

V. L'URBANISME NON-RÈGLEMENTAIRE :

1. Définition :

L'urbanisme non-règlementaire (d'émanation populaire, ou spontané) ; c'est la non-conformité d'un ensemble d'habitat aux règlements en vigueur (en matière d'urbanisme, d'architecture, du foncier...etc.), exigés par les autorités régulatrices.

Souvent les quartiers non-règlementaires **sont le résultat d'un fort accroissement naturel** de la population, **de l'exode rural** massif, et **de l'incapacité des autorités publiques** à anticiper des planifications ou des solutions en amont.

2. Leurs caractéristiques :

Cette définition inclut les éléments de base de plusieurs formes d'urbanisme non-règlementaire, l'ONU-Habitat a recensé plusieurs caractéristiques de cet urbanisme, qui affecte partiellement ou entièrement ces quartiers :

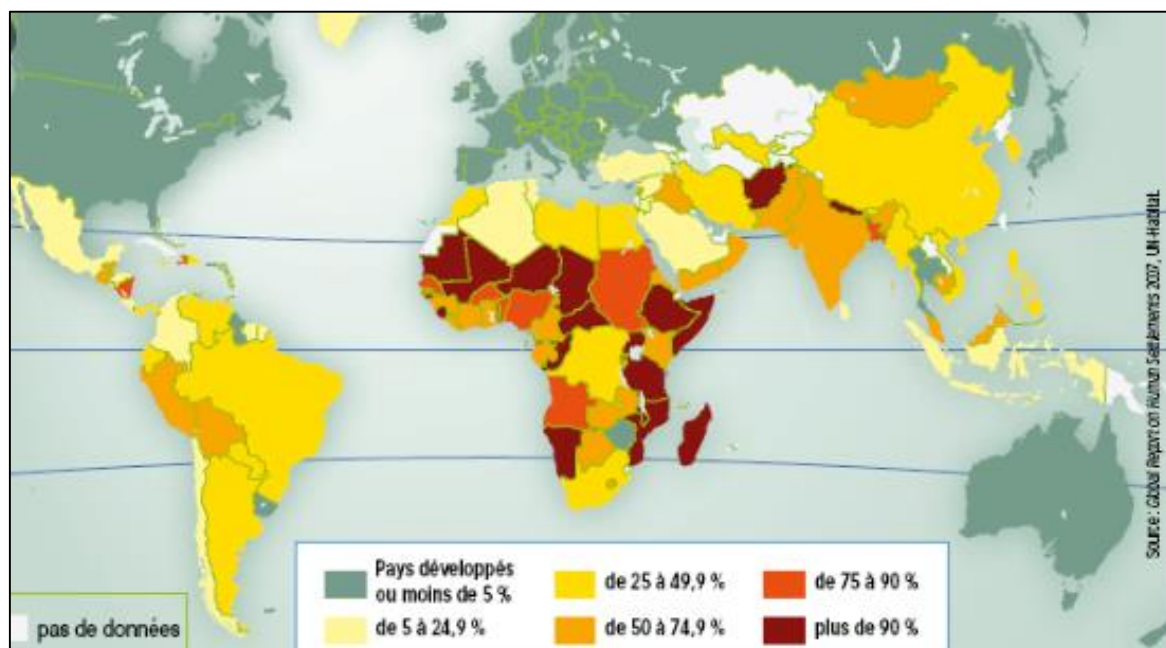
- **Habitat non-conforme aux normes** : non seulement les habitations peuvent ne pas être conformes aux normes municipales et nationales **de construction (architecture, agencement)**, mais aussi par le mauvais choix des **matériaux de construction**.
- **Précarité du logement** : cette caractéristique est souvent centrale. Elle prend en compte le fait que **les occupants n'ont souvent pas de contrat de location ou de titre de propriété**, et que certains quartiers soient construits sur des zones à l'origine non habitables, **emplacement illégal**.
- **Manque des services de base** : principalement **l'accès à l'eau potable et l'assainissement** (toilettes et latrines), mais aussi **électricité, gestion des déchets, éclairage et pavage des rues...**
- **Surpeuplement / hautes densités** : **les maisons** peuvent être **occupées par plusieurs familles** ; plusieurs personnes peuvent partager la même pièce pour dormir, manger, voire travailler.

- **Conditions de vie malsaines et / ou dangereuses** : l'absence d'assainissement entraîne une plus grande **propagation de maladies** ; les maisons sont parfois **bâties sur des terrains inondables, pollués** ou sujets aux **glissements de terrain**.
- **Pauvreté et exclusion sociale** : sans être une caractéristique inhérente à ses **quartiers** (les pauvres habitent aussi en dehors des villes spontanées, et celles-ci n'abritent pas que des pauvres), **la pauvreté en est une cause et souvent une conséquence**.
- **Taille minimale** : pour qu'un quartier soit considéré comme non-réglementaire, **il doit comporter plus d'habitations qu'un simple campement**. Exemple : les seuils courants (législation indienne) sont de l'ordre de 700 m², ou 300 personnes, ou 60 foyers.

3. Répartition dans le monde :

L'habitat non-réglementaire se retrouve essentiellement dans les grandes villes des pays en voie de développement (l'Asie du Sud et du Sud-est, en Afrique, et en Amérique centrale et du Sud).

Ils sont symptomatiques de ces mégapoles en devenir, qui ont pensé l'urbanisation pour leur hyper-centre, mais n'ont pas pu anticiper ce qui se passerait dans leurs faubourgs.



4. Quelques exemples :

Township, Favelas, Gecekondü, et les bidonvilles

a. Township :

Le township est au départ une unité cadastrale, **en Afrique du Sud**, ayant fait l'objet de **planification par le gouvernement** central, un instrument pour la planification **qui permet au gouvernement de mettre en œuvre les politiques de ségrégation** et de séparation des populations durant l'apartheid.

