

ISSN 1818-6998



Bibliothèque Nationale du Congo

## **LES CAHIERS DE L'IGRAC**

\_\_\_\_Numéro 25, juin 2025\_\_\_\_



---

**Publication semestrielle de l'Interdisciplinaire Groupe  
de Recherche sur l'Afrique Contemporaine (IGRAC)**



**INDEXATION**

**ROAD  
(Directory of  
Open Access  
Scholarly  
Resources)**

**Web of  
Science  
(ESCI)**

**Google  
Scholar**

**BASE  
(Bielefeld  
Academic  
Search Engine)**

Les opinions exprimées dans les différents articles sont celles de leurs auteurs et nullement des *Cahiers de l'IGRAC*.



# **LES CAHIERS DE L'IGRAC**

\_\_\_\_Numéro 25, juin 2025\_\_\_\_



---

**Publication semestrielle de l'Interdisciplinaire Groupe  
de Recherche sur l'Afrique Contemporaine (IGRAC)**



**PUBLICATION SEMESTRIELLE DE L'INTERDISCIPLINAIRE GROUPE DE  
RECHERCHE SUR L'AFRIQUE CONTEMPORAINE (IGRAC)**

**Directeur de publication**  
Joachim Emmanuel GOMA-THETHET

**Rédacteur en chef**  
Patrice MOUNDZA  
**Rédacteur en chef adjoint**  
Jean Félix YEKOKA

**Comité de rédaction**  
Joachim Emmanuel Goma-Thethet, Patrice Moundza, Jean-Félix Yekoka,  
Joseph Zidi, Marcel Ipari, Etanislav Ngodi, Laurent Gakama, Dieudonné  
Moukouamou Mouendou.

**Comité scientifique et de lecture**  
Florence Bernault, Professeur (Université Paris VII), André Patient Bokiba,  
Professeur (Université Marien Ngouabi), Odile Goerg, Professeur (Université  
Paris VII), Bruno Lapika Dimonfu, Professeur ordinaire  
(UNIKIN /CERDAS), Kasongo Lumumba-Tukumbi, Professeur (Cornell  
University), Bonaventure Maurice Mengho, Professeur (Université Marien  
Ngouabi), Abraham Constant Ndinga Mbo, Professeur (Université Marien  
Ngouabi), Scholastique Dianzinga, Professeur (Université Marien Ngouabi),  
Charles Zacharie Bowao, Professeur (Université Marien Ngouabi), Virginie  
Waniaka Bonguen Oyongmen, Professeur (Université de Yaoundé I),  
Emmanuel Banywesize Mukambilwa, Professeur ordinaire (Université de  
Lubumbashi), Bamba Mamadou, Professeur (Université Alasane Ouattara,  
Bouaké), Jean François Owaye, Professeur (Université Omar Bongo de  
Libreville), Auguste Nsonssissa, Professeur (Université Marien Ngouabi).

**Adresse**  
Interdisciplinaire Groupe de Recherche sur l'Afrique Contemporaine  
IGRAC

---

B P : 2 642 - FLASH/UMNG, Brazzaville (République du Congo)  
Site de la revue : [www.igrac.cg](http://www.igrac.cg)  
E-mail : [igrac.congo2018@gmail.com](mailto:igrac.congo2018@gmail.com) / [contact@igrac.cg](mailto:contact@igrac.cg)  
Tél. : + 242 05 526 70 40 / 05 532 30 91 / 06 679 58 70



## SOMMAIRE

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>Éditorial.....</b> | <b>13</b> |
|-----------------------|-----------|

### **Articles**

#### ***Histoire***

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Clotaire MESSI ME NANG Les mouvements sociaux étudiants de l'Université Omar Bongo de Libreville (1990-2016).....</b> | <b>19</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Léon Modeste NNANG NDONG, Les indigènes dans la Chambre de Commerce, d'Agriculture et d'Industrie du Gabon : une place marginale (1935-1960).....</b> | <b>41</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Christine NZADIMANA, L'embargo sur les armes en Centrafrique : entre affaiblissement de la souveraineté sécuritaire de l'État et dépendance à l'aide extérieure (2013-2024) .....</b> | <b>63</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

#### ***Géographie***

|                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Jean Bruno MIFOUNDOU et Patrice MOUNDZA, L'inapplication des documents d'urbanisme de Brazzaville (République du Congo) .....</b> | <b>85</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                                                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Borgia Géréon C TOKPEME, Babatundé Eugène OGUIDI, D. David BALLOUBI et Sotondji Benjamin ALLAGBE, Croissance démographique et distribution de l'énergie électrique de la SBEE dans le grand Cotonou au sud-Benin.....</b> | <b>99</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Prisca Elisabeth NSITA BAKEMITA et Gaston SAMBA, Quelques facteurs explicatifs des difficultés dans la compréhension de la notion d'espace en géographie en classe de 6<sup>ème</sup> dans l'Inspection des CEG Brazzaville 3.....</b> | <b>125</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|

Safiou ATÉ, Matiéyendou KOMBATÉ, Edinam KOLA et Mohammed Fall DOGO, **Enjeux thérapeutiques des patients atteints de la tuberculose dans la région maritime du Togo.....**153

### ***Philosophie***

Dimitri OVENANGA-KOUMOU, **La vérité entre incertitude et erreur chez Nietzsche.....**173

### ***Langues et littérature***

Djili SOURA, **Women and the Single Woman Phobia in Louise O'Neill's *Only Ever Yours* and *After the Silence*.....**195

