UNIVERSITÉ DU BURUNDI
GRENIER DU SAVOIR DU BURUNDI
Dépôt institutionnel officiel
https://repository.ub.edu.bi

Problématique de l’aménagement urbain de Bujumbura : Capitale du Burundi

Hatungimana, Protais

2018-12
UB, FLSH
https://repository.ub.edu.bi/handle/123456789/292

Document téléchargé depuis le **Grenier du Savoir du Burundi** — https://repository.ub.edu.bi

UNIVERSITE DU BURUNDI

FACULTE DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE



PROBLEMATIQUE DE L'AMENAGEMENT URBAIN DE BUJUMBURA:

Capitale du Burundi

Par
Protais HATUNGIMNA

Sous la direction de :

Sylvestre NDAYIRUK IYE, Professeur

Mémoire présenté et défendu publiquement en vue de l'obtention du Diplôme de Licencié en Géographie
Option: Aménagement du Territoire

Bujumbura, Décembre 2018

DEDICACE

A nos parents ;

A notre épouse ;

A nos enfants ;

A nos frères et sœurs ;

A tous ceux qui nous sont chers.

REMERCIEMENTS

Au terme de ce travail, Nous tenons à remercier toutes celles et ceux qui ont contribué à son aboutissement. Ce document est le résultat d'un travail de longue haleine. Il n'aurait certainement pas pu être mené à son terme si nous n'avons pas bénéficié de la disponibilité, de la compréhension et de la collaboration de certaines bonnes volontés.

Professeur Sylvestre NDAYIRUKIYE, notre directeur de mémoire, par son encadrement, sa grande disponibilité, ses conseils, sa compréhension, nous ont été d'un soutien de tous les instants, de tous les jours, de tous mes moments de doute, tout au long de ce travail. Nous tenons à lui exprimer toute notre profonde gratitude. Nous n'oublierons jamais nos rencontres, nos discussions et ses encouragements permanents.

C'est pour nous aussi l'occasion de remercier très sincèrement les enseignants qui nous ont formés tant humainement que scientifiquement surtout ceux de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines à l'Université du Burundi et spécialement ceux du Département de Géographie, qui ont contribué à faire de nous ce que nous sommes.

Nous aimerions aimerais aussi souligner l'aide précieuse, le soutien moral et constant apportés tout au long de mes études par nos parents, par nos éducateurs, par tous nos amis et toutes connaissances. Qu'ils trouvent ici l'expression de nos reconnaissances.

Nous remercions aussi le défunt Lieutenant Général Adolphe NSHIMIRIMA pour les efforts qu'il a fourni pour nous, surtout dans la recherche de notre premier emploi après nos études universitaires.

A tous, nous disons vivement merci.

SIGLES ET ABBREVIATIONS

ABP	: Agence Burundaise de Presse
BCCO	: Bujumbura CleaningCompany
COS	: Coefficient d'occupation du Sol
DGATET	: Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du Tourisme
IGEAT	: Institut de Gestion de l'Environnement et Aménagement du Territoire
IGEBU	: Institut Géographique du Burundi
ITS	: Institut Technique Supérieur
MEEATU	: Ministère de l'Eau, de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme
MINAGRIE	: Ministère de l'Agriculture et de l'Elevage
MINATET	: Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du Tourisme
MTTPE	: Ministère des Transports, des Travaux Publics et de l'Equipement
ONU	: Organisation des Nations Unies
PAZ	: Plan de l'Aménagement de la Zone
PCDC	: Plan Communal de Développement Communautaire
PCDC	: Plan Communal de Développement Communautaire
POS	: Plan d'occupation du Sol
PPIA	: Plan Provincial d'Investissement Agricole de Bujumbura
PUF	: Presse Universitaire de France
PVD	: Pays en Voie de Développement
REGIDESO	: Régie de Distribution d'Eau et d'Electricité
RGPH	: Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SDAU	: Schéma Directeur d'aménagement et d'urbanisme

SDN	: Société des Nations
SETEMU	: Service Technique Municipaux
SIG	: Système d'Information Géographique
UB	: Université du Burundi
UEMOA	: Union Economique et Monétaire Ouest Africain
ZAC	: Zone d'Aménagement Concertée
ZAD	: Zone d'aménagement Différée

LISTE DES FIGURE

Figure 1 : Organisation administrative de la ville de Bujumbura.....7

Figure 2: Contraintes de développement de la ville de Bujumbura…….22

Figure 3: Noyau central de la ville de Bujumbura en 1914.....26

Figure 4: Plan de la ville de Bujumbura en 1979.....29

Figure 5 : Etapes de la croissance urbaine entre 1907 et 1983.....31

Figure 6 : L'évolution de la population de Bujumbura de 1949 à 2015.....35

Figure 7: SDAU DE BUJUMBURA À L'HORIZON 2025.....48

LISTE DES PHOTOS

Photo 1 : Un exemple d'un terrain glissant à Gasekebuye-Rweza.....14

Photo 2 : Extension de la ville sur des espaces non aménagés coté Musaga.....15

Photo 3 : L'occupation du littoral et de la zone inondable vers le sud de la ville 18

Photo 4 : Pont de la rivière Nyabagere bouché.....20

Photo 5 : Inondation à KiyangeII.....21

Photo 6: Vue panoramique de la ville de Bujumbura.....30

Photo 7 : Kinogono, un quartier populaire non planifié le long de la Ntahangwa à Buyenzi…….....43

Resume

La ville de Bujumbura qui est la capitale économique du Burundi, est située à l'extrême Nord-Est du lac Tanganyika à l'ouest du pays. La croissance spatiale de la ville de Bujumbura a été marquée par les différentes époques de son histoire. Par exemple vers la fin de la colonisation allemande (1914), elle avait une superficie de 0.3 km^2. A veille de l'indépendance du Burundi, Bujumbura avait déjà atteint 19 km^2 soit 63 fois la superficie de 1914. Avec l'indépendance du pays, la superficie de la ville a augmenté suite à la pression démographique énorme. Avec une superficie de 37 km^2 en 1983, elle a atteint 86,5km^2 en 2011.

La croissance spatiale de la ville de Bujumbura s'est accéléré à cause d'une forte pression démographique liée surtout à la croissance interne de la ville et à un exode rural sans précèdent. Sa population est passée de 22846 en 1949 jusqu'en 162322 lors du premier recensement en 1979. En 2015, elle est estimée à environ 598962 habitant selon les statistiques de l'ISTEEBU.

Les procédures d'aménagement urbain, l'urbanisation de la ville se fait actuellement d'une façon anarchique. Les outils tels que les SDAU, les POS et autres règles d'aménagements sont quasi inexistants. Les rares tentatives d'utilisation de la SDAU n'ont pas abouti. On alors une multiplication des quartiers spontanés. Ces derniers sont à la merci des glissements des terrains, des inondations, des maladies de mains sales etc. Outre ces questions d'aménagement urbain, la ville doit faire face aux changements climatiques dans un ensemble soumis à une forte explosion démographique et explosion de l'urbanisation dont les populations sont touchées par le chômage et par la pauvreté qui ne cesse de monter.

Pour résoudre, tous ces problèmes liés à l'aménagement, il faut planifier de restructurer tous les quartiers populaires et créer les outils d'aménagement du territoire adéquats.

TABLES DE MATIERES

DEDICACE.....i

REMERCIEMENTS.....ii

SIGLES ET ABBREVIATIONS.....iii

LISTE DES FIGURES.....v

LISTE DES PHOTOS.....v

Resume.....vi

TABLES DE MATIERES.....vii

INTRODUCTION GENERALE.....1

L'intérêt du sujet.....1

Problématique.....3

Hypothèses.....5

Méthodologie du travail.....5

Ière PARTIE. LA VILLE DE BUJUMBURAET SA CROISSANCE.....9

CHAPITRE I : L'HISTORIQUE, LE SITE, ET SITUATION.....9

1. Historique de la ville de Bujumbura.....9

2. La situation et le site.....10

2.1. La situation.....10

2.2. Site.....11

a. Les contraintes du site de Bujumbura.....12

1º. Les contraintes du relief.....12

2º. Les contraintes liées à l'existence de plusieurs bassins versants.....16

b. La présence d'autres contraintes.....17

1º. La présence du lac et les zones d'inondations.....17

2º. Les contraintes liées à l'écoulement des eaux.....18

CHAPITRE II : CROISSANCE URBAINE DE LA VILLE DE BUJUMBURA 24

1. Croissance spatiale.....24

1.1. Epoque allemande (1897-1916).....24

1.2. Epoque belge (1916 - 1962).....26

1.3. Après la décolonisation.....27

a. De 1967 et 1983.....27

b. De 1983 à 2017.....29

2. La croissance de la population.....32

2.1. Evolution de la population à l'époque coloniale.....32

a. La population à l'époque allemande.....32

b. La population à l'époque belge entre 1916 et 1962.....33

2.2. La population de Bujumbura après l'indépendance.....33

a. De 1962 à 1979.....33

b. La population de Bujumbura de 1979 à 2015.....34

II^{ème} PARTIE : L'AMENAGEMENT URBAIN ET SES PROCEDURES…36

CHAPITRE III : LES PROCEDURES D'AMENAGEMENT AU BURUNDI 38

1. LE SDAU de 1980-2000.....38

2. Le SDAU et la croissance de la population urbaine.....38

3. Les règles usuelles d'urbanisme.....40

3.1. Les quartiers planifiés.....40

3.2. Les quartiers non planifiés.....42

CHAPITRE IV : PROBLEMATIQUE DE PROCEDURES D'URBANISME DANS LA VILLE DE BUJUMBURA.....45

1. Des procédures d'aménagement urbain dans la ville de Bujumbura.....45

1.1. Le Schéma d'Aménagement et l'Urbanisme (SDAU).....45

1.2. Le Plan d'Occupation des Sols (POS).....49

1.3. Les autres grands règlements d'urbanisme.....51

2. Entrer les procédures légales et une politique d'aménagement urbain.….53

2.2. Les problèmes d'aménagement urbain.....55

a. Le schéma Directeur d'Aménagement urbain 1982-2000.....55

b. Forte répercussion des problèmes suite à l'absence d'un SDAU.....55

BIBLIOGRAPHIE.....61

INTRODUCTION GENERALE

L'intérêt du sujet

L'urbanisation, phénomène irréversible à l'échelle mondiale, constitue depuis un demi-siècle une des préoccupations majeures des gouvernants. Elle se traduit par une augmentation rapide de la population urbaine comparée à celle des campagnes et à une expansion rapide des espaces urbains. « *Environ de la moitié de la population mondiale vit déjà en milieu urbain et ce nombre semble voué à augmenter. »*[1]

« Ce phénomène est de nos jours l'apanage des pays en développement qui connaissent des rythmes de croissance très important avec un taux d'accroissement moyen de 3,5%. Le continent africain dans son ensemble se caractérise par une croissance urbaine extrêmement rapide. La population urbaine africaine, s'est multipliée par plus de dix (10) entre 1950 et aujourd'hui (de 33 à 373 millions d'habitants), atteindrait 1,2 milliard en 2050, soit 63% environ des habitants. »[2]

Le Burundi n'échappe pas à ce phénomène d'urbanisation. Bien qu'ayant le taux d'urbanisation bas, à peine 10% de sa population vivant dans une agglomération de 10000 habitants et plus. Il connait toutefois un taux d'urbanisation en constante évolution depuis ces dernières décennies. Sa principale ville qui est aussi la capitaleéconomique « *est 10 fois plus peuplée que la deuxième agglomération du pays (Gitega) »*.[3]

---

1 Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-HABITAT), *L'état des Villes Africaines 2010, Gouvernance, inégalités et marches fonciers urbains*. Nairobi, Novembre 2010

2MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de DORI horizon 2030*, Rapport définitif Novembre 2012

3 Ministère de l'Intérieur, Bureau Central du Recensement, RGPH 2008, volume 3 : Analyse, Tome 7 Caractéristiques des ménages et des habitations. 57 p.

Les principaux facteurs à la base de cette accélération de la population urbaine de la ville de Bujumbura sont liés à la croissance démographique interne ajoutée à l'exode rural après l'indépendance.

