

## LA RENAISSANCE D'UNE ENTITE TERRITORIALE :

*question sociologique, des pouvoirs publics et de droit*par<sup>1</sup>

Léandre THAMUITHE,

Gerlas MUHINDO NZALA, Thierry MUMBERE MATITA,

Didier KAMBALE SIVYAGHENDERA, Ismaël KAMBALE MULABANI,

Samuel MASINDA KASEREKA

## Résumé

Dans plusieurs pays du monde, d'entités territoriales, d'avenues et quartiers des villes sont ça et là impraticables. Leur inconvénient les fait amputer, puis vider des citoyens et de leurs écosystèmes. Les causes sont liées aux catastrophes naturelles, soit au mépris des principes et lois urbanistiques, soit à l'ignorance. Aux effets fâcheusement incalculables à l'humain et à son environnement, la négligence d'entretien des espaces perturbe la paix, la sécurité et le bien-être des citoyens, et tue des entités à l'instar du quartier Biondi à Butembo en RD Congo. Une recherche-action d'expérience urbanistique tente durablement sa possible renaissance après analyse du problème et des mesures multisectorielles appropriées. Pour le bien-être, un pouvoir conscient, juste et fort suffit.

**Mots-clés :** Renaissance, entité territoriale, Biondi, écosystème, urbanisation.

## Abstract

In several countries around the world, territorial entities, avenues and city districts are here and there impassable. Their inconvenience causes them to amputate, then empty citizens and their ecosystems. The causes are linked to natural disasters, either to disregard for urban planning principles and laws, or to ignorance. Unfortunately it causes incalculable effects on humans and their environment, the neglect of space maintenance disrupts the peace, security and well-being of citizens, and kills entities like the Biondi district in Butembo in DR Congo. Urban planning experience action research attempts its possible rebirth in the long term after analysis of the problem and appropriate multi-sectoral measures. For well-being, conscious, just and strong power is enough.

**Keywords :** Renaissance, territorial entity, Biondi, ecosystem, urbanization.

## INTRODUCTION

Une ville-milieu urbain-milieu physique et humain concentre une population. Elle organise l'espace en fonction de son environnement, des besoins, des activités propres et des contingences sociopolitiques. A ce sujet, Morand-Deville et Pierre George<sup>2</sup> parlent d'un "groupement aggloméré, caractérisé d'effectifs importants des populations et une organisation économique et sociale"; d'activités et d'équipements administratifs, éducatifs, économiques et culturels.

Le phénomène des "centres urbains" naît aussi par la population aux caractères, cultures et mentalités variées. Paresseux, négligents et peu soucieux y vivent avec des courageux, zélés au centre d'intérêts, dit Hervé Le Bras<sup>3</sup>, à trois modes d'arrivée : l'arrivée *par nature* dont les naissances démographiques ou "*croissance biologique, qualitative, verticale*"; l'arrivée *par exode* : les immigrations ou "*croissance incitative, quantitative, horizontale*" en influence interne et volontaire, soit externe et obligée, fuyant la calamité [faim, épidémie, insécurité] ainsi que l'arrivée *par déportation* ou par *consensus* national ou international.

Dans la ville, l'action repose sur l'aménagement territorial, aux meilleures conditions. Elle pare aux différentes carences et besoins de bon air, d'eau et d'électricité, aux accidents de circulation, au banditisme, aux maladies épidémiques et endémiques, aux mésententes et conflits<sup>4</sup>. Par jour, les rapports de sécurité et d'assainissement sont dressés, exploités ; la hiérarchie écoute des plaintes et intervient, cela veut dire que « le

<sup>1</sup> Respectivement les auteurs :

1. Sociologue-criminologue, CT à l'UOR, doctorant en criminologie à la University of the Cordilleras, Philippines ; [leandretham02@gmail.com](mailto:leandretham02@gmail.com).
2. Architecte, Assistant d'enseignement à l'IBTP-Butembo et doctorant à la Batangas State University /Philippines ; [nzalager12@gmail.com](mailto:nzalager12@gmail.com).
3. Ingénieur en hydraulique, Assistant d'enseignement à l'ISTA-Lukanga, doctorant à la Batangas State University /Philippines ; [mumbemita@gmail.com](mailto:mumbemita@gmail.com).
4. Ingénieur géomètre topographe, Alain Muliro est Assistant d'enseignement à l'IBTP-Butembo ; [alainmuliro13@gmail.com](mailto:alainmuliro13@gmail.com).
5. Juriste d'publiciste de formation, Sivyaghendera Didier est Assistant de recherche à l'ISC-Beni ; [dsivya@yahoo.com](mailto:dsivya@yahoo.com).
6. Juriste privatiste de formation, Ismaël Kambale est Assistant de recherche à l'ISC-Beni ; [ismaelkambale101@gmail.com](mailto:ismaelkambale101@gmail.com).
7. Ir Informaticien en réseau et télécoms, puis en génie logiciel ; Assistant à l'ISC-Butembo, doctorant à la Shanda university/Inde ; [skmasinda@gmail.com](mailto:skmasinda@gmail.com).

<sup>2</sup> MORAND-DEVILLER J. Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1996, 3<sup>e</sup> éd., Savoir plus universités, 251 p

<sup>3</sup> LE BRAS Hervé. Les trois démographies, in Socio, n02, 2013, p. 273-290, <https://doi.org/10.4000/socio.487>

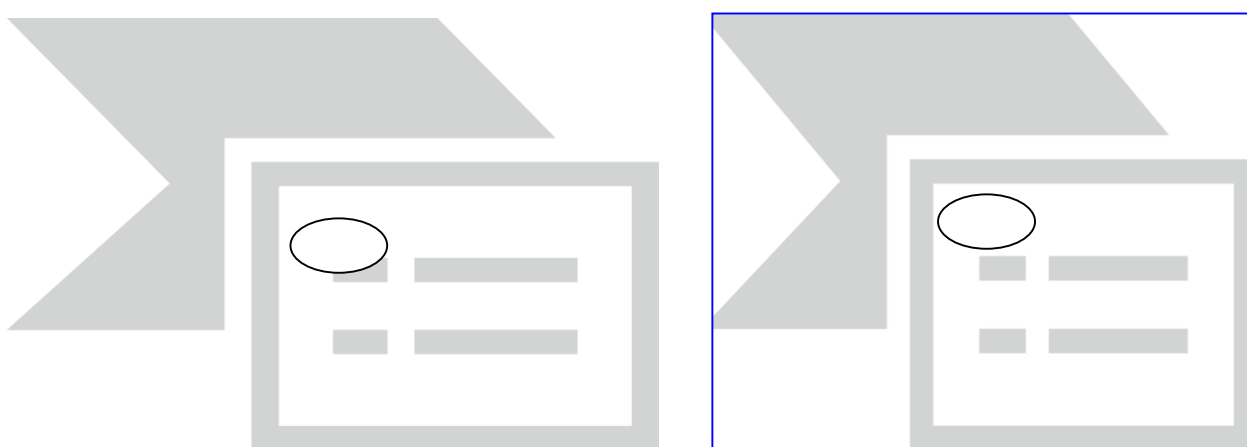
<sup>4</sup> OMS et ONU-HABITAT. Intégrer la santé dans la planification territoriale et l'aménagement urbain: guide de référence, New York, 2021, 108p.

