

# CARTOGRAPHIE DE LA SOUS EXPLOITATION DES PARCELLES DANS LA COMMUNE AGOE-NYIVE 4

**Essopassi SOUROU**

*Doctorant à l'Université de Lomé, Département de géographie*

*essopasssourou@gmail.com*

**Iléri DANDONOUGBO,**

*Maître de Conférences, Université de Lomé, Département de géographie.*

**Follygan HETCHELI,**

*Professeur Titulaire, Université de Lomé, Département de géographie.*

## Résumé

*L'absence d'une réglementation appliquée sur la gestion foncière au Togo conduit à une occupation anarchique et parfois à la sous exploitation des espaces urbains. L'exemple de la commune Agoè-Nyivé 4 à travers la collecte et l'analyse des données de diverses sources montre qu'environ 55 % des lots de cette dernière ne contiennent aucun bâti et 12,9 % sont occupés de moitié. Ce qui relate une sous exploitation de l'espace qui conduit à une extension rapide et clairsemée du bâti avec l'occupation des zones inondables mettant en mal l'aménagement du milieu.*

***Mots clés :** espace urbain, sous exploitation, extension rapide, Agoè-Nyivé 4.*

## Summary

*The absence of a regulation applied to land management in Togo leads to an anarchistic occupation and sometimes to under exploitation of urban spaces. The example of the commune Agoè-Nyivé 4 through the collection and the data analysis of various sources shows that approximately 55% of the batches of the latter do not contain any frame and 12,9% are occupied of half. What reports under exploitation of the space which leads to a fast and sparse extension frame with the occupation of the floodplains putting in evil the installation of the medium.*

***Key words:** urban space, under exploitation, fast extension, Agoè-Nyivé 4.*

## Introduction

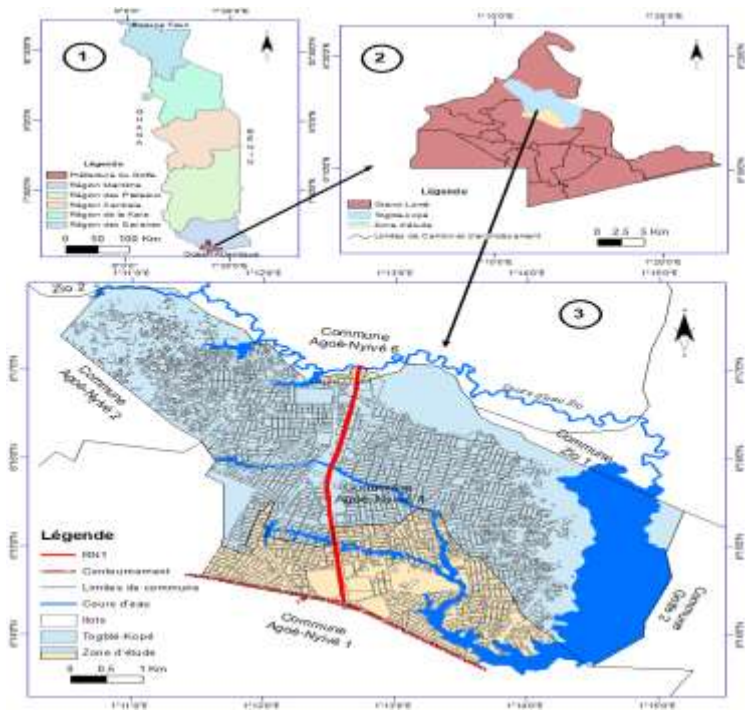
Au Togo comme dans bien d'autres pays, rien ne peut égaler le sentiment de sécurité, de confort, de réussite, de bénédiction ou d'accomplissement que procure le fait d'avoir son « chez ». Ce sentiment partagé par plus d'un togolais conduit à une course effrénée pour l'acquisition d'un espace bâtissable. Cette détermination d'avoir sa propre maison que (MARGUERAT Y. 1993), qualifie de « course au

chez » conduit à une forte demande du foncier pour les besoins de construction. Par ailleurs, la croissance rapide et soutenue de la population dans les grandes villes à l'instar de Lomé entraîne, suite à la forte demande du foncier pour les divers usages, l'extension de leur superficie et surtout l'augmentation de la pression foncière (HETCHELI Y. *et all.*, 2017).

Entretenu par une forte spéculation, le marché foncier est devenu très lucratif et a séduit plus d'un citadin au grand plaisir des propriétaires terriens qui n'en demandaient pas mieux pour morceler et vendre leur terre au point qu'il n'en existe plus aujourd'hui de terrain non loti ou vendu dans tout le DAGL (District Autonome du Grand Lomé). Dans ce domaine foncier assimilable à une jungle, les faibles c'est-à-dire les individus à revenu faible sont éjectés du centre-ville où le coût de la parcelle est exorbitant. Ces rejets n'ont d'autres choix que de se rabattre sur les zones périphériques où la terre reste encore relativement abordable.