L'absence ou l'inadéquation des politiques urbaines dans la ville de Bujumbura comme dans d'autres villes africaines s'ajoutent au phénomène du non maîtrise de la pression démographique. Cette absence produit l'image de ville en perpétuelle croissance désorganisée. Les conséquences d'une telle croissance se traduisent par la naissance et la prolifération de quartiers spontanés, la paupérisation, le sous équipement des quartiers, la baisse du niveau des services urbains, la dégradation de l'environnement urbain, l'hétérogénéité des armatures urbaines et une persistance des problèmes de spéculation foncière, etc.

Ce sujet va étudier les règles d'aménagement et la problématique des procédures urbaines de la ville de Bujumbura ainsi que certaines conséquences engendrées par cette problématique. Ensuite, on mènera des réflexions sur l'aménagement de cette ville qui concentre la plus grande population urbaine du pays et qui est aussi le poumon économique du pays.

Il faut savoir que les procédures urbaines qui sont prises aujourd'hui vont avoir des conséquences à long terme sur le paysage urbain de la ville de Bujumbura. Elles sont susceptibles d'enserrer une ville dans des structures ou des modes d'organisation qui peuvent, en bien ou en mal, affecter son caractère durable et la qualité de vie de ses habitants pour plusieurs générations.

La ville de Bujumbura n'a pas été choisie au hasard. Comme capitale, économique, sociale et administrative du pays, une étude approfondie de son aménagement aidera à appréhender utilement cette croissance rapide sa population.

Problématique

Dans les villes des pays du Tiers Monde, et dans la ville de Bujumbura en particulier l'explosion urbaine constitue l'une des causes majeures des mutations des espaces urbains. En effet, comme l'a montré le RGPH (2008) la ville de Bujumbura a un taux d'accroissement démographique très rapide (4,2%).

Cette croissance urbaine ne va pas sans effets sur les aménagements urbains dans la ville de Bujumbura. Elle se traduit entre autres par la prolifération des quartiers spontanés et un étalement de la ville sans précédent.

Dans la recherche et la compréhension des types d'aménagement de la ville de Bujumbura et des impacts possible qui peuvent en découler, certaines questions peuvent être posées.

- Est-ce que la ville de Bujumbura se développe suivant des procédures et des outils de l'aménagement légaux ?
- Quels sont les impacts de l'absence et du non application des procédures et des outils d'aménagement sur l'urbanisation de la ville de Bujumbura ?

Un urbanisme défaillant constitue aujourd'hui le modèle de croissance des villes d'Afrique. Bujumbura est dans ce modèle de croissance de phénomène, ce qui l'empêche à la fois une croissance durable et un cadre de vie sain de ses populations qui sont appelées à une croissance plus rapide.

L'urbanisation dans la ville de Bujumbura ne respecte pas aucun Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire et d'autres outils régissant l'aménagement urbain. Le SDAU de la ville de Bujumbura a été trop négligé et le code de l'urbanisme n'existe pas. Cela se répercute bien dans son développement, dans son organisation spatiale et dans bien d'autres domaines. Les diagnostics sur la gravité du manque des procédures urbaines divergent

incontestablement selon les différents acteurs de la ville et les conséquences ne manquent pas.

Le manque des règlements d'urbanisme dans la ville de Bujumbura a des conséquences sur la multiplication des habitats informels et l'étalement urbain. Les quartiers de certaines zones populaires (Kamenge, Kinama, Buterere, Buyenzi etc) sont caractérisés par le manque des services urbains (services de distribution d'eau potable, et d'électricité,) et des équipements urbains (équipements sanitaireet scolaire). En ce qui concerne l'étalement urbain, la ville de Bujumbura est presque dévoreuse de l'espace aggravant en même temps la spéculation foncière à Bujumbura. Elle s'agrandit sans cesse dans la direction Nord-Sud sans aucun aménagement préalable.

L'espace urbain de la ville de Bujumbura est caractérisé aussi par une dualité entre le formel et l'informel, le durable et le précaire dans le type d'habitat des différents quartiers.

Il s'avère nécessaire et coûteux qu'à l'avenir, les urbanistes devront revenir sur des décisions d'aménagement urbain qui ont été fait d'une façon erroné dans le passé et modifier l'organisation spatiale de la ville de Bujumbura. C'est pourquoi notre sujet s'intitule «***PROBLEMATIQUE DE L'AMENAGENT URBAIN DE BUJUMBURA : CAPITALE DU BURUNDI»*** pour relever quelques défis et donner des orientations.

Hypothèses

Les hypothèses que nous avons pu sont suivantes :

1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, le Plan d'Occupation du Sol, et autres outils sont les meilleures options pour une bonne gestion de l'espace urbain.

2. Le manque des règlements d'urbanisme a des conséquences sur l'aménagement urbain de la ville de Bujumbura.

3. Le bon développement urbain de la ville de Bujumbura doit abandonner l'urbanisation anarchique et revenir aux bonnes pratiques de l'aménagement urbain.

Ce sont ces trois hypothèses seront vérifiéesque tout au long de l'étude.

Méthodologie du travail

La ville de Bujumbura est une ville qui a son histoire et nombres d'auteurs ont écrit sur elle. Vouloir la saisir dans son histoire, avec les procédures qui l'ont mise en place, suppose l'exploitation fouillée des ouvrages sur elle, mais aussi des ouvrages sur les faits urbains dans un contexte des villes du Tiers-Monde mais aussi des villes africaines. D'autres écrits nous ont éclairés sur le sujet. L'organisation de la ville de Bujumbura est une tâche publique assignée au service de l'Urbanisme. Aussi, nous nous sommes adressés auprès de ce service pour accomplir notre travail.

Cependant, les faits de lotissement illégal ou d'appropriation privée des parcelles dans les zones interdites, souvent à risque, échappent au contrôle de l'urbanisme. Pour les comprendre, nous nous sommes rendus sur le terrain pour observer et faire des analyses et des réflexions. Nous avons aussi consulté des

cartes de la ville de Bujumbura, des mémoires et des thèses etc. Pour consolider nos recherches, nous nous sommes entretenus avec certains acteurs urbains pour qu'ils nous éclairent. Comme notre travail est un travail de recherche que nous avons effectué pour la toute première fois nous admettons que c'est un travail de débutant, ne pouvant pas être un travail scientifique de premier plan et sans reproche, c'est pourquoi nous aimerions d'autres personnes qui puissent encore s'intéresser à ce sujet que nous croyons très important pour la ville de Bujumbura et surtout sur les citadins de Bujumbura.

La figure n°1 nous montre l'organisation administrative de la ville de Bujumbura. Celle-ci est divisée en 3 communes urbaines qui sont aussi divisées en zones urbaines.

Figure 1 : Organisation administrative de la ville de Bujumbura



Source : Réalisé par nous-mêmes à partir des limites administratives (IGEBU, service cartographique)

A l’ouest, la ville de Bujumbura est délimitée par le lac Tanganyika, à l’Est les contreforts de Mirwa forment les fortes pentes qui limitent l’extension de la ville vers les hautes montagnes. Les trois communes sont Muha, Mukaza et Ntahangwa. Administrativement, elle est localisée dans la province de Bujumbura Mairie et de Bujumbura. Au Nord de la ville de Bujumbura se trouvent la province Bujumbura et la province Bubanza tandis qu’au Sud se trouvent la province Bujumbura et la province Rumonge.

La ville de Bujumbura est également au centre des grands carrefours de communication :

- RN1 qui relie Bujumbura avec les provinces du Nord, du Centre et de l’Est du pays.
- RN7 qui relie Bujumbura avec les provinces du Sud (Bururi, Makamba, Rutana)
- RN3 qui relie Bujumbura avec Rumonge et tout le littoral sud du lac Tanganyika.
- RN4 qui relie Bujumbura à Gatumba.
- RN5 qui relie Bujumbura à Rugombo
- RN9 qui relie Bujumbura à Bubanza.

Au niveau des régions des grands lacs, la ville de Bujumbura est connectée aux autres pays voisins par voie terrestre :

- La République Démocratique du Congo à l’Ouest en passant par Gatumba
- Le Rwanda au Nord en passant par la Ruhwa, Kanyaru haut, Kanyaru bas et Gasenyi I
- La République Unie de la Tanzanie, au Nord-Est et au sud en passant par Kobero, Kabonga et Mugina.

Ière PARTIE. LA VILLE DE BUJUMBURAET SA CROISSANCE

CHAPITRE I : L'HISTORIQUE, LE SITE, ET SITUATION

1. Historique de la ville de Bujumbura

Il est difficile de parler de la ville de Bujumbura sans l'associer à la plaine et au lac Tanganyika. Or cette connaissance peut remonter aux années 1850.Plusieurs regroupements vivaient déjà autour du marché de Mukaza (ancien marché central). A partir de cette époque, des commerçants d'esclaves effectuaient des voyages dans la région du Lac Tanganyika. « *Par exemple les Zanzibarites Saïd Bin Habib et Afifi auraient voyagé le long des rives du Lac à partir 1850 et auraient crée à la même époque plusieurs comptoirs de commerce sur le lac dont Uvira en l'actuel République démocratique du Congo.»*[4]

« *Vers 1870, les Zanzibarites auraient essayé de prendre le contrôle de toute la plaine de l'Imbo et des régions environnantes dont le royaume du Burundi, mais ils auraient été vaincus par les Abadasigana (l'armée royale) de MweziGisabo. Ils ont pu s'installer dans la région du Buzige (l'actuel Bujumbura) où ils pratiquaient le commerce et le trafic d'esclaves. En 1885, Mohamed Bin Khalfan connu sous le nom de Rumaliza était parvenu à contrôler toute la plaine à partir de sa résidence à Magara, et tous les princes et les chefs de Gisabo étaient sous son influence »*[5].

«Parmi les nombreux visiteurs de la région pendant le XIX^e^ siècle, on peut également noter les célèbres explorateurs Richard Francis Burton et John H. Speke (1858), Henry Morton Stanley et David Livingstone (1871 et 1876) et Oscar Baumann dont la visite en 1892 fut suivie de l'établissement de la première station militaire Allemande à Kajaga en 1896 (Mutimbuzi, Bujumbura

---

4SIRVEN P, *La sous urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi*, Thèse de doctorat d'Etat, Université de Bordeaux1984, P18

5 CARLOS A, et alii, *La population musulmane de Bujumbura : ses caractéristiques démographiques et socio-économiques*, Université du Burundi, Bujumbura, 1981, p.17

Rural). L'année 1896 marque en effet le début de l'ère coloniale au Burundi et suivi de la naissance de Bujumbura à partir de cette station militaire allemande déménagé sur la terrasse du lac Tanganyika en 1897 ».[6]

Usumbura s'est développée pour devenir une ville pendant la période de tutelle belge (1922-1962) et l'administration coloniale en fit la capitale du Rwanda-Urundi. Avec l'indépendance du Burundi en 1962, le mot « Usumbura » fut remplacé par « Bujumbura ».

2. La situation et le site

2.1. La situation

La situation d'une ville désigne sa position vis-à-vis des éléments physiques (géologie, relief, climat) et économiques plus particulièrement des moyens de communication. Selon CHAUFAILLE E., « *la situation d'une ville désigne sa position à l'échelle régionale, nationale voire internationale. Elle s'apprécie par rapport aux éléments topographiques d'ensemble et aux grands axes de circulation empruntés par les hommes et les marchandises* »[7].

La situation d'une ville est donc sa localisation relative dans l'espace ou encore son emplacement dans une région. Elle s'évalue en termes d'accessibilité relative aux autres lieux car elle implique leur mise en relation avec la ville. Elle doit toujours être restituée par rapport aux moyens de transport. C'est ainsi que l'on qualifie couramment une situation d'une ville de centrale, de situation de contact, de situation enclavée, de croisement ou de confluence.

Pour le cas de la ville de Bujumbura qui est la capitale économique du Burundi, elle est située à l'extrême Nord-Est du lac Tanganyika à l'ouest du pays.

---

6 SIRVEN P. *Ibidem*.p.15

7 CHAFAILLE E., Cours de l'*Organisation de l'espace 2* ; Université du Burundi, ISTAU, 3ème année, A/A 1986-1987

Administrativement, elle est localisée dans la province de Bujumbura Mairie et Bujumbura.

