



# Problèmes D'Aménagement A L'Urbanisation Dans Les Zones Non Aedificandi Dans L'arrondissement d'Agblangandan

QUENUM Comlan Irené Eustache Zokpénou, DOSSOU GUEDEGBE Odile V.

Laboratoire d'Aménagement du Territoire, d'Environnement et du Développement Durable (LATEDD)  
Université d'Abomey Calavi (UAC)

Auteur correspondant : QUENUM Comlan Irené Eustache Zokpénou. E-mail : quenumirene57@gmail.com



**Résumé :** La croissance démographique rapide et la forte pression foncière à Agblangandan engendrent une occupation croissante des zones non aedicandi, pourtant essentielles pour la sécurité, l'assainissement et la régulation urbaine. Cette situation crée de sérieux problèmes d'aménagement et met en évidence le décalage entre la réglementation et les pratiques locales. L'objectif de cette recherche est d'évaluer les problèmes d'aménagement des zones non aedicandi dans l'Arrondissement d'Agblangandan.

L'approche méthodologique utilisée s'articule autour de la recherche documentaire, les enquêtes de terrains, de la collecte de données, de leur traitement et de l'analyse des résultats. Au total 70 ménages ont été investigués sur la base d'un choix raisonné suivant des critères bien déterminés. En dehors des ménages, les investigations ont également pris en compte les autorités politico-administratives, les populations riveraines et les personnes ressources. Une analyse des résultats a été effectuée au moyen du modèle SWOT, après le traitement des données, qui a été réalisé de manière manuelle et numérique.

Les enquêtes auprès des ménages d'Agblangandan révèle que les problèmes majeurs recensés sont les inondations, les maladies liées à l'insalubrité et l'accès limité aux infrastructures. Pour y remédier, plus de la moitié des habitants 50,77% préconisent une urbanisation verticale tandis que 45% privilégièrent la construction d'infrastructure.

**Mots clés :** Agblangandan, urbanisation, Aménagement, Problème, zone non aedicandi.

**Abstracts:** The rapid population growth and the strong land pressure in Agblangandan are leading to a growing occupation of non-Aedicandi areas, which are nevertheless essential for security, sanitation and urban regulation. This situation creates serious planning problems and highlights the gap between regulations and local practices. The objective of this research is to evaluate the development problems of non-edificandi areas in the District of Agblangandan.

The methodological approach used revolves around documentary research, field surveys, data collection, their processing and analysis of results. A total of 70 households were investigated on the basis of a reasoned choice following well-defined criteria. Outside of households, the investigations also took into account political and administrative authorities, local populations and resource people. An analysis of the results was carried out using the SWOT model, after data processing, which was performed manually and digitally.

The household surveys in Agblangandan reveal that the major problems identified are floods, diseases related to insalubrity and limited access to infrastructure. To remedy this, more than half of the inhabitants 50.77% advocate vertical urbanization while 45% favor infrastructure construction.

**Keywords:** Agblangandan, urbanization, Development, Problem, non aedicandi area.



## INTRODUCTION

La problématique du cadre de vie est avant tout une question de qualité qui voudrait que les conditions soient optimales, au moins décentes, soient réunies pour rendre la vie possible et agréable. Ceci est de l'ordre du principe. Car dans la réalité, dans de nombreux endroits du monde, trouver juste un toit est le défi existentiel majeur (Africa 21, 2020-21, p.6). Lorsqu'on sait que se loger, avoir un toit pour soit représenté l'une des aspirations les plus légitimes pour tout être humain, il est très difficile pour certains occupants de laisser passer la moindre occasion de construction qui arrive à se présenter (B. O. N. Edongo *et al*, 2019, p 108). Cette recherche constante d'un toit et d'un meilleur cadre de vie favorise aujourd'hui une urbanisation accélérée dans plusieurs régions du monde.

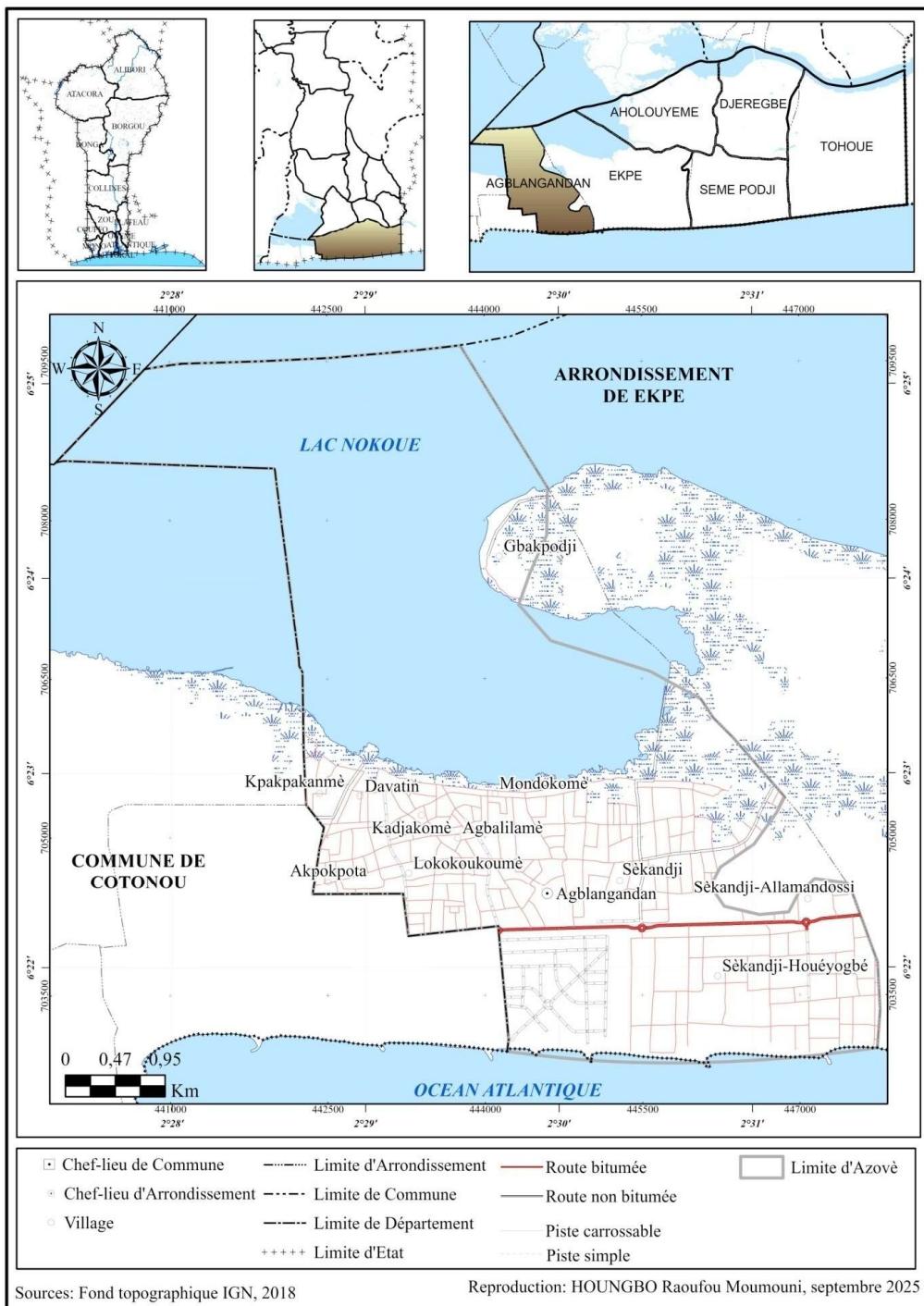
L'urbanisation rapide constitue de nos jours un phénomène mondial aux implications multiples. Elle se manifeste par l'extension des villes au détriment des espaces ruraux, naturels ou encore des zones initialement non destinées à la construction, appelées zones non aedificandi. Avec le recul de la biodiversité dans les espaces anthropisés, et la déforestation, les études urbaines portent de plus en plus sur les aspects nature – société. Elles s'intéressent en particulier aux effets sur la population de la transformation des espaces ruraux en espaces urbains (A. Bibouton, 2023, p.25).