*chef ne dort pas sur ses lauriers, ses oreilles étant dehors* ». La chaîne de gestion des phénomènes et situations avec des dépenses c'est son travail. Cependant, dans des villes africaines, en particulier, la gestion par vices semble l'emporter sur les valeurs de la vertu, perverties.

La renaissance des villes, cités et quartiers doit partir de plusieurs analyses des enquêtes sérieuses à la « composition » battant pour une programmation élaborée, dite plan particulier d'affectation. Cette dernière aboutit à son tour à l'établissement d'une carte appelée « Plan Particulier d'Aménagement » (PPA)<sup>5</sup>, qui est un plan d'affectation composé de prescriptions urbanistiques et d'un plan. Il détermine comment l'entité doit être aménagée.

L'illustration des villes coutumières, nées de la population grandissante à l'antiquité est encore fonctionnelle en Afrique, avec des cas légion en RD Congo. Des villes naissent sans étude ni plan urbanistique préalables. Chacun prend l'espace qu'il veut, l'exploite en bâtit qu'il veut, comme il veut, quand il veut. Aujourd'hui où l'innovation technologique s'enracine, les villes se seraient créées par décisions motivées des analyses prévisionnelles et situationnelles préalables<sup>6</sup>. Les normes de leur administration et de gestion de la population suivraient la rigoureuse loi de gestion d'espaces, des écosystèmes et de leur environnement. L'élément recherché, c'est la paix, la sécurité et le bien être du citoyen.

Figures1. Cartes administratives de Butembo et localisation du quartier Biondi



Sur cartes, le quartier Biondi est peint en blanc. Elle mesure 86 ha sans la concession de l'ITAV et une densité de 472 habitants/ha dans la Kimemi à Butembo<sup>7</sup>. Butembo se situe à 17 km au nord de l'équateur, de 0°05' à 0°10' de latitude et 29° 17' à 29°18' de longitude Est. De comble, l'érection des bâtisses était au mépris de la loi pour terres coutumières. Les exigences d'études préalables aux espaces à interdiction furent inefficaces, faute d'autorité et de suivi. Et la ville via le quartier vie la difficulté de gestion aux quatre fonctions : *habiter* (logement), *travailler* (occupation), *se récréer* (divertissement), *circuler* (la voirie)<sup>8</sup> ».

Par ailleurs, l'absence d'équipements décents, d'espaces verts, d'activisme des organes de voirie et drainage, d'hygiène et d'assainissement, etc. s'illustrent sur Biondi. Les avenues impraticables, coupées ; les espaces et les bâtisses engloutis par d'érosions et éboulements aux dégâts collatéraux sont enregistrés, à plus du banditisme et de la criminalité, d'accidents et des maladies. Alors que les nantis quittent, les riches moyens et les peu friqués restent et y meurent ; et le quartier se vide, meurt. Cette recherche-action se questionne sur ce qu'il faut pour ressusciter ledit quartier ? Qui, adoptera quelle attitude pour une renaissance efficace et effective ? L'approche salutaire est plus technique et pragmatique, conforme aux articles 2, 6, 20 de la Loi n° 6-2019 du 5 mars 2019 portant code de l'urbanisme et de la construction.

Cette étude s'articule en trois points : la démarche méthodologique suivie, l'exposé des données recueillies et la discussion des résultats. Une brève conclusion en met un terme.

<sup>5</sup> WEMMEL. Aménagement du territoire, Salloz, Paris, 2017, p20, sur <https://www.wemmel.be>

<sup>6</sup> KIMBUTA Y. A. Plan particulier d'aménagement recadrant le boom immobilier à Kinshasa, In revue de l'urbanisme, n°1, 2015, pp111-119

<sup>7</sup> SAHANI M W. Le contexte urbain et climatique des risques hydrologiques de la ville de Butembo, Thèse, inédit, Belgique, Université de Liège, 2011, p.13

<sup>8</sup> GINTRAND Franck. De la charte d'Athènes : concept de fonction urbaine et zonage, in Zonage charte d'Athènes, un blog, 2020

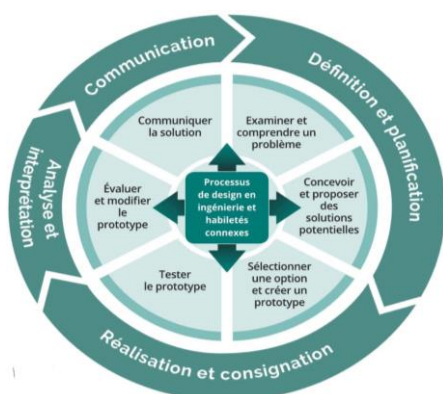
## I. METHODOLOGIE

Les cités vivent un environnement malsain et dangereux par manque de politiques de planification et de gestion d'espaces à fonctionnalité harmonieuse<sup>9</sup>. La forte démographie aux conditions intolérables (question sociologique), l'incapacité fautive de l'autorité (pouvoirs publics) et le dynamisme démesuré et inadapté des lois (question de droit) sont accusés d'amplifier cet état des lieux. Un travail d'équipe en complémentarité d'expériences et des méthodes s'impose. Les théories de zonage<sup>10</sup> et densification aux politiques d'aménagement des villes<sup>11</sup> optimise les espaces. Sous Corvol, la méthode expérimentale de Claude Bernard<sup>12</sup>, est la mieux adaptée à la réalité en examen à Butembo, par les trois théories philosophiques :

- la théorie des fonctionnalistes et progressistes qui prônent la réforme totale d'ouvrages. Elle s'appelle « *l'urbanisme démolisseur* » : il faut tout démolir pour reconstruire ;
- la théorie des culturalistes qui est *conservateur*. Les villes et ouvrages sont conservés pour constituer des patrimoines culturels. On parle de « *l'urbanisme conservateur* ».
- la théorie dynamique de « *l'urbanisme constructeur* ». Elle construit des villes satellites (îlots insalubres pour y délocaliser le peuple) autour des villes malades, les désengorger.

Les schémas ici-bas résument la démarche de recherche expérimentale suivie par les liens entre ses éléments et les habiletés : la *définition* et la *planification*, la *réalisation* et la *consignation*, l'*analyse* et l'*interprétation* ainsi que la *communication*. D'où les graphiques de la démarche.