Au Nord de la ville de Bujumbura se trouve la grande plaine de la Rusizi tandis qu'au Sud la ville est longé par le littoral du Lac Tanganyika. A l'Est, ce sont les montagnes qui limitent la ville à partir de 1000 mètres jusqu'aux altitudes plus élevées.

2.2. Site

Par définition le site d'une ville est le lieu précis où une ville s'est initialement implantée. GEORGES P. définit le site d'une ville comme étant « *le cadre topographique dans lequel s'est enraciné la ville au moins à ses origines* »[8].

Le site d'une ville est donc généralement défini comme étant le lieu précis où une ville s'est implantée à ses débuts. Il désigne le cadre physique du lieu où la ville est née se basant sur son relief. C'est donc l'endroit où la ville est établie.

D'après NDAYIRUKIYE S., « *la plupart des centres urbains du Burundi ont un site de colline à l'exception de ceux situés dans la plaine de l'Imbo »*[9]. Du sommet de colline, le centre urbain glisse sur les versants tout en concentrant son extension sur la pente la moins forte.

« Le noyau originel de Bujumbura fut un terrain de 100 hectares achetés au chef local le 10 Août 1897 par des Missionnaires allemands. En 1901, Usumbura (ancien nom de Bujumbura) devint le chef-lieu du district du Rwanda-Urundi (territoire qui regroupait les pays actuels du Burundi et du Rwanda) et acquit en 1934 le statut de centre extra coutumier, dépendant directement de Léopoldville (Congo Belge, l'actuelle République Démocratique du Congo). »[10]

8 GEORGES P, *Précis de Géographie urbaine*, 4ème édition, PUF, 1974, p. 44
9 NDAYIRUKIYE S, et ali, *Géographie du Burundi*, Hatier, 1991, p. 246,
10 LE MARCHAND R, *«Rwanda et Burundi»*, PallMallPress, London 1970

En ce qui concerne la ville de Bujumbura, elle s'est développée à partir d'un petit village lorsque l'Empire allemand d'Afrique de l'Est y établi un avant-poste militaire. D'abord, le poste militaire établi sur le littoral du Lac Tanganyika en 1896 fut démangé en 1897 sur une terrasse qui domine le lac.

a. Les contraintes du site de Bujumbura

La ville de Bujumbura ne manque pas de contraintes qui handicapent ou influencent son développement comme le rappelle REMY A. : « p*ar ses contraintes et potentialités qu'il offre, le site influence la macroforme, le plan et le maillage, les localisations d'activité, les choix résidentiels ; il a un impact sur la géographie sociale et donc sur le bâti. C'est un élément clé de la forme et de la personnalité urbaine* »[11]. Les contraintes du site de Bujumbura sont essentiellement de deux ordres. Il s'agit entre autres des contraintes topographiques et celles liées à l'écoulement de l'eau.

1º. Les contraintes du relief

L'étude du relief de la ville de Bujumbura montre qu'il existe deux unités bien distinctes. La plaine et les contreforts abrupts des Mirwa qui dominent cette plaine.

- La plaine prend la direction a une orientation Nord-Sud et ne dépasse guère 1000 m d'altitude. Elle atteint 25 km de large dans sa partie Nord, tandis que dans la partie sud, sa largueur varie entre 3 km et 6 km. La ville s'inscrit en partie dans cette plaine mais sa partie Est se trouve déjà engagée dans la zone des pentes sur une longueur d'environ 2 km. Mais après le seuil de 1000 m, les constructions s'avèrent difficiles car cette zone est soumise aux glissements de terrains et les infrastructures routières y sont difficiles à réaliser.
- Les contreforts abrupts des Mirwa dominent directement la plaine surtout dans sa partie sud où elles semblent plonger directement dans le lac réduisant ainsi la

11REMY A, *Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Armand Colin, 2004, p.28

bande côtière. L'altitude croît alors très vite suivant qu'on se trouve au Sud ou au Nord. L'inclinaison de ces contreforts par rapport à la plaine est ainsi variable, elle est très forte au sud mais faible au Nord. Ces contreforts ont été entaillés par les ruisseaux, les rivières et les torrents en formant une série d'interfluves plus ou moins parallèles.

De l'ouest vers l'est, selon le degré d'inclinaison de la plaine et des contreforts, on distingue 4 zones :

- la zone entre le lac et 860 m. c'est l'essentiel de la plaine et la pente n'y dépasse pas 5% ;
- La zone de contact entre la plaine et les collines montagneuses ne dépasse pas une largeur de 1 km et la pente est comprise entre 5 et 15 degrés ; la 3ème zone mesure à peine 1 km de large avec une pente située entre 15 et 20 degrés ;
- Pour la 4ème zone, la pente croît alors très rapidement et dépasse 20 degrés.

Cela permet l'allure évasée de la plaine vers le Nord ou encore une forme d'entonnoir de la plaine. Le fait majeur est que le relief montagneux et la pente raide bloquent partout la ville à l'Est et ce blocage a été rigoureux au développement de la ville avec un relâchement au Nord.

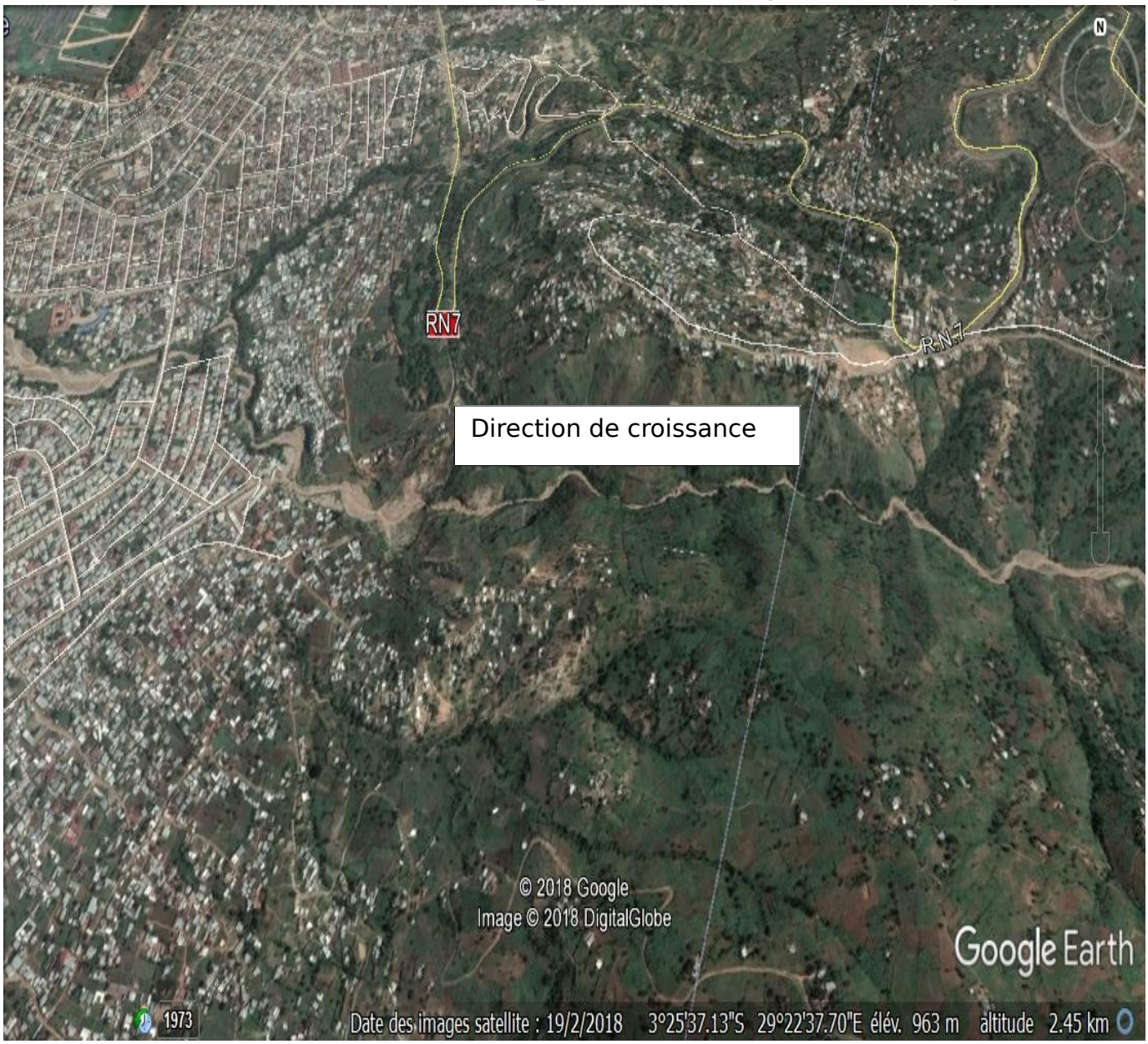
Le blocage a été renforcé à l'ouest par l'existence du Lac Tanganyika. L'extension de la ville est donc obligée c'est-à-dire qu'elle doit prendre la direction Nord-Sud qui est celle de la plaine. Son extension vers l'ouest est bloquée par le lac Tanganyika. Son extension vers l'est est bloquée par les contreforts des Mirwa qui sont très instables à cause surtout des glissements des terrains. **(Photo 1).**



Photo 1 : Un exemple d'un terrain glissant à Gasekebuye-Rweza cliché auteur, le 25/01/2018)

La photo précédente nous nous montre les glissements de terrains au niveau de la commune Muha dans la zone Musaga dans le quartier Gasekebuye-Rweza. Ces glissements sont très remarquables à cote des ravins ou des cours d'eau qui passent dans la ville de Bujumbura**.**

Photo 2 : Extension de la ville sur des espaces non aménagés coté Musaga.



Source : Google earth 19/2/ 2018

Sur cette photo, on voit que la ville de Bujumbura continue de se développer même dans des zones escarpées de l'Est. Cela a des impacts sur la dynamique de la région des Mirwa. Dans la plupart des cas, on observe des glissements de terrains liés à l'occupation anarchique des terres.

2º. Les contraintes liées à l'existence de plusieurs bassins versants

L'eau agit sur le site de la ville de Bujumbura de façon importante. L'eau des cours d'eau, des ruisseaux, des rivières, des torrents a pu modeler le site. Le lac Tanganyika agit aussi directement sur le site. Ces deux éléments montrent également les limites du site. Les nombreux axes hydrographiques qui drainent les bassins versants ont marqué par leur érosion le relief préexistant. Les contreforts abrupts ont donc un aspect des crêtes parallèles du Nord au Sud de direction Est-Ouest qui se terminent en lanières ou s'arrêtent net dans la plaine. Ces bassins présentent des vallées très entaillées aux versants très abrupts dans leurs parties Est. Ces vallées sont parfois sèches ou parcourues par un cours d'eau. On dénombre une multitude de bassins hydrographiques pour la ville de Bujumbura.

Le premier bassin est celui de la rivière Kanyosha entre 770 et 800 m d'altitude sur une longueur de 3 km environ. Les versants moins abrupts dessinent des valons secs et peu incisés.

En second lieu, il y a le bassin de la rivière Muha qui s'élargit considérablement en amont sur les contreforts des Mirwa en se divisant en une multitude d'autres bassins versants. A partir de 1000 m, les valons deviennent très entaillés et les versants très abrupts.

Le troisième bassin est celui de la Ntahangwa qui s'enfonce très profondément jusque dans les hauteurs des Mirwa. Il s'élargit à mesure qu'on va vers l'amont et à partir de 820 m, il se subdivise en plusieurs autres bassins secondaires. Les valles sont entaillées profondément et par endroits on observe des glissements et des arrachements de terrain. En aval, la rivière a également façonné la plaine par l'élargissement et l'approfondissement de son cours. La rive gauche a été sapée et taillée dans sa partie moyenne de l'aval et demande un aménagement préalable pour une installation d'ouvrages ou pour toute construction.