Au Bénin, on note que la population est passée de 6 769 914 habitants en 2002 à 10 008 742 habitants en 2013, soit un taux d'accroissement intercensitaire de 3,5 % (INSAE, 2013). Agblangandan, un arrondissement de la Commune de Sèmè-Podji, en périphérie de Cotonou, illustre clairement ces dynamiques. Ce territoire, en pleine expansion urbaine, voit ses zones non aedificandi de plus en plus occupées par des habitations et des commerces. Dans les zones de plaines marécageuses et de bas-fond, pourtant déclarées inconstructibles ou non aedificandi par les autorités, la pression liée à la recherche de logements entraîne une occupation illégale. Cette situation engendre des risques d'enfoncement progressif des constructions, révélant ainsi la vulnérabilité et la fragilité des infrastructures mais aussi les dangers auxquels sont exposés les riverains et les propriétaires (E. D. S Manfo *et al*, 2021, p. 98). Ce qui traduit qu'elle expose les habitants à des risques élevés comme l'inondation, l'effondrement et les difficultés d'accès aux services de base. Cette urbanisation non réglementée soulève également des défis en matière de santé publique, de sécurité et de cohésion sociale. Les conséquences environnementales liées à l'occupation d'un site non aedificandi sont néfastes pour l'écosystème naturel, mais aussi pour le cadre de vie, notamment la santé des populations (M. Laaouane *et al*, 2011, p. 149). Les décharges sauvages d'ordures, la mise en place des infrastructures économiques et la construction des latrines non viables dans les zones à risques d'inondation sont autant d'activités aux enjeux négatifs sur la ressource en eau de surface (H. Tchékoté *et al*, 2019, p.75). Les constats issus de ces observations révèlent une urbanisation désordonnée marquée par la prolifération des décharges sauvages, l'installation d'équipement inadapté et une forte pression sur les ressources naturelles. Cette situation engendre des impacts environnementaux et socio-économiques qui se traduisent par la dégradation du cadre de vie, l'insalubrité et la détérioration de la santé des populations locales. Comment l'urbanisation dans les zones non aedificandi influence-t-elle l'environnement et les réalités socio-économiques des populations concernées ?

### 1. Milieu de recherche

#### 1.1 Situation géographique et administrative

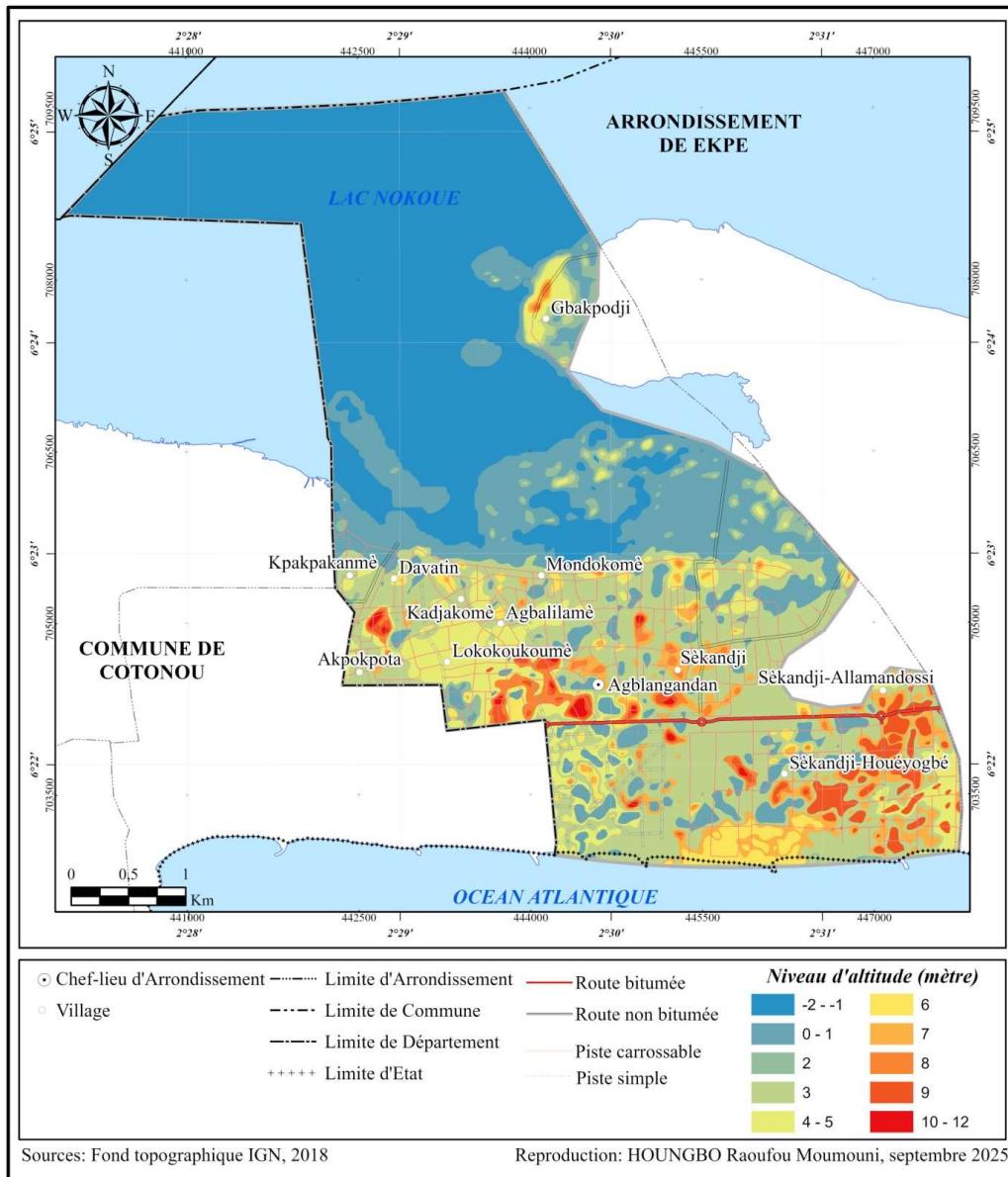
Situé dans le département de l'Ouémé, entre 6°22' et 6°25' de latitude Nord et 2°28' et 2° 31' de longitude Est, l'Arrondissement d'Agblangandan est limité au nord par le Lac Nokoué au sud par l'Océan Atlantique à l'ouest par la commune de Cotonou et à l'est par l'arrondissement d'Ekpè. L'Arrondissement d'Agblangandan est constitué de 12 villages et quartiers que sont : Agblangandan, Agbalilamè, Akpokpota, Davatin, Gbakpodji, Kadjacomè, Kpakpakanmè, Lokokoukomè, Mondokomè, Sekandji Ananmandossi, Sekandji Gangnoncomè, Sekandji Houéyogbé (Mairie de Sèmè-Podji, 2024, p.27). La figure 1 présente la situation géographique et administrative de l'arrondissement d'Agblangandan.