Au rang de ces périphéries hôtes se trouve au nord de Lomé à 15 km du centre-ville, la commune d'Agoè-Nyivé 4 (figure n°1). Dans cette dernière bordée par le cours d'eau Zio, le morcellement des terres est fait même dans la vallée inondable de ce cours d'eau jusqu'à proximité de son lit mineur y compris dans les endroits impropres à l'installation humaine pour cause de perpétuelles inondations ou d'enclavement par l'absence de la voirie et d'autres infrastructures. Cependant, l'affluence de la population vers ces zones en dépit de leur nature préjudiciable à la qualité de vie laisse tout observateur perplexe et suscite l'interrogation à savoir comment sont gérées les parcelles dans cette commune au point d'occuper les zones inondables ? Sur ce, il s'agira d'analyser dans cette étude, la mise en valeur des espaces bâtissables dans la commune Agoè-Nyivé 4 à travers la cartographie des lieux.

Figure n°1 : Localisation de la zone d'étude



Source : travaux de terrain sur fonds administratifs 2019

## 1. Méthodologie

La méthodologie repose sur les travaux de terrain (collecte d'information et observations), le traitement et l'interprétation des données.

### 1.1- La collecte des données

Cette dernière s'est faite en deux phases : la collecte des données primaires sur le terrain et la collecte des données secondaires. La collecte des données primaires s'est faite à travers l'observation, l'entretien semi-directif, les levés de terrain au GPS et l'acquisition des images satellitaires Landsat et Google Earth. La collecte des données

secondaires s'est faite à travers une recherche documentaire, articles, fond des cartes, etc.

L'observation a permis d'identifier les éléments structurants de la zone d'étude, les équipements socio collectifs qui y sont construits, l'état des lieux, l'occupation des parcelles. Les entretiens semi-directifs ont permis d'avoir un bref aperçu historique sur l'occupation du milieu et sa dynamique spatiale, de comprendre les motivations qui ont conduit les uns et les autres à choisir Agoè-Nyivé 4 pour lieu de résidence. Les entretiens semi-directifs nous ont aussi permis d'avoir l'opinion de la population sur le phénomène étudié et ses approches de solutions pour le freiner ou du moins permettre d'aménagement du milieu.

### ***1.2- Traitement des données***

Les données socio-économiques ont été traitées par le logiciel SPSS ; les graphes et tableau sont réalisés dans Excel.

En fonction des données, images satellitaires et levés topographiques, différents traitements ont été nécessaires afin d'avoir les résultats escomptés. Ainsi, les images satellitaires Landsat ont subi dans le logiciel Envi quelques prétraitements pour l'amélioration de leur qualité. Leur classification dans le même logiciel a permis de ressortir des classes qui décrivent l'occupation générale du sol dans la commune. Les résultats de la classification ont été ensuite transférés dans Arcgis pour leur analyse et élaboration des cartes. Pour améliorer ces résultats et permettre des analyses beaucoup plus précises, les images Google Earth ont été directement chargées en Arcgis afin de servir à la digitalisation des informations de mise en valeur du sol. Cette opération a permis de ressortir les voies structurant l'espace, les ilots, les vastes domaines (écoles, centre de santé, terrain de jeux etc.), espaces occupés par le bâti, les parcelles non occupés. L'identification de ces différentes informations a été possible grâce à la superposition sur l'image des données levées au GPS sur le terrain.

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est l'indicateur utilisé pour apprécier le niveau d'occupation du sol. Il est obtenu par le rapport entre la surface bâtie sur la surface de la parcelle occupée par le bâti. Ainsi, un coefficient d'emprise au sol est compris entre 0 et 1. Ce dernier est parfois exprimé sous forme de pourcentage (figure n°2).

**Figure n°2 : Exemple de calcul du CES et COS.**



*Source : TACHEMA Abdennasser, 2020*

L'analyse de la figure n°2 montre qu'en dehors du CES on a le COS qui est le coefficient d'occupation des sols.

Il ressort qu'un même COS peut produire des formes urbaines très différentes, selon la taille et la forme des parcelles. En résumé, le COS donne pour un terrain, la surface maximale de construction et le CES la surface maximale d'emprise au sol de la construction. Le coefficient d'emprise au sol permet donc aux mairies de gérer l'impact au sol des constructions permettant de limiter l'étalement. Pris ensemble ces coefficients rendent capable non seulement le contrôle de l'étalement urbaine mais aussi sa forme. Il est à rappeler que pour cette étude, seul le CES est pris en compte car, en raison du manque de construction en hauteur, ce dernier a sensiblement les mêmes valeurs que le COS. Les superficies utilisées pour les statistiques sont celles des parcelles destinées aux bâtis. Sur ce, ne sont pas inclus dans les superficies la voirie et les terrains de jeux.