Salif GUIBILA, **Échos du passé et éco-narration : disruption linguistique et stylistique dans *L'Île des Dieux* de Prince L. Thiobiany.....**215

Séverin NGAKOSSO, **Liens obvie entre l'homme noir, l'Holocauste et la Shoah dans quelques œuvres romanesques concentrationnaires.....**233

### ***Anthropologie, Économie et sociologie rurales***

Alphonse BAYALA, **L'anthroposémiotique pour une exégèse de la communication de développement durable au Burkina Faso....**249

Rock OKIEMBA, **La violence verbale dans les transports en commun à Brazzaville : cas de l'arrondissement 6 Talangaï.....**265

Gilles Freddy MIALOUNDAMA BAKOUETILA, **Rôle du téléphone mobile et du capital social dans le commerce de la banane plantain à Brazzaville (Congo).....**281

### **Instructions aux auteurs**

## Éditorial

Ce numéro 25 des *Cahiers de l'IGRAC* que nous publions pour le compte du premier semestre de l'année 2025, suivant la périodicité de parution actuelle<sup>1</sup>, témoigne du parcours digne d'éloges de notre revue, mais aussi du groupe de chercheurs dont elle diffuse les travaux. Grâce à son indexation survenue en 2024, les articles que publie la revue ont désormais une plus grande visibilité à l'internationale. C'est l'occasion de féliciter, d'une part l'équipe rédactionnelle qui depuis 2006, date de la parution du tout premier numéro, a travaillé dans des conditions proches de la témérité pour garder le cap vers l'excellence, contribuant ainsi à l'élargissement du capital de connaissances sur l'Afrique et ses problèmes contemporains. D'autre part, nous félicitons les 14 chercheurs africains qui, une nouvelle fois, ont fait confiance à notre revue en nous soumettant leurs articles.

Dans ce numéro, le principe de la pluridisciplinarité de notre revue est resté de mise. Ainsi sur ces 14 articles, trois appartiennent au champ de l'histoire, quatre à la géographie et ses sous domaines, trois à l'anthropologie, un à l'économie et la sociologie rurales, trois aux langues et à la littérature et un seul à la philosophie.

Les thèmes abordés dans les trois articles d'histoire s'inscrivent tous dans le champ de l'histoire contemporaine, précisément de l'histoire immédiate. **Clotaire Messi Me Nang** retrace sur une période de 25 ans (1990-2016) les mouvements sociaux récurrents survenus à l'université Omar Bongo du Gabon<sup>2</sup>. **Christine Nzadimana** s'est penchée sur un sujet qui continue impacter l'histoire présente de la République centrafricaine et sa souveraineté : la question de la circulation des armes<sup>3</sup>. Analysant l'histoire du Gabon de 1935 à 1960, **Léon Modeste Nnang Ndong** met en exergue la place marginale des indigènes

---

<sup>1</sup> Jusqu'au numéro 16, *Les Cahiers de l'IGRAC* paraissaient une fois l'an, au mois de juin. À la demande de nombreux collègues congolais et africains désireux de publier, nous avons adopté en 2020 la périodicité actuelle : un numéro par semestre.

<sup>2</sup> Clotaire Messi Me Nange, *Les mouvements sociaux étudiants de l'Université Omar Bongo de Libreville (1990-2016)*.

<sup>3</sup> Christine Nzadimana, *L'embargo sur les armes en Centrafrique : entre affaiblissement de la souveraineté sécuritaire de l'État et dépendance à l'aide extérieure (2013-2024)*.

gabonais au sein de la chambre de commerce, d'agriculture et d'industrie du Gabon<sup>4</sup>.

Les quatre articles de géographie se rapportent à trois espaces différents : le Congo, le Bénin et le Togo. Les chercheurs congolais se sont penchés sur deux questions : *L'inapplication des documents d'urbanisme de Brazzaville (République du Congo)*, par **Jean Bruno Mifoundou** et **Patrice Moundza** et *Quelques facteurs explicatifs des difficultés dans la compréhension de la notion d'espace en géographie en classe de 6<sup>ème</sup> dans l'Inspection des CEG Brazzaville 3*, par **Prisca Elisabeth Nsita Bakemita** et **Gaston Samba**. Si les chercheurs béninois ont analysé *La croissance démographique et la distribution de l'énergie électrique de la SBEE dans le grand Cotonou au sud-Benin*, ceux du Togo ont passé en revue les *Enjeux thérapeutiques des patients atteints de la tuberculose dans la région maritime du Togo*.

**Dimitri Ovenanga-Koumou** s'est appuyé sur l'œuvre philosophique de Nietzsche pour rechercher la vérité qu'il entrevoit entre incertitude et erreur.

Dans le champ des langues et de la littérature, **Djili Soura** et **Salif Guibila** ont étudié respectivement deux romans, celui de l'auteure irlandaise Louise O'Neil et du Burkinabe L. Thiobany<sup>5</sup>.

S'appuyant à son tour sur quelques œuvres romanesques portant sur l'univers concentrationnaire, **Séverin Ngakosso** établit des liens évidents entre l'homme noir et l'holocauste des juifs ou Shoa.

Deux textes correspondent au champ de l'anthropologie. Le premier est celui **Rock Okiemba** sur *La violence verbale dans les transports en commun à Brazzaville, notamment dans l'arrondissement 6 Talangai*. Le second, celui d'**Alphonse Bayala** présente l'anthroposémiotique comme le moyen pour faire une exégèse de la communication de développement durable au Burkina Faso.