**Figure 1 :** Localisation géographique de l'arrondissement d'Agblangandan

## 1.2 Composantes morphologiques et Unités pédologiques

L'Arrondissement d'Agblangandan est situé dans le domaine margino-littoral du bassin sédimentaire côtier du Bénin et présente une morphologie qui repose essentiellement sur une grande composante de plaine côtière. Le relief plat et faiblement ondulé est généralement inférieur à 10 mètres au-dessus du niveau de la mer et présente des plaines inondables. La figure 2 nous montre l'aspect morphologique de l'Arrondissement d'Agblangandan



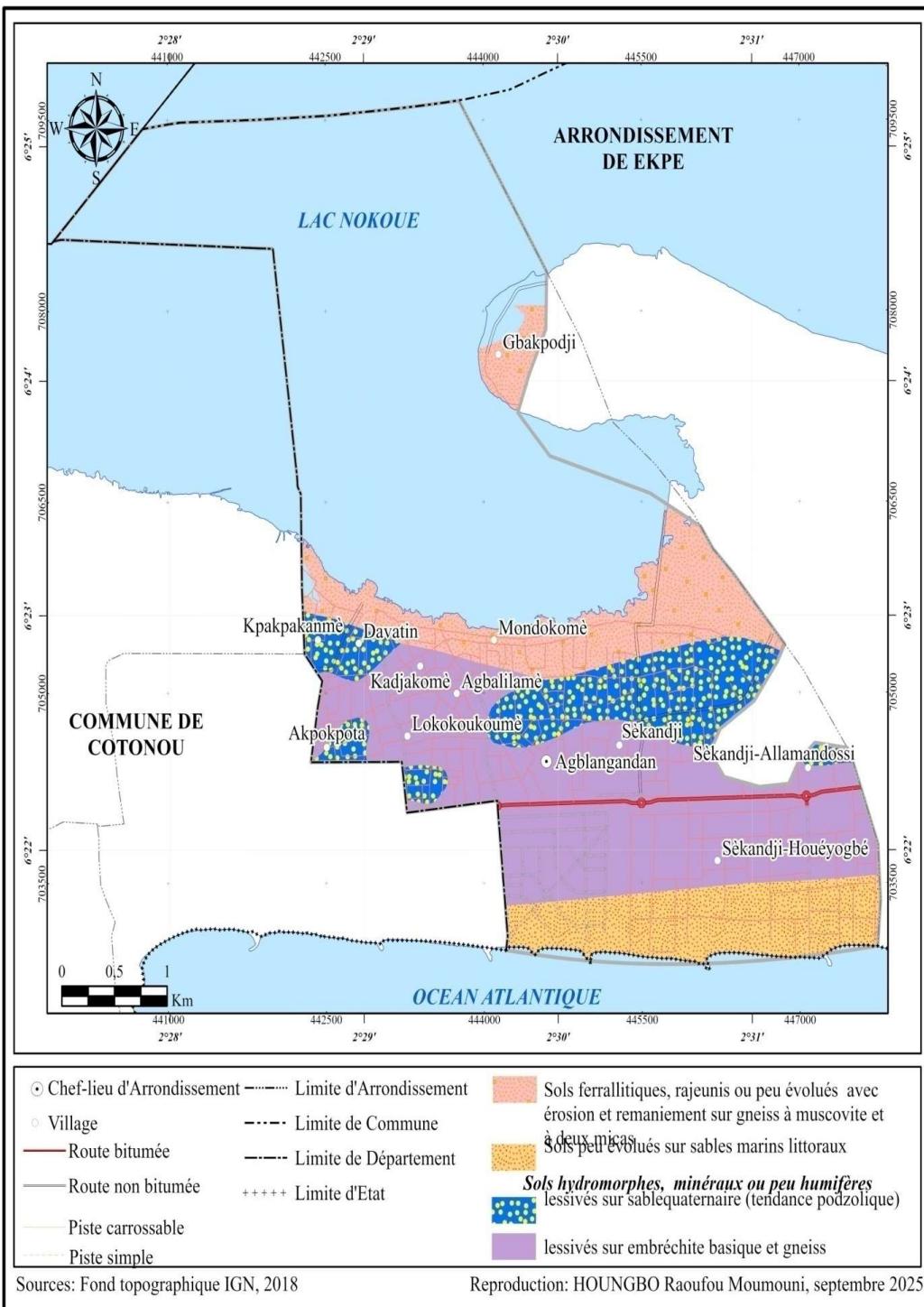
**Figure 2 :** Aspect morphologique de l'Arrondissement d'Agblangandan

De l'analyse cette figure, on constate que la majeure partie de notre milieu d'étude se retrouve sur une plaine avec un niveau d'élévation entre 3 à 8 m d'altitude.

Sur le plan pédologique, les sols sont pour la plupart hydromorphes et très pauvres en éléments nutritifs et en matériaux organiques, notamment en base, azote et phosphore, mais riches en dioxyde de silicium avec quelques éléments de sols ferrugineux de type



tropical. Ces différents types de sols ont pour la plupart une faible capacité d'échange et un faible pouvoir de rétention d'eau. A saturation, ils favorisent les inondations, surtout pendant les saisons pluvieuses et de hautes eaux. Ces sols facilitent aussi l'installation des populations dont certaines dans des habitations précaires ou non adaptées aux types de sols, ce qui les rend vulnérables pendant les inondations. Ce phénomène n'est pas sans conséquences sur le développement local. La figure 3 montre la formation pédologique de l'arrondissement d'Agblangandan.

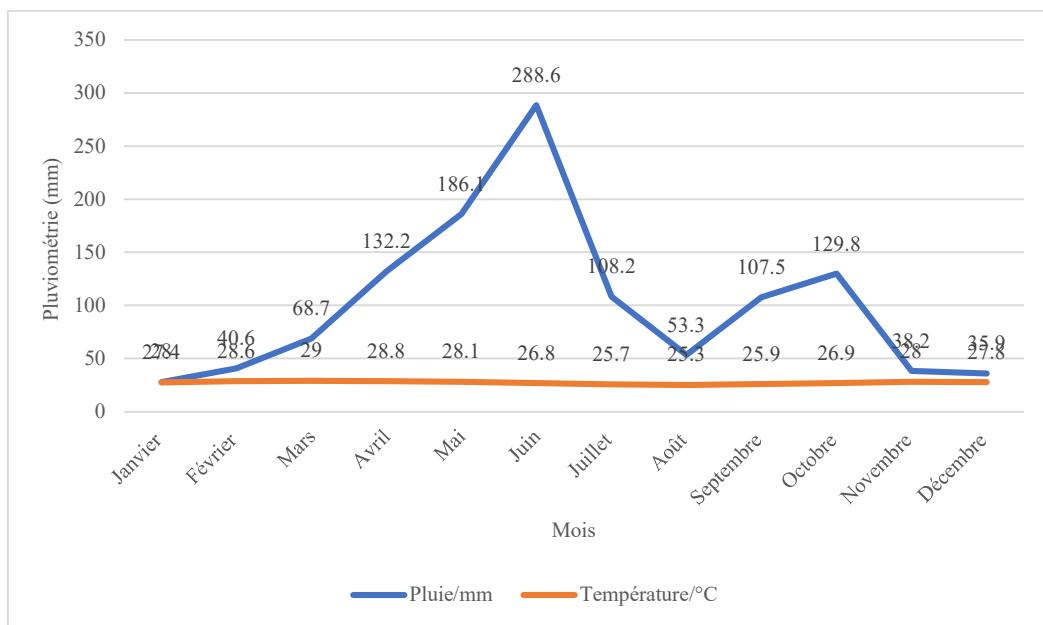


**Figure 3 : Formation pédologique de l'arrondissement d'Agblangandan**

De l'analyse de cette figure, on remarque que le milieu de recherche est composé de sols ferrallitiques, sols peu évolués, sols hydromorphes. La formation pédologique la plus dominante de notre milieu de recherche est les sols hydromorphes.