Actuellement il désigne les quartiers pauvres et sous-équipés réservés aux non-blancs.



Township : le quartier de Soweto à Johannesburg

b. Favelas :

Une favela désigne actuellement **les quartiers spontanés brésiliens, situés sur des terrains occupés illégalement** et contrôlés le plus souvent par des trafiquants de drogue, **le plus souvent insalubres, et dont les habitations sont construites avec des matériaux de récupération**. Les plus connues et les plus étendues se trouvent dans la ville de Rio de Janeiro.

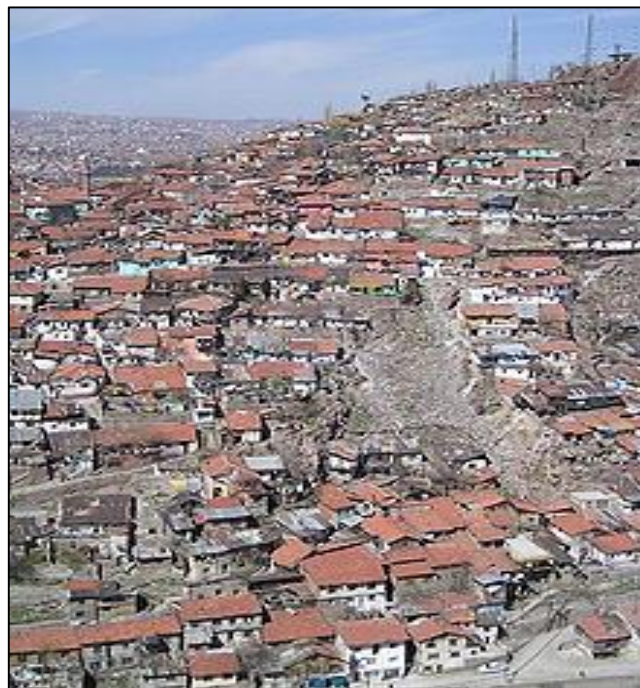


Une favela dans les collines de Rio de Janeiro

c. Gecekondur :

Il désigne en Turquie une habitation construite sans permis de construire ou, par extension, un quartier entier composé de ce type d'habitation. Par leur niveau d'insalubrité, de **non-respect des normes architecturales** ou paysagères.

Cependant, ces quartiers sont souvent construits en dure et l'habitat est relativement proche de normes "conventionnelles" par leur aspect ou leur développement. Une partie non négligeable de la ville d'Istanbul aurait ainsi été construite sans permis.

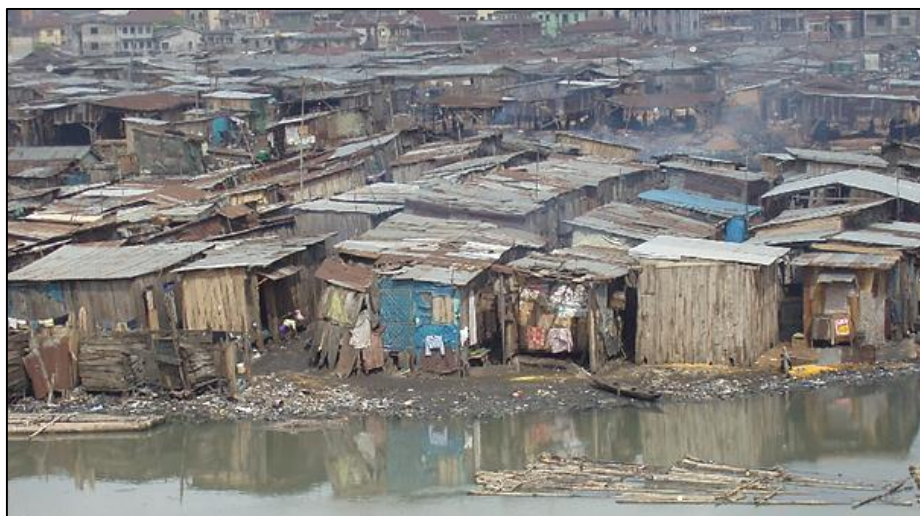


Gecekondu à Istanbul –Turquie-

d. Les bidonvilles :

Les bidonvilles, comme est défini par le Programme des Nations Unies pour les établissements humains, **est la partie défavorisée d'une ville caractérisée par des logements très insalubres, une grande pauvreté et sans aucun droit ou sécurité foncière.**

D'après les NU, le pourcentage de citoyens qui vit dans des bidonvilles est passé de 47 à 37 % dans les pays en développement entre 1990 et 2005. Cependant, à cause de l'accroissement de la population mondiale et surtout de la population urbaine, le nombre d'habitants des bidonvilles est en augmentation. Un milliard de personnes sur la planète vivaient dans des bidonvilles en 2008 et les prévisions sont de deux milliards pour 2030.



Bidonville à Lagos –Nigeria-



Méga-bidonville à Bombay –Inde-

5. Des solutions ?

La majeure partie des quartiers non-règlementaires, à leur début, sont dépourvus de toute infrastructure (électrification, écoulement des eaux usées, ramassage des ordures, écoles, postes de santé...).

De nombreuses associations agissent pour améliorer cette situation, et parfois les pouvoirs locaux ou centraux (l'État) interviennent, en rendant légale l'occupation des sols, et en investissant dans l'infrastructure.

Cependant, dans la majeure partie des pays du monde, la « résorption des bidonvilles » a consisté à repousser toujours plus loin du centre-ville les familles de conditions précaires, qui se reconstituent à leurs tours dans la périphérie plus éloignée dans de nouveaux bidonvilles.