L'unique étude portant sur l'économie et la sociologie rurales est une recherche de **Gilles Freddy Mialoundama Bakouétla**. Il présente le *Rôle du téléphone mobile et du capital social dans le commerce de la banane plantain à Brazzaville (Congo)*.

---

<sup>4</sup>Léon Modeste Nnang Ndong, *Les indigènes dans la Chambre de commerce, d'agriculture et d'industrie du Gabon : une place marginale (1935-1960)*.

<sup>5</sup> - Djili Soura, *Women and the Single Woman Phobia in Louise O'Neill's Only Ever Yours and After the Silence*.

- Salif Guibila, *Échos du passé et éco-narration : disruption linguistique et stylistique dans L'Île des Dieux* de Prince L. Thiobiany.

Tels sont donc ces 14 travaux de recherche que ce 25<sup>e</sup> numéro des *Cahiers de l'IGRAC* met à la disposition de la communauté des chercheurs. Espérons qu'ils ouvriront de nouvelles pistes de recherches dans les domaines concernés.

**Joachim Emmanuel GOMA-THETHET**  
Directeur de publication

**Articles**

***Géographie***

# **L'inapplication des documents d'urbanisme de Brazzaville (République du Congo)**

Jean Bruno MIFOUNDOU\* et Patrice MOUNDZA\*\*

## **Résumé**

Actuellement, la ville de Brazzaville fait face à de nombreux défis liés au développement urbain. La rapidité de sa croissance démographique et spatiale constitue un problème majeur qu'il faut absolument maîtriser. La planification urbaine s'impose de plus en plus comme un moyen efficace pour les acteurs urbains de relever les multiples défis urbains. Elle détermine les choix et les options d'aménagement, conçoit les zones d'urbanisation et fixe la destination ou l'utilisation du sol. Elle se fait à travers les documents d'urbanisme tels que le schéma directeur d'urbanisme et le plan local d'urbanisme. Toutefois, ces documents d'urbanisme, une fois élaborés, ne sont pas appliqués par les autorités compétentes. Pour mieux cerner la problématique de l'inapplication des documents d'urbanisme de la ville de Brazzaville, l'étude analyse les facteurs qui justifient l'inapplication effective des documents d'urbanisme de la ville de Brazzaville. Les résultats de cette étude montrent qu'au moment où Brazzaville connaît une urbanisation rapide et non maîtrisée, les documents d'urbanisme élaborés ne sont pas effectivement appliqués. La volonté politique devrait être complétée par la mise en place des agences d'urbanisme chargées, entre autres, du suivi et de l'évaluation des documents d'urbanisme.

**Mots-clés :** inapplication, documents d'urbanisme, Brazzaville.

## **Abstract**

The city of Brazzaville is currently facing a number of urban development challenges. Its rapid demographic and spatial growth is a major problem that absolutely must be brought under control. With this

---

\* Docteur en géographie urbaine, Université Marien Ngouabi Congo  
Courriel : bmifoundou@yahoo.com ; mifdacy@gmail.com

\*\* Professeur titulaire (CAMES), Directeur Exécutif du Groupe Villes, transports, développement local, Université Marien Ngouabi.  
E-mail : patrice.moundza@umng.cg

in mind, urban planning is increasingly becoming an effective way for urban players to meet the many challenges facing the city. Urban planning, which aims to determine development choices and options, define urbanisation zones and determine the purpose or use of the land, is carried out through urban planning documents such as the urban master plan and the local urban plan. However, once these planning documents have been drawn up, they are not applied by the competent authorities. To gain a better understanding of the problem of the non-application of Brazzaville's urban planning documents, the study analyses the factors that justify the effective non-application of Brazzaville's urban planning documents. The results of this study show that at a time when Brazzaville is experiencing rapid and uncontrolled urbanisation, the urban planning documents that have been drawn up are not being effectively applied. The political will should be complemented by the setting up of urban planning agencies responsible, among other things, for monitoring and evaluating urban planning documents.

**Keywords:** lack of application, urban planning documents, Brazzaville

### **Introduction**

L'Afrique subsaharienne connaît une urbanisation désordonnée en raison de la croissance démographique très rapide des villes (K. G. Fagbedji et al., 2017, p. 2). La ville de Brazzaville n'échappe guère à cette situation. Des années 1990 à nos jours, Brazzaville est fortement marquée par une croissance urbaine rapide et un mouvement intense de périurbanisation. La capitale de la République du Congo s'étale sur ses périphéries et sa croissance s'est accompagnée d'un développement de vastes zones d'habitations diffuses, habitées à la fois par des couches sociales riche, moyenne et pauvre.

Il ressort de ce constat la nécessité de planifier la ville. En effet, de manière spontanée ou toute seule, la ville ne peut pas se développer de façon rationnelle, d'où la nécessité d'élaborer les documents d'urbanisme tels que le schéma directeur d'urbanisme (SDU), le plan local d'urbanisme (PLU), etc. Cependant, une fois élaborés, ces documents ne sont quasiment pas appliqués par les autorités compétentes. La ville de Brazzaville n'est pas épargnée à ce constat.