Cette démarche méthodologique a conduit aux résultats présentés dans les paragraphes qui vont suivre.

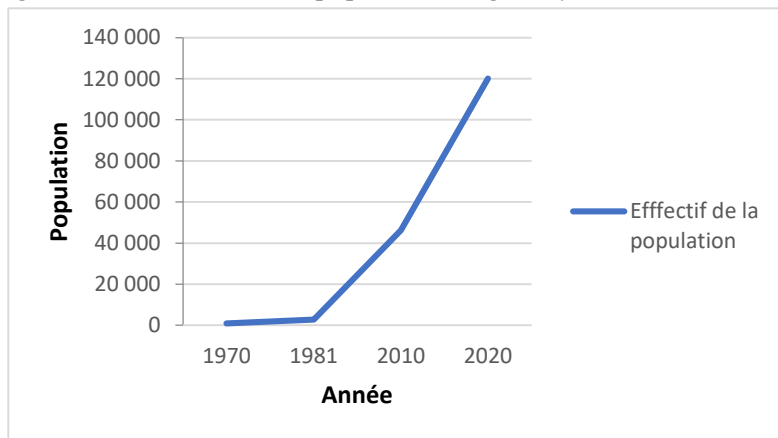
## **2. Résultats**

### ***2.1. Une pression démographique qui fait de la terre une marchandise lucrative***

La dynamique spatiale est intrinsèquement liée à l'évolution démographique. L'augmentation de la population urbaine de Lomé a depuis longtemps entraîné les vagues de migration vers les zones

périphériques à l'instar de la commune Agoè-Nyivé 4. L'évolution de la population dans cette commune est rapide et joue énormément sur l'occupation de son espace (graphique n° 3).

Figure n°3 : Evolution de la population d'Agoè-Nyivé 4 de 1970 à 2020

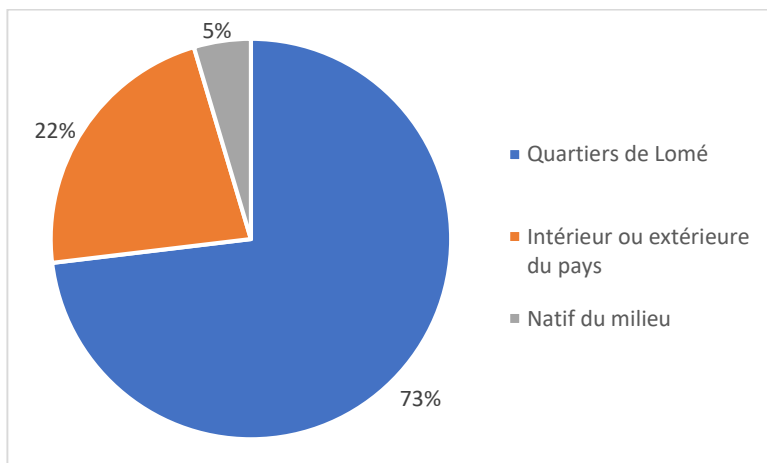


Source : RGPH : 1970, 1981, 2010 et projection pour 2020

Les données de la figure n°3 attestent que la population évolue à un rythme variable. D'évidence, si la population du milieu avait presque triplé entre 1970 et 1981, son effectif s'est complètement multiplié par 17 passant de 2738 en 1981 à 46310 personnes en 2010. Dans cet intervalle de temps, la croissance très rapide de la population peut être en partie expliquée par l'affluence de la population de Lomé vers cette périphérie suite à l'implantation du nouveau quartier Zongo des commerçants soudanais dans le milieu. La construction du terminal du sahel dans la zone constitue aussi un facteur attractif de la population vers ce milieu qui est resté jusque-là clairsemé d'hommes. L'analyse du graphique dans cette évolution généralisée, montre que la population a plus augmenté entre 1981 et 2010 comparativement au reste des années précédentes. Cette observation est confirmée par les taux d'accroissement annuel durant chaque intervalle de temps. Ainsi, de 0,1 entre 1970 et 1981, le taux d'accroissement de la zone a légèrement augmenté au cours des 29 années suivantes de 0,002. Selon les projections, si ce taux de 0,1 est maintenu durant les dix dernières années alors Agoè-Nyivé 4 devrait compter aujourd'hui (2022) près de 120116 individus.