Figures 2. La démarche scientifique de Bricage<sup>13</sup> et de Dimitri Jorand<sup>14</sup> sur la réurbanisation



L'idée puise des trois types d'urbanisme : démolisseur, conservateur et constructeur avec penchant à l'urbanisme conservateur. Les préalables légaux et des moyens posent trois problèmes : le site transitaire aux populations pour tout raser du milieu initial, l'aménager et les y redéployer ; trouver les environs proches et libres, bâtir d'îlots, délocaliser et cantonner le peuple ; enfin la rigueur de la loi aux modalités d'expropriation et délocalisation transitoire (Arts 68, 188, 237 et 242 la loi foncière). Les travaux d'analyses, correction sont cycliques.

Pour le schéma scientifique du modèle ADDIE, les mêmes étapes d'acronymie sont :

- analyser (des besoins et formation historique y relative, monter un projet outillé) ;
- design conception ou concevoir des stratégies de résoudre les problèmes épinglés ;
- développer les analyses des moyens (outils, méthodes, contenus, scénarisation) ;
- implanter de pratiques (mise sur pieds de la phase opérationnelle et administrative) ;
- évaluer et contrôler (par mesures de la performance et retour sur l'investissement).

<sup>9</sup> ROSSI Aldo. L'architecture de la ville, Ed. L'Equerre, Paris, 1981, p32.

<sup>10</sup> ALAHYANE Abdellatif. Théories de l'urbanisme, Puf, Paris, 2021, 21p.

<sup>11</sup> LAMBERT Antoine. La densification urbaine. Par quels moyens la ville peut mettre en place ces nouvelles politiques d'aménagement, Tours, Paris, p17.

<sup>12</sup> BERNARD C. Le père de la méthode expérimentale, Armand Colin, Paris, 2012

<sup>13</sup> BRICAGE P. La démarche scientifique expérimentale, un langage "systémique", Hal, Paris 2008, 30p.

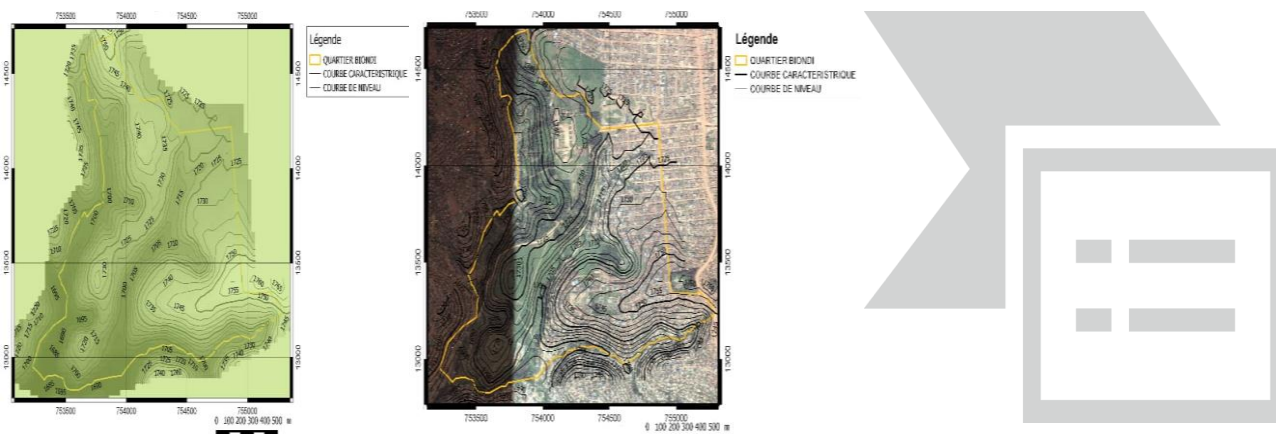
<sup>14</sup> JORAND, D. Ingénierie de formation et ingénierie pédagogique : liens étroits, In Pédagogie et apprentissage, vol5, n°20, Dunod, Paris, 2022, pp 29-37

## II. RÉSULTATS RECUEILLIS

Techniquement, à part l'internet et la bibliothèque, l'outil satellitaire pour images et les logiciels ArcGis ont facilité le travail. Des descentes de terrain palpant du doigt le problème de l'aménagement du site, l'analyse la réalité-problème, sa composition, son ampleur, enfin l'établissement du Plan Particulier d'Aménagement. il a été impérieux de :

- mener les analyses morphologiques par l'étude de la carte du plan d'occupation du sol (POS en sigle), et le profil urbain dudit site notre aire d'étude ;
- déterminer le plan d'occupation du sol (P.O.S en sigle) qui est l'épure cardinale de toute analyse morphologique du site d'investigation. Elle comprend tous les éléments du site, les espaces et tous les relevés des activités réalisées au site. Elle est, en réalité, la résultante même de la situation existante, dit Fayçal Harbouche<sup>15</sup>.

Figures 3. Le Quartier Biondi dans ses limites (en noir) et le Quartier tout entier (en vert).



Prise au satellite avec un plan à courbes de niveau et la photographie brute modernisée, ces images attestent à nue le degré d'avancement des érosions. En plus, des services d'hygiène et assainissement qui devaient être dotés à un travail régulier ; la morphologie géographique (montagnes, vallée), des écosystèmes (reboisement et cours d'eau) variés au quartier ne sont pas l'objet d'occupation. Des catastrophes naturelles deviennent dangereusement permanentes et latentes : séismes, éboulements, pollutions, érosions, effondrements des terres<sup>16</sup>.

A la vue simple, Biondi présente une dangerosité inquiétante. Et les avenues avec les effets des ravins et érosions non déblayés constituent un danger permanent, une cachette aux bandits et à l'insécurité intérieure dont le glissement de terre et écroulement des maisons aux populations, et extérieure : agression et criminalité. En plus, du sol à mal de supporter d'édifices chargés, les habitations simples et mixtes avec des vies humaines et les chantiers ne sont pas épargnés.

Tableau I. Occupation du sol et bilan de répartition des surfaces au quartier

| N°                      | Du bilan de répartition des surfaces et espaces |             |             | Effectivité d'occupation du sol |             |             |
|-------------------------|-------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------|
|                         | Nomenclature de répartition                     | Superficies | Pourcentage | Habitat                         | Nombre      | Pourcentage |
| 1.                      | Équipement communautaires                       | 17,2ha      | 20          | Habitat simple                  | 3311        | 97,18       |
| 2.                      | Voiries et drainage                             | 12,9ha      | 15          | Habitat mixte                   | 66          | 0,194       |
| 3.                      | Espaces verts et récréatifs                     | 8,58ha      | 10          | Aire de commerce                | 2           | 0,058       |
| 4.                      | Habitations simples et complexes                | 47,59ha     | 55          | Chantier                        | 13          | 0,38        |
| 5.                      | Espaces sans valeur au public                   | ----        | ----        | Terrain vide                    | 15          | 0,44        |
| <b>Total du rapport</b> |                                                 | <b>86ha</b> | <b>100</b>  | ----                            | <b>3407</b> | <b>100</b>  |