La planification peut aider à déterminer ce qu'une organisation, un programme ou un projet cherche à réaliser et par quels moyens (PNUD, 2009, p. 8). Pour mieux cerner la problématique de la non application des documents d'urbanisme de la ville de Brazzaville, l'étude tente de répondre à la préoccupation suivante : quels sont les facteurs qui justifient l'inapplication effective des documents d'urbanisme de la ville de Brazzaville ?

L'objectif poursuivi à travers cette question est d'analyser les raisons de la non application des documents d'urbanisme de Brazzaville. Afin de tirer des leçons des réussites et des échecs passés et de fournir les informations nécessaires actuelles, il s'agit, dans le cadre de ce travail, des documents d'urbanisme des années 1978-1980, du SDU et du PLU actuels.

## **1. Présentation de la zone d'étude**

Brazzaville, capitale de la République du Congo, est située sur la rive droite du fleuve Congo, à la sortie du Stanley Pool, vaste plan d'eau qui la sépare de Kinshasa. Elle est le point de rupture de charge entre la navigation fluviale et la voie terrestre. Cette situation géographique devint plus avantageuse avec l'ouverture du Chemin de Fer Congo Océan (CFCO) et la construction du port maritime de Pointe-Noire. Ainsi, Brazzaville est devenue un important port fluvial de transit, d'une part pour les régions septentrionales du pays desservies par les voies fluviales, d'autre part pour les pays d'Afrique centrale, particulièrement le Tchad et la République Centrafricaine, dépourvus de façade maritime.

Trois éléments principaux caractérisent le site de Brazzaville : la plaine, les collines et le plateau. La plaine s'étend au nord-est et occupe une zone en partie marécageuse. Les collines encadrent la ville au nord, au nord-ouest, à l'ouest et au sud-ouest. Au relief collinaire succède un plateau d'une altitude moyenne d'environ 300 m, profondément entaillé par des ravins (B.M. Mengho, 2017, p. 137).

La ville de Brazzaville est limitée au nord par la commune de Kintélé, au sud-est par le fleuve Congo, au sud-ouest par Nganga-Lingolo (district de Goma Tsé-Tsé), au nord-ouest par le district de Mayama (figure 1).

Conformément à la loi 12-2011 du 17 mai 2011 portant redéfinition des limites de la commune de Brazzaville, elle s'étend sur 326,40 km<sup>2</sup>,

soit 32 640 ha ; et compte 9 arrondissements suivant l'ordre ci-après : Makélékélé, Baongo, Poto-Poto, Moundali, Ouenzé, Talangai, Mfilou-Ngamaba, Madibou et Djiri.

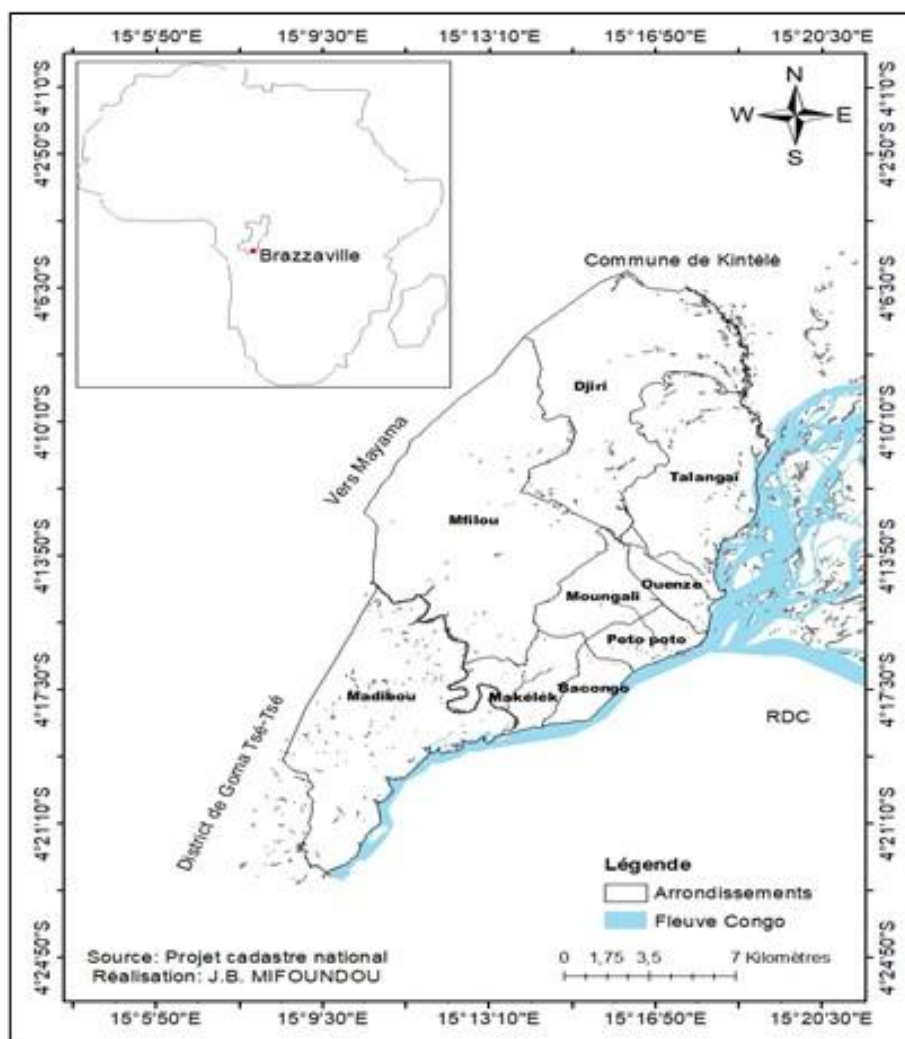


**Figure 1** : Organisation administrative de Brazzaville

## 2. Méthodologie

Une approche méthodologique basée sur la recherche documentaire, l'entretien et l'utilisation du matériel de travail, a été adoptée pour réaliser cette étude.