### 1.3 Conditions climatiques et Réseau hydrographique

L'arrondissement d'Agblangandan baigne dans un climat soudano guinéen caractérisé par deux saisons sèches (décembre à février et août à septembre) et deux saisons pluvieuses (avril à juillet et octobre à novembre). La température moyenne fait environ 27°C avec une humidité relative élevée. L'influence du vent côtier sur le climat crée souvent des perturbations cycliques qui font d'Agblangandan, une des zones les plus arrosées du sud Bénin. Les conditions climatiques déterminent la fréquence et l'intensité des risques naturels (inondation, érosion, dégradation des sols) que courent les populations dans les zones inconstructibles. La figure 4 montre la courbe ombrothermique d'Agblangandan.

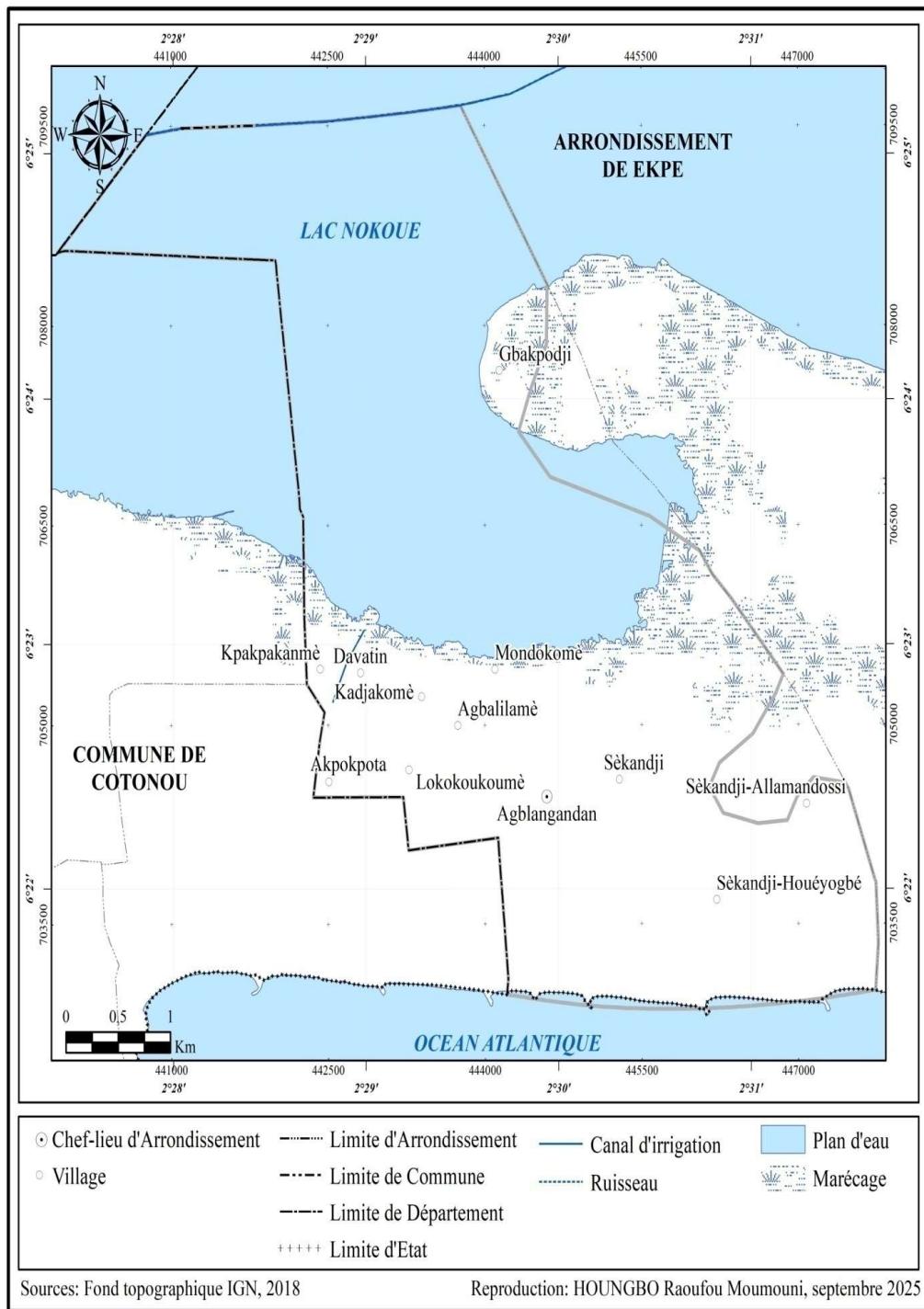


**Figure 4 :** Diagramme ombrothermique

**Source :** Direction de la météorologie du Bénin, 2025

Le régime pluviométrique de l'Arrondissement d'Agblangandan est bimodal et les pluies sont concentrées sur les mois de juin (grande saison pluvieuse) et octobre (petite saison pluvieuse) et pour la température, le mois le plus froid de l'année à Agblangandan est août, avec une température moyenne de 25,3°C et le mois le plus chaud est mars avec une température moyenne de 29°C.

Sur le plan hydrographique, Coincé entre la complexe mer, lac et lagune. Agblangandan bénéficie d'un réseau hydrographique favorable aux activités de pêche. Il s'agit de la lagune de Cotonou qui en s'élargissant forme le lac Nokoué. les premières inondations à Agblangandan s'observent en juin-juillet et sont dues aux pluies de la première et grande saison des pluies dans les basses vallées du fleuve Ouémé et sur Sèmè-Podji ; la seconde, en septembre-octobre, est sous influence des apports d'eaux depuis l'Ouémé supérieur avec l'effet des cumuls pluviométriques de la petite saison des pluies au sud dans le régime subéquatorial. Les basses eaux se retrouvent de décembre à mai. L'urbanisation dans ces zones perturbe l'écoulement naturels des eaux, réduit les zones tampons et augmente la fréquence et l'intensité des inondations. Le réseau hydrographique explique les vulnérabilités physiques de ces zones et les conséquences de leur occupation. La figure 5 présente le réseau hydrographique de l'arrondissement d'Agblangandan.



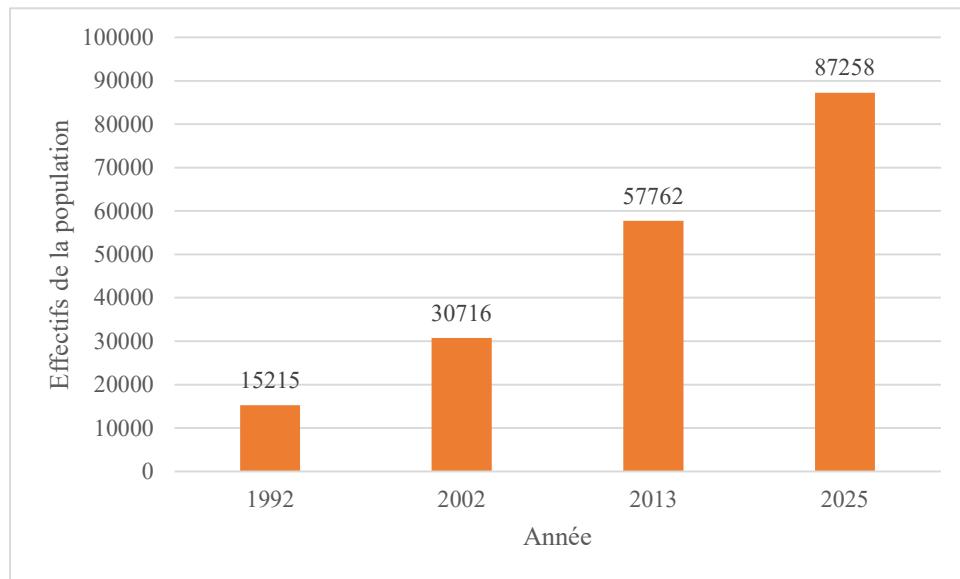
**Figure 5 :** Réseau hydrographique du milieu de recherche.