L'augmentation de la population de cette périphérie de Lomé n'est pas seulement dû à l'accroissement naturelle ; celle-ci est dans une proportion non négligeable soutenue par les migrations. En effet, de par son statut de capitale économique et politique du pays, la ville de Lomé n'a guère cessé de voir augmenter sa population au fil des années. De 80 000 habitants au premier recensement de 1960, l'agglomération loméenne est passée à près de 1 500 000 âmes au quatrième recensement en 2010. De la pression démographique née de cet accroissement rapide de la population, surgissent des problèmes parmi lesquels la cherté de la vie. Ce problème qui touche particulièrement les couches financièrement faibles du centre-ville oblige ces dernières à trouver refuge dans les périphéries où la vie semble beaucoup plus abordable à tous. Par ailleurs, beaucoup d'immigrés désireux de s'établir à la capitale se heurtent aux prix exorbitant de la location et des parcelles dans la commune de Lomé et finissent par se rabattre à leur tour sur les périphéries. Les investigations menées au sujet des lieux de provenance de 502 chefs de ménages qui constituent l'échantillon de cette étude donne les résultats illustrés par la figure n°4.

**Figure n°4 : Répartition des enquêtés selon leur provenance**



*Source : travaux de terrain, 2020*

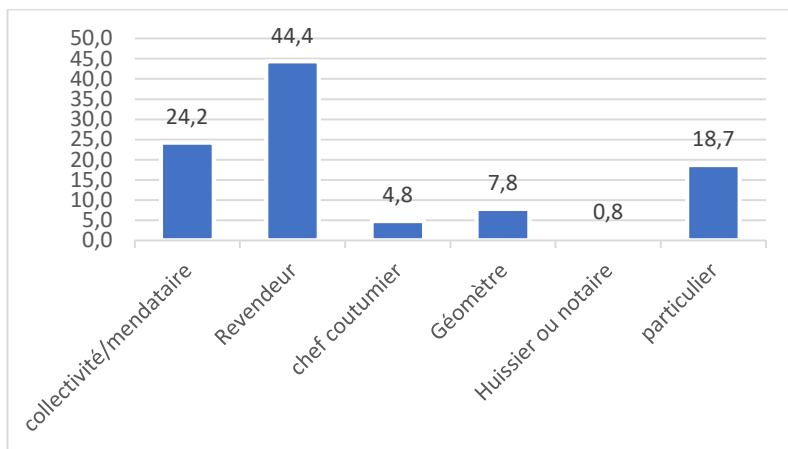
L'analyse des données de la figure n°4 révèle que la majorité des résidents de la périphérie nord vient des quartiers de Lomé. Tous les quartiers de Lomé ou presque sont concernés par le départ vers la zone d'Agoè-Nyivé 4 et ses environs. Les déplacés venus des quartiers de la commune font plus de 73% de la population. Le milieu ne compte qu'environ 5% de natifs et 22% des résidents viennent de l'extérieur du pays et des villes ou localités intérieures.

L'affluence de la population vers Agoè-Nyivé 4 a entraîné une marchandisation des terres et modifié son mode d'acquisition. En effet, la terre est longtemps considérée en Afrique comme un bien collectif et non spéculatif (ANTOINE P., *et al*, 1987). Ce bien inaliénable connaît de nos jours une mutation dans son mode d'accès. Il passe du don à la vente et sa valeur vénale ne cesse d'évoluer. Les investigations dans le milieu ont révélé à cet effet que plus de 99% de la population de la zone ont acquis leur parcelle par achat. Moins de 1% de la population a reçu sa parcelle en don. Le croisement entre le mode d'acquisition des parcelles et l'année de leur acquisition a permis de situer « la fin des dons » de parcelles entre 1980 et 1995. En clair, après 1995 la presque totalité des personnes installées dans le milieu ont acquis leur parcelle par achat.

La forte pression foncière a en effet particulièrement favorisé une marchandisation poussée de la terre et les transactions foncières sont de plus en plus assimilées à celles d'un réel produit de base avec un envol des prix moyens annuels du foncier variant entre 15 et 30% (TAKILI M., 2014, ; BIAKOUYE, K. A. 2014). En outre, la valeur du foncier et l'acuité des problèmes de logements ont engendré l'émergence d'un marché immobilier informel très actif mettant en jeu plusieurs acteurs à savoir : les propriétaires coutumiers, les spéculateurs, les acquéreurs et commissionnaires appelés communément les Agents Immobiliers Informels, (HETCHELI Y. *et all*, 2017). Comme l'illustre la figure n°5, la plupart des achats sont effectués directement chez les propriétaires terriens ou les collectivités.