Le dernier bassin est celui de la Mutimbuzi très vaste de 3,5 km aux versants très faibles et des pentes qui ne dépassent pas 5%.

b. La présence d'autres contraintes

1º. La présence du lac et les zones d'inondations

Le niveau du lac Tanganyika varie entre 773 m et 775 m s'il se maintient à ce niveau, on peut penser qu'il n'y aura pas de danger pour les régions riveraines du lac. Mais si des hausses brusques de niveau du lac Tanganyika venaient à se produire de nouveau comme cela a été le cas en 1964, il est à craindre qu'une partie importante de la région côtière soit inondée.

« En 1964, le niveau du lac était montée jusqu'à 777,07 m ce qui représentait à peu près 5 ha submergés. Toutes les installations du pont, des entrepôts des habitations furent en partie détruits ».[12]

« De 1961 à 1964, le niveau du lac s'était élevé environ de 3 mètres ce qui représentait environ 90 milliards m^3 en excèdent. »[13]

Plusieurs raisons furent avancées pour expliquer ce phénomène notamment l'abondance des pluies pendant cette période, le peu d'insolation pour faire évaporer l'eau du lac et envasement de la rivière Lukuga le seul exutoire du lac.

Le lac ne constitue pas seulement un frein pour l'extension de la ville à l'ouest, mais aussi un autre danger qui est celui d'envahir une partie de la ville et en paralysant la vie économique sur une période plus ou moins longue.

---

12 HAVYARIMANA R, *Dynamique du bassin versant de la rivière Gisenyi, ses mécanismes de prévention et gestion des catastrophes liées aux inondations*, UB, FLSH, 2017 p.54

13 J. P Chrétien, *Le Burundi, notes documentaires, la documentation française*, nº3364, 1967, p.6.

Photo 3 : L'occupation du littoral et de la zone inondable vers le sud de la ville



Source : Google earth 7/3/ 2018

Cette occupation du littoral se fait sans aucune règle préalable d'aménagement. D'où des problèmes comme les inondations des habitats et surtout la destruction des écosystèmes aquatiques par les riverains.

2º. Les contraintes liées à l'écoulement des eaux

Nous avons indiqué que la présence des escarpements des Mirwa, la présence d'une multitude de bassins versants et celle du lac Tanganyika limitent considérablement le site de Bujumbura à sa croissance. Le dernier handicap provient aussi du danger des eaux pluviales en provenance des hautes montagnes qui dominent la plaine. L'abondance de ces eaux ajoutée à la fragilité des versants et à la présence de très fortes pentes ainsi que

l’engorgement des versants perchés envahi plusieurs endroits de la ville spécialement au moment des pluies.

Avec les changements climatiques, ces phonèmes sont devenus de plus en plus fréquents pour menacer Bujumbura où se concentre une population de 598962 habitants (ISTEEBU 2015) avec destructions des habitations dans certains quartiers comme Carama, destructions des équipements, destruction de cultures et inondation des entreprises et des cultures. Quelques exemples nous le montrent clairement.

Les inondations de 1986 de la rivière Ntahangwa ont détruit des installations de la SEP, ce qui a entraîné les ruptures d’approvisionnement de carburant. En plus des dégâts des inondations de 1983 de cette rivière avaient fait des dommages très énormes dans les entreprises comme *ETERNIT, PORT, FABRIPLASTIC, ARNOLAC, METALBO, FABRICHIM, BTC* etc.

Les rivières Muha et Kanyosha provoquent aussi régulièrement des inondations mais moins catastrophiques que les précédentes. Le centre-ville de Bujumbura est également assez menacé par des inondations fréquentes des eaux pluviales à cause de la défaillance du système de drainage dont la capacité est aujourd’hui largement dépassée.

Par exemple, une pluie importante s'est abattue sur Bujumbura et la façade orientale du rift dans la nuit du 9 au 10 février 2014 (jusqu’à 80 mm de précipitations enregistrés entre 20h et 23h30 le 9 février). Ces précipitations ont provoqué des ruissellements importants sur les pentes voisines engendrant des glissements énormes avec arrachement des palmiers, transport de milliers de tonnes de roches et des volumes importantes des boues.

La rupture du pont d’une retenue spontanée sur la rivière Gasenyi, en amont du quartier populaire non viabilisé (Gatunguru), a emporté plusieurs victimes (plus

d’une centaine selon l’Etat) et les inondations ont couvert beaucoup de quartiers du Nord comme Carama, Kinama, Buterere.

Les pluies ont par ailleurs provoqué le débordement des rivières Gikoma et Nyabagere et inondent la plaine en bordure du Lac Tanganyika. Les zones qui ont subi des dégâts énormes sont Buterere, Mutimbuzi, Kamenge, Kinama et Mutimbuzi. En termes d'infrastructures, l'événement a endommagé les routes, le pont de Gasenyi, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité à Gasenyi et Gatunguru. La photo suivante nous montre le pont de Nyabagere en zone Kamenge qui a été bouché par ces pluies. **(Photo 4).**



Photo 4 : Pont de la rivière Nyabagere bouché (Cliche Richard, le 10 février 2014)

Le bassin versant de Gasenyi a alors connu un délabrement grave suite à l'érosion pluviale. Les infrastructures économiques et sociales sur l'ensemble dudit bassin versant ont été gravement touchées (les habitations, écoles, RN1, marchés Kinama et Gatunguru, centre de santé à Carama, etc.). Le constat est qu'à chaque précipitation importante dans la ville de Bujumbura, celle-ci est directement soumise à des inondations qui causent beaucoup de dommages.



Photo 5 : Inondation à KiyangeII (Photo, Auteur, le 28/4/2018)

La carte suivante nous montre les contraintes de la croissance spatiale de la ville de Bujumbura.

Figure 2: Contraintes de développement de la ville de Bujumbura



La figure ci haut citée montre les contraintes physiques du développement de la ville de Bujumbura. Les pentes raides le long de Bujumbura limitent le développement urbain à l'Est. Ces zones sont également soumises àune forte érosion et aux glissements de terrain en raison du manque de techniques appropriées d'atténuation. La réserve naturelle de la Rusizi et le delta de la rivière sont témoins de l'empiétement urbain continu dû à la croissance rapide de la population de la Ville. Les zones à de fortes inondations sont situées dans Mutimbuzi limitant le développement dans les plaines du Nord. Malgré la rive du lac continue à l'Ouest de Bujumbura Mairie, la ville possède un front de plage limité dans le Nord.

Dans le second chapitre, nous allons essayer de faire le contour de la croissance spatiale et démographique.

CHAPITRE II : CROISSANCE URBAINE DE LA VILLE DE BUJUMBURA

1. Croissance spatiale

1.1. Epoque allemande (1897-1916)

La ville de Bujumbura était limité sur le noyau originel du quartier allemand qui était le poste militaire et administratif crée à quelques mètres plus au sud du terrain occupé par la mission catholique.

«Les allemands dont on attribue la fondation de la ville ont installé d'abord une station militaire sur les bords nord du lac Tanganyika dans le but de bloquer la pénétration des belges qui étaient présents au Congo. La poste se trouvait à kajaga à proximité du delta de la Rusizi et de la frontière congolaise. Ce site fut abandonné suite à l'insalubrité. C'est en novembre 1896 que l'on assistait à l'installation des pères blancs de l'ordre du cardinal de Lavigerie sur le site de la future ville de Bujumbura »[14].

Van der Burgt et Van der Bussen s'installèrent sur les conseils du capitaine Von Ramsay, près du grand marché de Mukaza sur la terrasse dominant le lac d'une vingtaine de mètre. « *Le 10/8/1897, les missionnaires achetèrent au chef Wakana une centaine d'hectare sur lesquels ils installèrent la mission. La même année, le capitaine Von transfère le camp militaire des proximités du delta de la Rusizi à la terrasse lacustre où se trouve déjà la mission.»*[15] Ainsi naquit la poste de Bujumbura. La mission occupait l'espace qui va de l'avenue du 1er novembre jusqu'à l'avenue Moso.

---

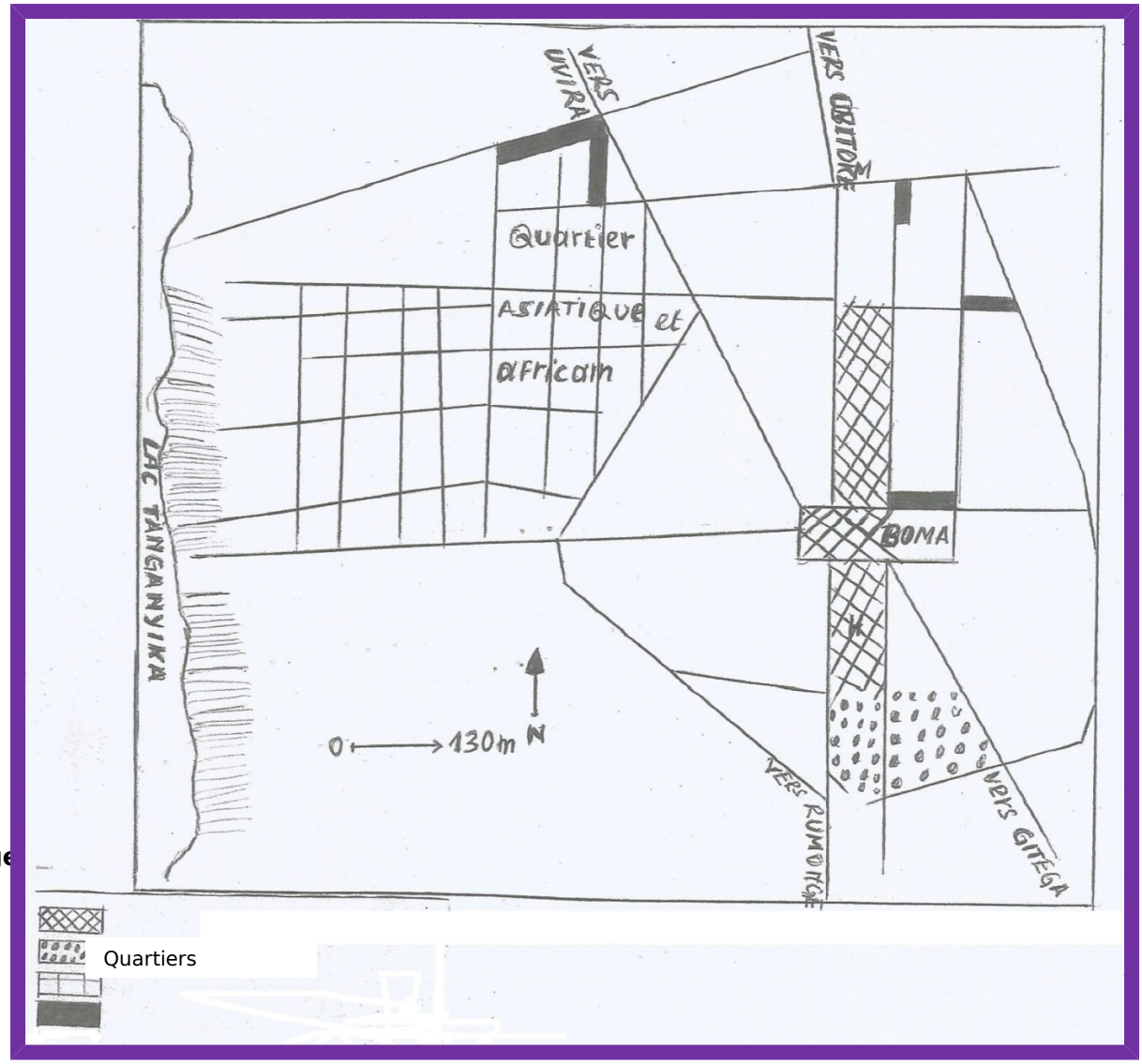
14 *KEZIMANA F, Croissance et procédures d'aménagement urbain à Bujumbura. Exemple des quartiers situés entre les rivières Ntahangwa et Kanyosha*, p.4

15 SIRVEN P. *La sous urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi*, Thèse de doctorat d'Etat p.18

« *Le poste allemand fut rapidement aménagé avec construction de Boma ou mess des officiers, de l'habitation du chef de station, d'un hôpital avec le logement des médecins et enfin d'un camp des askaris le tout était relié par la route aux rives du lac où en 1914 est créé un véritable port.*»[16] La ville à cette époque se divisait en trois quartiers, le quartier asiatique, le quartier des allemands et les quartiers indigènes **(voir la figure 3).** En 1907, elle avait une superficie de 0,3 km^2.