L'analyse de cette figure montre que l'arrondissement d'Agblangandan, de par sa position géographique est dominé par les plans d'eau et du coup du fleuve Ouémé, les cours d'eau permanent, les ruisseaux et canal d'irrigation.

#### 1.4 Caractéristiques démographiques

La répartition de la population dans la zone d'étude est hétérogène. D'une population estimée à 15215 habitants en 1992 (RGPH 2), elle est passée à 30716 habitants en 2002 (RGPH 3), pour atteindre 57762 habitants en 2013 (RGPH 4). Une projection de la population d'Agblangandan a permis de connaître l'effectif en 2025. Elle est faite à l'aide des données de deux récents recensements (RGPH de 2002 et 2013). Soit  $x$  la population augmentée par année.  $x = \frac{P_2 - P_1}{D}$ . Avec  $P_2$  population en 2013,  $P_1$  population en 2002 et  $D$  la différence d'année entre 2013 et 2002.

Ce résultat  $x$  obtenu est additionné à la population de 2013 pour obtenir celle de 2014 ainsi de suite jusqu'en 2024. La figure 6 présente l'évolution de la population de l'arrondissement d'Agblangandan au cours des trois derniers recensements et les résultats des projections en 2025.



**Figure 6 :** Evolution de la population de l'arrondissement d'Agblangandan

**Source :** INSAE, donnée 1992-2013

La figure 6 montre l'évolution de la population de l'arrondissement d'Agblangandan de 1992 à 2025. L'analyse de cette dernière montre que la population depuis 1992 croît constamment. Cette croissance est due au taux de natalité élevé de la population ainsi que l'accroissement des immigrés à la recherche de terre et d'emploi vue la proximité d'Agblangandan avec Cotonou.

### 2.APPROCHE METHODOLOGIQUE

Elle comprend les données à collecter, les méthodes de collecte de données, les recherches documentaires, les travaux de terrain de même que le traitement des données et analyse des résultats.

#### 2.1. Natures des données utilisées

Plusieurs types de données sont collectés dans le cadre de cette recherche. Il s'agit des :

- données démographique d'Agblangandan issues des recensements (RGPH 3 et 4) ou des estimations INSAE pour évaluer la croissance démographique.
- données des enquêtes menées sur le terrain auprès des populations sur les enjeux de l'urbanisation des zones non aedificandi ;



- données du niveau de satisfaction en matière : (d'accès à l'eau potable, à l'électricité, aux voies d'accès praticables, à la sécurité et aux services sociaux de base).
- données sur la typologie des impacts de l'urbanisation dans les zones non aedificandi d'Agblangandan ;
- données biophysique du milieu de recherche (relief, sol, climat).

## 2.2 Travaux de terrain

### 2.2.1 Groupe cible et échantillonnage

Le groupe cible est constitué de l'ensemble des acteurs qui interviennent dans la planification à Sèmè-Podji, des populations occupant les zones inconstructibles, les populations riveraines et les personnes ressources. Les quartiers ayant les marécages ou zones humides sont au nombre de 06 à savoir : Agbalilamè, Gbakpodji, Kpakpakanmè, Sékandji, Sékandji Allanmadossi, Sékandji Houéyogbé. Au niveau des ménages, l'échantillonnage obéit à un choix raisonné. Comme critère retenus, il s'agit de :

- être résidant dans la ville depuis 5ans
- être chef de ménage ou un représentant du chef de ménage ;
- résider dans l'une des localités du milieu de recherche ;

L'échantillonnage concerne les 12 villages/ quartiers que compte l'arrondissement. Au total 70 ménages ont été enquêtés dans l'Arrondissement d'Agblangandan. Au nombre de ceux-ci, nous avons également cinq (05) chefs quartiers.

### 2.2.2 Outils, matériels et techniques de collectes

NOMBREUSES ont été les techniques de recherche utilisées dans le cadre de cette recherche pour obtenir des données nécessaires à l'exploitation des phénomènes observés sur le terrain. Il s'agit :

- des guides d'entretien pour collecter des informations auprès des autorités politico-administrative en rapport avec les objectifs
- un questionnaire élaboré à l'endroit des ménages regroupant les différents groupes socioprofessionnels pour recueillir les informations aussi bien qualitatives que quantitatives.
- d'une grille d'observation conçue pour l'identification des différents éléments morphologique spécifiques pouvant influencer l'installation des hommes.

Les matériels utilisés dans le cadre de la présente recherche sont :

- un appareil photographique numérique qui a permis la prise des photographies instantanées d'élément ou faits jugés importants pour le travail ;
- le magnétophone pour enregistrer les conversations ;
- un Global Positioning System (GPS) pour géo-référencer les coordonnées géographiques des infrastructures sociocommunautaires et bien d'autres éléments dont la spatialisation est jugée utile pour la recherche.

Plusieurs techniques ont permis la collecte des données suivant les catégories d'acteurs interrogés et suivants les objectifs à atteindre. Il s'agit des enquêtes par questionnaires, des entretiens et de l'observation.

- **Entretiens**

Les entretiens ont permis de collecter des informations auprès des ménages et les autorités politico-administratives pour vérifier les hypothèses afin de recueillir des informations concernant leur compréhension de l'urbanisation dans les zones inconstructibles, les raisons d'installations, les contraintes et les différents changements constatés dans l'évolution de leur localité à travers les formes d'occupations et d'usage du sol.

- **Questionnaires**

Le contenu des questionnaires a porté sur le niveau d'instructions des enquêtés, leurs attitudes et leurs pratiques relatives au mode de gestion des déchets, à l'hygiène et l'assainissement du milieu, leurs connaissances relatives aux conditions socio-sanitaires des populations.



#### • Observations

Elle a permis d'apprécier les éléments physiques du cadre géographique de la recherche, l'état des infrastructures sociocommunautaires, les différents problèmes environnementaux liés aux questions d'hygiènes et d'assainissement et aux modes de gestion des ressources naturelles, etc ; ce qui a permis de comprendre les modes de l'occupation de l'espace. La répartition spatiale des bâtiments, les techniques d'ouvertures des voies et leur état de praticabilité ont été observés.

### 2.3 Traitement des données et analyse des résultats

Les données collectées en milieu réel sont traitées de façon manuelle. Les résultats issus des traitements manuels sont codés afin de faciliter le traitement statistique et l'analyse sur ordinateur. Après le dépouillement, les données brutes sont présentées sous formes de tableau et différentes données sont traités à l'aide des logiciels : Microsoft Word pour la saisie des données collectées. Les graphiques et tableaux ont été réalisés à l'aide du tableur Excel. Les cartes ont été réalisées avec le logiciel QGIS.

Le modèle d'analyse PEIR (Pression, Etat, Impact, Pression) a été utilisé. Ce modèle a permis d'analyser les tendances environnementales de notre milieu de recherche en liant les activités humaines (pression), à l'état de l'environnement (état), aux conséquences qui en découlent (impact) et aux mesures prises pour y remédier (réponses). Pour ce fait, les éléments essentiels de l'analyse ont été tirés à partir des résultats d'enquêtes et travaux de terrain.

## 3 RESULTATS

### 3.1 Problèmes environnementaux

L'urbanisation dans les zones non aedificandi d'Agblangandan entraîne des enjeux environnementaux comme l'inondation, la pollution des eaux et l'augmentation des déchets et la perte des zones végétale et marécageuses.