Il est de règle avant d'entamer toute recherche scientifique de réunir un ensemble de documents plus ou moins en rapport avec l'objet d'étude afin de faire la lumière sur les dits et les non-dits. A cet effet, la recherche documentaire a été menée dans les bibliothèques, sur internet et dans les administrations publiques (ministère de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat ; ministère des affaires foncières et du domaine public ; mairie centrale de Brazzaville).

Les entretiens ont été menés avec des personnes ressources notamment les directeurs généraux et centraux, les chefs des services et bureaux des administrations précitées. Au cours de ces entretiens, nous avons longuement discuté des documents d'urbanisme : leur élaboration, adoption et mise en œuvre. Les échanges avec ces personnes ressources nous ont permis de nous faire une idée de leurs préoccupations et de leurs attentes en exprimant un vœu : « *la non application des documents d'urbanisme est à l'origine de plusieurs catastrophes* ».

Pour la saisie des données le logiciel Microsoft Word a été utilisé. La réalisation des cartes s'est faite à l'aide du Logiciel Arc Gis.

### **3. Résultats de l'étude**

#### ***3.1. Aperçu historique des documents d'urbanisme de Brazzaville***

##### *3.1.1. Les plans d'urbanisme pendant la colonisation*

Pendant la colonisation, on compte trois plans d'urbanisme. Dès 1936, l'administration s'est attaquée aux problèmes que posait l'urbanisme dans les principaux centres urbains de l'Afrique Equatoriale Française (AEF). C'est pourquoi, en 1937, un plan de la ville intitulé : Brazzaville Congo 1937 (c'est le premier plan de la capitale de l'AEF) a été réalisé. Ce plan a donné lieu à un programme d'urbanisme pour l'extension future de la ville, l'amélioration des communications, la constitution des réserves (parcs et jardins), l'aménagement et l'extension des quartiers indigènes (Poto-Poto et Bacongo), etc.

En 1947, l'architecte Normand réalise un deuxième plan d'urbanisme d'une ville de 50 000 habitants. Ce plan prévoyait sept zones : la zone industrielle ; la zone commerciale ; la zone de tradition locale dite Poto-Poto ; la zone résidentielle ; la zone de cultures, élevage

et de boisement ; espaces libres et les voies et places. Toutes ces zones avaient des affectations précises.

En 1954, est lancé un troisième plan directeur d'urbanisme d'une ville de 85 000 habitants dont la maîtrise d'œuvre, assurée par l'architecte urbaniste Jean Marc Legrand. Les grandes options de ce plan directeur portaient sur : contournement par le nord de l'aéroport de la voie ferrée pour éviter la coupure de la ville, réaménagement de l'ancienne voie ferrée en boulevard urbain, extension des zones d'habitat vers l'ouest et au nord de Poto-Poto, restructuration des anciens quartiers (Bacongo et Poto-Poto), extension de la zone portuaire et industrielle, aménagement de certaines voies, protection des zones boisées et leur extension, aménagement de la route de la corniche.

Ces plans seront complétés par d'autres après l'indépendance. Il s'agit du plan directeur d'urbanisme de 1964, du schéma directeur d'urbanisme de 1978, du schéma directeur d'urbanisme et du plan local d'urbanisme actuels.

### *3.1.2. Le plan directeur d'urbanisme de Brazzaville de 1964*

Quatre ans après l'indépendance (1964), les autorités locales ont ordonné l'élaboration d'un plan directeur d'urbanisme pour faire face au problème de surpopulation menaçant surtout les quartiers indigènes qui proliféraient dans la plaine alluviale de Brazzaville. Ce plan, tout en maintenant la structuration de la ville en zones différenciées (résidentielle, mixte, quartiers) et la séparation entre ville européenne et ville africaine, a permis l'amélioration des quartiers populaires et la construction de nouvelles cités sociales. Face à la forte expansion de la ville et la consommation de l'espace dans les quartiers périphériques pour contenir les importants flux migratoires, ce plan est vite devenu en partie inapplicable. Cela s'est traduit par un quasi-doublement des prévisions d'occupation du sol de la ville de Brazzaville, apparaissant comme un processus dynamique non contrôlé.

### *3.1.3. Le schéma directeur d'urbanisme de 1978*

Au recensement de 1974, il a été constaté que les orientations du précédent PDU n'étaient plus applicables, du fait que la ville s'était largement étendue au-delà des prévisions. En 1977, la tache urbaine de

Brazzaville couvrait une superficie de 6 000 ha, soit le double des prévisions de 1964 (MEF, 2003, p. 154). Face à ce constat, il s'est imposé une révision dudit plan, qui s'est opérée à partir de 1976.