16 GATALLI JB, *Le développement spatial de Bujumbura des origines à nos jours, Essai de Géographie historique,* 1978 p.54.

Figure 3: Noyau central de la ville de Bujumbura en 1914



Source : Ministère des Travaux Publics et de l'Equipement, Rapport 4 : SDAU Final, Décembre 2014

1.2. Epoque belge (1916 - 1962)

En 1916 quand les Belges chassèrent les allemands du Ruanda-Urundi, Usumbura fut maintenue comme capitale de la colonie. La ville continua à se développer sur des sites caractérisés par la séparation des communautés raciales. « *En effet, en juin 1925, un édit stipula la création de « cités*

africaines » et en 1928 les Africains du quartier swahili furent déplacés vers deux nouveaux villages : Buyenzi (en 1928) et Kabondo (en 1932). Le quartier swahili, désormais exclusivement asiatique fut rebaptisé « quartier asiatique » en 1930 et il porte toujours ce nom »[17]

« Les cités africaines quant à elles ne durèrent même pas 10 ans : En 1941, le village de Kabondo, qui était devenu très insalubre, fut détruit. La population qui l'occupait fut temporairement déplacée vers un autre site, près de l'aérodrome (aux environs de l'actuel stade Prince Louis Rwangasore). »[18]

Pendant la colonisation Belge il y a eu la reconstruction de la zone Buyenzi et la construction de la zone Rohero, Bwiza, Nyakabiga, Ngagara (Quartiers 1 à 5), Kinama, Kamenge. Entre 1920 et 1959 la ville est passée de 2km^2 à 19 km^2 soit une augmentation de 8,5 fois la superficie de 1920.

1.3. Après la décolonisation

a. De 1967 et 1983

Le 1er juillet 1962, le Burundi devient un pays indépendant avec Bujumbura comme capitale. La ville continua à se développer : de nouveaux quartiers furent créés sur des espaces qui jadis séparaient les quartiers raciaux, et les vieux quartiers s'intensifiaient.

« En 1964, les eaux du lac Tanganyika montèrent et causèrent le déplacement d'une grande population. Ainsi, Cibitoke fut créé dans le but de les accueillir. Le quartier belge B fut également agrandi vers la mission Saint Michel et fut renommé « Rohero II » en 1964. »[19]

17NIYONZIMA L, *La croissance urbaine de la capitale, urbanisation (sud de Bujumbura*, UB, FLSH, 2012, p.24

18KANA S, *Les anciens centres extra-coutumiers de Bujumbura : la population étrangère et son intégration à Bwiza,* Bujumbura, mémoire, 2003,74 p.

19 IYANKUNZE J.C, *Planification urbaine, risques naturels et proposition d'aménagement du quartier Kibenga-rural*, UB, FLSH, mémoire, 2012, p.12

« En 1968, l'Institut national de sécurité sociale (INSS) investit beaucoup de fonds dans la création d'un nouveau quartier : le quartier INSS. Rohero I fut agrandi pour rencontrer Rohero II, Mutanga (Sud) est né et Kabondore-naquit. Les quartiers administratifs et commerciaux furent également agrandis. Entre 1962 et 1980, les habitants de Bujumbura ont vu la construction des bureaux de la Radio-Télévision nationale du Burundi (RTNB), du Campus Kamenge, de l'immeuble du ministère des Finances, etc. »[20]

À partir de 1980, Bujumbura grandit au-delà de la Kanyosha vers le sud et vers Gikoma au nord.

« En 1983, les quartiers 6 et 7 de Ngagara furent créés, Kwijabe était en cours de construction et Kinindo ainsi que Kinanira (autour de l'École Internationale de Bujumbura) furent lotis. Mutanga traversa la Ntahangwa en donnant naissance à Gikungu (Mutanga Nord) qui grandirait encore vers le nord pour donner naissance à Gihosha. Au nord, des milliers de maisons étaient en train d'être construites par la SOCARTI, pour donner naissance à un quartier qui aujourd'hui fait partie de la commune urbaine de Kamenge. »[21] La ville pendant cette période est passée de 25 km^2 à 32 km^2.

---

20 Ministère des Travaux Publics et de l'Equipement, *Rapport 4 : SDAU Final*, Décembre 2014.p.18

21 GATALLI JB, *Le développement spatial de Bujumbura des origines à nos jours, Essai de Géographie historique*, 1978, p52.

Figure 4: Plan de la ville de Bujumbura en 1979



Source : Ministère des Travaux Publics et de l'Equipement, *Rapport 4 : SDAU Final*, Décembre 2014.p.17

La figure 4 montre qu'à cette époque il y a eu élargissement des quartiers administratifs et commerciaux par la construction des bâtiments de la RTNB (Radio-Télévision Nationale du Burundi), du Campus KAMENGE, des bâtiments abritant les Ministères des Finances et de l'Éducation.

b. De 1983 à 2017

«Le Burundi est l'un des pays les plus pauvres et les moins urbanisés de la planète avec à peine 10% de sa population vivant dans une agglomération. Le taux d'urbanisation n'a pas évolué au cours des cinquante dernières années.En

effet ; il était de 1.81% en 1930 et il est estimé à environ 10% en 2010. Un demi-siècle après, le recensement général de la population et de l'habitat de 2008 a montré que la population de la grande ville de Bujumbura était moins d'un demi-million d'habitants »[22]

Pendant la période 1990-2010 il y a eu la création des quartiers de Kabondo, Kibenga, Kinanira, Gikungu, Buterere, Gasekebuye, Sororezo,

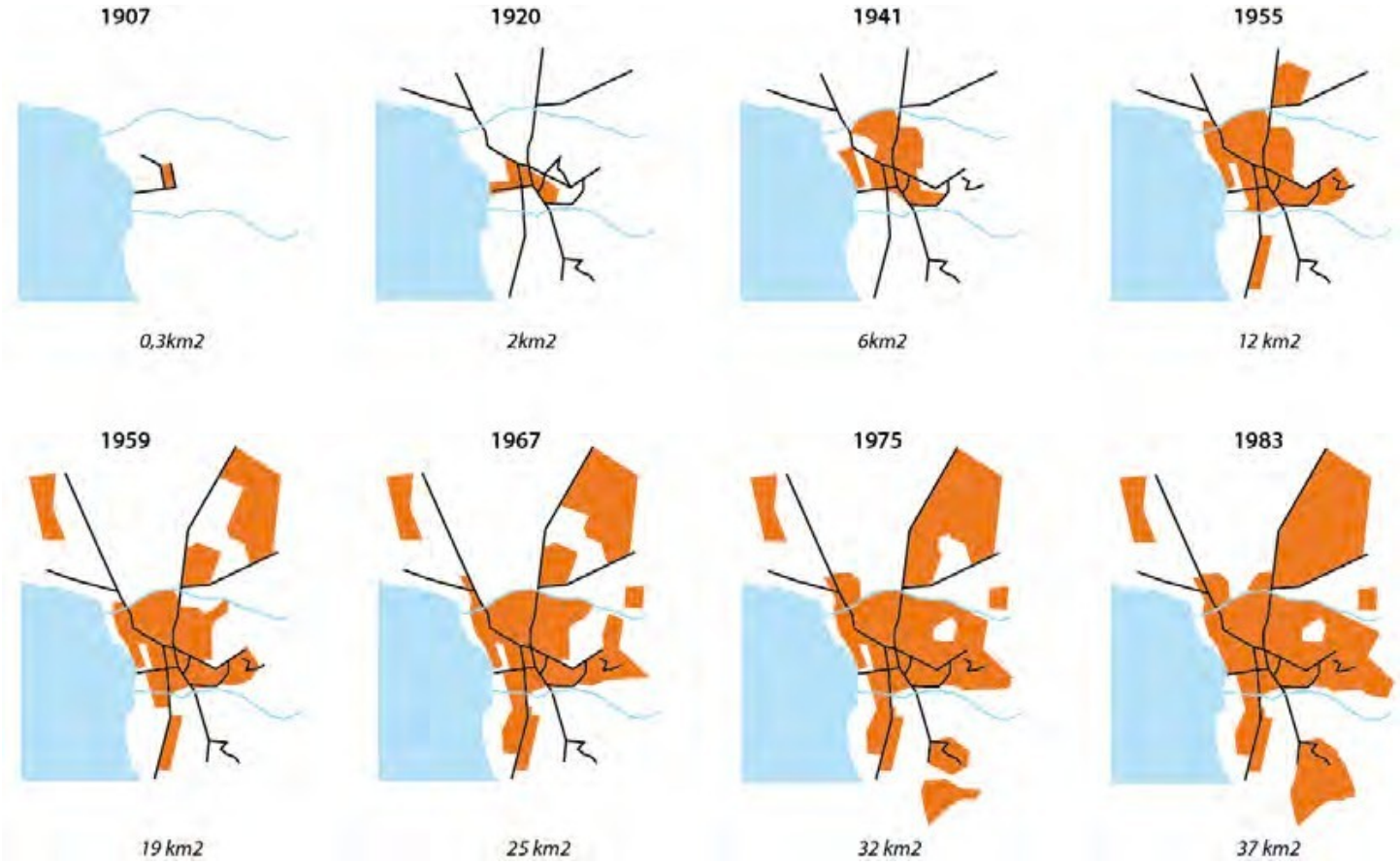
Apres 2010, on observe l'extension de Ngagara, de Carama, de Kanyosha, de Gihosha et d'autres quartiers spontanés surtout au Nord et au Sud de la ville de Bujumbura. Dans le sud de la capitale, on peut signaler par exemple le quartier de Ruziba alors que dans le Nord, on notera le quartier de Gatunguru. La photo suivante nous montre la ville de Bujumbura en 2018.



Photo 6: Vue panoramique de la ville de Bujumbura (Photo Wikipédia 2018)

22 Ministère de l'intérieur ; *Données de recensement général de la population et de l'habitat* 1979-2008

Figure 5 : Etapes de la croissance urbaine entre 1907 et 1983



Source : Tiré du Ministère des Travaux Publics et de l'Equipement, Rapport 4 : SDAU Final, Décembre 2014

A partir de cette figure5, nous constatons que la superficie de Bujumbura était de 0, 3 km^2 en 1907, de 2 km^2 en 1920, de 6 km^2 en 1941, de 12 km^2en 1955, de 19 km^2 en 1959, 25 km^2 en 1967, 32 km^2 en 1975 jusqu'à à 37 km^2 en 1983. « *La superficie de Bujumbura a augmenté et elle était de 86,5km^2 en 2011 »*[23].

En raison de la pression de l'urbanisation élevée et des contraintes naturelles de développement, la ville s'étend aux provinces voisines de Bujumbura et Bubanza.

23 ISTEEBU, *Annuaires Statistique du Burundi*, 2011.

2. La croissance de la population

L'urbanisation est l'un des domaines où les mutations sont plus extraordinaires sur le continent africain. Demeurée longtemps rurale, l'Afrique subsaharienne s'urbanise depuis plusieurs décennies à un rythme rapide. Aucun continent de la planète n'a manifesté une urbanisation aussi brutale et spectaculaire. Les bouleversements engendrés par cette urbanisation sont si importants que l'on peut parler sans hésiter de croissance exponentielle desvilles africaines.

« Une forte croissance démographique n'est en soi ni une bonne ni une mauvaise chose pour une ville. L'expérience montre qu'à travers le monde, l'urbanisation est allée de pair avec un meilleur épanouissement humain, des revenus en hausse et de meilleures conditions de vie. Toutefois, ces avantages n'ont rien d'automatique; ils passent par des politiques publiques bien conçues qui soient à même d'orienter la croissance démographique, de transformer en économies prospères l'accumulation des activités et ressources dans les villes, et d'assurer une distribution équitable des richesses.»[24]

La ville de Bujumbura n'échappe pas à ces principes. Mais les politiques urbaines qui sont très claires et capables de transformer les conditions de vie de sa population n'existent pas. Si rien n'est fait, la croissance démographique va presque inéluctablement être source d'instabilité à Bujumbura, la ville va devenir invivable pour les riches comme pour les pauvres.

