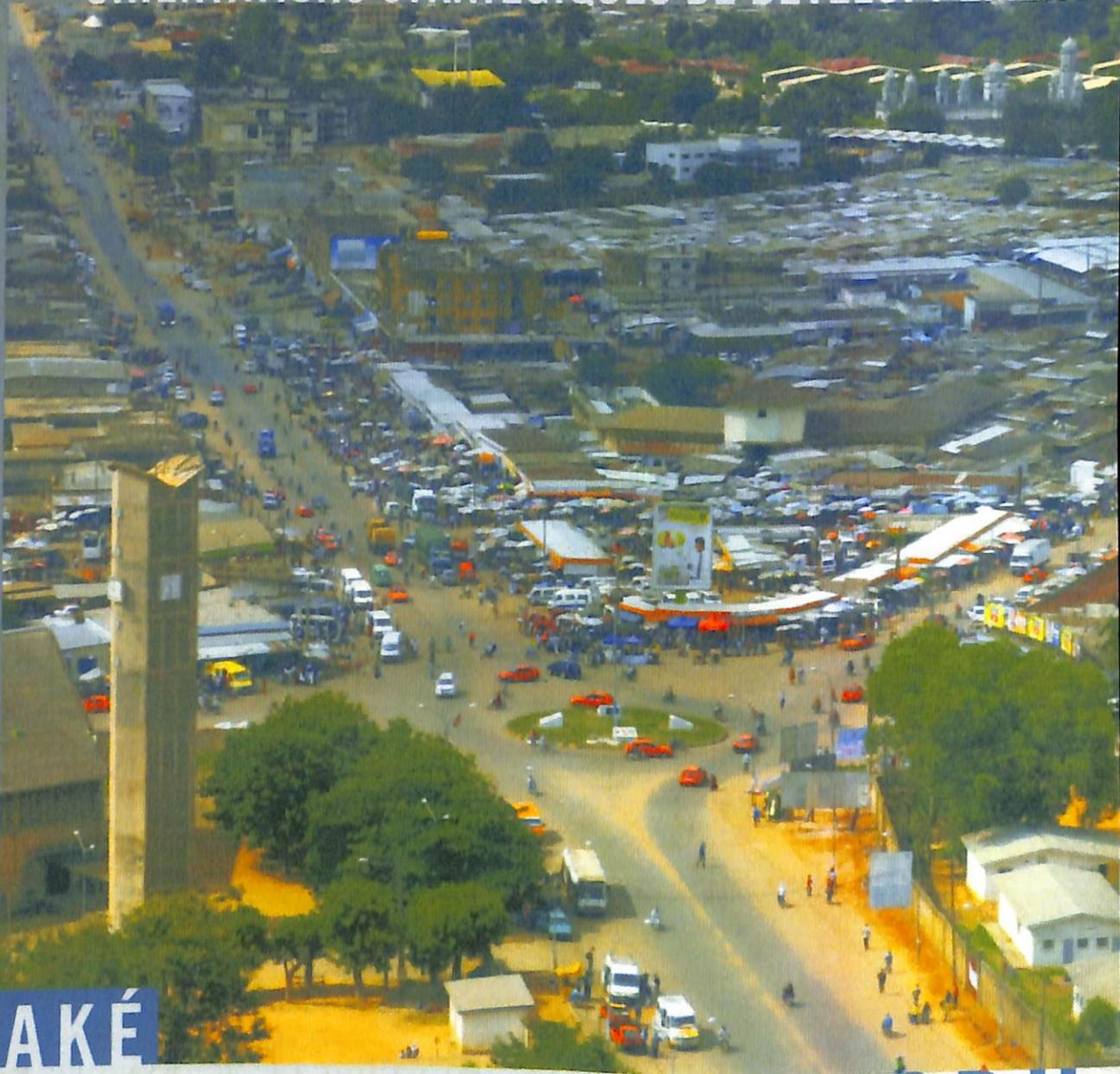




PHASE 2

# ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT



## BOUAKÉ

### SCHÉMA DIRECTEUR D'URBANISME

# SDU 2030

**Maître d'ouvrage :**

- > Direction de l'urbanisme, Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, Abidjan, Côte d'Ivoire

**Maître d'œuvre : Groupement URBAPLAN-TRANSITEC-IOA :**

- > URBAPLAN, avenue de Montchoisi 21, 1006 Lausanne, Suisse : [www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)
- > TRANSITEC, avenue Auguste-Tissot 4, 1006 Lausanne, Suisse : [www.transitec.net](http://www.transitec.net)
- > IOA, Les Pléiades, Park Nord Annecy, 74370 Metz-Tessy, France : [www.ioa.fr](http://www.ioa.fr)

**Direction de l'étude :**

- > François LAURENT, géographe-urbaniste, Directeur de l'étude
- > Mouhamed DIOP, géographe-cartographe, Chef de projet résident

**Experts impliqués dans la présente étude (par ordre alphabétique) :**

- > Delphine ALBRECHT, Ingénieur génie civil, spécialisée en planification et gestion de la mobilité urbaine
- > Aurélie BARBIER, ingénieur-urbaniste, spécialisée SIG
- > Xavier BENACCHIO, ingénieur génie civil, spécialisé en infrastructures urbaines
- > Benoit CHALIGNE, Géographe, ingénieur services urbains en réseau
- > Emmanuel ESSO, statisticien-démographe
- > Christian DIOU, ingénieur-urbaniste, spécialisé en développement municipal
- > Jean GRANJUX, ingénieur génie civil, spécialisé en services urbains
- > Pr. Emile Brou KOFFI, géographe, spécialisé en gestion foncière
- > Dr. Brama KONE, ingénieur génie sanitaire, spécialisé en épidémiologie de l'environnement
- > Dr. Kassoum TRAORE, socio-économiste, spécialisé en gestion environnementale

**Enquêtes de terrain :**

- > Yao Lambert KOUAME
- > Kouakou Attien Jean-Michel KONAN

**Commentaires :**

- > Les points de vue et idées développées dans ce document n'engagent que leur auteur.

**Crédits photographiques et cartographiques :**

- > Groupement URBAPLAN-TRANSITEC-IOA

# SOMMAIRE

1. PREAMBULE	1
1.1 Objectifs et phases de la présente étude	1
1.2 Présentation du présent document	2
1.3 Remerciements	2
2. SYNTHÈSE DES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE METROPOLITAIN	3
2.1 Zones et milieux à enjeux	3
2.2 Infrastructures à enjeux	9
2.3 Enjeux non spatialisés	10
3. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT	13
3.1 Structuration des orientations stratégiques pour Bouaké 2030	13
3.2 Orientation 1 : Un urbanisme opérationnel retrouvé	13
3.3 Orientation 2 : Une fonction assumée de ville carrefour de la Côte d'Ivoire	19
3.4 Orientation 3 : Une économie locale redynamisée	21
3.5 Orientation 4 : Des milieux naturels préservés et valorisés	23
3.6 Orientation 5 : Une Ville multiculturelle réconciliée	24
3.7 Orientation 6 : Des compétences urbanistiques dignes d'une ville bientôt millionnaire	26
4. CONCLUSION ET PERSPECTIVES	27
5. ANNEXES : POSTERS ELABORES SUR LES ENJEUX DE LA VILLE (NOVEMBRE 2013)	28

# 1. PREAMBULE

## 1.1 Objectifs et phases de la présente étude

Le Groupement URBAPLAN-TRANSITEC-IOA a remporté l'appel d'offre lancé par la Direction de l'urbanisme (Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme) portant sur l'**Elaboration du Schéma directeur d'urbanisme (SDU) de Bouaké**. Le contrat de ce marché a été signé par les différentes parties prenantes au milieu de l'année 2013 et les prestations techniques du Groupement ont formellement démarrées au cours du mois d'août 2013.

Selon les termes de référence, cette étude comprend les tâches suivantes :

- > Phase 1 : Elaboration du diagnostic stratégique de l'aire d'étude
- > Phase 2 : Formulation des orientations stratégiques de développement
- > Phase 3 : Elaboration de la stratégie d'aménagement durable
- > Phase 4 : Elaboration des plans d'urbanisme de détail des zones d'extension à court et moyen termes
- > Phase 5 : Etablissement du programme pluriannuel d'investissements
- > Phase 6 : Définition d'un mécanisme de mise en œuvre et de suivi-évaluation

Le rapport de Phase 1 relatif au diagnostic stratégique a été remis en juillet 2014.

Le Groupement se donne comme ambition d'adopter une **démarche inclusive** tout au long de l'étude afin d'associer l'ensemble des parties prenantes dans la bonne marche de l'étude, notamment les Autorités municipales, les Autorités coutumières et les populations de la Ville de Bouaké et environs. Le Groupement a mobilisé à cette fin une dizaine d'experts internationaux et nationaux. Les premiers sont appelés à apporter un savoir-faire éprouvé dans des contextes similaires, alors que les seconds apportent leur connaissance du contexte institutionnel local et national et leur maîtrise des réalités, potentialités et contraintes ivoiriennes.

Cette préoccupation s'est traduite également par la tenue à Bouaké d'un important **atelier de lancement** le 16 août 2013. Ce dernier a été présidé par M. le Préfet, en présence de M. le Maire et d'une délégation de cadres de haut rang du Ministère en charge de l'urbanisme. Cet atelier, qui a fait l'objet d'un rapport intitulé « Actes de l'atelier de démarrage », a fortement mobilisé les différentes parties prenantes locales, facilitant ensuite les concertations au niveau de Bouaké.

Le Groupement se donne également comme ambition d'appuyer les Autorités locales dans leur **volonté de transcrire le futur SDU en réalisations concrètes**. Cela s'est notamment traduit par la confection de six posters décrivant les principaux enjeux du développement urbain de Bouaké. Ces posters ont été présentés à son Excellence, Monsieur le Président de la République, à l'issue du Conseil des Ministres tenu à Bouaké le 26 novembre 2013.

Des efforts particuliers seront consentis lors de la Phase 5 : Etablissement du programme pluriannuel d'investissements afin de produire des fiches de projet sous une forme « bancable ». Le Groupement tient à aider dès à présent le maître d'ouvrage dans ses démarches exploratoire auprès des partenaires techniques et financiers susceptibles d'être impliqués dans le financement de ce programme pluriannuel.

Enfin, le Groupement porte un soin particulier à la qualité de la production graphique de ses livrables, notamment avec des planches cartographiques et photographiques de grande qualité. La lecture et la compréhension des différents documents élaborés par le Groupement devraient s'en trouver facilitées.

## 1.2 Présentation du présent document

Le présent document comprend deux contenus principaux, à savoir :

### > Synthèse des enjeux et perspectives :

Cette partie synthétique est reprise du rapport diagnostic et rappelle les enjeux urbains qui devront être abordés au cours des prochaines phases du SDU.

Ces enjeux sont synthétisés et localisés sur la Planche 3, p. 12).

### > Orientations stratégiques de développement

Cette partie 2 présente les orientations stratégiques qui guideront le développement urbain et spatial de Bouaké au cours des quinze prochaines années. Il s'agit de présenter les orientations qui vont guider la vision du développement de la ville.

## 1.3 Remerciements

Enfin, le Groupement ne saurait finir ce préambule sans remercier les différentes parties prenantes pour leur disponibilité, la lucidité de leurs propos et leur esprit de franche collaboration, sans lesquels les données nécessaires au présent document n'auraient pu être collectées.