**Figure n°5 : Répartition des enquêtés selon l'origine d'acquisition**



*Source : travaux de terrain, 2020*

La figure n°5 permet de se rendre compte à quel point la terre a changé de propriétaire. Effectivement la vente de terre a fait des immigrés (acheteurs) les nouveaux propriétaires terriens dans le milieu. Ces individus qu'on peut qualifier de revendeurs sont pour la plupart de riches individus qui ont fait du foncier leur commerce. Leur stratégie est d'inciter les collectivités à lotir leur terrain afin d'acquérir le maximum de parcelles possibles et attendre que la spéculation face monter la valeur vénale pour la revente. Ils sont majoritaires sur le marché foncier avec 44,4% de part. Les ventes des collectivités et des chefs coutumiers sont intermédiaires. Le graphique n°5 révèle que très peu de gens se réfèrent aux hommes de lois (huissiers et notaires) pour acquérir une parcelle.

Etant donné qu'aucune loi n'oblige les détenteurs des parcelles vides à les céder aux nécessiteux, ceux-ci maintiennent de vastes étendues ou de nombreuses parcelles en « jachère » sans construction, pendant le temps qu'il faudra pour que le coût de la parcelle soit à leur goût afin de les revendre.

Cette stratégie que l'on peut qualifier de « stockage de la parcelle » s'additionne à la grande taille de cette dernière (600 m<sup>2</sup>) pour rendre l'occupation spatiale assez rapide dans la commune.

## ***2.2. Mise en valeur des parcelles dans Agoè-Nyivé 4***

Dans le processus d'avoir sa propre maison, l'acquisition d'une parcelle n'est qu'une esquisse. Beaucoup sont les personnes qui ont acquis une parcelle mais peinent à la mettre en valeur. En effet, Le prix d'achat élevé d'une parcelle peut affaiblir financièrement plus d'un acquéreur. Cependant pour profiter de leur acquis, certains acquéreurs mettent sur place un bâtiment provisoire communément appelé dépendance où ils habitent. Ce bâtiment est censé précéder un autre plus grand quand l'acquéreur aura les moyens. Les sondages montrent à ce propos que 77,3% des propriétaires de maison justifient l'espace vide de leur concession par un futur projet de construction. Ces constats permettent de conclure que l'utilisation de l'espace dans la commune n'est pas optimisée. En effet, la rétention foncière et l'existence des parcelles vides donnent au milieu, un coefficient d'occupation du sol très faible. Le tableau n°1 présente les statistiques de l'occupation des parcelles dans le milieu. Ne sont pas incluses dans ces statistiques les surfaces des parcelles qui ont un CES égale à zéro c'est-à-dire parcelles sans bâti.

**Tableau n°1 : valeurs du CES selon le taux d'occupation de la parcelle**

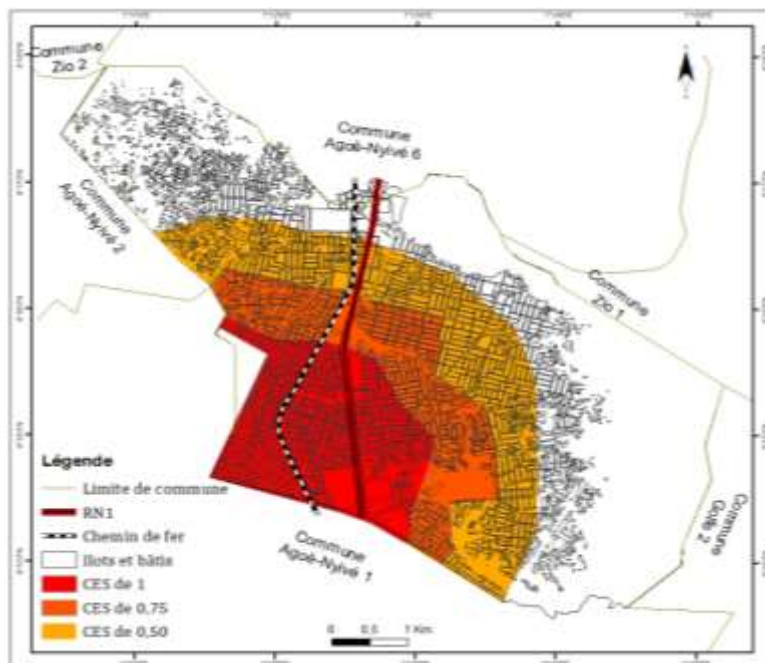
Occupation de la parcelle	Nombre de Parcelles (%)	CES
Total	30,8	1
Plus de la moitié	18,8	0,75
Moitié	12,9	0,5
Quart	37,5	0,25

*Source : travaux de terrain, 2020*

De l'examen du présent tableau n°6 il ressort que les parcelles communales sont majoritairement exploitées au quart de leur surface. Ce qui correspond à un CES de 0,25. Seul 30,8 % des parcelles sont exploitées à pleine capacité. Dans l'ensemble, si on rapporte la superficie totale des bâtis à la superficie de l'ensemble des parcelles de la commune, on obtient un CES de 0,33. Ce résultat confirme la non-optimisation de l'utilisation de l'espace dans le milieu. Par ailleurs, partant du principe que l'occupation se ferait du sud vers le nord et de façon progressive si l'Etat disposait d'un outil de contrôle de

L'occupation de l'espace, on obtiendrait les résultats basés sur trois scénarios du CES matérialisés par la figure n°6 suivante.