2.1. Evolution de la population à l'époque coloniale

a. La population à l'époque allemande

A cette époque, Bujumbura comptait une population moins nombreuse environ (3000 habitants). « *Dès la fin de 1897, les allemands font appel à des artisans Swahili d'Ujijipour construire le Boma et ses dépendances. »*[25] C'est le début

24 Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-HABITAT), *L'état des Villes Africaines 2010, Gouvernance, inégalités et marches fonciers urbains*. Nairobi, Novembre 2010
25 BIDOU J .E et alii, *Géographie du Burundi*, Hatier, p.227

des premières migrations massives. Avec le développement du commerce et l'ouverture du pays à des arabes et à des hindous, le nombre de la population de Bujumbura a augmenté. En 1912, la population de Bujumbura atteint 3000 habitants.

b. La population à l'époque belge entre 1916 et 1962

En 1916, Bujumbura est dépeuplée par le départ de plusieurs centaines d'africains qui quittent la ville avec les allemands. *« Il faut atteindre 1926 pour retrouver la population de 1914 environ 3000 personnes »*[26]

« Par la suite la croissance démographique qui est de 7% de 1926 à 1938, passe de plus de 10% entre 1938 et 1949 pour arriver à 11% de 1949 à 1959 suite à la forte demande de main d'œuvre des usines créées à cette époque. A la veille de l'indépendance en 1962 la population de la ville de Bujumbura était estimée à 60000 habitants ».[27]

2.2. La population de Bujumbura après l'indépendance

a. De 1962 à 1979

Avec l'indépendance, on assiste à un afflux des migrants importants. « *Les taux de croissance les plus élevées sont enregistrées entre 1962 et 1965 avec une moyenne de 12,5%. »*[28]Ainsi, la population de Bujumbura est passée de 62000 habitants en 1962 à 92000 habitants en 1971. On observe à cette époque, un exode rural sans précèdent vers la ville de Bujumbura. Avec la décolonisation, le Burundi avait besoin des fonctionnaires pour travailler dans les divers services de l'Etat et la ville de Bujumbura en a accueilli un nombre important.

---

26 *Idem*, p.230
27 BIDOU J .E et alii, *Géographie du Burundi*, Hatier, p.230
28 *Ibidem*

A cette époque, Bujumbura enregistre aussi une migration importante surtout des refugies rwandais et congolais fuyant des troubles dans leurs pays. En 1979 la population de Bujumbura était 162322 habitants.

b. La population de Bujumbura de 1979 à 2015

Depuis 1979, la croissance de la ville de Bujumbura s'est stabilisée grâce à contrôle strict des migrations. Le croît naturel était de 2,5%. En 1990, la population de Bujumbura était de 226628 habitants. En 2000, la population de Bujumbura était de 400000 habitants.Cette augmentation était surtout amplifiée par les refugies de l'intérieur du pays suite à la crise qui a commencé en 1993

Avec la crise sociopolitique de 1993 et dont les effets se sont sentis jusqu'en 2005, on a observé un autre vague de migration dans la ville de Bujumbura. Les crises sociopolitiques qu'a connues le Burundi ont conduit une partie de la population à s'installer en villes comme déplacés ou comme résidents. Ce phénomène a frappé beaucoup la ville de Bujumbura.

« La plupart des sinistres guerres venaient principalement de Cibitoke, Bujumbura rural et Bubanza »[29]

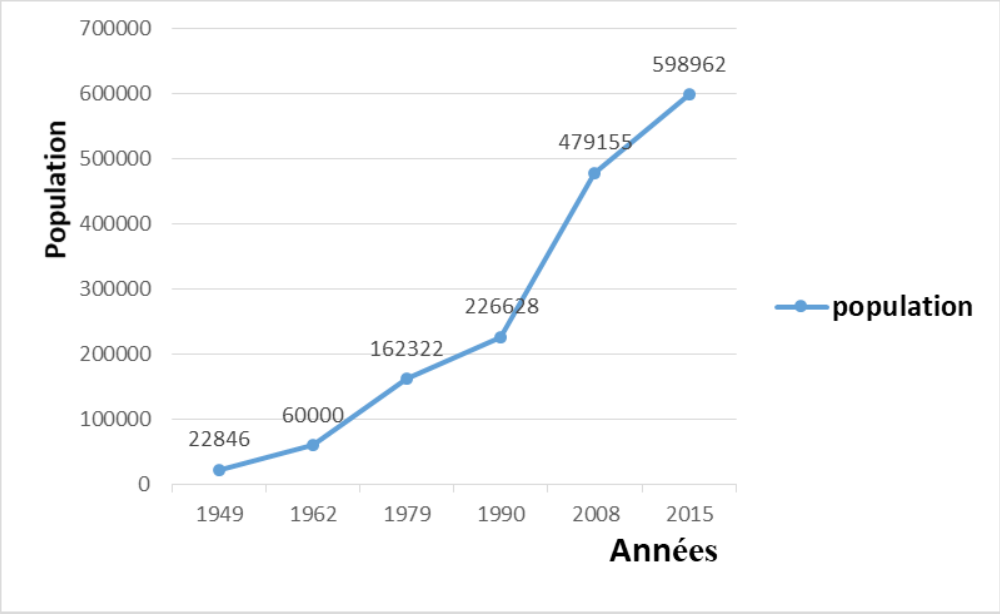
Pour ces déplacés, la ville offre une sécurité plus grande dans les cas de guerre civile et en cas de catastrophe naturelle (sécheresse, inondation, destruction de récolte, etc.) : notion de ville-refuge. Après 2005, d'autres formes de migrations sont nées. Nous avons observé par exemple le retour massif des refugiés qui étaient à l'étranger. Lors du dernier recensement de 2008, la population de Bujumbura était 479155 et en 2015 elle était de 598962 suivant les estimations de l'ISTEEBU. Le tableau suivant nous montre l'évolution de la population de Bujumbura.

29 NDAYIRUKIYE S, *Bujumbura centenaire, Croissance et défis*, Harmattan, p.271

Tableau 1 : Evolution de la population de la ville de Bujumbura

Années	1949	1962	1979	1990	2008	2015
Population	22846	60000	162322	226628	479155	598962

Figure 6 : L'évolution de la population de Bujumbura de 1949 à 2015



Source : Réalisée par nous même à base des données du tableau nº1

L'augmentation de la population de Bujumbura s'est traduite par le développement anarchique des nouveaux quartiers construits sur les périphéries qui donne à la ville une image très mauvaise. D'où la nécessité des solutions pour l'urbanisation anarchique dans la ville de Bujumbura.

La figure ci-dessus et le tableau nº1 montrent l'évolution très rapide de la population de Bujumbura de 1949 à 2015. Cela est dû essentiellement à l'amélioration considérable de la situation sanitaire et médicale dans la ville de Bujumbura qui a entraîné une forte croissance démographique avec des taux de mortalité très bas et surtout un recul général de la mortalité infantile. Malgré cette baisse de la mortalité, la natalité demeure cependant forte. Ainsi, on observe une croissance démographique qui a entraîné d'autres problèmes sociaux, surtout les problèmes d'aménagement.

II^{ème} PARTIE : L'AMENAGEMENT URBAIN ET SES PROCEDURES

Cette partie concerne essentiellement les procédures d'urbanisme. D'une manière générale ces procédures ne sont pas les mêmes dans tous les pays. Ils sont différents d'un pays à un autre.

Par ailleurs les villes ont toujours existé dans le passé : certaines villes se sont mises en place déjà dès l'antiquité comme dans la Grèce antique dans l'Empire Romain etc et se sont poursuivies au moyen âge. En même temps il faut également citer les villes arabes, les villes hindoues etc…

En Europe occidentale, les villes se développent avec le développement industriel apparu au 18^{è} siècle avec à la tête l'Angleterre. Au 19^{è} siècle, le phénomène de l'urbanisation se répanda dans presque toutes l'Europe. Mais c'est surtout après la seconde guerre mondiale que l'urbanisation a connu le plus grand essor et embrasa le monde entier surtout après la décolonisation avec croissance jamais atteint de l'exode rural dans les nouveaux pays devenus indépendants.

Au Burundi, pays considéré comme moins urbanisé en Afrique, on ne connaissait pas la ville jusque tard après la décolonisation. La première tentative visant l'aménagement de la ville date de 1976 par la coopération française qui se solda d'ailleurs par échec puisqu'elle ne put jamais appliquer par les autorités burundaises car l'aménagement de la ville n'était pas considéré comme un problème. Il faudra attendre un décret qui mettait en place un projet d'Aménagement urbain intervenu dans les années 1980 pour une période 1980-2000 qui instituait le SDAU de la ville de Bujumbura. Ce SDAU ne fut pas reconnu par les autorités burundaises mais il fut suivi officieusement sans véritablement être appliqué. Et depuis lors, aucun politique d'aménagement urbain global n'a vu le jour jusqu'en 2014.

Le présent exercice que nous avons entrepris dans notre travail à travers les procédures d'urbanisme semble bien difficile car cela nous semble peu réalisable à cause de l'inexistence d'exemples et l'inexistence de tradition urbaine existant au Burundi. Grace au cours suivi dans notre dernière année d'étude qui s'intitule « *espace urbain* »et grâce au cours de géographie « *initiation à la géographie appliquée* » [30] nous avons pu rédiger ce chapitre concernant les procédures d'urbanisme qui nous semblaient rebutantes et barbares. Aussi, nous avons bien rédigé ce chapitre qui est le cœur de l'analyse de notre sujet.

30 H. B, M. et alii, *Initiation à la géographie appliquée*, 1978,

CHAPITRE III : LES PROCEDURES D'AMENAGEMENT AU BURUNDI

1. LE SDAU de 1980-2000

L'idée d'aménagement urbain apparaît au début de 1980avec le projet *« vers un aménagement urbain* » document confectionné par le PNUD qui aboutit à la formulation de cet aménagement. Il s'agissait d'un projet de grande envergure s'intéressant à la fois à Bujumbura et aux centres urbains du Burundi auxquels on confectionnait les plans directeurs d'urbanisme et surtout pour Bujumbura le *« Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme »* (SDAU 1982-2000).

Le code foncier, la classification et les délimitations des centres urbains ainsi que les mesures d'accompagnement dont le DUBII, « *le projet d'aménagement des centres secondaires urbains et les centres d'urbanisme et de l'habitat. Des plans d'urbanisme des centres secondaires qui ont été défini, ont été mis à jour en 1985 »*[31]

Le principal mérite du SDAU à Bujumbura a permis la réalisation de certaines infrastructures urbaines, l'orientation de la croissance urbaines et la mise en place de certaines opérations urbaines appuyées par le ministère d'urbanisme.

2. Le SDAU et la croissance de la population urbaine

A partir des années 1980, la population urbaine a régulièrement augmenté mais en même temps les procédures de SDAU 1982-2000 n'avaient pas été suivies comme le plan recommandait. Le SDAU n'avait pas été approuvées par les autorités est donc bien suivis dans son application. Il s'agissait d'un document de référence pour certaines actions qui pouvaient être modifiées ou qui n'étaient pas être appliquées.

---

31 S, NDAYIRUKIYE, *Bujumbura centenaires 1897, croissance et défis*, Harmatan.

On peut citer à titre d'exemple l'aménagement des infrastructures routières. Les voies primaires qui devraient être réorganisées ne l'ont été que beaucoup plus tard dans les années 1990 alors qu'ils étaient en mauvais état de circulation, la hiérarchisation des ronds-points à Bujumbura n'ont pas été effectuées et la création des centre comme Kamenge au Nord et Kanyosha au Sud pour décentraliser le centre-ville régulièrement bouché n'as pas été faite. La mise en place des équipements en bâtiment publics de capitale n'a pas été faite.

Il en va de même de la protection environnementale : la ceinture de boisement sur les reliefs montagneux de l'Est de la ville, le boisement des talwegs qui traversent la ville d'Est en Ouest pour la sauvegarder des rivières qui traversent la villen'a pas été non plus respectée.