Fait à Bouaké et Lausanne, Août 2014

## 2. SYNTHÈSE DES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE MÉTROPOLITAIN

### 2.1 Zones et milieux à enjeux

Le rôle principal du Diagnostic stratégique métropolitain (remis en juillet 2014) a été de mettre en évidence les enjeux urbains allant devoir être appréhendés dans les phases ultérieures du Schéma directeur d'urbanisme (SDU) de la ville.

Au cours du diagnostic, nous avons analysé les différents tissus urbains de la ville de Bouaké (voir Planche 1, p. 5) et déterminé les différents modes d'occupation des sols observables. En termes urbanistiques, ces différentes zones présentent chacune des enjeux spécifiques que nous nous proposons d'appréhender dans le cadre du SDU. Ces enjeux sont le fondement des orientations stratégiques de développement que nous présentons au chapitre 3 (p. 13).

De par leur importance, les enjeux identifiés dans le diagnostic sont rappelés ci-dessous et spatialisés sur la Planche 3 (p. 12).

#### 2.1.1 Noyau ancien

Le noyau ancien comprend les quartiers les plus anciens de la ville qui se sont développés autour du centre ville colonial, principalement entre les grandes artères reliant Bouaké au reste du pays (quartiers de Koko, Kamounoukro, Liberté, Dougouba et Soukoura). Les habitants de ces quartiers centraux ont un accès correct aux équipements et infrastructures urbaines. Ces quartiers affichent les densités démographiques les plus élevées de la ville et continueront à se densifier en raison du caractère attractif de leur localisation centrale.

Le SDU doit proposer les moyens d'accompagner cette densification verticale (ajout d'étages) et d'améliorer la desserte fine au cœur des quartiers (la voirie tertiaire n'y est actuellement guère carrossable). Enfin, la densification démographique va accroître l'acuité des enjeux d'assainissements liquide et solide.

#### 2.1.2 Lotissements péricentraux de moyen standing

Autour de la partie coloniale et du noyau ancien prennent place les lotissements péricentraux de moyen standing. La qualité des constructions y est très hétérogène, puisque des logements de haut standing côtoient des bâtisses beaucoup plus modestes. Ces quartiers sont Dar-Es-Salam, Belleville, Air France II, Ngattakro, Ahougnassou et Nimbo. Ils sont lotis et affichent aujourd'hui des densités moyennes. Étant fort attractifs, ils connaissent, et vont continuer, à connaître d'importants processus de densification, tant verticaux (rajout d'étages) que horizontaux (construction de nouveaux bâtiments dans les espaces interstitiels encore vides).

Situés le long des grandes voies, ces quartiers sont relativement faciles d'accès et jouissent d'une desserte correcte aux services de base. Les services de base étant déjà assurés, le SDU préconisera la création de polarités secondaires et des aménagements plus qualitatifs (notamment au niveau des espaces publics et des équipements sportifs, récréatifs et culturels).

### **2.1.3 Lotissements péricentraux de bas standing**

Les quartiers de bas standing sont pour la plupart situés dans les parties péricentrales de Bouaké. Résultant de lotissements, ces quartiers sont tramés et offrent à leurs occupants une sécurité sur le plan foncier. Il s'agit des quartiers Broukro, Tolakouadiokro, Ndakro et Djézoukouamékro. Les processus de durcification et de densification y sont en cours et progressent en fonction des moyens des propriétaires. Ces quartiers se caractérisent par un déficit en aménagement, en équipement et en infrastructure. De ce fait, l'accès aux services de base est très lacunaire. Ces quartiers souffrent également d'un fort enclavement, car les déplacements urbains sont difficiles. Cela s'explique par les nombreux bas-fonds difficilement franchissables qui lézardent et compartimentent le site de la ville de Bouaké. Le SDU recommandera à ce que l'intégration harmonieuse de ces quartiers au reste de la ville soit une des principales priorités des Autorités au cours de la prochaine décennie.

### **2.1.4 Lotissements périphériques sous-occupés**

Jusqu'à la crise, le développement spatial de Bouaké a été globalement bien maîtrisé par les pouvoirs publics. Cependant, pendant la crise de nombreux lotissements ont été élaborés principalement à l'initiative des communautés villageoises et avec l'approbation implicite de l'Administration. Cette production s'est encore accélérée au cours des dernières années. De grandes superficies ont ainsi été loties puis attribuées dans la large périphérie de Bouaké. Plusieurs moteurs alimentent cette production de lotissements :

- > motivations mercantiles et culturelles des autorités coutumières qui lotissent le pourtour de leurs villages tant pour se préserver que pour engranger des recettes financières.
- > réflexes spéculatifs d'acheteurs qui thésaurisent dans le foncier.

Aujourd'hui, ces opérations posent de nombreux problèmes :

- > la médiocrité technique des lotissements: les plans ne tiennent pas compte de la topographie et du réseau hydrographique, ne prévoient que trop rarement des réserves pour les équipements publics et proposent des parcelles de trop grande taille
- > l'étalement urbain non contrôlé : ces opérations ne répondent pas à un besoin réel, favorisent l'étalement urbain et la spéculation foncière.

De plus ces documents ne s'inscrivent pas dans une vision d'ensemble, mais résultent d'initiatives isolées et ponctuelles. Le Groupement recommande aux Autorités de décréter un moratoire sur la production ou la validation de lotissements, jusqu'à l'approbation du présent SDU. De plus, dans les phases ultérieures de l'étude, nous serons amenés à proposer des recommandations opérationnelles pour reprendre ces documents.



ELABORATION DU SCHEMA DIRECTEUR D'URBANISME(SDU)  
DE LA VILLE DE BOUAKÉ



TYPLOGIE DES ZONES D'HABITATS



1 - Lotissements de haut standing : Kennedy



3 - Lotissements péricentraux de bas standing : Br



5 - Noyau ancien : Koko



7 - Quartiers spontanés : Banco

LEGENDE

Superficie par type de zones :

- 1 Lotissements de haut standing :
- 2 Lotissements péricentraux de moyen standing :
- 3 Lotissements péricentraux de bas standing :
- 4 Lotissements périphériques sous occupés :
- 5 Noyau ancien :
- 6 Villages traditionnels :
- 7 Quartiers spontanés :
- 8 Opérations de promotion immobilière :

### **2.1.5 Lotissement de haut standing**

Ces quartiers résidentiels abritent un habitat de haut standing de type villas. Situé à l'Est de la ville, dans le quartier Kennedy, à l'Ouest dans le quartier municipal et au Sud dans le quartier Air France III. Le résidentiel de haut standing abrite l'essentiel des classes sociales aisées de Bouaké. Les Cités des cadres d'entreprise (SITAB, CIDT, Beaufort et Gonfreville) relèvent également du résidentiel de haut standing. Ce sont les quartiers qui affichent le moins de contraintes et les enjeux portent davantage sur des propriétés abandonnées, aujourd'hui occupées, mais qui seront tôt ou tard revendiquées par leurs propriétaires initiaux.

### **2.1.6 Opérations de promotion immobilière**

Les grandes opérations de production d'habitat planifié datent de la période 1960-1980 et traduisent l'ambition des pouvoirs publics d'insuffler une « modernité » dans le tissu urbain en offrant des ensembles associant logements et aménagements et garantissant le « bien-être » des occupants. Ces quartiers sont plutôt centraux et destinés à des fonctionnaires de la classe moyenne.

Plusieurs de ces immeubles d'habitat collectif (R+3), destinés à des logements de fonction, ont été saccagés pendant la crise.

Le SDU soulignera que ce patrimoine, le plus souvent public, devra faire l'objet d'un important effort de réhabilitation, voire de reconstruction. De plus, les conditions de mise en œuvre de nouvelles opérations de promotion immobilière gagneraient à être identifiées.

### **2.1.7 Villages traditionnels**

Ces villages sont dispersés dans la ville, parfois totalement enclavés au sein de zones tramées et correctement viabilisées. Ils se caractérisent par l'absence de délimitations clôturées entre les propriétés qui comptent quelques habitations construites en banco, plus rarement en dur. Aujourd'hui, les villages intra-muros ne peuvent plus s'étendre, car ils sont ceinturés par des lotissements, alors que les villages plus périphériques (Oliéno, Adjéyako et Assoumakro) continuent à s'étendre spatialement. Leur caractère irrégulier les rend difficile à desservir et à viabiliser. Ces villages fonctionnent de manière totalement autarcique et un des enjeux que le SDU devra aborder concerne leur intégration effective au reste de la ville, notamment en terme de desserte et d'accès aux services de base. Ces efforts nécessiteront vraisemblablement une restructuration minimale pour respecter certains alignements.

### **2.1.8 Quartiers spontanés**

Contrairement aux villages traditionnels, les quartiers spontanés, de création plus récente, résultent de l'installation de populations issues de l'exode rural et qui n'ont pu accéder à la propriété foncière par des filières formelles. Ces quartiers irréguliers se trouvent à l'intérieur même du tissu urbain où ils forment des poches

interstitielles, soit aux abords des zones industrielles (Sossonoubougou et Gben-tou), ou des villages traditionnels (Banco 1), soit à la périphérie de la ville (Sosso-bougou).

Ces quartiers, abritant une population hétérogène venue trouver du travail à Bouaké, couvrent déjà de vastes zones ou s'étendent rapidement. Ils affichent généralement des densités démographiques élevées et n'offrent que de médiocres conditions de vie (piètres accès aux services et équipements de base).

Le SDU doit esquisser des modalités pour restructurer et viabiliser ces zones et offrir une forme de sécurisation foncière, à défaut d'une régularisation. Il devra également rappeler que ces efforts ne seront productifs que si un cadre visant à réduire le développement de ces zones spontanées est mis en place, notamment en permettant aux classes modestes d'accéder à du foncier par les voies légales.

### **2.1.9 Zone commerciale**

De par son positionnement dans l'armature urbaine ivoirienne et de par l'importance des activités agricoles de son arrière-pays, Bouaké est une ville carrefour et marchande. Cette activité commerciale prend place dans sa zone centrale qui abrite le marché de gros, diverses gares routières et la majorité des activités de vente de détail. Cependant, depuis la destruction complète du marché central (incendie de 1998), les conditions d'accès et d'approvisionnement, la gestion des flux, l'organisation du stationnement, la structuration des activités, l'occupation du sol, les conditions de travail, la qualité des superstructures se sont sévèrement détériorées. Aujourd'hui la reconstruction du marché central est une priorité économique, urbanistique et politique.

### **2.1.10 Zones industrielles**

La ville compte trois zones industrielles aménagées de manière sommaire et n'offrant aucune facilité administrative aux opérateurs économiques intéressés à s'y installer (guichet unique, exonération spécifique, ...). Par ailleurs, la gestion foncière de ces sites a été totalement défailante au cours de la dernière décennie. Des lots de taille extravagante (lots de 10 ha) ont été octroyés sans aucune justification technique ou économique. Il en résulte une faible activité, une génération rachitique de plus-values et un dynamisme économique guère convaincant. De plus, ces zones industrielles font aujourd'hui l'objet de morcellements, suivis d'attribution à vocation résidentielle ! Ces dysfonctionnements ont incité des industriels à s'implanter hors des sites prévus à cet effet. En raison de la vocation industrielle de la ville, ces constats sont hautement préoccupants.

De ce fait, l'actualisation du SDU doit être l'occasion d'identifier de nouvelles zones et de formuler des propositions en termes de gestion de ces sites.