**Figure n°6 : Occupation de l'espace selon l'évolution du CES**



*Source : données de terrain et image google earth, 2020*

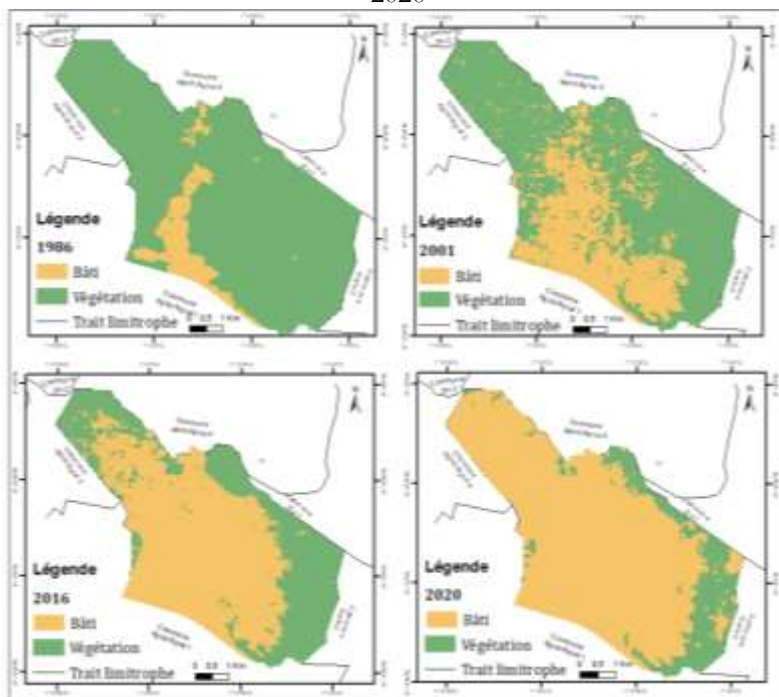
Il apparaît dans cette figure que l'absence d'une réglementation dans l'occupation de l'espace et de sa mise en valeur conduit à une excessive consommation de ce dernier. D'après la modélisation, dans le scénario 1, les parcelles sont totalement occupées par le bâti. Si on applique ce scénario à la réalité actuelle d'occupation de la commune, celle-ci se limiterait dans la zone rouge sur le graphique. En clair un CES de 1 ramènerait la totalité de l'occupation de la zone étudiée à seulement 1502,5 hectares. Ce qui représente 43,7 % de l'espace actuellement occupé. Même dans le troisième cas où la mise en valeur serait de 50% (un CES de 0,5) de la surface de la parcelle, la commune n'atteindrait pas ses limites du bâti de 2020. En effet, avec le coefficient d'emprise

au sol de 0,33 en 2020, les bâtiments d'une superficie totale d'environ 1 002 hectares sont disséminés sur 98,2 % de l'espace communal. Pour le moment, le seul endroit de la commune qui reste sans bâtiment est la partie est qui est perpétuellement inondée.

### 2.2.1 Quelques conséquences de la sous exploitation des parcelles

Les conséquences de la sous exploitation des parcelles urbaines sont multiples et diverses. La conséquence inéluctable de ce phénomène est l'étalement urbain incontrôlé qui s'agrémente de la plupart des maux des périphéries urbaines. Une étude diachronique du milieu basée sur les images Landsat de quatre années à savoir : 1986, 2001, 2011, et 2020 a permis de visualiser la dynamique de l'occupation de la zone (graphique n°7).

Figure n°7 : Dynamique spatiale de la commune Agoè-Nyivé 4 de 1986 à 2020



Source : traitement d'images Landsat 1986-2020

La séquence d'images sur la figure n°7 montre l'occupation de l'espace au fil des années. L'examen de ces images révèle des foyers de peuplement correspondant à deux principaux sites qui sont : l'ancien village de Togblé-Kopé et le site de recasement de la population déguerpie de l'ancien Zongo qui est l'actuel site de la BTCl. De ces deux noyaux, l'occupation s'est étendue jusqu'aux abords du cours d'eau Zion. Les taches d'habitations constatées ici et là au sein de la végétation de l'image de 2001 attestent d'une occupation faite sans respect du schéma directeur. Par ailleurs, la dynamique spatiale a été assez nourrie : de 86 % de taux de végétation en 1986, cette dernière est réduite à environ 20 % en 2020. Ce dynamisme spatial a conduit à l'occupation des zones inondables qui correspondent au lit majeur et aux bras morts du cours d'eau Zio desséchés en saison sèche. D'ailleurs les saisons sèches sont très impatiemment attendues par les acquéreurs dans cette zone pour effectuer les travaux de construction. Pour eux les saisons pluvieuses sont de véritables déluges. En ces périodes pluvieuses, tous les travaux s'arrêtent et on peut constater des fondations temporairement abandonnées comme le montre la photo n°1.