La ville devrait respecter la plaine où il y a les espaces agricoles pour occuper essentiellement la première pente qui entoure cette dernière. Aussi la plaine ne devrait pas accueillir les bâtiments urbains. De même l'espace littoral du lac Tanganyika ne devait pas accueillir que les infrastructures des tourismes et ce dernier devrait être bien aménagé.

Bref, on peut dire que le sort réservé au premier Plan Directeur d'Urbanisme en 1966 fut de même que celui réservé au SDAU de 1980 suite au manque de volonté des autorités qui n'ont pas voulu les appliquer.

Mais à côté de l'aménagement de l'espace urbain, le problème le plus important, c'est celui de l'urbanisation. Il est vrai que le Burundi a été souvent cité comme exemple, comme un pays le moins urbanisé d'Afrique après l'indépendance. Certes la capitale était de l'époque coloniale jusqu'à l'indépendance, la ville la plus attrayante rigoureusement bien aménagée mais après l'indépendance, la ville a changé au fur des années son image.

Au départ la ville qui était peuplée en grande majorité par des étranges à peu à peu changé et renversé ces proportions de sorte que vers les années 1970 ; Bujumbura était peuplé par plus des burundais que d'étrangers. Les quartiers africains, et les anciens quartiers européens ont été remplacés par le peuplement des burundais. Au-delà de cela, d'autres nouveaux quartiers sont nés avec la même ségrégation de l'époque colonial mais cette fois-ci la ségrégation des revenus. Les quartiers haut standing planifiés par les autorités et les quartiers populaires de faibles revenus qui n'attirent pas tellement l'attention des autorités.

Mais c'est surtout vers les années 1993 et les différentes crises de cette décennie nonante (les déplacé des guerres dans les campagnes, les retours des refugiés des années antérieures, l'exode rurales essentiellement dû à la pauvreté de campagnes, le chômage….) qui déclenchent l'urbanisation surtout de Bujumbura. Du coup, la population de Bujumbura est passée de 226628 en 1990 et à près de 500000 en 2008.

3. Les règles usuelles d'urbanisme

Dans ce chapitre, nous avons envisagés deux types de quartiers : ceux dites planifiés et les quartiers non planifiés. Ces derniers sont de loin les plus importants quant à leur population et quant à l'accès de service urbains.

3.1. Les quartiers planifiés

Dans ces quartiers, les services urbains y accordent une attention particulière. Apres l'indépendance, lorsque ces quartiers recevaient de plus en plus de migrants, les pouvoirs publics grâce à la politique de création de logements accueillaient des bénéficiaires des logements, généralement les fonctionnaires et d'autres travailleurs privés pour leur accorder les parcelles de constructions.

L’Etat identifia les terrains à bâtir, soit les espaces libres, soit les espaces habités mais sous-titre foncier en vue d’y installer des quartiers. Cette situation perdura de 1965 jusqu’en 1990. Les services d’urbanisme étaient chargés d’aménager ces terrains. L’aménagement consistait à une viabilisation de terrains c’est-à-dire qu’il délimitait les parcelles en indiquant les différentes parcelles en traçant les voies d’accès, en traçant les canaux d’évacuation des eaux pluviales, en traçant les réseaux d’approvisionnement d’eau potable et les réseaux d’approvisionnement d’électricité sur la voie publique.

Les terrains de constructions d’écoles, des dispensaires et d’autres infrastructures publiques étaient considérées comme secondaires et dans la plupart des cas, ils étaient absents. Après cette viabilisation des terrains, les services d’urbanisme procédaient à la distribution des parcelles aux ayants droit pour procéder à la construction dans un délai ne dépassant pas 6 mois sous la sanction de retrait.

Les bénéficiaires des parcelles devraient procéder à la demande des crédits bancaires à rembourser grâce à leurs salaires dans un délai d’une quinzaine d’années. L’acquéreur bénéficiât donc du soutien de l’Etat par la facilité de l’obtention du crédit ainsi que ses bénéfices.

Il était possible d’obtenir aussi des parcelles lorsque des privés pouvaient avoir des fonds propres pour construire. De même, en 1971, l’Etat dans l’incapacité d’entretenir les maisons lui appartenant, qui avaient été laissé par les autorités coloniales au moment de l’indépendance a dû renoncer à ces maisons en les cédant à ses hauts fonctionnaires pour un prix déjà amorti. Cela a été le cas des maisons de l’Etat à Rohero et à Kiriri.

3.2. Les quartiers non planifiés

Après l'indépendance, les quartiers non planifiés comme Kamenge, kinama, Musaga n'ont jamais bénéficié d'une politique publique d'urbanisation. On peut citer néanmoins de quelques actions. Par exemple, en 1978, lors de l'épidémie de choléra éclatée dans les quartiers périphériques suite à des mauvaises conditions de vie, on a assisté à une restructuration de ce quartier en vue d'éradiquer cette maladie. Des routes furent tracées et même certaines bitumées et des canaux d'évacuation des eaux pluviales furent tracées.

Le second exemple de restructuration fut réalisé dans les quartiers nord de la capitale dans le quartier Kamenge en 2002 et dans quelques autres quartiers suite à une forte désorganisation de ces quartiers trop peuplés liées à la guerre. Les anciens occupants ne retrouvaient plus leurs anciennes maisons souvent occupées par de nouveaux habitants. De même l'habitant occupé par une population installée spontanément sans existence de voirie créait une très mauvaise identification des habitants.

La restructuration de ces quartiers a permis une organisation acceptable. Hormis les quartiers organisés et planifiés qui forment les quartiers souvent de haut standing, Bujumbura tout au long de sa croissance a été occupé de manière sans contrôle et ce sont ces habitants qui représentent aujourd'hui la grande majorité de la population et la croissance de ces quartiers s'est fortement accrue.

Ainsi des quartiers spontanés comme Socarti, Kiyange, Rweza, Sororezo et Kanyosha II, Kizingwe, Bwoga se sont mis en place à partir des années 1990 d'autant plus que de politique sociale de construction de logement sociaux et d'octroi des crédits bancaire furent abandonnées.

Ainsi, Bujumbura avait atteint en 2008 une population de près de 500000. La ville a adopté la direction de croissance du nord et du sud sans se préoccuper des espaces agricoles comme jadis le SDAU le préconisait. Les paysages

protégés, les espaces impropres à accueillir les logements furent construits. Nous allons donner quelques exemples de ce que l'aménagement urbain ne peut accepter.

Tout au long du Lac Tanganyika, des bergers de rivières Ntahangwa, Kanyosha, Nyabagere etc, des fortes pentes de relief montagneux à l'Est de la ville, les terrains sensibles menacés par des glissements sont envahis par des populations dont les revenus sont très faibles. Les résultats fut donc la forte urbanisation des espaces dangereux où les conditions d'hygiènes font parfois défauts et les conditions environnementales manquent. Certains de ces espaces possèdent des quartiers qui n'ont pas même d'accès et sont menacés par les inondations, les glissements des bergers des rivières et les maladies. De plus, les habitants de ces quartiers sont particulièrement touchés par l'absence d'emploi et la pauvreté se généralise. La photo suivante nous montre les zones non planifiés à Buyenzi.



Photo 9 : Kinogono, un quartier populaire non planifié le long de la Ntahangwa à Buyenzi (Photo prise par obède NDAYIRAGIJE le 7/2/2018)

A l’extrémité de la zone Buyenzi sur la rive gauche de la Ntahangwa depuis le pont du 1er novembre jusqu’au pont du peuple Murundi s’était développé un quartier spontané à caractère de bidonville. La zone Buyenzi était saturée de toute part et il a vu une partie de sa population s’installer dans une zone dangereuse pleine d’insalubrité sur les bords de la Ntahangwa. Un quartier qui fut déménagé par l’administration mais en vain. Ce dernier porte le nom de *« Kinogono »*.C’est aussi un quartier insalubre. Les dépotoirs, des immondices vont jusqu’à la toiture des maisons et constituent un mur de soutènement des maisons contre l’inondation. Actuellement, le quartier est totalement saturé. La population mène une vie précaire et très misérable du fait de leur revenu si bas.

CHAPITRE IV : PROBLEMATIQUE DE PROCEDURES D'URBANISME DANS LA VILLE DE BUJUMBURA

1. Des procédures d'aménagement urbain dans la ville de Bujumbura

L'urbanisme est une très vielle science. Au Burundi, jusqu'à la fin de la période précoloniale, la ville était inconnue et ce n'est que pendant la période coloniale que la ville fut introduit au Burundi et encore cette ville n'est pas connu par les burundais.

C'est donc après décolonisation en 1962 que quelques burundais ont été en contact avec la ville. Il est donc difficile de parler d'un cadre légal de l'urbanisme au Burundi.

1.1. Le Schéma d'Aménagement et l'Urbanisme (SDAU)

Le but d'une telle loi est de mettre de l'ordre dans le règlement d'urbanisme et donner à l'Etat et des communes des moyens d'action considérables sur le plan technique et sur le plan de la politique de l'urbanisme. Il permet d'orienter l'urbanisation, de prévoir les équipements collectifs et les infrastructures, de protéger les espaces agricoles de naturels.

Généralement, le SDAU est élaboré conjointement par les services de l'Etat et techniquement par les communes intéressées. Mais ce sont les services techniques du ministère de l'urbanisme qui définissent les grandes lignes du SDAU; les élus retouchent les détails et approuvent ce document d'urbanisme définit pour une aire géographique assez étendue, les grandes orientations du développement à long terme. Ainsi, on peut faire un SDAU à échéance de 5,10 et 25 ans pour les même permettre.

Le SDAU engage les collectivités publiques sur grands travaux d'équipement notamment les voies de communication, les grands équipements collectifs.

Le SDAU se présente sous forme d'une ou plusieurs croquis localisant les zones urbanisés existantes, les zones à urbaniser et leur extension, les zones à ne pas urbaniser, les principaux équipements à créer, les actions prioritaires de la première phase, de la réalisation suivi d'un rapport de précision et de justification. La procédure d'élaboration d'un SDAU est faite de manière suivante.

L'Etat présent un SDAU dans un périmètre déterminé. L'administration communale constitue une commission locale d'Aménagement et d'urbanisme composé d'élus, d'administratifs, de représentant des organismes et professionnels ainsi que des personnalités qualifiées.

L'administration de la ville élabore un projet qui est validée dans une commission de pilotage. Les propositions sont fondées sur les études démographiques économiques et techniques. « *En 2014, des experts ont élaboré un SDAU de la ville de Bujumbura de l'horizon 2025. Celui-ci constitue le document de référence pour la croissance spatiale et la planification de la ville jusqu'en 2025 »* [32]

« Toutefois, il ne doit pas être considéré comme un document de zoning précis, c'est avant tout un document qui reflète les politiques publiques, dont l'objectif est d'orienter les extensions urbaines vers les zones les plus propices.Le zoning précis et la destination des sols parcelle par parcelle sont l'objet d'un autre document appelé Plan Particulier d'Aménagement, qui concerne des territoires plus petits. Ces Plan Particulier d'Amenagement transcrivent en zoning et règlement les orientations du SDAU »[33].