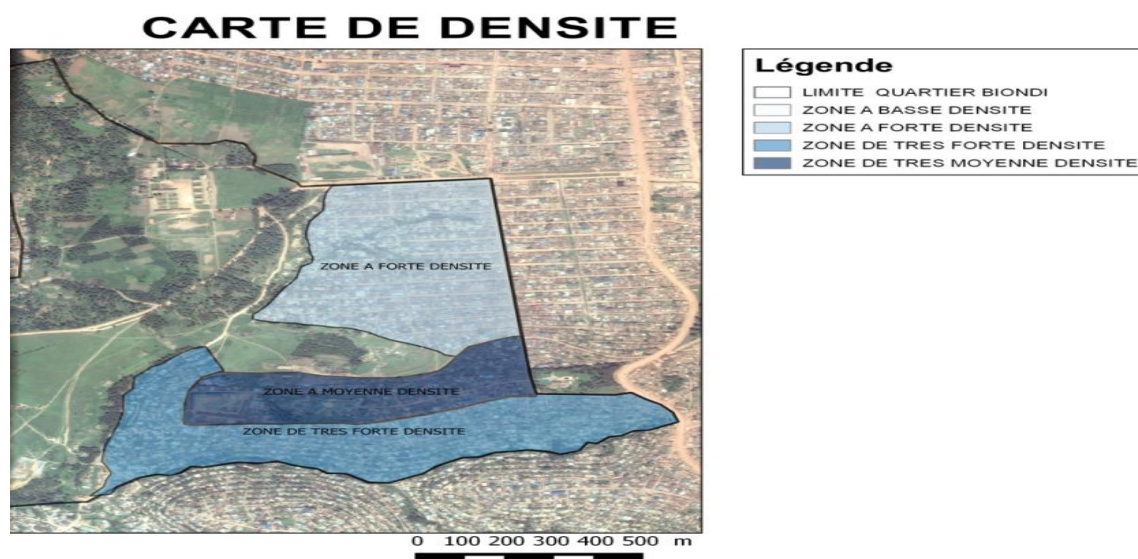
La différence entre clef de répartition et bilan de répartition des terres est que la clef est la résultante d'études préalables et approfondies, fondant la décision de l'autorité de création des cités. Elle est prévisionnelle, propre aux villes modernes. Quant au bilan, aussi appelée répartition constatée, il est un constat avec rapport sur la façon dont les terres sont réparties et utilisées, tantôt par sous-emploi, emploi tantôt

<sup>15</sup> HARBOUCHE F, La réglementation dans les lotissements - Entre utopie et réalité, Mémoire Master, inédit, Université Ferhat Abbas. Algérie, 2011-2012, p 82

<sup>16</sup> CEPROSSAN. Prévention et gestion des risques des catastrophes naturelles et épidémiologiques, Rapport technique, Cepossan, Bbo, 2018

par suremploi. Dans des pays sous développés et en Afrique particulièrement, le sous-emploi des terres et leur suremploi viennent souvent du gaspillage au découpage ou à l'exploitation dite abusive. Au lieu de résoudre les problèmes de l'habitat et de l'habitation et s'y mouvoir, on en crée qu'on ne veuille ni ne sache ; à la carte illustrant.

Figure 4. Clef de constat d'emploi et d'utilisation des surfaces sur Biondi



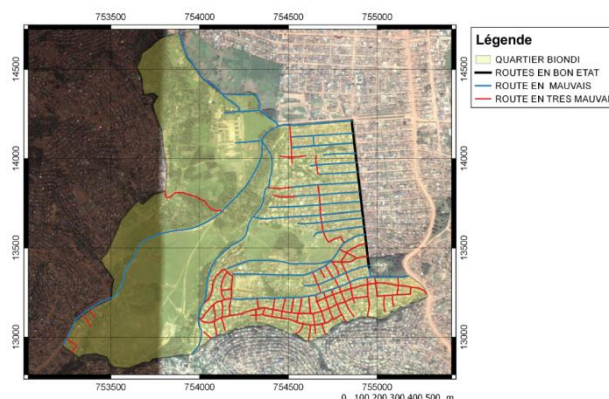
Sur terrain, la carte est réalisée selon que les zones soient moins, fort, très fortement ou moyennement exploitées, habitées. Les enquêtes menées révèlent que des bâtisses simples et mixtes foisonnent même les espaces menacés d'érosions [sablonneuses] et des terres à pentes raides aux risques d'éboulements et affaissements<sup>17</sup>. Et les eaux ruisselant n'étant pas canalisées au travail exclusif de l'Etat ou communautaire, le risque monte au zénith. Malheureusement, la surpopulation menace, l'habitat occupe 97,18% alors que par la clef de répartition, les espaces verts et récréatifs aux enfants et manifestations publiques prévoyait seulement 10%. En conséquence, des avenues font directement office de stades aux enfants et aux manifestations publiques à tous risques. En améliorer et en ajouter reste un besoin communautaire pressant.

### 2.1. Etat physique des voiries<sup>18</sup> et analyse des bâtiments

A Biondi, la voirie urbaine n'y est pas au parfait. Du tableau et de la carte, le minimum est la prise de conscience communautaire. Elle est gérée dans l'auto-prise en charge par les travaux communautaires et collectifs volontaires. C'est généralement ça le développement de Butembo. D'où les 846 mètres de longueur linéaires soit environ 4,88m de circulation limpide des personnes et des engins. Le terrain révèle qu'il y a beaucoup à faire et réaliser, et toujours garder visible et viable l'entité au centre ville. La réalité de l'état physique des voiries est à virer de l'état très mauvais au bon, bien plus par l'usage de l'urbanisme démolisseur.

Tableaux II et figure 5. Etat physique de la voirie de Biondi et carte

| N° | Etat de voirie, bâtiments           | Longueur linéaire | %          |
|----|-------------------------------------|-------------------|------------|
| 1. | Bon état                            | 846               | 4,88       |
| 2. | Mauvais état                        | 9699              | 56,02      |
| 3. | Très mauvais état                   | 6768              | 39,09      |
|    | <b>Résultat total voirie</b>        | <b>17313</b>      | <b>100</b> |
| 1. | Bâtiments inachevé                  | 33                | 0,97       |
| 2. | Bâtiments en construction           | 13                | 0,38       |
| 3. | Nouveaux bâtiments                  | 36                | 1,06       |
| 4. | Bâtiments à démolir                 | 2859              | 84,28      |
| 5. | Bâtiments à bon état                | 451               | 13,30      |
|    | <b>Résultat total des bâtiments</b> | <b>3390</b>       | <b>100</b> |



<sup>17</sup> OFEV. Protection contre les dangers dus aux mouvements de terrain. Berne, 2016, p76

<sup>18</sup> FAIVRE D'ARCIER Bruno. La voirie urbaine : de l'accumulation à la gestion patrimoniale, thèse, inédit, Lumière Lyon II, 1992

Par analyse des bâtiments, à l'état physique du cadre bâti, la particularité est mise sur les bâtiments conservés, lesquels constituent une force de contrainte pour la composition de l'ensemble<sup>19</sup>. Malgré les conséquences médiates de fois fâcheusement incalculables, raviver le quartier des peu nantis avec les moyens de bord impose leur présence participative. C'est ici qu'intervient plus l'urbanisme conservateur intégrateur: la population reste et participe à la planification et à l'exécution active d'amélioration de sa voirie et son habitat assainis.