### 2.1.11 Zone administrative

Datant de la période coloniale, cette zone occupe une place stratégique qui donne une assise à l'importante fonction administrative de la ville. Aujourd'hui, la zone administrative est confrontée à des contraintes :

- > de nombreux bâtiments ont été endommagés ou saccagés pendant la crise et doivent faire l'objet de profondes réhabilitations (processus actuellement en cours)
- > la sous-valorisation du foncier doit devenir un sujet de préoccupation : Certaines parcelles de près de 5.000 m<sup>2</sup> ne comprennent qu'un modeste bâtiment administratif de 5 bureaux. Il en résulte un gaspillage important et une urbanité qui peine à s'affirmer au centre ville.

Le SDU devra formuler des recommandations pour valoriser plus intensément le centre ville administratif.

### 2.1.12 Milieux naturels

Les milieux naturels restent encore fort présents à Bouaké et assument des fonctions qui doivent être préservées :

- > **Bas-fonds** : les importants dégâts matériels et les pertes en vies humaines lors des précipitations de juin 2014 à Abidjan ont mis en évidence les risques encourus lorsque l'écoulement naturel des eaux de ruissellement est entravé. Un des enjeux urbanistiques de Bouaké sera de préserver les bas-fonds des occupations anarchiques, notamment aux abords des quartiers centraux les plus denses. Dans cette perspective, les opérations récentes de morcellement de certaines berges sont préoccupantes. Enfin, rappelons que ces bas-fonds sont valorisés, ou valorisables, à des fins agricoles. La faisabilité de cheminements piétonniers et de valorisation à des fins récréatives devrait également être vérifiée.
- > **Forêts classées** : Dans la partie australe de Bouaké, de part et d'autres de la route menant à Yamoussoukro prend place l'importante forêt classée de Kongondekro gérée par la SODEFOR. Dans la proche périphérie de Bouaké on compte également deux autres forêts classées (Bobo au Sud-Est et Bamoro au Nord-Ouest). Des espaces récréatifs et pédagogiques pourraient être aménagés sur certains secteurs bien délimités de la forêt de Kongondekro. Ce potentiel est actuellement encore totalement négligé par les pouvoirs publics.

Le SDU formulera des mesures conservatoires au profit de ces espaces.

### 2.1.13 Terrains mutables

Globalement, la ville de Bouaké ne manque pas d'espaces pour réaliser les équipements et infrastructures publiques nécessaires à son développement. La zone administrative est sous-valorisée, alors que la zone commerciale peut encore faire l'objet d'une profonde restructuration pour en optimiser le fonctionnement.

Cependant, le SDU soulignera les importantes réserves foncières aux mains de l'Etat situées au cœur de Bouaké. Il s'agit principalement des trois terrains exploités par le CNRA à des fins d'expérimentation végétale et animale et des deux camps militaires. Aujourd'hui, ces emprises ne pénalisent aucunement le développement de la ville. Il s'agit néanmoins d'une valorisation très modeste du foncier urbain (parfois central) que le SDU pourrait questionner à l'horizon 2030.

## 2.2 Infrastructures à enjeux

### 2.2.1 Réseau viaire

Le support de l'extension spatiale des villes africaines est la voirie. De ce fait, cette dernière joue un rôle prépondérant dans le développement de Bouaké. Nous rappelons ici les principaux enjeux identifiés en lien avec le réseau viaire et avec la nécessité d'améliorer la mobilité urbaine.

L'accessibilité de la plupart des quartiers de Bouaké reste aujourd'hui difficile pour la majorité de leurs usagers : faibles densités viaires (revêtues), faibles niveaux de service, desserte insuffisante voire absente par les transports collectifs, etc. L'urgence est de :

- > rétablir des routes qui permettront à des services de transport de desservir l'ensemble des quartiers, avec la réalisation de voies de distribution sur lesquelles les pistes de desserte plus fine pourront se greffer
- > maîtriser les taxis-motos en termes de sécurité routière
- > contrôler les taxis et les minibus qui assurent les déplacements urbains.

La Planche 2 (p. 11) territorialise ces enjeux et souligne les quartiers qu'il convient de désenclaver à très court terme. Des liaisons sont à réaliser en priorité pour :

- > connecter ces quartiers au réseau viaire structurant et permettre à des véhicules plus capacitaires et plus sûrs que les motos-taxis de desservir les quartiers ;
- > assurer des liaisons interquartiers tangentielles et soulager le secteur central.

### 2.2.2 Réseau d'éclairage public

L'éclairage public offre un confort indéniable aux habitants et aux opérateurs économiques (sentiment de sécurité, meilleure condition de déplacement, ...), permet une extension des activités commerciales après la tombée de la nuit et revalorise l'image de marque de la ville.

Aujourd'hui, le service de l'éclairage public de Bouaké souffre de maux tenant tant à la qualité de ses infrastructures qu'à la gestion de son service d'éclairage. Le taux de couverture du service d'éclairage urbain pourrait être meilleur (nombre de candélabres pour 100 habitants). L'efficacité énergétique ensuite est particulièrement médiocre du fait d'installations obsolètes et de luminaires datant en majo-

rité de plus de 20 ans. La qualité du service enfin, qui pâtit d'une gestion basique et se traduit par des taux de pannes de l'ordre de 30%, ce qui signifie que près d'un tiers de l'investissement est inutile puisque ne fonctionnant pas.

De ce qui précède, des améliorations devront être apportées tant en terme de matériel que de gestion du service. Dans le chapitre 3, certaines recommandations sont faites dans ce sens.

### **2.3 Enjeux non spatialisés**

Bouaké est une ville encore meurtrie par les années de crise. De ce fait, les Autorités ont à cœur de redynamiser un patrimoine multiculturel, de diversifier les activités renforçant la réconciliation des groupes de population et de promouvoir l'image de la ville par la relance d'activités à fortes charges symboliques comme le Carnaval et la Foire de Bouaké.

Enfin, dans le domaine de la planification et de la gestion urbaines, d'importants efforts de renforcement des capacités institutionnelles (déconcentrées comme décentralisés) devront être consentis pour reprendre en main le développement de la ville. De même, la reconstitution des registres fonciers sera indispensable.

Bien que d'une autre nature, ces enjeux sont aussi majeurs pour le devenir de Bouaké à l'horizon 2030.



ELABORATION DU SCHEMA DIRECTEUR D'URBANISME (SDU)  
 DE LA VILLE DE BOUAKE

ENJEUX DU SYSTEME DE TRANSPORT  
 A COURT ET MOYEN TERME



0 100 500m 2Km

ECHELLE 1:50'000

LEGENDE

- Voie bitumée en bon état
- Voie bitumée dégradée
- Réseau de distribution non revêtu tassé
- Réseau de distribution non revêtu et peu carrossable
- Ouvrage de franchissement en bon état
- Ouvrage de franchissement dégradé
- Corridor (point de contrôle d'entrée de ville)

ENJEUX DU SYSTEME DE TRANSPORT A COURT ET MOYEN TERME

- Organisation des circulations multimodales (VP, TC, deux-roues, piétons) à définir au centre-ville en fonction des options urbaines retenues dans les missions suivantes
- Liaison continue ouest-est à clarifier
- Itinéraires poids-lourds à définir
- Hiérarchie du réseau routier au sein des quartiers (voies collectrices / distribution / desserte) à définir
  - > identification du réseau routier à réaliser à moyen terme
  - > accroches sur le réseau routier principal à calibrer
- Connection des quartiers à réaliser à court terme vers le réseau principal
- Relation interquartiers à réaliser à court terme



ELABORATION DU SCHEMA DIRECTEUR D'URBANISME(SDU)  
 DE LA VILLE DE BOUAKI

SYNTHESE DES ENJEUX



0 100 500 2Km ECHELLE 1:50'000

LEGENDE

-  Lotissements de haut standing
-  Lotissements péricentraux de moyen standing
-  Lotissements péricentraux de bas standing
-  Lotissements périphériques sous occupés
-  Noyau ancien
-  Villages traditionnels
-  Quartiers spontanés
-  Opérations de promotion immobilière
-  Zone commerciale centrale
-  Zone administrative et de services
-  Zone industrielle
-  Domaine Militaire
-  Zone de recherche et d'expérimentation
-  Liaison continue ouest-est à clarifier
-  Liaison continue ouest-est à clarifier
-  Itinéraires poids-lourds à définir
-  Connexion des quartiers à réaliser à court terme vers le réseau principal
-  Relation interquartiers à réaliser à court terme

**Lotissements péricentraux de moyen standing :**

- Créer des polarités secondaires
- Aménager des espaces publics
- Renforcer l'offre en équipements sportifs, récréatifs et culturels

**Lotissements péricentraux de bas standing :**

- Améliorer l'accès aux services de base
- Amenager des voies de désenclavement

**Lotissements périphériques sous-occupés :**

- Decréter un moratoire sur la production de lotissements
- Reprendre et implanter les lotissements en cours
- Autoriser à l'avenir les lotissements respectant le SDU
- Préserver les emprises pour équipements publics

**Lotissement de haut standing :**

- Gérer la question des propriétés abandonnées ou squattées

**Opérations de promotion immobilière :**

- Rehabiliter/reconstruire le patrimoine public
- Reaffecter les habitations à des agents

**Villages traditionnels :**

- Améliorer l'accès aux services de base
- Restructurer, désenclaver et intégrer au reste de la ville

**Quartiers spontanés :**

- Améliorer l'accès aux services de base
- Restructurer, désenclaver et intégrer au reste de la ville
- Assurer une sécurisation foncière

**Noyau ancien :**

- Accompagner la densification verticale
- Améliorer la desserte fine au cœur des quartiers
- Resoudre les problèmes d'assainissements liquide et solide

**Zone commerciale :**

- Elaborer un PUD couvrant la zone
- Reconstruire le marché central et la gare routière
- Organiser les circulations multimodales

**Zones industrielles :**

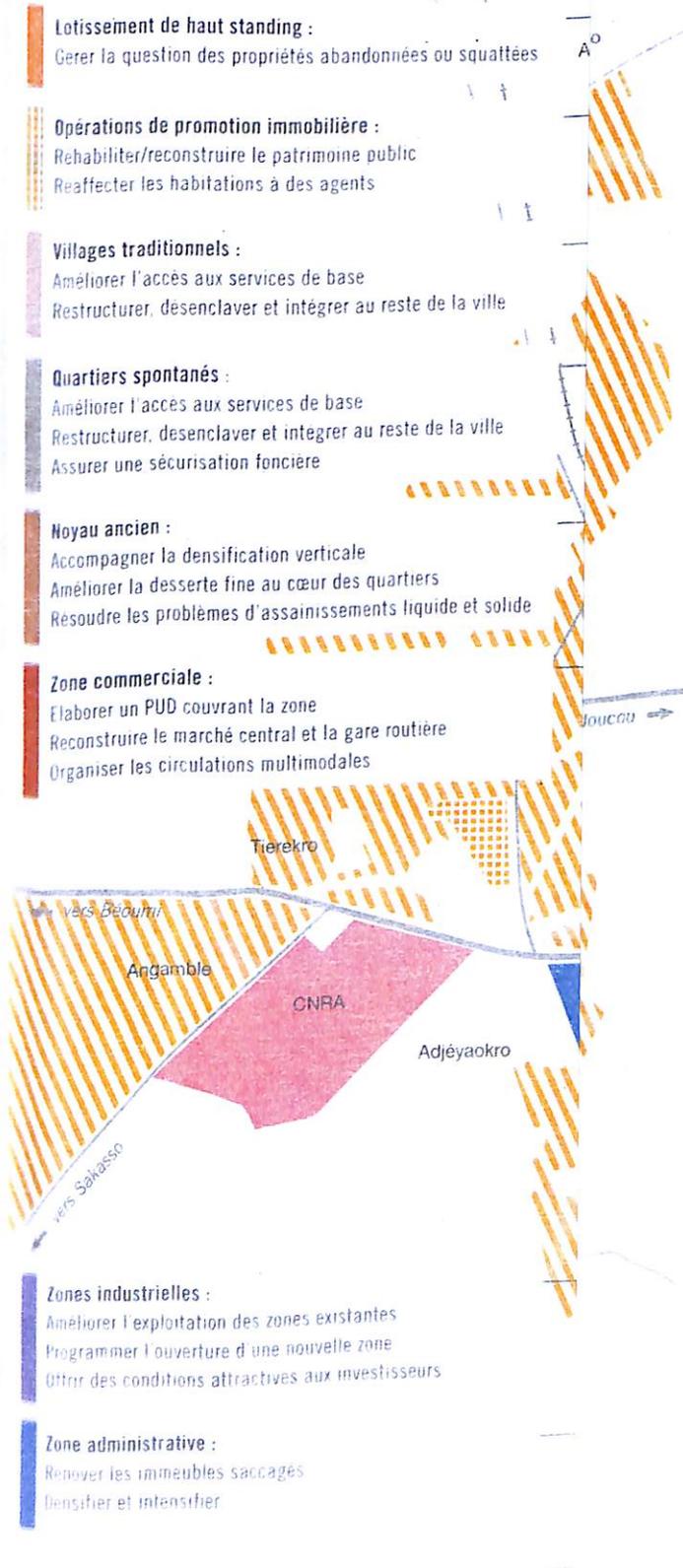
- Améliorer l'exploitation des zones existantes
- Programmer l'ouverture d'une nouvelle zone
- Offrir des conditions attractives aux investisseurs