En 1978, la ville de Brazzaville s'est ainsi dotée d'un schéma directeur d'urbanisme qui délimitait les responsabilités et les compétences des différents services publics intervenant en matière d'urbanisation. Ce SDU a fixé l'horizon de planification à long terme de la ville à l'an 2000, qui constituait, en effet, la référence à toute action d'aménagement et d'investissement public. Il était accompagné par un plan d'urbanisme (PDU), programmé sur un horizon de 5 ans, déterminant le niveau d'équipement de l'agglomération en infrastructures et superstructures et définissait les règles juridiques d'utilisation du sol. L'élaboration de ces documents avait été confiée au Centre de Recherche et d'Études Techniques de l'Habitat (CRETH) assisté par la mission d'urbanisme et d'habitat au Congo (MUHC). Le SDU élaboré en 1978, était axé sur des perspectives de croissance démographique à deux horizons : le court terme (1985) pour le PDU et le long terme (2000) pour le SDU. Il en ressort que les prévisions ont donné une population estimée à court terme à 528 000 habitants et 850 000 habitants à long terme, avec une densité de 100 habitants/ha. Sur la base des analyses prospectives, le SDU déterminait les besoins en terre d'extension qui sont de l'ordre de 2 000 ha auxquels on ajoute la tache urbaine à cette époque de 6 000 ha, donnant à terme (en l'an 2000) une ville de Brazzaville occupant environ 8 000 ha de terre.

Les grandes orientations du SDU étaient les suivantes :

- favoriser un développement équilibré entre les zones Nord et Sud-Ouest de la ville ;
- bloquer le développement nord-ouest (collines au-dessus de M'filou-Ngamaba) ;
- créer des pôles urbains fortement équipés et structurés.

Après une longue période de latence, pendant laquelle les documents d'urbanisme des années 1980 n'étaient applicables car devenus obsolètes, le gouvernement congolais a entrepris, avec l'appui des partenaires au développement (Banque Mondiale, Union Européenne, ONU-Habitat, PNUD, AFD) et sur fonds propres, de doter les principales villes congolaises d'outils de planification urbaine.

### *3.1.4. Le schéma directeur d'urbanisme actuel*

Conscient de la nécessité de trouver des solutions aux problèmes des villes et en vue de reprendre progressivement la maîtrise du développement urbain, le gouvernement, à travers le ministère de la construction de l'urbanisme et de l'habitat, dans le cadre du Projet Eau, Electricité et Développement Urbain (PEEDU) a produit le schéma directeur d'urbanisme (SDU) de Brazzaville. Approuvé par décret n°2018-229 du 13 juin 2018, ce SDU fixe les orientations ci-après : redéfinir la gouvernance, améliorer le cadre de vie du plus grand nombre, faire de Brazzaville la ville de l'environnement, favoriser le développement économique, tourner la ville vers le fleuve, valoriser les atouts touristiques.

Il est à noter que le SDU est un instrument de planification à moyen et long terme qui fixe les orientations du développement des agglomérations urbaines. Il n'est pas opposable aux tiers.

### *3.1.5. Le plan local d'urbanisme actuel*

Elaboré dans le cadre du projet Développement Urbain et Restructuration des Quartiers Précaires (DURQuaP), en cofinancement avec la Banque Mondiale, le PLU de Brazzaville définit : 7 catégories de zones urbaines (zone urbaine centrale, zone urbaine mixte centrale, zones urbaine mixte péricentrale avec des pentes inférieures à 15%, zone urbaine mixte péricentrale avec des pentes comprises entre 15 et 30%, zone d'extension urbaine avec des pentes inférieures à 15%, zone d'extension urbaine avec des pentes comprises entre 15% et 30%, zone d'aménagement différé) ; 6 catégories de zones d'équipements (zone industrielle et d'activités économiques existante, zone de grands équipements socio-collectifs existante, zone de réserves foncières pour les futures centralités primaires, zone de réserves foncières pour les futurs équipements socio-collectifs de proximité pour bassin de vie de 20 000 habitants, zones militaires, cimetière) ; 3 catégories de zones naturelles (zones à valeur faunistique et naturelle d'intérêt touristique, zones inondables, zones à forte pente). Ce PLU est rendu exécutoire par arrêté municipal n°068/CB/M/SG du 25 mars 2024.

Il fixe, dans le cadre des orientations du schéma directeur d'urbanisme, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol

qui peuvent comporter jusqu'à l'interdiction de construire. Il est donc opposable aux tiers.

### ***3.2. Raisons spécifiques de l'inapplication du SDU de 1978***

Certaines actions ont été réalisées, notamment le maintien de l'aéroport sur son site, l'aménagement de la forêt de la Patte d'Oie, le déplacement des camps militaires (construction de logements sociaux) et certains projets routiers.

Mais globalement, sur des orientations plus stratégiques, la mise en œuvre du SDU a été difficile voire impossible pour trois raisons.

- des raisons juridiques : « la démarche d'élaboration de ces outils ne s'était pas appuyée sur un texte juridique qui donne la procédure d'élaboration, d'approbation et de mise en œuvre » ;
- des raisons pratiques : la ville a évolué et dépassé le cadre prévisionnel du schéma directeur. Ainsi, l'urbanisme opérationnel mu par le libéralisme foncier a pris le pas sur la planification urbaine rendant ainsi caducs les documents ;
- des raisons de crise financière : en effet, l'État misait sur la bonne tenue des cours mondiaux du pétrole pour disposer de moyens financiers conséquents pouvant faciliter la mise en œuvre du schéma directeur. Mais la conjoncture économique apparue au début des années 80 avec la baisse drastique du prix du baril de pétrole avait affaibli financièrement l'État, qui ne pouvait plus entreprendre les investissements nécessaires à la mise en œuvre des actions retenues.