### *Présentation des équipements sociaux et communautaires*

Il se révèle des équipements et bâtisses qui respectent les normes techniques, établis en un plan de localisation sur une grille de localisation, dit D'Arcier Faivre Bruno<sup>20</sup>. C'est la rénovation urbaine, le rajeunissement planifié des zones urbaines. Recensés chacun dans son état, ces équipements impliquent soit la démolition, la reconstruction et/ou le réaménagement, et ainsi transformer l'entité quartier et son image par des infrastructures refaites.

Le renouvellement urbain se confond avec l'urbanisation<sup>21</sup> car toute agglomération vivable est le produit d'une évolution perpétuelle, dit : la ville de tout temps s'est reconstruite sur la ville. Parfois, le renouvellement est brutal et global quand il résulte des guerres, des catastrophes, des politiques publiques ambitieuses d'un pouvoir fort, dictatorial, mégalomane. La mutation d'une entité reste constante dont même la « ville durables<sup>22</sup> » dans ses pratiques écologiques, des espaces verts et des technologies de soutien dans l'environnement urbain d'améliorer la qualité de l'air et de protéger les ressources naturelles ne pourra échapper.

Tableau III. Equipements infrastructuels

| N°  | Equipements                | Localisation        | Capacités     | Observation                      |
|-----|----------------------------|---------------------|---------------|----------------------------------|
| 1.  | EP. Mgr Kataliko           | Cellule Kasongomi   | 705 écoliers  | Bâtiment en dur, à bon état      |
| 2.  | EP Baswagha                | Avenue Baswagha     | 133 écoliers  | Bâtiment en dur, à bon état      |
| 3.  | EP. Katsya                 | Cellule Kasongomi   | 836 écoliers  | Idem                             |
| 4.  | EP. Mamawa Rehema          | Cellule Kasongomi   | 371 écoliers  | Idem                             |
| 5.  | E. Maternelle Baswagha     | Avenue Baswagha     | 75 écoliers   | Bâtiment en dur, à bon état      |
| 6.  | E. Maternelle Mgr Kataliko | Cellule Kasongomi   | 155 écoliers  | Idem                             |
| 7.  | Ecole Maternelle Katsya    | Cellule Kasongomi   | 166 écoliers  | Idem                             |
| 8.  | ITAV de Butembo            | Cellule de l'ITAV   | 1471 élèves   | Bâtiment en dur, à bon état      |
| 9.  | Institut Mgr Kataliko      | Cellule Kasongomi   | 855 élèves    | Bâtiment en dur                  |
| 10. | Institut Katsya            | Cellule Kasongomi   | 163 élèves    | Bâtiment en dur, moyennement bon |
| 11. | Institut du Tourisme       | Cellule de l'ITAV   |               | Idem                             |
| 12. | Institut Mont des Oliviers | Cellule Kanyamunyu  | 60 élèves     | Idem                             |
| 13. | ENACTI                     | Cellule de l'ITAV   | 120 étudiants | Bâtiment dur, à bon état         |
| 14. | Bureau de l'ISEAVEF        | Cellule Vétérinaire | 470 étudiants | Idem                             |
| 15. | Bureau de l'ISTPGL         | Avenue Rutshuru     | 80 étudiants  | Bâtiment en dur, moyennement bon |
| 16. | Centre de Santé Matanda    | AV. Baswagha        | 12 lits       | Idem                             |
| 17. | CEPIMA                     | AV. de la Taliha    | 70 lits       | Bâtiment en dur                  |
| 18. | C.S. Word Symbiose         | Cellule Kasongomi   | 11 lits       | Idem                             |
| 19. | P.S. La Vérité             | Cellule Vétérinaire | 10 lits       |                                  |
| 20. | P.S. Sœurs Orantes         | Cellule Vukula      | 10 lits       | Bâtiment en dur, à bon état      |
| 21. | P.S. de Père Moracle       | Avenue Masisi       |               | Bâtiment en dur, moyennement bon |
| 22. | Abattoir Public            | Cellule Vétérinaire |               | Bâtiment en dur. moyennement bon |
| 23. | 11 Garages                 | Diverses cellules   | —             | Hangars                          |
| 24. | 2 Terrains de football     | Cellule de l'ITAV   | —             |                                  |

<sup>19</sup> MORLÉ Estelle. La relation solution / contrainte dans le processus de conception architecturale, *Revue d'anthropologie des connaissances* n° 15-3 | 2021, consulté le 08 Mars 2024. <https://doi.org/10.4000/rac.23529>

<sup>20</sup> FAIVRE D'ARCIER B. La voirie urbaine : de l'accumulation à la gestion du patrimoniale. Thèse, Lumière Lyon II, 1992.

<sup>21</sup> JEGOUZO Yves. La notion de renouvellement urbain, in cahier de GRIDAUH, 2014/4, n°27, pp13-24.

<sup>22</sup> JAYNA Locke. Les 6 caractéristiques d'une ville durable (avec des exemples), SM, SL, 2021

Résultat de nos enquêtes propres de 2024, l'image de l'état d'équipements peinte au tableau, Biondi reflète l'archaïsme culturel et traditionnel en ville. A ces renaissances, argue D'Arcier Bruno, le renouvellement urbain se confond au phénomène urbain, l'espace urbanisable étant réduit et non extensible pour la sécurité et la configuration physique du site. C'est plus visible sur Biondi où les constructions sont encore anciennes, éphémères vu les matériaux utilisés et les équipements structurants (assainissement) révélés sommaires, voire inexistantes conclue-t-il.

## 2.2. De l'hygiène et de l'assainissement

Collectif ou individuel, d'emblée l'assainissement recrute les travaux de construction sur terrain. Il est vérifié le niveau d'assainissement à travers deux facteurs<sup>23</sup> :

- *les dessertes*, basées sur les indicateurs de : l'eau, l'électricité, la voirie d'accessibilité et drainage des eaux. En plus de l'électricité et des installations des systèmes solaires des particuliers, Biondi est partiellement assaini (50% et plus). Faute de gestion des déchets ménagers, les ravins et les fossés servent de poubelles.<sup>24</sup> Malgré que l'eau coule au robinet en qualité des services base, des bornes fontaines et des forages sont visibles.
- *Niveau des services* : évalués par la conformabilité. Le constat à Biondi est que le niveau des services est confortable pour l'eau, semi confortable pour la voirie et le drainage, moins confortable pour la gestion des déchets et la desserte en électricité.