#### • Inondations

Les travaux de terrain ont permis à travers des photographies d'observer les conditions dans lesquelles sont construites les maisons à Agblangandan. D'après les enquêtes, les résultats montrent que la plupart des ménages érigent des constructions sur le lit d'écoulement de l'eau. Ces installations, bien adaptées au contexte informel, présentent de sérieux défis en sur le plan environnemental. Ce type d'étalement des ménages conduit à l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation de surfaces perméables (terres naturelles, agricoles) en surfaces imperméables (bâtiments, routes, parkings). Cette imperméabilisation réduit considérablement la capacité du sol à absorber l'eau de pluie, ce qui augmente le ruissellement de surface et surcharge les systèmes de drainage et les cours d'eau. Cela perturbe le cycle hydrologique naturel et compromet la capacité du système à faire face aux épisodes de fortes pluies. Les zones inondables non bâties, telles que les plaines alluviales et les zones humides qui assurent des fonctions fondamentales de gestion de l'eau agissent comme des éponges naturelles, stockant temporairement l'excès d'eau lors des crues et réduisant ainsi les pics d'inondation en aval, l'urbanisation de ces espaces détruit ces fonctions écologiques essentielles, augmentant la vitesse et le volume des flux d'eau vers les zones habitées. La photo 1 illustre l'inondation à Agblangandan.



**Photo 1 : Des agglomérations inondées par l'eau à Houègo**

**Prise de vue :** M. R. Houngbo, juin 2025

De l'analyse de cette photo, on constate qu'il y a plusieurs maisons qui se trouvent dans l'eau. Ce qui entraîne plusieurs impacts environnementaux et sur la santé des populations.

- **Pollution des eaux et l'augmentation des déchets**

L'observation directe des ménages de l'arrondissement d'Agblangandan a révélé que les décharges de déchets (ménagers, industriels, de construction) dans ces zones, en raison de leur caractère isolé, entraîne la libération de substances toxiques dans le sol et l'eau. Les agglomérations à proximité rejettent des polluants dans l'air, qui retombent ensuite sur ces zones, ou directement dans les cours d'eau qui les traversent. Le ruissellement des sols pollués et les rejets directs contaminent les zones humides, affectant les écosystèmes aquatiques et rendant l'eau impropre à la consommation ou aux usages récréatifs. La planche ci-dessous montre une accumulation de pollution des déchets.



**Planche 1 : Accumulation des déchets**

**Prise de vue :** M. R. Houngbo, juin 2025

Sur cette planche on constate l'accumulation de toute sorte de déchets dans l'eau. Ce qui est à la base de la pollution des sols et d'eaux entraînant les maladies et infections sur les populations.

- **Perte des zones végétales et marécageuses**

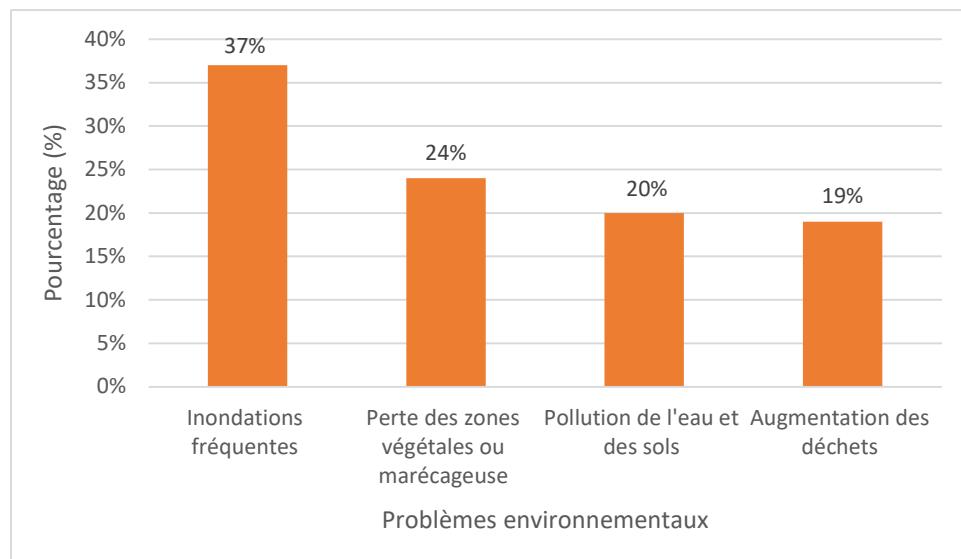
L'analyse sur le terrain a permis d'observer la pression foncière et une croissance démographique qui entraînent l'occupation croissante des espaces végétaux et marécageux. La régression rapide des zones végétales due à l'occupation progressive des terrains par des habitations, des infrastructures routières et des aménagements divers. Les zones marécageuses et humides sont exposées à des travaux de remblayage et de drainage par les populations dans le but de gagner de nouvelles surfaces constructibles. Ces actions entraînent une perte considérable des milieux riches en biodiversité, qui abritent de nombreuses espèces végétales et servent d'habitat pour des animaux spécifiques souvent endémiques ou menacés ce qui est mis en évidence par la photo 2.



**Photo 2 :** Des maisons construites dans un bas-fond

**Prise de vue :** M. R. Houngbo, juin 2025

Sur cette photo on constate que des maisons ont été construites dans un bas-fond. Ces actions des populations qui visent à construire dans ces zones ont des conséquences sur la biodiversité notamment la perturbation et la perte des écosystèmes spécifiques. La figure 7 montre le taux de pourcentages des problèmes environnementaux à Agblangandan.



**Figure 7 :** Problèmes environnementaux

**Source :** travaux du terrain, juin 2025



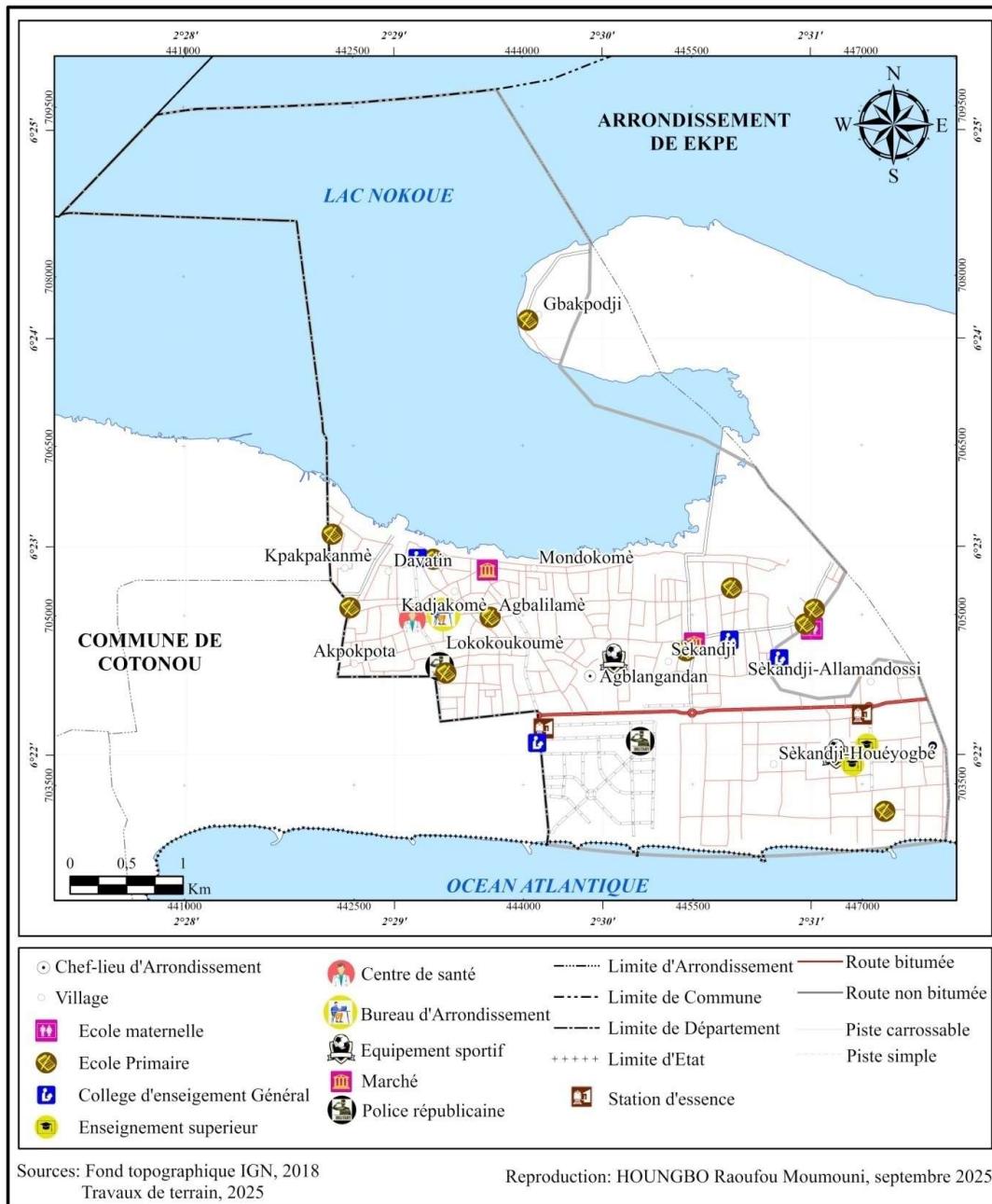
D'après la figure 8, on constate que 37% des populations sont confrontés à des inondations fréquentes, 24% on constater la perte des zones végétales et marécageuses, 20% sont confrontés à la pollution de l'eau et des sols et 19% à l'augmentation des déchets.