Photo n°2 : une fondation de bâtiment située dans une zone inondable



*Source : travaux de terrain, 2020*

La photo n°1 montre une flèche rouge pointée sur une fondation abandonnée pour cause d'inondation des lieux. Par le concours de plusieurs facteurs entre autres la sous exploitation des parcelles, nombres de bâtis se retrouvent dans les mêmes conditions que cette fondation. A ces soucis d'inondations les résidents de ces « marécages » sont confrontés au problème de sous équipement surtout pour les équipements dont la qualité dépend de leur couverture spatiale à l'instar de l'adduction d'eau potable et l'électricité.

Ces illustrations des conséquences de la sous exploitation des parcelles urbaines ne sont qu'une esquisse d'une chaine de conséquence assez longue.

### 3. Discussion

La croissance rapide de la population de la ville de Lomé a entraîné son étalement. Le surplus de la population de Lomé s'est déversé dans les périphéries. Agoè-Nyivé a absorbé 48% de cette population (AMOUZOUKPO K., 2021). La mobilité résidentielle a permis la mutation du milieu d'étude qui n'était qu'un petit village au début des années 1990. Cet aspect a été montré par AMOUZOUKPO K., 2021 lorsqu'il affirme que 71% des résidents d'Agoè-Nyivé sont venus du centre-ville. Cela a été possible grâce au lotissement puis la vente des domaines champêtres disponibles. Le morcellement progressif et la faible densité de l'occupation du sol ont rapidement créés la pénurie des parcelles dans le milieu d'étude.

La gestion efficiente de l'espace urbain est une condition nécessaire à la maîtrise de l'étalement urbain. Dans certains pays, la nécessité de contrôler l'étalement urbain et l'apparence de la ville ont conduit à la mise en place des outils de réglementation au rang desquels se loge le coefficient d'occupation du sol et d'emprise au sol. En absence de telles dispositions de réglementation de l'urbanisme comme c'est le cas dans la commune d'Agoè-Nyivé 4, on assiste à une occupation anarchique de l'espace et à sa sous exploitation. Cette idée a été confirmée par plusieurs études. (GUERANGER D. *et al*, 2009) par leur étude ont montré l'importance du CES dans la lutte contre la sous exploitation des sols qui engendre l'urbanisation qualifiée de « tache d'huile ». Pour les urbanistes en quête de durabilité de la ville, cette forme d'urbanisation entraîne des maux graves comme les coûts économiques

liés aux équipements, coûts énergétique, consommation de l'espace et le sous-équipement des périphéries.

Avec 600m<sup>2</sup> comme superficie réglementaire d'une parcelle au Togo, la mise en valeur optimale de cette superficie est importante pour freiner l'étalement urbain surtout dans la mesure où les constructions ne sont pas en hauteur (bâtiment à étage). Cette superficie est jugée trop grande pour les besoins réels de la construction de la majorité des Togolais. La dimension des parcelles sont pointées du doigt dans les causes de l'étalement urbain au Togo en général et à Lomé en particulier. (NYASSOGBO K. G., 2010) et (BIAKOUYE K. A., 2014) ont souligné cet aspect dans leurs études en citant les causes de l'étalement de la ville de Lomé. Par exemples dans les villes de Dakar et N'djaména, la superficie d'une parcelle est de 400 m<sup>2</sup>, à Abidjan elle est de 300 m<sup>2</sup> (MARGUERAT Y., 1994). Cette étude qui chiffre et cartographie la sous exploitation des parcelles dans la commune Agoè-Nyivé 4 va dans le même sens que ces auteurs.

La faible occupation du sol entraîne une fausse pénurie des parcelles dans le milieu d'étude et la ville de Lomé continue son étalement vers les franges rurales périphériques. Il se crée des conflits fonciers liés aux doubles ventes. DZIWONOU Y., en 2007 montrant la dynamique incontrôlée de Lomé, décrit les conflits fonciers comme une conséquence de la fausse pénurie des parcelles dans les quartiers périphériques. La production foncière basée sur le privé entraîne les lotissements et la vente des parcelles sans contrôle de l'Etat. Il est difficile pour la municipalité de recadrer le développement du marché foncier. Cette idée a été confirmée par AMOUZOUKPO K., 2021 lorsqu'il écrit : « la quasi-totalité de ceux qui ont acquis des parcelles à bâtir par achat ou par don, l'ont fait auprès des privés sans aucune intervention des autorités municipale »

En résumé, cette brève étude corrobore et illustre les recherches de plusieurs auteurs (à l'instar de ceux cités dans ce document) qui se sont intéressés à la sous exploitation des parcelles urbaines et de ses conséquences.