## III. ANALYSE DES RÉSULTATS

Bien qu'une vue de complémentarité s'observe aux voies de renaissance urbanistique (démolisseyse, conservatrice et constructrice), le nœud de la thématique s'affirme en attachant à chacune, une théorie sociologique, juridique ou des pouvoirs publics ;

- l'urbanisme démolisseur se lie plus à la sociologie par des convictions. Il importe de conscientiser et convaincre les sujets sur d'avenues à élargir, à aménager ; de travaux touchant des propriétés, des bâtiments. Quitter les parcelles à dangers d'inondations, d'érosions ou d'habitations sous des câbles de haute tension est plus salubre ;
- l'urbanisme conservateur est plus juridique : tous travaux sont soumis à la permission, aux mesures d'encadrement et aux acquis à conserver. Un arsenal des lois cimentera les convictions aux avantages et taire d'éventuels surgissements, forcer les réfractaires négativistes aux mesures à effets immédiats et médiats pour l'intérêt suprême.
- Enfin, l'urbanisme constructeur correspond mieux aux effets des pouvoirs publics. Une bonne planification s'impose à la certitude des moyens humains, matériels et financiers, à plus de la sécurité des hommes et des travaux. L'objectif est d'éviter le travail vain, léser les uns par des projets inachevés, frustrer les autres, non servis faute des moyens. Après le moratoire, en complice la population et l'Etat, les acteurs de développement exécuteront les travaux à l'opportun, sous la garantie sécuritaire des pouvoirs publics.

Vue la vitesse endiablée de croissance démographique, espaces aménageables, bâtisses et édifices non construits à prévision, la mort de l'entité est réelle. Les avenues obstruées, soit coupées par éboulements, soit enclavées ; les passages non aménagés, corrigés ni adaptés ; renaître Biondi presque effacé de la carte exige des analyses et solutions sectorielles.

## 3.1. De la projection de la population

La célèbre théorie de Malthus d'une population croissante en progression géométrique et aux moyens de subsistance en progression arithmétique reste vivante. Les éboulements, les affaissements et ravins doivent être contenus. A l'Etat et constructeurs partenaires de prévoir des espaces rationnellement mis en valeur ; et ainsi minimiser les accidents et la criminalité.

Partant, le taux d'accroissement annuel moyen (r) s'impose dans une période (n) entre les dates t et t+n pour une population de temps initial (Pt) afin de trouver (Pt+n) : population au temps projeté. Donc  $r = \sqrt[n]{\frac{Pt+n}{Pt}} - 1$ .

Si, Pt=917.625 habitants dans la ville de Butembo en 2015, alors Pt+n=1.200.625 habitants dans la même ville en 2021 dit :

<sup>23</sup> LAMY-WILLING S. Constructibilité des propriétés foncières : entre règle et contrat, Thèse, inédite, Aix-Marseille université, 2016, p33

<sup>24</sup> NSINDU G, KATEMBO, A et all. Impact des déchets ménagers sur l'environnement et la santé dans la périphérie de Kinshasa, RDC. : gestion des déchets ménagers. African Scientific Journal, ASJ, Vol. 3 n° 16, 2023, 26 p

$$r = \sqrt[4]{\frac{1.200.625}{917.625}} - 1 ; r = \sqrt[4]{1,30840484948} - 1 ; r = 0,06951177$$

Alors qu'à la même année 2021 la population croissait de 69,5%, le rapport indique qu'à temps initial (Pt) sur Biondi, elle était de 40.582 habitants<sup>25</sup>. Si pour 5 ans, la loi montre que la  $P_{t+n} = P_t (1+r)^n$ . Or  $t = 2019$  et  $n = 5$  ; veut dire :

$$P_{t+n} = P_{2019+5} = P_{2024} = 40.582 \times (1+0,06951177)^5 \\ = 56.788,597901, \text{ qui donnent } \approx 56.789 \text{ habitants à 2026}$$

L'aménagement réparateur et prévisionnel de la voirie et de l'habitat, a trois niveaux :

- la voirie primaire. Elle sépare une entité principale d'une autre. Sa charge de l'entité supérieure pour les travaux moyens, soit du gouvernement pour des lourds travaux.
- la voirie secondaire a deux : collective de population et collective de distribution. Cette première sert de mouvement public. Elle est aussi exploitée, suivi pour différents raccordements à l'eau, à l'électricité, à la téléphonie, à la fibre souterraine ou aérienne.
- la voirie tertiaire c'est au niveau parcellaire. Celles-ci doivent répondre au minimum des normes des premières, saines et spacieuses, gardées toujours salubres pour habitation.

### 3.2. De la programmation urbanistique par besoin

L'aire d'étude est de 860.000m<sup>2</sup> soit 86 ha ; la population projetée en 2026 = 56.789hab. Considérant les principes urbanistiques sur cette aire, la programmation procédera sur :

3.2.1. L'habitat. Il est programmé par la typologie et par l'économie. D'où les parcelles de :

- *Bas standing* : 45% de superficie et 15% très économiques, 30% économique. Une surface (10x15)m<sup>2</sup> rapporté au nombre des logements (1.677) donne 251.550m<sup>2</sup> soit 25,155ha. La loi urbanistique recommande 65% à l'habitat sur la superficie totale ;
- *Moyen-standing* : 25% de surface (20x20)m<sup>2</sup> la parcelle. Le nombre des logements sera de 349 habitants, rapportés sur une superficie de 139.600m<sup>2</sup>, soit 13,96ha.
- *Haut-standing* : 15% de superficie de (30x30)m<sup>2</sup> par parcelle. Le nombre des logements sera de 93, repartis sur une superficie de 83.700m<sup>2</sup>, soit 8,37ha.

La sommation des différentes occupations des terres par standings donne 47,485 ha.

3.2.2. Les espaces verts urbains. Ils sont programmés à 15% de la superficie totale aux trois types d'espace vert par îlot : *l'espace vert de jardinage* (1,58ha/îlot), *l'espace vert de repos* (2,195ha/îlot) de tous les habitants ; enfin *l'espace vert de sport* (4,64ha/îlot).

3.2.3. Les équipements. Il est prévu d'équipements Administratifs, sanitaires et éducatifs à tous les niveaux scolaires aux normes urbanistiques<sup>26</sup>. Les écoles sont des complexes scolaires du primaire à l'université. Sur Biondi, seules les anciennes écoles étatiques ou conventionnées remplissent les normes. A priori, dans la réorganisation de Biondi, la plupart d'équipements sont projectifs, à raser et reconstruire ; peu sont à améliorer.