### 3.2 Problèmes socio-économiques

Sur le plan socio-économique, l'urbanisation dans les zones non aedificandi d'Agblangandan entraîne sur les populations de ces milieux des difficultés d'accès aux infrastructures de base et des insécurités.

- ***Difficultés d'accès aux infrastructures de base***

A la suite des travaux de terrains, les zones non aedificandi d'Agblangandan étant des zones difficiles d'accès (zones humides, marécageuses), elles manquent de voies praticables et de route aménagées. Les voies dans ces zones sont très informelles, étroites et dégradé rendant la circulation des véhicules difficiles surtout en saison de pluie. Cela réduit l'accès des habitants aux centres de santé, le marché, aux écoles et lieux de travail. En raison des installations non réglementée, l'Etat n'y installe pas de réseau d'eau potable ni de système d'assainissement modernes. Les habitants se tournent vers les puits traditionnels ou les eaux de surfaces s'exposant ainsi aux risques sanitaires liés à la consommation d'eau non potable. Les quartiers situés dans ces zones non aedificandi ne sont pas raccordés aux réseaux électriques national. Les populations de ces sont obligés de tirés le courant de chez qui sont dans les zones autorisé pour pouvoir bénéficier de l'électricité même si ce n'est pas stable. La figure 8 montre la répartition spatiale des infrastructures disponible à Agblangandan



**Figure 8 : Répartition spatiale des infrastructures disponible à Agblangandan**

En examinant la figure 8, on voit que l'arrondissement Le secteur éducatif, bien qu'assez présent au niveau primaire à Agblangandan, reste déficitaire aux niveaux préscolaire et secondaire, ce qui limite la continuité du parcours scolaire et contraint de nombreux élèves à se tourner vers Cotonou. Le domaine sanitaire souffre d'une faible couverture, ne permettant pas de répondre efficacement aux besoins d'une population en croissance et exposée à des risques sanitaires accrus par l'urbanisation dans les zones non aedificandi. Sur le plan économique, la présence de marchés favorise les échanges locaux, mais l'insuffisance d'infrastructures énergétiques et de mobilité freine le dynamisme commercial et renforce la dépendance vis-à-vis des communes voisines. L'administration et la sécurité sont centralisées et peu représentées, ce qui complique la gestion des affaires locales et la prévention



des conflits liés à l'occupation foncière anarchique. Si l'on note quelques équipements sportifs destinés aux jeunes, ils demeurent dispersés et ne compensent pas les manques observés dans les secteurs essentiels

• **Insécurités**

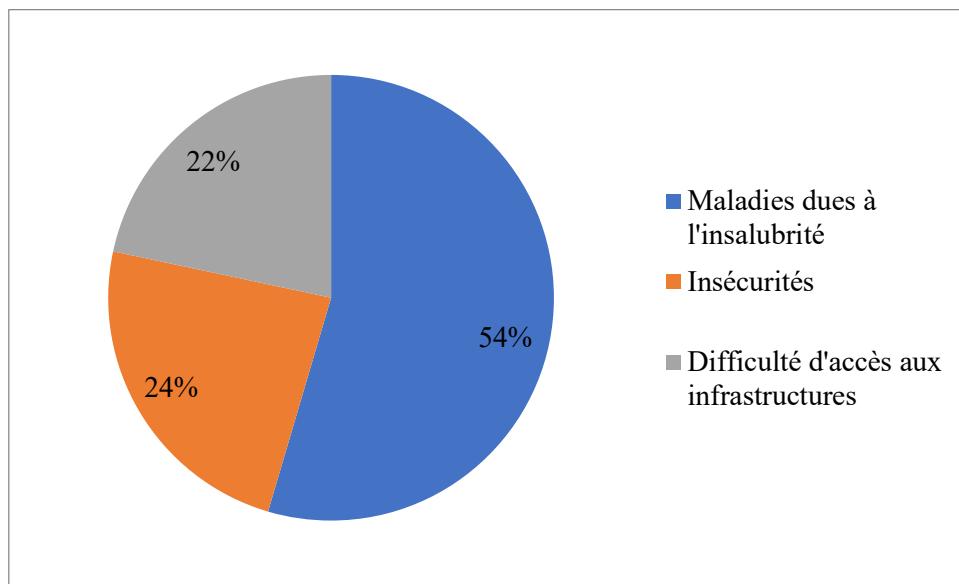
Les travaux de terrains ont montré que du fait que l'occupation dans les zones non aedificandi se fait généralement sans titre fonciers légaux, les populations résidantes dans ses zones vivent chaque jour sous la menace d'expulsion par les autorités. Ce qui constitue une l'incertitude et la panique à tout moment. Etant donné également que ces quartiers ne sont pas lotis, ils manquent d'éclairages publics, des routes praticables et l'absence de des policiers suffisants. Ces conditions favorisent les actes de vols, agressions et cambriolages. Les conditions d'assainissement précaires, les manques d'infrastructures de santé à proximité et l'utilisation d'eaux impropre favorisent un environnement favorable aux épidémies.



**Photo 3 :** Installation des maisons précaires le long de la lagune de Porto-Novo à Gbakpodji

**Prise de vue :** M. R. Houngbo, juin 2025

Sur cette photo, on observe des maisons précaires dans une zone non aedificandi le long de la lagune de Porto-Novo à Gbakpodji. Les habitants de ces zones sont liés à toutes sortes de risques comme les inondations surtout en saison des crues, l'intrusion des reptiles vue sa proximité avec la végétation et un risque accru de délinquance compte tenu de sa marginalisation par rapport à d'autres agglomération. La figure 9 montre le taux de pourcentages des enjeux socio-économique à Agblangandan

**Figure 9 :** Problèmes socio-économiques**Source :** travaux de terrain juin, 2025

De l'analyse de la figure 10, on constate que 54% des enquêtés sont confrontés à des maladies dues à l'insalubrité, 24% à l'insécurité et 22% à des difficultés d'accès aux infrastructures.