**Zone administrative :**

- Renover les immeubles saccagés
- Densifier et intensifier

**Bas-fonds :**

- Préserver les écoulements naturels
- Maintenir l'agriculture urbaine
- Vulnérifier le potentiel récréatif



### 3.1 Structuration des orientations stratégiques pour Bouaké 2030

Les orientations stratégiques allant apporter des réponses aux divers enjeux urbains rappelés ci-avant ont été regroupées en six axes :

- > Orientation 1 : Un urbanisme opérationnel retrouvé
- > Orientation 2 : Une fonction assumée de ville carrefour de la Côte d'Ivoire
- > Orientation 3 : Une économie locale redynamisée
- > Orientation 4 : Des milieux naturels préservés et valorisés
- > Orientation 5 : Une ville multiculturelle réconciliée
- > Orientation 6 : Des compétences urbanistiques dignes d'une ville bientôt millionnaire

*Cette structuration a déjà adoptée pour la confection des posters présentés en marge du Conseil des Ministres tenu à Bouaké en novembre 2013 (voir annexes).*

Le contenu de ces orientations stratégiques a été présenté et discuté en juin 2014 avec les principales parties prenantes de Bouaké (Directions régionales et Mairie). Leurs observations et recommandations ont été intégrées dans les propositions formulées ci-après.

### 3.2 Orientation 1 : Un urbanisme opérationnel retrouvé

Le contrôle du développement urbain par la puissance publique s'est progressivement délité pendant les années de crise. Aujourd'hui, les administrations chargées de gérer le foncier et de cadrer les extensions spatiales de Bouaké n'ont ni les ressources humaines, ni les moyens logistiques d'assumer correctement leurs attributions. Dans ce contexte, il est important que l'élaboration du SDU soit l'occasion d'une prise de conscience de la nécessité de retrouver un urbanisme opérationnel capable d'apporter des réponses aux différents enjeux urbains de la ville. De notre point de vue, cet urbanisme opérationnel doit s'articuler autour des points suivants :

- > Densification verticale du noyau ancien populaire
- > Densification horizontale et viabilisation des quartiers péricentraux et périphériques
- > Réorganisation de la chaîne foncière et maîtrise des extensions spatiales.
- > Intégration des villages traditionnels dans la dynamique urbaine
- > Restructuration et régularisation des poches d'habitat irrégulier
- > Requalification des zones administratives et de service

#### 3.2.1 Densification verticale du noyau ancien populaire

Les quartiers les plus anciens de la ville (Koko, Kamounoukro, Liberté, Dougouba et Soukoura) se sont développés autour du centre ville colonial et constituent l'âme de Bouaké. Ces quartiers affichent les densités démographiques les plus élevées de la ville et continueront à se densifier en raison du caractère attractif de leur localisation centrale.

Pour ces quartiers, la priorité est d'améliorer leur **desserte interne** en :

- > hiérarchisant le réseau de voiries internes aux quartiers
- > garantissant une emprise minimale pour chaque type de voie
- > améliorant la qualité de roulement des voies de desserte (revêtement en dur).

En raison, de la déclivité et de la densité de ces quartiers, il est aussi important d'améliorer et de **canaliser l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux usées**. Par ailleurs, une réflexion prospective devra également être menée sur les questions de **stationnement**, en lien avec la densification que continueront à connaître ces quartiers.

Les mesures d'urbanisme consistent donc à assurer des investissements intelligents en matière d'infrastructures et à éviter l'empiètement des emprises publiques par la pression foncière. Ces mesures devraient permettre que la **densification verticale** que connaîtront ces quartiers se fasse dans de bonnes conditions.

### **3.2.2 Densification horizontale et viabilisation des quartiers péricentraux et périphériques**

Aujourd'hui, les quartiers dits péricentraux et périphériques de Bouaké couvrent de vastes superficies et affichent encore un potentiel de densification élevé. Cela signifie qu'au cours des quinze prochaines années une grande partie de l'accroissement démographique de la ville devrait pouvoir être absorbé par ces quartiers. Il s'agit d'un enjeu majeur pour la ville. Les secteurs les plus centraux et ceux qui sont les plus proches des grands axes de communication se densifieront le plus facilement. Pour faciliter ce processus, les pouvoirs publics doivent veiller à améliorer la **viabilisation de ces quartiers** en renforçant l'accès aux **services de base** (eau et électricité) et en construisant des **équipements de proximité** dans le domaine de l'éducation, de la santé et du commerce. Le désenclavement de ces zones, par la construction de voie de desserte ou de liaisons inter-quartiers, les rendra également plus attractives.

Une fois ces niveaux de service élémentaire atteints, il conviendra aussi favoriser l'émergence de **polarités secondaires**, par exemple en regroupant un marché de quartier, des services tertiaires modernes, des fonctions municipales délocalisées (état civil) et en desservant le tout par des transports publics. Il convient d'offrir des services courants qui évitent que les habitants de ces quartiers soient amenés à se rendre quotidiennement au centre ville. Enfin, des **aménagement plus qualitatifs** (notamment au niveau des **espaces publics** et des **équipements sportifs, récréatifs et culturels**) devraient aussi être progressivement réalisés.

A l'exception des polarités secondaires précitées (qui devraient faire l'objet de plans d'aménagement de détail), les efforts des pouvoirs publics consistent essentiellement à améliorer le niveau de viabilisation de ces zones. Il s'agit d'un des enjeux majeurs pour Bouaké au cours de la prochaine décennie.

### 3.2.3 Réorganisation de la chaîne foncière et maîtrise des extensions spatiales

Le diagnostic a relevé les nombreux dysfonctionnements qui affectent aujourd'hui la production de lotissements et l'accès au foncier. La ville se développe sans vision d'ensemble claire. Face aux dysfonctionnements actuels, quatre mesures complémentaires et successives semblent s'imposer :

- > **promulgation d'un moratoire sur la production de lotissements** : Le SDU se propose de fournir la vision de Bouaké à l'horizon 2030 et de déterminer ses extensions spatiales. En attendant l'achèvement et l'approbation de ce document, il semble opportun de **suspendre la production de lotissements**. En effet, ces derniers pourraient ne pas être en cohérence avec les orientations stratégiques développées par le SDU.
- > **élaboration de lotissements de qualité** : La qualité des futurs lotissements doit être **nettement améliorée** par rapport aux productions récentes. Ces lotissements devront :
  - être conformes aux orientations du SDU
  - s'inscrire en continuité et en cohérence avec les lotissements limitrophes
  - tenir compte des contraintes du site (déclivité, bas-fonds non constructibles)
  - prévoir des réserves pour les équipements publics
  - proposer des parcelles de tailles variables et de géométrie rationnelle
  - être portés par un réseau viaire hiérarchisé
- > **reprise des lotissements insatisfaisants** : De nombreux lotissements présentent trop de faiblesses urbanistiques et sont incorrectement implantés (les chevauchements de lotissements ne sont pas rares). Ils **mériteraient d'être repris** en respectant les principes énoncés ci-dessus. Il ne s'agit a priori pas de remettre en question les attributions faites, car l'application d'un coefficient de réduction de la taille des parcelles permettrait de proposer le même nombre de lots sur les lotissements repris.
- > **amélioration des conditions d'attribution** : Sur les lotissements initiés par les Autorités coutumières, l'Administration ne formule aucune directive concernant l'attribution des lots et ne s'arroge aucun droit de regard. Ce désintérêt des pouvoirs publics concernant la mise sur le marché des parcelles explique que **certaines catégories sociales sont dans l'incapacité d'accéder au foncier urbain au travers de filières formelles**. Il est indispensable que l'Administration aménage également des trames foncières d'accueil pour les couches sociales les plus modestes et en abaisse les prix de sortie (en adoptant des principes de péréquation entre lots de standing variables ou de subvention).

La réorganisation de la chaîne foncière et la maîtrise des extensions spatiales consistent vraisemblablement le **plus grand défi urbanistique de Bouaké** dans les années à venir. Un sursaut s'impose aujourd'hui.

### 3.2.4 Intégration des villages traditionnels dans la dynamique urbaine

De nombreux villages traditionnels figurent dans le périmètre urbanisé de la ville de Bouaké. Ce sont des espaces non intégrés dans le tissu urbain et qui vivent en quasi autarcie, perpétuant des modes de vie villageois. Contrairement aux quartiers spontanés (voir ci-dessous), le statut foncier de ces quartiers n'est pas contesté et la cohésion sociale y est forte. L'ordonnement villageois des habitations et l'absence de voies correctement tracées font que ces quartiers sont enclavés et que les concessionnaires renoncent à les desservir correctement en eau et en électricité.

Les prescriptions du SDU sont d'élaborer des **plans d'aménagement** (s'apparentant à des plans d'urbanisme de détail) de ces villages traditionnels adoptant les principes suivants :

- > **Préserver le caractère spécifique de ces quartiers et impliquer les Autorités coutumières** : Les habitants de ces quartiers affichent un attachement à certaines caractéristiques du mode de vie villageois qu'il convient de respecter. Les Autorités coutumières y bénéficient d'une très forte légitimité et doivent être étroitement associées au cours de l'élaboration de ces plans.
- > **Mettre l'accent sur l'accessibilité** : Ces quartiers se caractérisent par un enclavement prononcé et une réorganisation du tissu bâti doit permettre l'aménagement de voies tertiaires et ainsi améliorer leur accessibilité fine (même avec des emprises de taille modeste).
- > **Retenir une viabilisation progressive des quartiers** : Il convient d'améliorer les conditions de vie de ces habitants en leur offrant un accès au service de base (eau et électricité) et leur permettant d'accéder aisément à des équipements scolaires et sanitaires de proximité.
- > **Proposer une régularisation foncière** : La légitimité de la propriété foncière des habitants des villages traditionnels est incontestable. Néanmoins, il serait souhaitable à terme de régulariser leur situation en leur délivrant des titres formels.