3.2.4. Equipements socioculturels et sportifs. Les bâtisses communautaires et religieuses, les espaces et salles polyvalentes avec les locaux des rencontres et carrefours des jeunes aident à rassembler et moraliser les membres, à encadrer et contrôler les jeunes.

3.2.5. Equipements commerciaux. Ils existent : boutiques sans galerie marchande ( $\approx 0,16$ ha).

## IV. DISCUSSION

Approfondie, cette réflexion offre la possibilité d'une nouvelle vision de vie urbaine, qui se confirme par la liberté et l'aisance de circulation des personnes et des biens. La paix et la sécurité promouvant un environnement sain et aux obstacles minimisés en est l'émanation. Il est proposé des voies et moyens légaux de réduire au minima les impacts négatifs de la vie par la renaissance urbaine, une des opérations d'aménagement de l'espace en créant des « éco-quartiers », dit Benoît Boutaud<sup>27</sup>. Il s'agit aussi de bannir le déséquilibre de vie en modifiant les espaces et équipements existants, tout en y ajoutant ceux n'y existant pas ; enfin de viabiliser les quartiers en offrant à la population, un bon cadre de vie<sup>28</sup>.

<sup>25</sup> Mairie. Rapport annuel, bureau de la population, Butembo, 2019

<sup>26</sup> COLLINS Peter, *L'Architecture moderne, principes et mutations*, Ed. Parenthèse, 1998

<sup>27</sup> BOUTAUD B. Quartier durable ou éco-quartier ? In *Cybergeog: European Journal of Geography*, 2009, consulté le 07/03/2024. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeog/22583>

<sup>28</sup> CIOTTI Eric, *Guide d'aménagement et d'urbanisme durable*, Ed. Adaam, Nov 2010,

Sur le plan social, tout aménagement durable de l'environnement par un individu ou la communauté impacte le public voisinage proche et lointain. Le changement est contagieux, tantôt par conviction déterminante, tantôt par conversion participative, début désorganisant. Par tornade d'idées contre l'insatisfaction, la désorganisation est dans le mental de l'individu puis du groupe, à la conception. Elle est ensuite inculquée aux autres personnes et groupes par conviction. C'est cet ensemble d'opérations et de bouillonnements à inculquer aux autres qui fait faire accepter. Bien que coûteux en moyens, temps et en personnes, la démarche rallie la théorie de désorganisation sociale : un des concepts plus importants de l'école de sociologie de Chicago. Elle met le lien entre les zones urbaines en transition et le déclin de l'influence des valeurs collectives de l'individu<sup>29</sup>. C'est là la loi d'instaurer un nouvel ordre naturel.

Dans l'approche d'éco-quartiers, la voirie, l'habitat et les espaces verts importent plus. Ceux qui existent, sont à améliorer, agrandir et moderniser, soit créer d'autres, pour les générations. Sinon, ils sont la cause profonde de la criminalité et de la délinquance, causant la rupture des liens sociaux et la détérioration des communautés. Et l'expérimentation théorique de désorganisation passe en stratégie de la renaissance urbaine. Elle postule que le mal-être et la criminalité ne résultent pas caractéristiques individuelles seules ; mais aussi de l'influence de l'environnement de vie des individus. L'idée centrale est que l'effondrement des institutions sociales dont : famille, écoles, organisations locales<sup>30</sup>, découpage et occupation d'espaces de la ville contribuent à l'émergence des comportements criminels.

Cités par Christian Topalov<sup>31</sup>, Clifford Shaw et Henry McKay stigmatisent l'écologie, la cohésion sociale, l'élimination des institutions sociales et l'efficacité collective comme principales composantes de la désorganisation sociale, du désordre et de la criminalité et son taux dans les zones urbaines. Les modèles des zones centriques<sup>32</sup> : les zones intérieures à taux de criminalité les plus élevés, aidant à localiser le foyer des crimes. Des auteurs, la criminalité est influencée par les caractéristiques du quartier : accidents, pauvreté, instabilité résidentielle et hétérogénéité ethnique. L'aménager est plus sécuritaire et sanitaire dans le respect de la loi.

Sur le plan juridique, les parcelles, les édifices et bâtisses à hauteurs et en espaces, les espaces verts ont des normes. Les reboisements urbains, les réserves forestières, les jardins botaniques et zoologiques ont des règles de taille, de coupe et de domptage. Leur stricte applique fera qu'ils ne constituent plus un danger humain plutôt un soulagement.

Au fait, à la voirie urbaine, le point fort reste l'élargissement des voies : primaire dont l'avenue de chacun, puis secondaires dont la secondaire de pénétration et la secondaire de distribution, enfin des voies tertiaires. Autant ajouter de l'espace à la circulation mécanique à quatre bandes, les trottoirs de part et d'autre de la chaussée pour la circulation piétonne et les fossés de canalisation des eaux ruisselant. Pour la voie tertiaire, la circulation mécanique prend deux bandes. En appliquant le principe de séparation fonctionnelle de la circulation piétonne à la circulation mécanique, la loi de tenue au trafic NF P 98-082<sup>33</sup> de 6m de part et d'autres de dépassement roulage s'applique. Les aires de circulation et de stationnement sont prévues ; ils répondent aux mêmes règles et principes.

Pour l'habitat, la programmation réparatrice se base sur la topographie et l'économie. De ce fait, lors de travaux de renaissance de Biondi, les parcelles de :

- *Bas standing* avec les dimensions de (10x15)m<sup>2</sup>, au nombre de 1.677 parcelles, elles occuperont 25,155 ha, soit 45% de la superficie que doit occuper l'habitat au site.
- *Moyen-standing* avec les dimensions de (20x20)m<sup>2</sup> au nombre de 349 parcelles. Elles prendront 13,96 ha, soit 25% du total minimal de l'habitat normal au site.
- *Haut-standing* : aux dimensions de (30 x 30)m<sup>2</sup> sont 93 parcelles. Elles occuperont 8,37 ha, soit 15% du total de la superficie que doit occuper l'habitat normal au site.

La sommation de ces mesurages par standings donne 47,485 ha pour 2.119 parcelles.

<sup>29</sup> CUOFANO G. Théorie de la désorganisation sociale, Kailash, New Delhi, 2024.

<sup>30</sup> GODFROID Cécile, LABIE Marc et Ludovic URGEGHE, Théorie des organisations, Guide de lecture, 4ème édition, Puf, Paris, 2016

<sup>31</sup> TOPALOV C. La désorganisation sociale, Univsalis, Paris, 2009.

<sup>32</sup> FERNAND MOREAU M. Sur les zones concentriques que forment dans les cultures les spores de *Penicillium glaucum* Link, Bulletin de la Société Botanique de France, (1912).