L'anarchie, le non-respect des orientations du SDU de 1980 et la forte croissance démographique et spatiale de la ville ont conduit les autorités publiques à engager la révision du SDU et à doter Brazzaville d'un nouvel instrument de planification urbaine.

### ***3.3. Contenu, élaboration, adoption et approbation du SDU actuel***

Le contenu et les procédures d'élaboration, d'adoption et d'approbation sont édictés par la loi 6-2019 du 5 mars 2019 portant code de l'urbanisme et de la construction.

Le schéma directeur d'urbanisme a pour contenu le rapport et les documents graphiques. Le rapport présente : l'analyse de la situation existante et les principales perspectives du développement

démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ; la partie d'aménagement adopté et sa justification ; l'indication des principales phases de réalisation du parti d'aménagement retenu ; l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ; les conditions et les servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Les documents graphiques font apparaître : la destination générale des sols ; les zones préférentielles d'extension de l'agglomération urbaine ; la programmation des opérations d'extension ; les principaux espaces boisés à maintenir, à modifier ou à créer ; la localisation des principales activités et équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ; l'organisation générale de la circulation et des transports avec le tracé des principales infrastructures de voirie ; les éléments essentiels de réseaux d'eau , d'électricité, de téléphone et d'assainissement ainsi que le système d'élimination des déchets ; les espaces affectés aux activités agropastorales et/ou aquacoles ; les périmètres des zones devant faire l'objet de plan d'urbanisme de secteur.

L'élaboration de tout schéma directeur d'urbanisme quelle que soit sa source de financement est soumise à une autorisation préalable du ministre chargé de l'urbanisme. Seuls les services techniques, les agences d'urbanisme et les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à élaborer des SDU. Le projet du SDU est obligatoirement soumis, pour avis, par l'autorité locale concernée, à la commission locale d'urbanisme. Tout avant-projet du SDU est soumis, pour adoption, au conseil local compétent.

Le projet définitif du SDU est approuvé par décret en conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme, après avis favorable du ministre chargé de l'aménagement du territoire et du ministre chargé de l'administration du territoire et de la décentralisation.

### ***3.4. Contenu, élaboration, adoption et exécution du PLU actuel***

Le plan local d'urbanisme comprend : un rapport de présentation ; des documents graphiques ; un règlement local d'urbanisme. Le règlement local d'urbanisme fixe les règles communes à toutes les zones du plan local d'urbanisme. L'initiative d'élaboration du PLU relève de la

compétence de l'autorité locale qui assure la maîtrise d'ouvrage du processus d'élaboration, d'adoption et de révision. Tout avant-projet de PLU est soumis pour avis aux services techniques de l'urbanisme territorialement compétent. Il est ensuite obligatoirement soumis pour avis, par l'autorité locale concernée, à la commission locale d'urbanisme. Le PLU élaboré est rendu exécutoire par arrêté de l'autorité locale, après délibération du conseil local concerné, et affiché au siège de la localité. Le public en est informé à travers la presse. Le PLU adopté par le conseil local compétent est obligatoirement transmis au ministère en charge de l'urbanisme.

### ***3.5. Raisons spécifiques de l'inapplication du SDU et du PLU actuels***

Les documents d'urbanisme ont pour vocation d'organiser l'occupation et l'utilisation des sols, en vue d'obtenir un aménagement conforme aux objectifs des pouvoirs publics. Cependant, le schéma directeur d'urbanisme et le plan local d'urbanisme de Brazzaville ne sont pas effectivement appliqués pour des raisons suivantes :

- la méconnaissance de ces documents par le plus grand nombre. En effet, la vulgarisation des documents d'urbanisme est une étape capitale permettant aux différents décideurs locaux et gestionnaires des municipalités, mais aussi aux différents acteurs du développement urbain et au grand public de s'imprégner du contenu de ces outils de planification urbaine ;
- la crise économique que connaît Congo engendre des grandes difficultés. En effet, cette crise, stoppant l'élan économique et social prometteur, se produit au moment où l'État s'est engagé dans des programmes lourds d'équipement, c'est-à-dire de constructions de réseaux de voiries, d'adduction d'eau potable, d'électricité, ou encore de construction de logements. La combinaison des différents éléments de la crise économique a pour conséquence le ralentissement des projets urbains ;
- l'insuffisance du personnel qualifié. En effet, l'administration centrale et les collectivités locales manquent cruellement de ressources humaines formées dans les métiers de la ville. Nombreux sont des services qui sont animés par des personnes dont le profil ne répond pas aux attentes conformément à ses attributions ;

- l'absence des agences d'urbanisme ayant pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement urbain et de préparer les projets de développement dans un souci d'harmonisation des politiques publiques.

#### 4. Discussion

Les résultats issus des recherches documentaires et des entretiens révèlent que les autorités publiques éprouvent d'énormes difficultés dans l'application des documents d'urbanisme. Plusieurs études abordent cette thématique.

En 1977, J. F. Tribillon caractérisait déjà l'urbanisme congolais de l'époque de « *libéralisme foncier et urbanistique* ». À partir de la structure urbaine coloniale et ségrégative, la ville de Brazzaville s'étendait déjà par lotissements successifs et périphériques, réalisés à l'initiative des propriétaires fonciers et sans contrôle de la puissance publique. Les propriétaires prétendent tirer leur droit de la coutume. Ces lotissements qualifiés de « *sauvages* » à l'époque donnaient naissance à d'immenses quartiers souvent mal implantés, mal organisés et dépourvus d'équipements.