## **Conclusion**

A l'issue de cette étude, on peut conclure que la maîtrise de l'espace est la panacée au problème d'étalement urbain et de ses corollaires.

L'exemple de la commune d'Agoè-Nyivé 4 à travers cette étude montre qu'en absence des outils de contrôle, l'anarchie s'installe dans l'occupation et la mise en valeur des parcelles. Cette situation se traduit dans cette commune par une sous exploitation des parcelles avec un coefficient d'emprise au sol moyen de 0,33. Ce résultat découle d'une utilisation des parcelles au quart de leur superficie dans 37,3 % de cas ; de moitié dans 12,9 % de cas et dans 18,8 % de plus de la moitié de la superficie de ces dernières. Seul 30,8 % des parcelles sont totalement occupés par le bâti. La conséquence première de cette situation est l'étalement de l'équivalent de 1/3 de la surface de la commune en bâtiment sur 98,2 % de l'espace de cette dernière. Ce qui donne un espace clairsemé de bâtis avec l'occupation des zones inondables entraînant les coûts élevés pour l'aménagement de la commune et sa dotation en infrastructures de base (surtout l'adduction d'eau potable et l'électricité). Au su de tout ceci, ne serait-il pas judicieux, pour une commune durable, de mettre en place des outils de contrôle comme le coefficient d'emprise au sol et d'occupation du sol ? cette mesure aura pour effet de limiter l'étalement de la commune tout en lui permettant de densifier son bâti et de contrôler son aspect (apparence).

## Références bibliographiques

**Antoine Philippe, Dubresson Alain, Manou-savina Annie** (1987), *Abidjan côté cour*, Paris, Karthala-ORSTOM collection Hommes et Sociétés.

**Amouzoukpo Komi** (2021), Dynamique résidentielle, mutations socio-spatiales et environnementale à Agoenyivé (périphérie Nord de Lomé au Togo), thèse de doctorat unique de géographie, Université de Lomé, Lomé, 318p.

**Biakouye Kodjo Awussu** (2014), *Lomé au-delà de Lomé : étalement urbain et territoires dans une métropole d'Afrique sub-saharienne*, thèse de doctorat unique de géographie, option géographie urbaine, des universités de Paris Ouest Nanterre La défense et de Lomé. 281 p.

**Faba Alexia** (2017), *Les conséquences de la suppression du coefficient d'occupation des sols par la loi ALUR*, Master 2 Droit et Métiers de l'Urbanisme, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Université d'Aix Marseille, 76 p.



**Hattab Samir** (2003), *le coefficient d'occupation du sol cos et la promotion des techniques modernes de la gestion urbaine : cas de la ville d'Alger*, Courier du Savoir n°04, juin 2003, 29-33 p.

**Hetcheli Follygan, Dandonougbo Iléri et Biakouye Kodjo Awussu** (2017), *Du village à l'espace périurbain : mutations socio-économiques du canton d'Adétikopé, un territoire sous influence de l'ome (togo)*, Ingénierie culturelle, n°002 décembre 2013, Institut Régional d'Enseignement Supérieur et de Recherche en Développement culturel (IRES-RDEC), Lomé, 183-202 p.

**Dziwonou Yao** (2007), *En périphérie, la brousse est finie*, Revue de géographie du (LARDYMES), Laboratoire de recherche sur la dynamique des milieux et des Sociétés, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Université de Lomé, Lomé, 258-267 p.

**Gueranger David et Poupeau François-Mathieu** (2009), *Un outil qui résiste à sa réforme. Le COS et sa carrière dans le plan local d'urbanisme de Paris*, Environnement urbain, volume 3. 1-9 p.

**Marguerat Yves** (1995), *L'armature urbaine au Togo*, ORTOM, Coll. Etudes et thèse, Paris, 166p.

**Nyassogbo Gabriel. Kwami** (2010), *Les contraintes de l'étalement urbain ou l'absence de la politique urbaine dans les villes du Togo : l'exemple de Lomé*, *ÀHƆHƆ*, n°5-4<sup>ème</sup> année, Université de Lomé, Lomé, 106-126 p.

**Takili Madinatètou** (2014), *Croissance urbaine et dynamique des zones d'habitat précaire à Lomé*, Thèse de doctorat unique de géographie urbaine. Lomé, Université de Lomé. p.130