<sup>33</sup> CERIB. Voirie et aménagements publics, Sedex, Paris, 2019, pp6,7

Pour les espaces verts, la loi semble ignorée. La culture de la verdure est avalée par des lotissements anarchiques<sup>34</sup>, conséquence de l'absence du Plan Particulier d'Aménagement. Voilà la raison d'avoir intégré d'espaces verts dans composition de l'ensemble de ces travaux. Ils occupent 15% de la superficie minima de l'habitat normal. Aux trois types d'espaces verts urbains sur Biondi, l'aménagement planifié a donné de :

- l'espace vert de jardinage prévu pour chaque parcelle, le total occupera 1,58 ha ;
- l'espace vert de repos à chaque îlot d'espace commun, le total prendra 2,195 ha ;
- l'espace vert de sport des jeunes pour les jeux, l'ensemble occupera 4,64 ha.

Rendre attractive ces espaces verts de jardinage et les espaces de repos redonne un nouveau souffle de vie. Dans un confort écologique, aménager les sièges offre au public des moments agréables, d'économies de vie, de loisirs, de divertissement, de repos et de santé.

## CONCLUSION

Les pouvoirs publics incarnent l'Etat. Il a le monopole des moyens et des compétences de possession du sol et du sous-sol. L'Etat jouit du pouvoir d'exproprier légalement par accord ou par force pour intérêt public ou pour extrême importance [de vie], un bien matériel particulier. L'article 53<sup>35</sup> de la loi foncière dispose : « le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ». C'est sa capacité compétente qui fait amorcer des lotissements et aménagement des cités : des espaces à corriger, à améliorer ou à abandonner pour haut risque et délocaliser les populations, à l'instar de quelques avenues et bâtisses au quartier Biondi. Du style militaire : « il n'y a pas de mauvaises troupes, mais des mauvais commandants », les pouvoirs publics sensibiliseront la population et mettront des moyens pour tous les travaux de l'urbanisme démolisseur, conservateur et constructeur avec une vision pour les générations futures.

## BIBLIOGRAPHIE

- ALAHYANE Abdellatif. Théories de l'urbanisme, Paris, Puf, 2021, 21p.
- BERNARD C. Le père de la méthode expérimentale, Paris, Armand Colin, 2012.
- BOUTAUD B. Quartier durable ou éco-quartier ? In *Cybergeog: European Journal of Geography*, 2009, consulté le 07/03/2024. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeog/22583>
- BRICAGE P. La démarche scientifique expérimentale, un langage "systémique", Paris Hal, 2008.
- CEPROSSAN. Prévention et gestion des risques des catastrophes naturelles et épidémiologiques, Rapport technique, Cepossan, Bbo, 2018.
- CERIB. Voirie et aménagements publics, Paris, Sedex, 2019.
- CIOTTI Eric, Guide d'aménagement et d'urbanisme durable, Ed. Adaam, Nov 2010.
- COLLINS Peter, l'Architecture moderne, principes et mutations, Ed. Parenthèse, 1998.
- CUOFANO G. Théorie de la désorganisation sociale, New Delhi, Kailash, 2024.
- EBENGE MAWEMBA, S. Conséquences des constructions anarchiques dans la ville de Kinshasa, in *Education et Développement*, n°15, T3, 2016, pp179-186.
- FAIVRE D'ARCIER B. La voirie urbaine : de l'accumulation à la gestion du patrimoniale. Thèse, Lumière Lyon II, 1992.
- FAIVRE D'ARCIER Bruno. La voirie urbaine : de l'accumulation à la gestion patrimoniale, thèse, inédit, Lumière Lyon II, 1992.
- FERNAND MOREAU M. Sur les zones concentriques que forment dans les cultures les spores de *Penicillium glaucum* Link, Bulletin de la Société Botanique de France, 1912.
- GINTRAND Franck. De la charte d'Athènes : concept de fonction urbaine et zonage, in *Zonage charte d'Athènes*, un blog, 2020
- GODFROID C, LABIE M et URGEGHE L, Théorie des organisations, Guide de lecture, 4<sup>e</sup> éd., 2016
- HARBOUCHE F, La règlementation dans les lotissements - Entre utopie et réalité, Mémoire Master, inédit, Université Ferhat Abbas. Algérie, 2011-2012, p 82
- JAYNA Locke. Les 6 caractéristiques d'une ville durable (avec des exemples), 2021

<sup>34</sup> EBENGE MAWEMBA, S. Conséquences des constructions anarchiques dans la ville de Kinshasa, in *Education et Développement*, n°15, T3, 2016, 179-186

<sup>35</sup> SOLOTSHI MALANGU. Module de vulgarisation de la loi foncière de la rdc, in *Précis de droit foncier congolais*, Kinshasa, 2017

- JEGOUZO Yves. La notion de renouvellement urbain, in *Cahier de GRIDAUH*, 2014/4, n°27, pp13-24.
- JORAND, D. Ingénierie de formation et ingénierie pédagogique : liens étroits, In *Pédagogie et apprentissage*, vol5, n°20, Paris, Dunod, 2022, pp 29-37.
- KIMBUTA Y. A. Plan particulier d'aménagement recadrant le boom immobilier à Kinshasa, In revue de l'urbanisme, n°1, 2015, pp111-119.
- LAMBERT Antoine. La densification urbaine. Par quels moyens la ville peut mettre en place ces nouvelles politiques d'aménagement, Tours, Paris, p17.
- LAMY-WILLING S. Constructibilité des propriétés foncières : entre règle et contrat, Thèse de doctorat, inédite, Aix-Marseille université, 2016, p33.
- LE BRAS Hervé. Les trois démographies, in *Socio*, n°2, 2013, p. 273-290, <https://doi.org/10.4000/socio>.
- MORAND-DEVILLER J. Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1996, 3<sup>e</sup> éd., Savoir plus universités.
- MORLÉ E. La relation solution / contrainte dans le processus de conception architecturale, *Revue d'anthropologie des connaissances* n° 15-3 | 2021, consulté le 08 Mars 2024. <https://doi.org/10.4000/rac.23529>
- NSINDU G, KATEMBO, A et all. Impact des déchets ménagers sur l'environnement et la santé dans la périphérie de Kinshasa, RDC. : gestion des déchets ménagers In *African Scientific Journal*, ASJ, Vol. 3 n°16, 2023.
- OFEV. Protection contre les dangers dus aux mouvements de terrain. Berne, 2016.
- OMS et ONU-HABITAT. Intégrer la santé dans la planification territoriale et l'aménagement urbain: guide de référence, New York, 2021.
- ONISEP. Les métiers et l'emploi dans l'architecture, l'urbanisme et le paysage, Paris, Puf, 2023
- ROSSI Aldo. L'architecture de la ville, Paris, L'Esquerre, 1981.
- SAHANI M W. Le contexte urbain et climatique des risques hydrologiques de la ville de Butembo, Thèse, inédit, Belgique, Université de Liège, 2011.
- TOPALOV C. La désorganisation sociale, Paris, Univsalis, 2009.