La puissance publique à l'époque protestait parfois, mais laissait faire souvent. Ce qui légitimait la politique du « *laisser-faire* ». Il s'agissait d'un libéralisme foncier qui libérait les autorités politiques de soucis urbanistiques. La ville « *se faisait toute seule* ». Ce « *libéralisme foncier et urbanistique* » était l'expression d'une sorte de compromis entre les principales forces sociales et politiques qui laisse la place à des villes difficilement gérables.

L'État qui éprouvait déjà des difficultés à préserver des réserves foncières fortement participe au « *laisser faire* », ce qui s'est soldé pendant longtemps par un gaspillage foncier irréversible. Depuis lors, la République du Congo s'est installée dans une pratique urbaine qualifiée « *d'urbanisation proliférante et parasitaire* ».

En France, le code de l'urbanisme impose la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux. Dans la pratique, cependant, les relations entre le domaine de l'eau et celui de l'urbanisme sont peu nombreuses et complexes. Il n'existe à ce jour aucune procédure formalisée pour vérifier en amont la compatibilité d'un plan local d'urbanisme ou d'un

Schéma de cohérence territorial avec un schéma d'aménagement et de gestion des eaux. Pourtant ces deux mondes concourent à un même but, celui d'un aménagement du territoire cohérent et durable (Anonyme, 2008, p.4).

Il est aussi important de souligner qu'une planification, un suivi et une évaluation de bonne qualité améliorent des liens bien définis entre les initiatives et les résultats du développement passés, présents et futurs. Le suivi et l'évaluation peuvent aider une organisation à tirer les informations pertinentes des activités passées et en cours pour en faire la base d'une réorientation de programme minutieusement réglée et une planification future. En l'absence d'une planification, d'un suivi et d'une évaluation efficaces, il serait impossible de déterminer si les activités suivent la bonne direction et si des progrès et des succès ont été réalisés, pas plus que de savoir comment les efforts à venir pourraient être améliorés (PNUD, 2009, p. 5).

## **Conclusion**

La croissance démographique et spatiale à laquelle Brazzaville est confrontée connaît des proportions inédites par son ampleur et par sa rapidité. En revanche, celle-ci n'est pas suivie par l'application effective des documents d'urbanisme tels que le schéma directeur d'urbanisme et le plan local d'urbanisme, malgré la volonté politique favorisant leur élaboration. Afin d'augmenter les chances d'appliquer les documents d'urbanisme de Brazzaville, les axes d'intervention prioritaires ci-après sont à considérer :

- définir clairement, en amont, les objectifs et la portée des documents d'urbanisme. Cela réduit les probabilités de faire face à des obstacles dans leur mise en œuvre ;
- impliquer tous les acteurs urbains dans le projet d'élaboration des documents d'urbanisme. L'implication de tous est un facteur clé du succès dudit projet ;
- communiquer avant, pendant et après le projet d'élaboration des documents d'urbanisme. Une bonne communication permet un meilleur investissement et mobilisation des parties prenantes. De plus, elle permet d'identifier avec précision les attentes, les rôles et les responsabilités de chacun et d'apporter des informations sur le progrès et la performance du projet, assurant ainsi une utilisation optimale des ressources ;

- suivre et évaluer le projet : les projets bénéficiant d'éléments solides de suivi et d'évaluation ont tendance à perdurer, d'où la nécessité de mettre en place des agences d'urbanisme pour accomplir cette tâche.

### Références bibliographiques

- ANONYME, 2008, *Guide méthodologique du schéma d'aménagement et de gestion des eaux*, [en ligne] <https://side.developpement-durable.gouv.fr/digitalCollection>, Consulté le 22 septembre 2021, 98 p.
- CONGO, Institut National de la Statistique (INS), *Résultats préliminaires du recensement général de la population et de l'habitation, RGPH 5*, 2023, Brazzaville, 2025, 51 p.
- FAGBEDJI Kodjo Gnimavor, HETCHELI Follygan et DANDONOUGBO Iléri, 2017, « Électrification de Lomé et de ses périphéries : disparités et adaptation des populations », *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, Numéro 2 Juin 2017, ISSN 2521-2125, 15 p.
- MENGHO Maurice Bonaventure, 2017, *Géographie du Congo*, Paris, L'Harmattan, 325 p.
- Ministère de l'Economie et des Finance, 2023, *Bilan (1958-2023) et perspectives de développement économique, social, culturel et environnemental*, Brazzaville, 327 p.
- MOUNDZA Patrice, 2017, *Le quotidien des artères urbaines du Congo*, Paris, L'Harmattan, 116 p.
- LIKIBI Gert Mesnil Riva, MOUNDZA Patrice, 2017, « Brazzaville : équipements structurants et mutations urbaines récentes », *Lettre d'Ivoire*, n° 25, p. 455-464.
- PNUD, 2009, *Guide de la planification, du suivi et de l'évaluation axés sur les résultats du développement*, New York, [en ligne] <http://www.undp.org/eo/handbook>, consulté le 4.5.2022, 220 p.
- TRIBILLON Jean François, 1977, *République du Congo : Problématique foncière de l'urbanisme*, Brazzaville, 78 p.
- VENNETIER Pierre, 1990, « Que faire des villes d'Afrique tropicale ? ou : les problèmes d'une urbanisation galopante », *Bulletin de la Société géographique de Liège*, 26, p. 63-75