendent encore leurs approbations. Il est rejoint par Ogalama, (2013, p.254) qui suggère la révision systématique de ces documents d'urbanisme en fonction de leur horizon (5 ans pour le PD et 10 ans pour le SDU).

Le Ministère (MCLAU) devrait avoir une vigilance accrue sur l'extension des villes en attendant la mise à jour du plan d'urbanisme directeur de chaque localité ainsi que celle de ses plans d'urbanisme de détail (Atta et al., 2014, p.34). Alors que pour le District Autonome de Yamoussoukro (2013, p.23), les lotissements sauvages prendront fin par l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme urgent et cohérent d'indemnisation des populations propriétaires coutumiers des terres constitutives du périmètre d'urbanisation et surtout par la création d'une Agence d'Urbanisme et d'Aménagement pour réfléchir et encadrer le développement urbain de Yamoussoukro.

## CONCLUSION

Au terme de notre étude, il ressort de notre analyse que la Côte d'Ivoire au lendemain de son indépendance a élaboré des outils de planification urbaine pour un développement harmonieux des villes. Toutefois, ces outils sont contournés par des acteurs locaux constitués par les propriétaires terriens et certains membres de l'administration censés gérer le foncier. Dans la ville de Yamoussoukro, le détournement des réserves est un obstacle pour le transfert des institutions d'Abidjan à Yamoussoukro. Tous les acteurs doivent s'appropriier le nouveau SDU révisé en 2015 pour permettre à la ville de Yamoussoukro de connaître un développement harmonieux comme par le passé.

## BIBLIOGRAPHIE

ATTA K., KOFFI B.E., DJAH A. J. (2014), « Impact socio-spatial de la crise du logement sur le paysage urbain de la ville de Lakota en Côte d'Ivoire : réflexion applicable à la dynamique urbaine des villes secondaires ivoiriennes » in, *Revue Ivoirienne des Lettres, Arts et Sciences Humaines*, n°22 octobre, Ecole Nationale Supérieure (ENS), Abidjan, pp. 20-35.

BENIE A. J. (2001), « Collecte des données pour l'actualisation du plan d'urbanisme Directeur de Yamoussoukro », Rapport de Stage, INP-HB, Yamoussoukro, 36p.

CHEYNIER P. (1978), « Yamoussoukro, cœur de la Côte d'Ivoire », *Fraternité Matin*, Hebdomadaire, Abidjan, 149p.

DISTRICT AUTONOME DE YAMO USSOUKRO (2013), « Livre blanc du département de Yamoussoukro », réalisé à l'occasion de la visite d'Etat, du Président de la République, Son Excellence, Monsieur Alassane OUATTARA, le 14 Décembre, Yamoussoukro, 41p.

DJAH A. J., COULIBALY S., TRAORE P. I. (2017), « Dynamique urbaine et préservation des espaces périphériques agricoles en Côte d'Ivoire: quels défis pour la ville de Divo? » in *Revue de Géographie, d'Aménagement Régional et de Développement des Suds (REGARDSUDS)*, deuxième numéro, Université de Félix Houphouët Boigny, Abidjan, pp.152-166.

KOFFI B. E. (2002) « Urbanisation et aménagement d'une commune : cas de la commune d'Adjamé », Thèse Unique de Doctorat, IGT, Université de Cocody, Abidjan, 339p.

LOUCOU J. N. (1989) « Yamoussoukro, guide pratique », Edité par le Ministère de l'Information de Côte d'Ivoire, Abidjan, 62p.

Ministère du Logement du Cadre de Vie et de l'Environnement, (1997), « Législation et réglementation en matière de foncier et urbanisme. Recueil des textes sur l'urbanisme », Abidjan, 48 p.

Ministère de la construction du logement de l'urbanisme et de l'assainissement (2016). « L'Urbanistique », n°16, spécial SDUGA, Abidjan, pp. 4-5.

OGALAM Y. G. (2013) « La pratique de l'urbanisme en Afrique subsaharienne : bilan et perspective stratégique. L'exemple de la ville de Bangui (Centrafrique) », Thèse de doctorat, Université François-Rabelais de tours, Tours, 277p.

OUOMPIE E. C. (2012), « Droit de l'Urbanisme en Côte d'Ivoire », les éditions ABC, Abidjan, 194 p.

YAO K. P. (2011), « Problématique des aménagements fonciers à Yamoussoukro dans le cadre du transfert de la capitale. Etat des lieux et proposition de solutions durables (Côte d'Ivoire) », Mémoire de fin de Cycle d'Ingénieur de conception en bâtiment et urbanisme catégorie Géographie à l'INP-HB, EFCPC, Yamoussoukro, 153 p.