Au vu de la réticence des bénéficiaires, l'élaboration de ces plans d'aménagement de détail reste un processus complexe. Une opération pilote, associant les différentes administrations compétentes, mériterait d'être lancée avec l'appui d'une expertise extérieure.

### 3.2.5 Restructuration et régularisation des poches d'habitat irrégulier

Bouaké compte des quartiers spontanés dans sa partie centrale comme dans sa périphérie. Ces quartiers résultent de l'impossibilité pour les migrants ruraux d'acquérir des parcelles en ville au travers des filières formelles. Ces quartiers affichent des densités démographiques généralement élevées et n'offrent que de **médiocres conditions de vie** (piètres accès aux services et équipements de base).

Les prescriptions du SDU sont :

- > **Empêcher la constitution de nouveaux quartiers irréguliers** : il convient d'offrir à toutes les catégories socioéconomiques la possibilité d'acquérir des parcelles au travers de filières formelles (volet préventif, voir point 3.2.3, p. 15)
- > **Elaborer des plans de restructuration des quartiers spontanés** : ces plans (qui peuvent s'apparenter à des plans d'urbanisme de détail) gagneraient à respecter les principes suivants :
  - **Maintenir la population sur place, valoriser l'existant et minimiser les démolitions** : Les expériences montrent que les stratégies de restructuration doivent s'efforcer de maintenir le plus grand nombre d'habitants sur place et de valoriser les habitations et infrastructures existantes. Différents facteurs expliquent ce principe : Raser ces quartiers représente des coûts importants en termes de démolition, d'expropriation, de dédommagement, de relogement, d'aménagement de nouvelles trames d'accueil, etc. De plus, un lien social entre citoyens s'est généralement tissé au fil des ans, renforçant leur attachement au voisinage. Enfin, sur le plan économique, l'insertion professionnelle de ces citoyens est étroitement liée à leur lieu de résidence.
  - **Privilégier des mécanismes participatifs** : Ces plans devraient être élaborés selon des approches participatives. En effet, l'appropriation des réalisations de ces programmes par leurs bénéficiaires n'est possible que si ces derniers ont été impliqués dès l'amont des opérations.
  - **Retenir une viabilisation adaptée aux capacités contributives des habitants** : Il convient de privilégier une amélioration progressive des conditions de vie du plus grand nombre d'habitants. Toute amélioration des infrastructures et des conditions d'équipement qui dépasse la capacité contributive des ménages, entraîne inévitablement une demande rapide émanant des catégories sociales plus aisées, et déclenche un processus d'éviction.
  - **Mettre l'accent sur l'accessibilité** : Ces quartiers se caractérisent par un enclavement prononcé et leur restructuration doit permettre l'aménagement de voies tertiaires permettant une accessibilité fine (même avec des emprises de taille modeste).
- > **Régulariser la situation foncière des quartiers à restructurer** : L'expérience montre que beaucoup de quartiers spontanés sont installés sur des terrains dont les statuts de propriétés sont confus. La fusion et la régularisation de tous les terrains sont une condition nécessaire pour pouvoir faire les opérations de restructuration et offrir une sécurité foncière minimale, voire des titres formels.

L'élaboration de ces plans d'aménagement de détail est un processus complexe difficile à mener à terme. Une opération pilote, associant les différentes administrations compétentes, mériterait d'être lancée avec l'appui d'une expertise extérieure.

### 3.2.6 Requalification des zones administratives et de service (espaces tertiaires)

La partie centrale de Bouaké abrite la zone administrative et le secteur tertiaire « moderne » de la ville. Il s'agit de la vitrine de la ville, qui justifie, à ce titre, une attention particulière. La requalification du centre ville comprend différents axes :

- > **supprimer les stigmates de la crise militaro-politique** : les bâtiments qui ont été endommagés voire saccagés durant la crise doivent être réhabilités, ce qui contribuera à faciliter l'avènement d'une ère nouvelle et améliorera l'image du centre ville.
- > **porter un soin aux aménagements et au mobilier urbains** : les Autorités doivent adopter un style de mobilier urbain unique (élément de ferronnerie, banc, candélabre, poubelle, pavés, plantation, pergola, buvette, signalétique,...) répondant à un design uniforme. Cette stratégie permettra à la ville de construire progressivement sa propre identité par l'emploi d'un style personnalisé de mobilier et de revêtement urbain. Certains axes et certaines places stratégiques mériteraient d'être réaménagées au cours des prochaines années.
- > **consacrer et intensifier la vocation administrative** : le centre ville a vocation à abriter l'administration communale, les services déconcentrés de l'Etat et certaines institutions socioculturelles. Le SDU recommandera de densifier davantage le centre ville en regroupant différentes administrations sur des périmètres plus restreints afin de mutualiser certains équipements (parking), faciliter la gestion des sites (gardiennage et entretien) et renforcer le caractère urbain du centre ville.
- > **faciliter l'implantation de nouveaux équipements symboliques** : le centre ville compte encore quelques réserves foncières en mains publiques. Ces dernières devraient avoir vocation à abriter certains des équipements faisant encore défaut à Bouaké (musée de la culture vernaculaire, centre artisanal, ... ) et ne devraient pas servir à répondre aux pressions spéculatives actuelles.
- > **autoriser la densification verticale** : certains des boulevards du centre ville sont bordés d'immeubles en rez-de-chaussée. Ce secteur va connaître inévitablement une densification verticale par l'ajout d'étages supplémentaires (à vocation d'habitation ou de service) sur des rez-de-chaussée à vocation commerciale. Cette évolution est souhaitable et convient d'être encouragée ou, à défaut, autorisée.

De ce qui précède, le centre ville devrait faire l'objet d'un plan d'urbanisme de détail et d'un règlement de construction plus contraignant.

### **3.3 Orientation 2 : Une fonction assumée de ville carrefour de la Côte d'Ivoire**

Les orientations stratégiques en termes de mobilité portent sur trois échelles distinctes : nationale, agglomération et centre-ville.

#### **3.3.1 Raccordement au réseau interurbain et amélioration des transits et des liaisons Est-Ouest**

L'autoroute reliant Abidjan à Yamoussoukro va être prochainement prolongée jusqu'à Bouaké. Il est prévu d'aménager un contournement autoroutier de la ville. Ce dispositif soulagera le centre ville du transit international vers et en provenance des voisins septentrionaux (Mali et Burkina), rapprochera encore davantage Bouaké d'Abidjan et consacrera la fonction de carrefour de la ville. Le SDU matérialisera l'emprise du contournement autoroutier et raccordera de manière optimale la ville à son futur échangeur autoroutier. La localisation des zones à ouvrir à l'urbanisation au cours des quinze prochaines années sera fortement influencée par l'emplacement de cet échangeur. Ce dernier conditionnera aussi l'implantation des nouvelles zones industrielles ou d'activités. En effet, les terrains situés à proximité de cet échangeur offriront des conditions d'accès particulièrement intéressantes.

Le SDU veillera également à clarifier le tracé à privilégier pour les liaisons Est-Ouest au sein de la ville (en l'absence d'une hiérarchie clairement établie, les véhicules empruntent différents parcours, entraînant différentes nuisances).

#### **3.3.2 Amélioration de la mobilité urbaine au sein Bouaké**

Le diagnostic souligne que le besoin d'améliorer la mobilité urbaine au sein de la ville est à la fois :

- > limité aujourd'hui puisque les besoins principaux de déplacement restent liés à des besoins de formation, de petits services, etc. qui ne sont pas extrêmement pénalisés par des temps de déplacement très longs ;
- > très important et très basique puisqu'il s'agit avant tout d'offrir à la population la possibilité de se déplacer dans des conditions dignes et sécurisées en faisant de Bouaké une ville accessible et attractive. Une telle amélioration facilitera aussi le développement économique de Bouaké, notamment en n'entravant pas la potentielle réinstallation d'industries.

L'accessibilité de la plupart des quartiers de Bouaké reste aujourd'hui difficile pour la majorité de leurs usagers : faibles densités viaires (revêtues), faibles niveaux de service, desserte insuffisante voire absente par les transports collectifs.

De ce qui précède, le SDU préconisera des investissements permettant de :

- > **connecter les quartiers aux principales pénétrantes structurantes** et ainsi permettre à des véhicules plus capacitaires et plus sûrs que les motos-taxis de desservir ces zones d'habitat
- > **assurer des liaisons inter-quartiers tangentielles** et soulager ainsi le secteur central de la ville.

Une fois le réseau routier réhabilité, une organisation plus fonctionnelle du réseau de voirie pourra être repensée et mise en œuvre : hiérarchie du réseau routier, sécurisation au travers de l'aménagement et de l'exploitation de certaines intersections, partage de la voirie et de l'espace viaire entre les modes de transport, etc.

### **3.3.3 Réorganisation des circulations au centre-ville (piétons, deux-roues, voiture individuelle et transport collectif).**

Le centre ville est un point particulièrement névralgique de Bouaké, d'une part, parce que les cinq grandes pénétrantes qui la relient au reste du pays y convergent et, d'autre part, car cette zone abrite la plus grande concentration d'activités commerciales du centre de la Côte d'Ivoire.

Dans l'optique de la reconstruction du marché central, le SDU préconise **d'élaborer un plan d'urbanisme de détail pour l'ensemble de cette zone**. Préalablement, il sera nécessaire d'approfondir l'état des lieux établi lors du diagnostic (juillet 2014) et de concevoir un plan d'aménagement indicatif de la zone.

Ce document rappellera les enjeux liés aux déplacements pour ce secteur : enjeux liés à l'accessibilité locale d'un point de vue multimodal (marche à pied et modes deux-roues non motorisés et motorisés ; transports collectifs urbains, périurbains et interurbains ; taxis ; véhicules individuels ; poids-lourds) ainsi qu'aux flux de trafic de transit vis-à-vis de la zone (trafic interne à la ville passant aujourd'hui par ce secteur et transit longue distance)

Le **plan d'urbanisme de détail** portera une attention particulière aux exigences à satisfaire en matière urbanistique et fonctionnelle (contraintes physiques, d'hygiène et de sécurité) et en matière d'aménagement et de gestion/exploitation des accès et du stationnement. L'accessibilité du secteur sera réfléchi en corrélation étroite avec l'organisation des déplacements à l'échelle de la ville de Bouaké, du fait de la croisée des axes principaux dans ce secteur. Les mesures d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre des propositions d'aménagement seront définies (modification de la hiérarchie fonctionnelle du réseau routier, adaptation des profils en travers, réaménagement de certains carrefours, recommandations de modalités d'exploitation des carrefours, etc.). Ce document fournira aussi un argumentaire pour les demandes de financement que les Autorités solliciteront pour la reconstruction du marché central et de ses abords.

La Planche 3 (p. 12) met en évidence ces enjeux et localise une sélection de liaisons à réaliser en priorité pour Bouaké.

### **3.4 Orientation 3 : Une économie locale redynamisée**

#### **3.4.1 Promotion de Bouaké au centre de son hinterland rural**

Bouaké est au centre d'un important hinterland agricole. Cette situation en fait un maillon incontournable des principales filières de commercialisation des produits agricoles de la région. Pour améliorer cette fonction, il serait souhaitable de renforcer le réseau de pistes rurales desservant son hinterland, favoriser la constitution de groupements de producteurs, améliorer les modalités de conditionnement des produits agricoles, raccourcir les filières de commercialisation et faire converger tous les circuits vers le marché de gros de Bouaké.