#### 4.DISCUSSION

La problématique de l'urbanisation dans les zones non aedificandi sur le social, l'économie et l'environnement ont fait l'objet de plusieurs études. C. Simonneau (2015, p2) dans ces travaux souligne que la croissance de la ville ne semble suivre aucune règle, le « branchement sauvage » aux services urbains en réseau constitue la règle plutôt que l'exception, tous les documents de planification urbains existants sont largement obsolètes et dépassés par l'urbanisation réelle. Dans leurs travaux sur l'habitation spontanées et risques sanitaires dans le premier arrondissement de ville de Porto-Novo, A. P. C. Alexis *et al* (2021, p39) soulignent que les diverses occupations humaines de ces quartiers du premier arrondissement sont des constructions spontanées, réalisées sur des sites non aedificandi. Par la suite, il souligne le fait que la qualité de l'environnement de vie des populations de ces milieux est tributaire des problèmes de gestion des eaux usées et des déchets solides ménagères. Ce qui engendre les problèmes de santé comme le paludisme, des affections gastro-intestinales et des dermatoses. Pour M. Ndao (2012, p124), l'urbanisation dans ces zones perturbe l'ensemble des termes du bilan hydrologique (évapotranspiration, précipitation, infiltration, ruissellement). L'installation humaine dans l'espace alluvial, conduit à saturer les réseaux existants par temps de précipitation et à augmenter très fortement le volume d'eau à assainir ou à évacuer. S. Ndour (2020), dans son ouvrage sur la problématique de la gestion des inondations dans la ville de Kaolack aborde les impacts de l'urbanisation dans les zones non autorisées sur l'environnement, l'économie, la santé des populations. Il poursuit sur le plan social, qu'il se produit des dégâts remarquables avec des pertes de biens matériels et financiers. C'est ainsi que des maisons se trouvent abandonnées temporairement car étant envahis par les eaux de pluies, ce qui ne favorise pas un cadre de vie propice. Pour M. Seck *et al* (2024, p.17) l'occupation des zones basses et sujette d'inondations accroît la vulnérabilité des infrastructures face à aux inondations. De plus ces eaux stagnantes entraînent la prolifération des maladies d'origines hydriques, la fermeture des équipements de première nécessité et des dégâts structurels importants. De même les constructions dans ces zones sont informelles manquant généralement de fondations, de matériaux de qualité et des techniques de constructions adaptées pour faire face aux risques d'inondation.



## CONCLUSION

La présente recherche qui a porté sur les problèmes d'aménagement de l'urbanisation dans les zones non aedificandi de l'Arrondissement d'Agblangandan a permis d'analyser les difficultés d'aménagement liées à l'urbanisation dans ces milieux impropres à l'habitation. Pendant les travaux au cours de notre enquête sur le terrain, tous les habitants présents dans ces localités ont subi ou subissent d'une manière ou d'une autre des impacts négatifs comme les inondations récurrentes, la pollution de l'eau et des sols, l'augmentation des déchets, les maladies dues à l'insalubrité, l'insécurité et les difficultés d'accès aux infrastructures. La majorité de la population (92,31 %) a constaté des changements liés à leur environnement depuis leurs installations dans ces zones soit 65 personnes sur les 70 enquêtées.

## Références

- [1]. **ABADA Rahima (2020)** : L'habitat informel en Algérie entre anarchie et régulation ; le cas de : Draa El Ilann à Tébessa, p.19.
- [2]. **AHOHOUDO Parfait Cossi Alexis, TOHOZIN Côovi Aimé Bernadin, HONVO Aser Zinsou Simon, KIKI Cyrille et DEKLE Amos (2021)** : Habitation spontanées et risques sanitaires dans le premier arrondissement de la ville de Porto-Novo, Revue Espace, Territoire, société et santé, 4 (7), pp. 39-57.
- [3]. **ALI Guy Pépin Pathos, OGOUSINYA Luc, BIAOU Chabi, SIO SABI Tassigui et VIGNINUO Toussaint (2023)** : Indicateur des mutations spatiotemporelle et démographique dans la commune de Sèmè-Podji, 38 (1), pp.203-219
- [4]. **CHINDJI Mediebou (2023)** : Saturation foncière et occupation des zones marginales dans la commune de Yaoundé VI (centre-Cameroun), 73 (74), pp.229-248
- [5]. **DANVIDE Taméon Bénoît, (2015)** : Gouvernance es politique de planification urbaine et gestion des inondations à Cotonou (Bénin), p.56
- [6]. **DZALLA NGANGUE Guy Charly, TCHOKOMAKWA Ernest Roméo et TITI KONG Pierre César (2021)** : Evolution des versants et impacts socio-économiques sur le bassin versant du NGOUA à Douala Cameroun, Revue Espace Géographique et Société Marocaine, (52), p.89-103
- [7]. **ESSONO Milla Dimitri (2023)** : Caractéristique de l'étalement urbain et des inégalités environnementales à Libreville (Gabon), p.16
- [8]. **GLELE Afiavi Gisèle (2023)** : la périurbanisation et les dynamiques foncière sur le plateau d'Allada (Sud-Bénin) : l'espace témoin de la commune d'Abomey-Calavi, p.42
- [9]. **HOUNLOME Mariette (2024)** : Gestion foncière dans l'arrondissement de Zangnanado, UAC ICaV, p.10
- [10]. **INSAE (2013)** : Cahier des quartiers et villages de l'OUEME
- [11]. **KA Souleymane (2023)** : Occupation des zones non aedificandi et récurrence des inondations : cas de la commune de Mbao, p8
- [12]. **KAMBEMBO Kakesa jean paulin, MITI Tseta Paulin et KINSANGALA Muke Modeste (2024)** : impacts environnementaux des inondations et de l'ensablement dans la ville de Kikwit, province de Kwilu en République Démocratique du Congo, 7(4), p.2-16
- [13]. **MAROU Mohamed et HANZAZ Mohamed (2022)** : Milieu physique et territoire urbain : des écosystèmes fragiles saisies par l'indifférence du planificateur de la ville, cas de la ville de Khénifra, Maroc, (66), p.177-204
- [14]. **NDAO Marietou (2012)** : Dynamique et gestion environnementale de 1970 à 2010 des zones humides au Sénégal : étude de l'occupation du sol par télédection des Niayes avec Djiddah Thiaroye (à Dakar) Mboro (à Thiès et Saint-Louis), p.124
- [15]. **NDOUR Salemond (2020)** : Problématique de la gestion des inondations dans la ville de Kaolack : cas du quartier de Sam en 2020, p.57



**IJPSAT**  
SSN.2509-0119

International Journal of Progressive Sciences and Technologies (IJPSAT)  
ISSN: 2509-0119.

© 2025 Scholar AI LLC.  
<https://ijpsat.org/>

SCHOLAR AI  
Be Smart

Vol. 54 No. 1 December 2025, pp. 209-227

- [16]. **OVONO NGO EDONGO Baugard et ELOUNDOU MESSI Basile (2019)** : Gestion des zones inconstructibles : risques environnementaux et sanitaires dans la ville de Yagoua (extrême Nord Cameroun), p.108
- [17]. **SECK Matar, REY Tony, DEFOSSEZ Stéphanie et AWA Nniang-Fall (2024)** : Le bâti comme expression de vulnérabilité structurelle en milieu urbain face aux inondations : application d'une méthode d'évaluation dans la banlieue Dakaroise (DJIDDAH Thiaroye KAO, Sénégal), Revue des Sciences Sociales, (1), p.7-24
- [18]. **SIMONNEAU Claire (2015)**: Gérer la ville au Bénin : la mise en œuvre du Registre Foncier Urbain à Cotonou, Porto-Novo et Bohicon, p.2
- [19]. **SOKHNA Diop Moustapha (2019)**: les capacités adaptatives des communautés de la périphérie de Dakar face aux inondations, p.20
- [20]. **TCHEKOTE H., DJOFANG N. P., NDONGO B., ATEKOA M. F. B. N. (2019)**: Enjeux socio-économiques et environnementaux de l'occupation des zones à risques d'inondation du bassin versant de l'Abirgué (Yaoundé-Cameroun), Revue Scientifique et Technique Forêt Environnement du Bassin du Congo, (13), p.69-80