Globalement, ces ambitions ne relèvent guère du SDU, car elles sont soit de nature institutionnelle, soit situées hors du périmètre géographique du SDU.

#### **3.4.2 Dynamisation des activités du marché de gros**

De par son importance et son rayonnement potentiel, le marché de gros de Bouaké est une infrastructure unique à l'échelle de la sous-région. La crise politico-militaire a affecté son activité, qui reprend progressivement un volume plus conforme à son potentiel. Des améliorations doivent encore être apportées à son insertion dans les flux d'approvisionnement internationaux, alors que son articulation avec le futur marché central reconstruit devra être finement pensée.

#### **3.4.3 Reconstruction du marché central et aménagement des espaces commerciaux connexes**

Comme souligné dans le diagnostic, la zone du Marché central de Bouaké constitue le poumon économique de la ville et la plus importante concentration d'activités commerciales du centre de la Côte d'Ivoire. La reconstruction du marché central (entièrement détruit par un incendie en 1998) est un enjeu économique, politique, urbanistique et social majeur pour la ville. La reconstruction de ce marché doit cependant s'intégrer dans une réflexion beaucoup plus vaste de requalification du centre ville (intégrant les espaces adjacents du marché).

Comme évoqué au point 3.3.3 (p. 20), le SDU recommandera **l'élaboration d'un plan d'urbanisme de détail** de cette zone stratégique présentant les principes de réaménagement et fournissant :

- > la vocation des différents sous-périmètres de la zone d'étude
- > les standards d'aménagement à retenir
- > les exigences à satisfaire en termes urbanistique, réglementaire et sécuritaire
- > les conditions d'accessibilité et d'approvisionnement de la zone d'étude.

#### **3.4.4 Création de polarités secondaires autour des marchés de quartier**

Aujourd'hui le centre-ville concentre presque toute l'activité commerciale, administrative et tertiaire moderne de Bouaké. Cette convergence des flux d'argent, de marchandises et de personnes vers le centre ville se fait au détriment des zones périphériques n'abritent que des fonctions d'hébergement guère différenciées.

L'un des enjeux du SDU sera de préconiser et de faciliter l'émergence de quelques polarités secondaires qui seront de nature à offrir dans de bonnes conditions des services courants au voisinage. Ces polarités prennent généralement appui sur des marchés de quartier, se situent à la croisée de voies structurantes et devraient permettre l'accès à certains services administratifs de proximité (état-civil) ou à des services du secteur tertiaire moderne (mutuelle de micro-crédits, assurance, cyber-café, téléboutique, ...). Pour cadrer leur développement, ces zones stratégiques devraient faire l'objet de plans d'urbanisme de détails.

### **3.4.5 Amélioration de la compétitivité pour attirer de nouvelles activités industrielles**

L'aménagement et l'exploitation des trois zones industrielles de Bouaké sont particulièrement médiocres (attribution de lots beaucoup trop grands, morcellement de partie à des fins d'habitation, acquisition spéculative sans valorisation, ...) et de nature à décourager les investisseurs potentiels. Les derniers venus ont d'ailleurs privilégié des implantations industrielles hors des zones aménagées à cet effet : stratégie compréhensible, mais insatisfaisante d'un point de vue urbanistique. Le SDU recommandera de créer de nouvelles zones industrielles, notamment à proximité du futur échangeur autoroutier. Il précisera aussi :

- > la nature des aménagements à programmer
- > la taille et la géométrie des lots à commercialiser
- > le type d'avantages administratifs et fiscaux à octroyer (de type zones franche, guichet unique ou interlocuteur unique)
- > les conditions d'exploitation et de valorisation à exiger des acquéreurs.

Ces nouvelles zones industrielles devront permettre à la ville de concrétiser sa vocation industrielle, notamment dans l'agro-industrie. En terme d'emplois, il s'agit d'un défi majeur pour la ville.

### 3.5 Orientation 4 : Des milieux naturels préservés et valorisés

#### 3.5.1 Protection des zones basses nécessaires au fonctionnement du réseau de drainage et rétablissement des écoulements naturels

Comme souligné dans le diagnostic, la ville de Bouaké est segmentée par de nombreux bas-fonds qui la traversent. Ces bas-fonds servent d'exutoire naturel aux eaux de ruissellement. Comme les épisodes pluviaux sont irréguliers, de grandes parties de ces bas-fonds sont hors eau pendant plusieurs mois de l'année (voire pendant toute l'année si la pluviométrie est médiocre). De ce fait, on observe désormais des opérations de morcellement sur ces périmètres et des attributions à vocation d'habitation. Il s'agit d'actes irresponsables, car la construction de bâtiments et de murs d'enceinte dans ces bas-fonds perturbe l'écoulement naturel des eaux de ruissellement. Les drames enregistrés à Abidjan en juin 2014<sup>1</sup> doivent inciter à prendre les mesures suivantes :

- > déclarer ces zones *non aedificandi* et matérialiser les limites de ces périmètres (par un bornage ou un piquetage bien visible).
- > arrêter les opérations de lotissement ou de morcellement sur ces périmètres et sanctionner les agents de l'Etat indécents qui ne se conformeraient pas à cette prescription
- > faire respecter le caractère *non aedificandi* de ces bas-fonds en procédant à des descentes de terrain d'agents de l'Etat
- > procéder à la démolition des constructions déjà érigées dans ces bas-fonds et entravant les écoulements (médiatiser ces opérations pour « frapper les esprits » et montrer qu'une « reprise en main » est en train de s'opérer).
- > indemniser les propriétaires implantés sur ces bas-fonds et pouvant se prévaloir de documents formels de propriété.

#### 3.5.2 Aménagement et valorisation des berges, des bas-fonds et des exutoires

Les bas-fonds lézardant la ville de Bouaké sont des espaces naturels remarquables qui méritent une valorisation. Différentes formes sont possibles :

- > **préserver et développer l'agriculture urbaine** : les bas-fonds sont déjà de vrais potagers urbains : cette activité peut encore être développée en veillant à ce que les aménagements agricoles n'entravent pas l'écoulement des eaux (pas de construction en dur). Dans ce contexte, les activités de maraîchage semblent les plus indiquées.
- > **aménager des espaces à vocation récréative** : les bas-fonds sont des poches de végétation en milieu urbain qui devraient être aménagées sous forme de « coulées vertes », constituant un intéressant réseau écologique et offrant un cadre végétal propice au délassement et aux activités ludiques.

---

<sup>1</sup> Maisons érigées sur des sites impropres à l'habitat emportées par les eaux de ruissellement entraînant dégâts matériels et pertes en vies humaines.

> **aménager des cheminements piétons** : la marche à pied est relativement contrainte à Bouaké, car les trottoirs sont souvent accaparés pour d'autres usages (stationnement, activité commerciale, stockage de marchandises, ...). Des cheminements piétons pourraient être aménagés le long de certains bas-fonds car ils offriraient des liaisons plus directes, moins contraintes (pas de conflit avec les déplacements motorisés) et ombragées (reliques de forêts galeries). Une liaison entre le pôle universitaire et le centre ville pourrait faire l'objet d'une opération pilote.

### 3.5.3 Préservation et valorisation des forêts classées limitrophes

Bouaké sera prochainement une ville millionnaire et offrira un cadre urbain de moins en moins végétal. Trois forêts classées se situent dans sa proche périphérie Kongondekro, Bobo et Bamoro (gérées par la SODEFOR). Les citoyens ignorent ces massifs forestiers et n'en profitent aucunement. Seules quelques actions ponctuelles sont à relever : campement des scouts de la ville et reboisement symbolique dans le cadre du jumelage avec une ville israélienne. Le SDU recommandera les mesures suivantes :

- > **préservation de ces massifs** : conformément aux attributions de la SODEFOR ces espaces doivent être préservés et aucun lotissement ne doit empiéter sur ces périmètres.
- > **valorisation de ces massifs** : des aménagements récréatifs (aires de jeu et espaces de détente), sportifs (« parcours aventure » permettant de cheminer en hauteur, de façon plus ou moins acrobatique, sur des ateliers supportés par les arbres) ou pédagogiques (parcours découvertes sur les enjeux de la préservation des forêts ivoiriennes) offriraient des activités extérieures permettant d'apprécier la beauté de ces forêts. Ces aménagements pourraient être ciblés sur les classes scolaires et devraient rester spatialement bien circonscrits.

## 3.6 Orientation 5 : Une Ville multiculturelle réconciliée

Bouaké est l'agglomération du pays qui a sans doute été la plus meurtrie par la crise militaro-politique. Elle évoque aujourd'hui avec nostalgie un passé heureux, apaisé, rayonnant et révolu. Les Autorités doivent veiller à redonner à la ville son lustre d'antan tout en contribuant au processus de réconciliation en cours. Les axes proposés s'articulent autour de :

### 3.6.1 Redynamisation du patrimoine multiculturel

Toutes les activités susceptibles de redonner du sens à la devise de la ville « Bouaké, de nombreux peuples, une seule cité » devraient être encouragées. A titre d'exemple, cela pourrait prendre la forme de la création en ville d'un centre artisanal ou d'un musée de la culture baoulé.

### **3.6.2 Lancement d'activités renforçant la réconciliation des groupes de population**

Les Autorités ont compris l'importance de s'appuyer sur la culture, les arts et le sport pour amener les différents Ivoiriens sur le chemin de la réconciliation nationale et de la cohésion sociale. Des spectacles de musique, de théâtre et de danse, la programmation de conférences ou l'organisation de compétitions sportives inter-quartiers vont amener les différents groupes religio-ethniques à reformer une seule communauté de destin. Les Autorités doivent encourager toute activité allant dans ce sens et disposent, avec le Centre Jacques Aka, d'une infrastructure de qualité.

### **3.6.3 Promotion de l'image de la ville par la relance d'événements à fortes charges symboliques : Carnaval et Foire de Bouaké**

La renommée nationale et internationale de la ville de Bouaké doit beaucoup à son Carnaval et à sa Foire. Depuis la crise, ces événements festifs ne sont pas parvenus à retrouver leur importance et leur rayonnement d'antan. Le Maire actuel multiplie les démarches pour monter des partenariats (convention signée avec Salvador de Bahia) afin de professionnaliser l'organisation, financer la promotion et améliorer la programmation culturelle de ces deux événements. Leur crédibilité retrouvée passe par ces efforts.

### **3.6.4 Création de places publiques et de lieux de mémoire, d'animation ou de récréation**

Bouaké n'offre guère de divertissements, de lieux de détente et de récréation ou de monuments à forte charge symbolique. Le SDU pourra préconiser, au travers de son programme d'investissements prioritaires, différents types d'aménagement :

- > **reconstruction de la « Piscine municipale »** : Pendant plusieurs décennies, la Piscine municipale a constitué la vitrine de Bouaké, espace agréable accueillant toutes les réceptions officielles et où les classes moyennes et aisées venaient le week-end se prélasser en famille. Outre la piscine, le complexe comprenait également un petit zoo et offrait des animations musicales (orchestre). Cet équipement a été laissé à l'abandon et doit être entièrement rénové.
- > **érection de monuments à fortes charges symboliques** : Différents emplacements stratégiques de la ville (comme la place de la Paix) mériteraient d'être réaménagés selon une charte identique (voir aussi point 3.2.6. p. 18) et pourraient être agrémentés de monuments promouvant la paix et la réconciliation.
- > **aménagement de parcs publics** : plusieurs sites appartenant à la puissance publique, notamment au centre ville, pourraient être réaménagés afin d'offrir des espaces récréatifs de qualité tout en valorisant l'image de la ville.
- > **valorisation d'espaces verts** : Comme décrit aux points 3.5.2 et 3.5.3 différents milieux naturels pourraient être aménagés en espaces récréatifs : les bas-fonds pourraient devenir des coulées vertes en milieu urbain (couplant fonction de détente et de mobilité douce) et des espaces pédagogiques et récréatifs pourraient être aménagés dans les forêts classées limitrophes.

### 3.7 Orientation 6 : Des compétences urbanistiques dignes d'une ville bientôt millionnaire

Les chapitres précédents affichent d'importantes ambitions pour Bouaké. Différents facteurs font qu'elles seront objectivement difficiles à assumer :

- > **importance démographique et étendue spatiale de la ville** : Bouaké est bientôt une ville millionnaire et la gestion quotidienne d'une telle agglomération requiert des ressources humaines et financières importantes.
- > **caractère pluridisciplinaire et multi-acteurs de la gestion urbaine** : de nombreuses administrations, décentralisées et déconcentrées, sont impliquées dans la gestion de la ville et doivent, dans leur pratique quotidienne, associer les représentants de la société civile et les opérateurs économiques.
- > **reprise en main nécessaire** : la crise est à l'origine d'un délitement de la maîtrise de la gestion foncière et de la planification urbaine. Aujourd'hui, il convient non seulement d'anticiper le futur, mais aussi de redresser le passé.

Bien que cela ne relève pas directement d'un document d'urbanisme, le présent Schéma directeur d'urbanisme souligne l'importance qu'il conviendra d'accorder les prochaines années au renforcement des capacités institutionnelles. Ce renforcement pourra prendre différentes formes :

- > **Formation des agents et renforcement des effectifs** : Les ambitions affichées dans le présent document requièrent des effectifs plus solides (en termes qualitatif et quantitatif) au sein des services municipaux et des représentations déconcentrées de l'Etat. Des efforts doivent aller rapidement dans ce sens.
- > **Acquisition de moyens logistiques supplémentaires** : Il est important que les agents disposent de moyens de travail plus efficaces. Cela devrait se traduire par une informatisation des services, par un accès facilité à Internet et par des moyens de déplacement plus importants (descente sur le terrain, contrôle des implantations anarchiques, recouvrement des redevances, etc.).
- > **Recours à des instruments de gestion plus efficaces** : Bouaké est une ville prochainement millionnaire qui doit pouvoir être gérée par des instruments plus performants. A titre d'exemple, Bouaké devrait aujourd'hui disposer d'un Schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL) et faire appel à un logiciel de gestion de la maintenance assistée par ordinateur lui permettant de réaliser un inventaire complet des infrastructures et d'identifier les axes prioritaires de modernisation de l'éclairage urbain et d'efficacité énergétique. Seul ce type d'évolution permettra de s'engager sur la voie d'un éclairage public efficace permettant tout à la fois de réaliser de fortes économies sur sa facture électrique et d'améliorer la qualité de son service. Ce qui est valable pour l'éclairage public est aussi valable pour beaucoup d'autres services urbains.  
De manière similaire, la reconstitution des registres fonciers (ayant fait l'objet de pillages successifs) constituera également une priorité à court terme.

Des instruments de financement du type C2D devraient être mobilisés à cette fin.

## 4. CONCLUSION ET PERSPECTIVES

L'élaboration des présentes « Orientations stratégiques de développement » s'inscrit dans le prolongement immédiat du diagnostic remis en juillet 2014. Ces orientations constituent les principes directeurs qui vont guider l'élaboration du SDU à l'horizon 2030.

Ce document a fait l'objet de missions à Abidjan et à Bouaké en juin 2014, qui ont été l'occasion de présenter et débattre avec la Mairie et plusieurs directions régionales les orientations susceptibles de guider le développement spatial de la ville. Les contributions de ces interlocuteurs sont d'ores et déjà intégrées.

Après un rapport diagnostic particulièrement volumineux, le présent document se veut volontairement succinct et stratégique. Il constitue un document d'orientation inédit pour cette ville majeure de la Côte d'Ivoire.

Il appartient désormais aux Autorités centrales, déconcentrées et locales de prendre connaissance de ce document, de faire part de leurs observations, corrections et compléments et de prendre position par rapport aux orientations qui dicteront l'élaboration du SDU.

En concertation avec la Direction de l'urbanisme, des restitutions sont d'ores et déjà programmées à Bouaké, puis à Abidjan au cours du mois d'août 2014.

Au cours du second semestre 2014, le Groupement actualisera ensuite le Schéma directeur d'urbanisme (Phase 3). Dans ce cadre, il proposera différents scénarios de densification et d'extension spatiale. L'un des principaux enjeux de ce document sera de délimiter les zones à ouvrir à l'urbanisation au cours des quinze prochaines années. Ce travail sera très fortement influencé par l'implantation du contournement autoroutier de Bouaké. Cette implantation, notamment celle de l'échangeur desservant la ville, va profondément orienter le développement spatial de Bouaké, notamment l'implantation des futures zones industrielles.

Sur les secteurs les plus stratégiques de la ville, des plans d'urbanisme de détail (PUD) pourront être élaborés (Phase 4). Ces documents devront fournir aux Autorités des instruments plus opérationnels et plus contraignants vis-à-vis des tiers. Le Groupement recommande vivement de lancer dès à présent un tel document sur l'ensemble de la zone commerciale centrale (marché central et ses abords).

Enfin, un programme d'investissements prioritaires (Phase 5) permettra de transcrire les orientations du SDU en aménagements concrets (présentés sous forme de fiches de projet bancables) à réaliser au cours des cinq prochaines années.

Comme décrit ci-dessus, l'actualisation du SDU au cours de l'année 2014 devrait se caractériser par une dynamique d'acteurs réjouissante et une riche production au travers des livrables relatifs aux Tâches 3, 4 et 5.

Fait à Lausanne et Bouaké, août 2014

5. ANNEXES : POSTERS ELABORES SUR LES ENJEUX DE  
LA VILLE (NOVEMBRE 2013)

**CLIENTS :** Direction de  
l'Urbanisme  
(MCLAU)

**PRESTATAIRE :** Urbaplan  
Transitec  
IOA

TÂCHE **1**

Elaboration du  
**DIAGNOSTIC  
STRATÉGIQUE**  
de l'aire d'étude

TÂCHE **2**

Formulation de  
la stratégie de  
**DÉVELOPPEMENT  
DURABLE**

TÂCHE **3**

Elaboration de  
la stratégie d'un  
**AMÉNAGEMENT  
DURABLE**

TÂCHE **4**

Elaboration  
des **PLANS  
D'URBANISME  
DE DÉTAILS** des  
zones d'extension

TÂCHE **5**

Etablissement  
du programme  
pluriannuel des  
**INVESTISSEMENTS**

TÂCHE **6**

Définition d'un  
mécanisme de  
**MISE EN ŒUVRE**  
et de **SUIVI-  
ÉVALUATION**



**DENSIFICATION  
HORIZONTALE**  
et viabilisation des  
quartiers péricentraux  
et périphériques



**DENSIFICATION  
VERTICALE**  
du noyau ancien populaire



**RÉORGANISATION**  
de la chaîne foncière  
et maîtrise des  
extensions spatiales



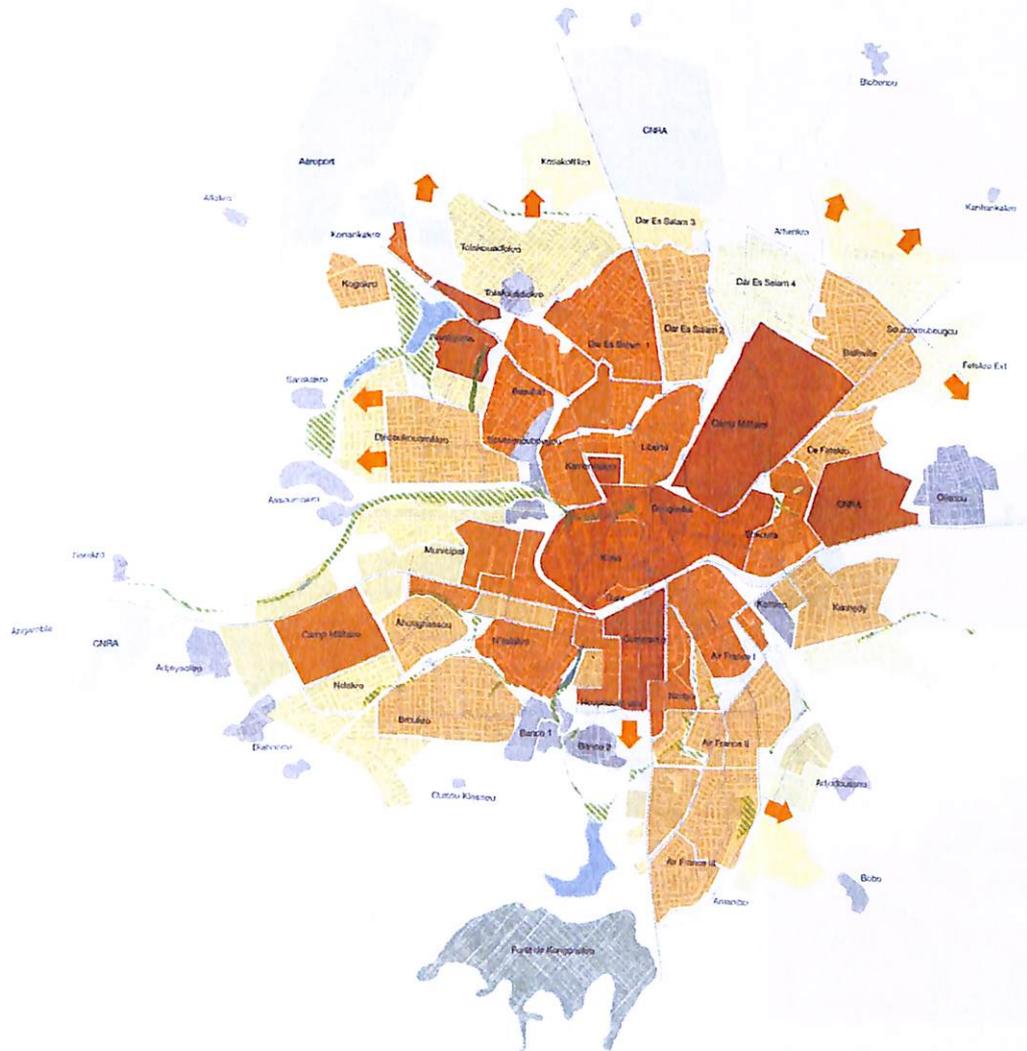
**INTÉGRATION**  
des villages traditionnels  
dans la dynamique  
urbaine



**RESTRUCTURATION**  
et régularisation des  
poches d'habitat  
irrégulier



**REQUALIFICATION**  
des zones administratives  
et de service (espaces  
tertiaires)



av. 1960



1960 - 1970



1970 - 1980



1980 - 2000



2000 - 2013



2013 - ....



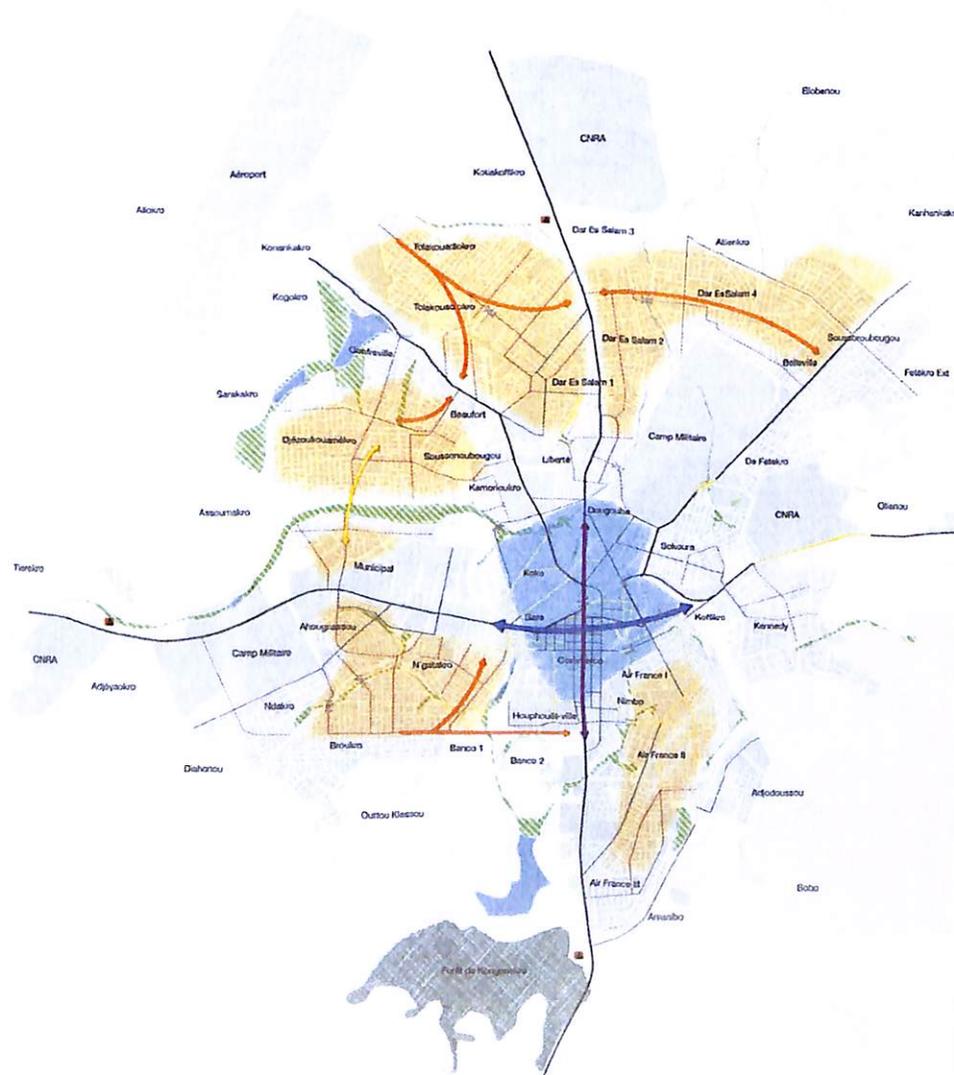
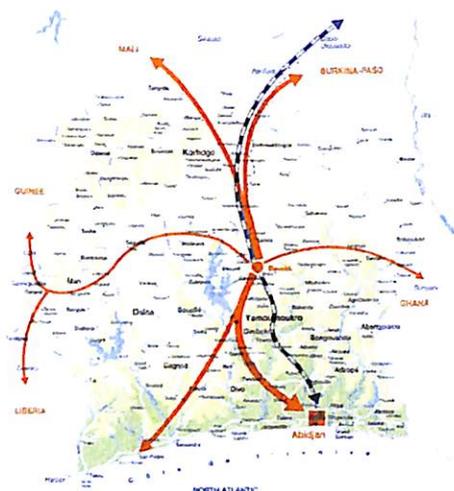
**RENFORCEMENT**  
de la voirie interurbaine  
et amélioration des  
transits et des liaisons  
Est-Ouest

**HIÉRARCHISATION**  
des réseaux au sein  
des quartiers

**DÉVELOPPEMENT**  
des liaisons inter-  
quartiers

**DÉSENCLAVEMENT**  
des quartiers  
périphériques

**RÉORGANISATION**  
des circulations au  
centre-ville (piétons,  
deux-roues, voitures et  
transports collectifs)



**PROMOTION**  
de Bouaké au centre  
de son hinterland  
rural

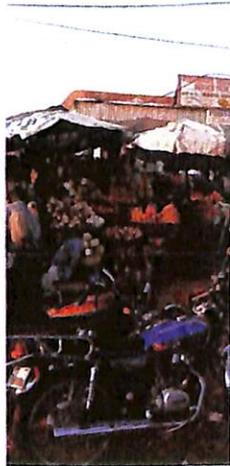
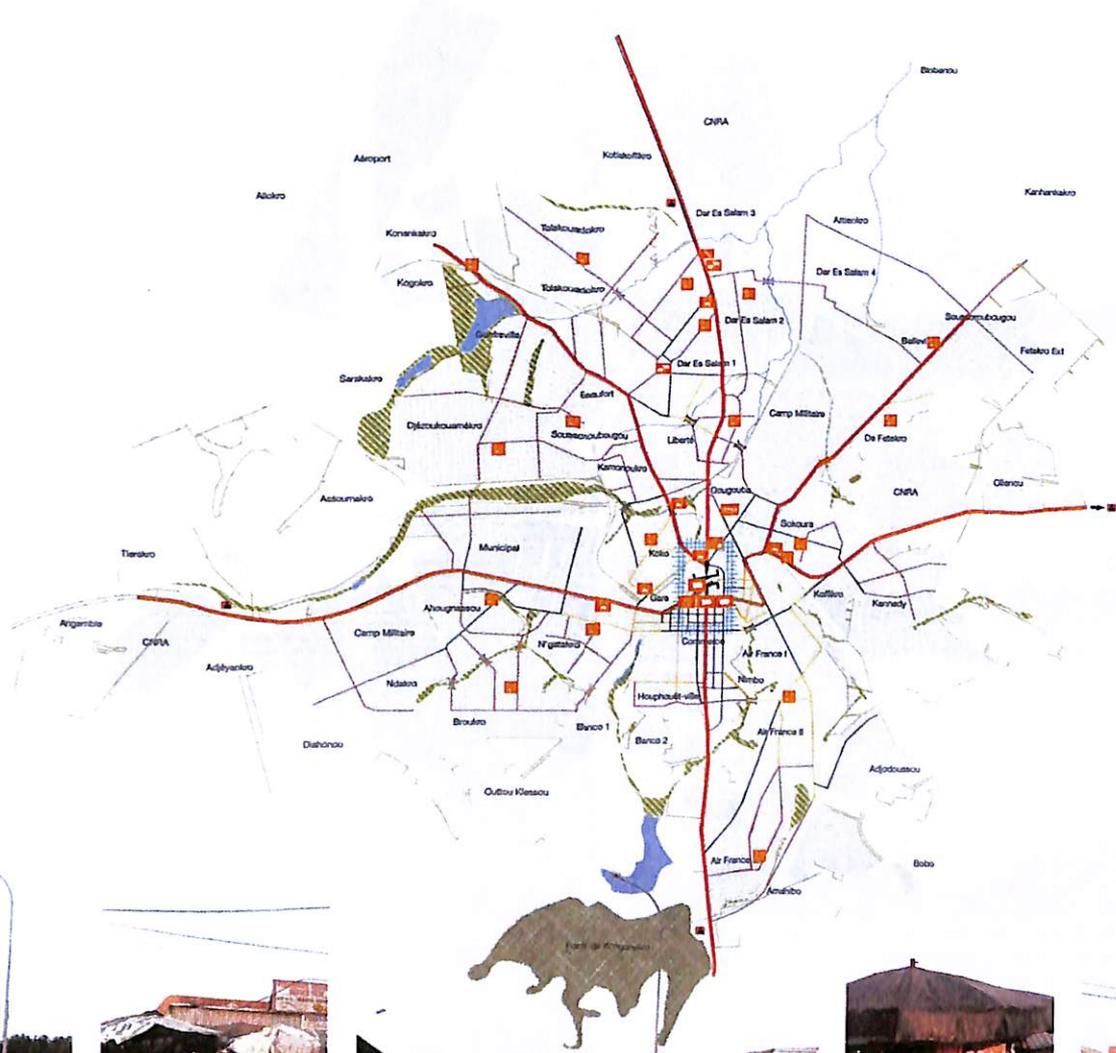
**DYNAMISATION**  
des activités du  
marché régional de  
gros

**RECONSTRUCTION**  
du marché central  
et des espaces  
commerciaux  
connexes

**CRÉATION**  
de polarités  
secondaires autour  
des marchés de  
quartier

**RÉAMÉNAGEMENT**  
de la zone commerciale  
en intégrant les  
aspects de mobilité et  
de stationnement

**AMÉLIORATION**  
de la compétitivité  
pour attirer de  
nouvelles activités  
industrielles



Marché de gros

Marché central

Marché de proximité

Centres commerciaux

Supermarchés

Abattoir municipal

Forail

Gares routières



**PROTECTION**  
des zones basses  
nécessaires au  
fonctionnement du  
réseau de drainage

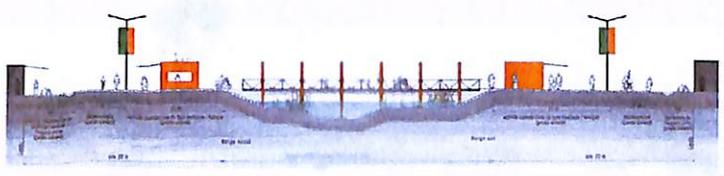
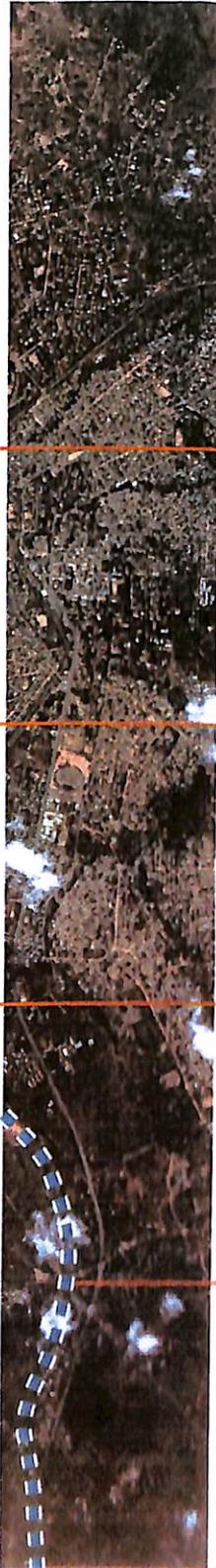
**AMÉNAGEMENT**  
des berges, des  
bas-fonds et des  
exutoires

**RÉTABLISSEMENT**  
des écoulements  
naturels

**DÉVELOPPEMENT**  
de l'agriculture urbaine

**PRÉSERVATION**  
et valorisation des  
forêts classées  
limitrophes

**AMÉNAGEMENT**  
de jardins urbains



une ville **MULTICULTURELLE** réconciliée

**REDYNAMISATION**  
du patrimoine  
multiculturel

**LANCEMENT**  
d'activités renforçant  
la réconciliation  
des groupes de  
population

**PROMOTION**  
de l'image de la  
ville par la relance  
d'activités à fortes  
charges symboliques

**CRÉATION**  
de places publiques  
et de lieux de  
mémoire, d'animation  
ou de récréation