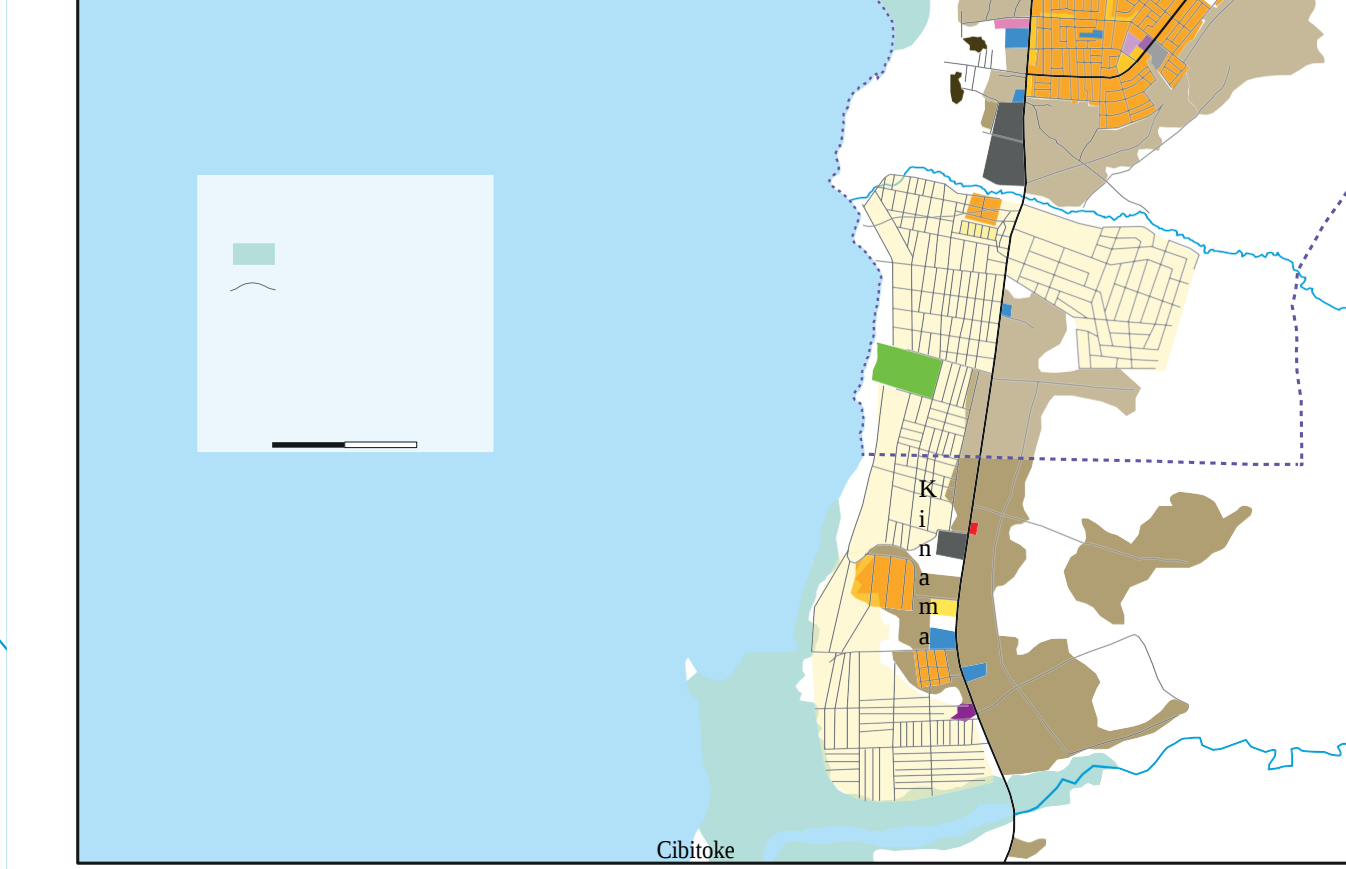
32 SDAU de Bujumbura – Rapport Final 2, Groupe Huit, Décembre 2014

33République du Burundi, ministère des transports, travaux publics et de l'équipement, st PTPCE, PTPGU/IDA « *Elaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Bujumbura* »

Le SDAU est donc constitué d'un document graphique qui représente l'objectif à atteindre en termes d'occupation de l'espace et d'un programme d'investissement multi sectoriel. Le SDAU fixe les orientations générales de l’organisation et de la restructuration de l’espace, de déterminer les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, ainsi que les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Le SDAU définit notamment les objectifs relatifs à l’équilibre social de l’habitat et à la construction de logements, à l’équilibre entre l’urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l’équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des activités économiques, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la préservation des risques. Il détermine les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et en définit la localisation ou la délimitation. Le SDAU sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles menées sur le territoire sur les thèmes de l’habitat, des déplacements, des équipements structurants, des activités économiques, de l’environnement et de l’organisation de l’espace d’une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques sur son territoire.



Figure 7: SDAU DE BUJUMBURA À L'HORIZON 2025



Kamenge

Butere

Ngagara

Gihosha

Buyenzi

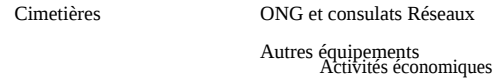
Bwiza

Nyakabiga

Rohero

Lac Tanganyika





Source: Ministère des Travaux Publics et de l'Equipement, *Rapport 4 : SDAU Final*, Décembre 2014.p.18

La figure ci-dessus montre le SDAU de la ville de Bujumbura à l'horizon 2025. C'est un document qui a été élabore par le gouvernement du Burundi en 2017 en collaboration avec le programme des Nations Unies pour le Développement. Ce Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme constitue le document de référence pour la croissance spatiale et la planification des grandes infrastructures et des grands équipements de la Ville de Bujumbura, jusqu'à son horizon, ici 2025.

1.2. Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le POS est un document d'urbanisme qui concerne une ou plusieurs communes. Il permet de définir avec clarté et pour une durée assez longue les attachées à chaque terrain. Pour cela, la POS se compose de documents cartographiques précis accompagnés de textes constituant le règlement du POS.

- Il délimite les zones urbaines, celles qui existent déjà et celle où l'apport d'équipements et d'infrastructures. La collectivité, par le POS s'engage à réaliser ces équipements et infrastructures. Elle peut aussi proportionner suivant ses engagements et ses moyens de réalisation.
- Il fixe la constructibilité des terrains, en fonction des types de quartiers urbains en fonction des équipements ;
- Il prenait la réalisation des équipements, ce qui permet de réserver des espaces libres nécessaires et de procéder à l'acquisition des terrains à l'avance, avec une aide de l'Etat ;
- De réserve l'urbanisation future à long terme ;
- Il protège les espaces naturels comme l'agriculture, les forêts, le site, le tourisme etc ; actuellement, le POS pour la ville de Bujumbura est orienté de manière suivante : les parties Nord et Sud de la zone de planification de la ville de Bujumbura sont largement occupées par des surfaces agricoles.

Les zones urbaines planifiées sont limitées entre les rivières Ntahangwa et Muha essentiellement. Ces zones planifiées subissent des pressions élevées en raison de la croissance continue de la population dans ces dernières. Ainsi, la Ville s'étend progressivement aux provinces de Bujumbura et de Bubanza.

La majorité des activités commerciales sont situées dans la zone centrale actuelle, située à peu près au centre géographique de la ville existante loin du bord du lac. Le centre abrite également des installations résidentielles et civiques planifiées.

Les industries occupent le bord Nord-Ouest du lac qui relie le Centre-Ville à l'aéroport International de Bujumbura. Les établissements tentaculaires informels occupent la périphérie de ces zones planifiées. La majorité des établissements informels occupent les zones basses de la Ville et empiètent sur les pentes raides à l'Est.

Donc, un POS peut permettre de définir un urbanisme auquel collectivité veut pratiquer. En 2017, le gouvernement du Burundi avec l'appui du PNUD a élaborénn Plan d'Occupation du Sol pour la ville de Bujumbura à l'horizon 2045.Celui-ci a tenu compte de diverses possibilités de développement économique, environnemental, social, touristique et des infrastructures identifiées.

Les principales propositions du plan d'occupation du sol pour la Grande Ville de Bujumbura horizon 2045 sont les suivants :

« • Une grille de routes nationales et artères routières a été créée pour assurer la connectivité régionale et locale à long terme de la ville de Bujumbura ;

• Le centre-ville est encore renforcé en permettant des développements à forte densité résidentielle, commerciale et usage mixte, dynamiques, bien connectés avec un réseau de transports en commun ;

• *Deux centres régionaux et deux zones industrielles ont été proposés comme nœuds économiques clés pour la ville. Nombre de centre-villes et de centres de quartier sont proposés pour répondre aux besoins quotidiens des résidents ;*

• *Quatorze nouveaux arrondissements et quatre villes de banlieue ont été établis pour abriter la population urbaine croissante. Ces arrondissements sont proposés avec les installations publiques adéquates, des parcs et des espaces ouverts. Parallèlement au niveau commercial de la ville, les zones d'industrie légère sont intégrées aux arrondissements afin d'offrir des possibilités d'emploi près des résidences ;*

• *Il est proposé que les peuplements non planifiés existants dans les zones du centre-ville et de la frange soient développés pour devenir des espaces résidentiels à plus forte densité, avec des dispositions d'infrastructures adéquates ;*

• *La mise à disposition d'installations adéquates telles que les écoles, les centres de santé, et les institutions civiques est bien répartie conformément à l'espace et à la densité ;*

• *Les espaces naturels tels que les étendues d'eau, les forêts, les zones humides et les pentes raides au-dessus de 15% (un usage conditionnel est possible dans les zones urbaines) ont été protégés dans la zone de planification de la ville de Bujumbura ;*

• *Les principales attractions touristiques sont proposées à proximité des zones naturelles de la Rusizi, des bords du Lac Tanganyika et à Kabezi ;*

• *Les vastes terres de Bubanza et les zones montagneuses ont été préservées pour l'agriculture dans les zones rurales, les terrains avec une pente inférieure à 40% ont été alloués aux activités agricoles ; »*[34]

34 République du Burundi, ministère des transports, travaux publics et de l'équipement, *Rapport du plan directeur détaillé*, Juillet 2017, Volume 3, p.22

1.3. Les autres grands règlements d'urbanisme

Ceux-ci sont très nombreux et variés, on les ne reprend pas pour ne pas être vaguer dans notre sujet. Ces règlements sont applicables dans les pays qui ont une tradition riche dans le domaine de l'urbanisme. Comme l'aménagement urbain s'accompagne d'autres règles, on pourra citer par exemple le financement de l'urbanisme (par les investissements et par les investissements publics), le financement des logements individuels et l'établissement de l'équilibre financier.

Le dernier point important dans ce domaine concerne la question de l'évaluation des besoins de l'urbanisme de sorte qu'on aboutisse à la création de la hiérarchie des équipements de l'urbanisme pour créer la hiérarchie urbaine en déterminant par exemple les équipements dits de proximités, les équipements de centre secondaire et les équipements de centre principal.

Faute de l'audience d'un SDAU le développement urbain à Bujumbura est caractérisé par un désordre croissant.

La croissance de la ville de Bujumbura s'est faite de manière spontanée à partir du périmètre urbain sans qu'il y ait aucun aménagement préalable. Cette croissance concerne essentiellement le sud de la ville et le nord ainsi que les collines orientales très accidentées.

Dans le SDAU de 1982, ces collines devaient être protégées par la plantation de boisement afin d'éviter les fréquents glissements. De même, les cours d'eau traversant les reliefs montagneux de l'est de la ville devaient être protégés par la plantation d'arbres de l'amont à l'aval pour éviter la destruction des bergers, la destruction des ponts, l'alluvionnement en vile etc.

Les aires urbanisés et les agricoles étaient bien indiqués. Le schéma indiquait les aires constructibles et les aires interdits de construction. Comme rien n'a été

desservi, les constructions des migrants ont occupé et continuent d'occuper ces espaces impropres à la construction. Aujourd'hui, on trouve même des occupations de migrants tout le long des cours d'eau comme la rivière Mugere, Muha, Ntahangwa, Nyabagere que ce soit sur les bords menacés de glissements que ce soit les parties inondables.

Des quartiers tels que Kinogono, Gihosha rural se sont établis tout au long de ces rivières posant toute une série de problèmes comme l'hygiène, le surpeuplement, le problème de l'eau potable, les voies d'accès etc. Il s'agit des quartiers qui sont squattérise ou aucune règle d'urbanisme n'est observée. Ces quartiers sont peuples par des populations pauvres asseyant à s'intégrer dans la ville mais parfois sans revenus et sans travail et qui sont dans l'origine d'autres problèmes urbains.

Le schéma directeur avait également indiqué les terres réservées à l'agriculture dans la partie du nord de la plaine, mais cette partie est également concerné par la croissance de construction et s'intègre également à la ville.

2. Entrer les procédures légales et une politique d'aménagement urbain

2.1. Les objectifs paritaires globaux

Même si le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain de 1982 n'a pas été appliqué comme il avait été demandé, il peut être corrigé dans ses grandes lignes. Mais des contraintes restent encore comme des obstacles naturels (les reliefsescarpés de l'Est et au blocage du lac Tanganyika à l'Ouest).

Cependant, il est à remarquer que les limitations majeurs de l'urbanisation dans la partie Est de la ville tenaient aux limitations naturelles. On peut citer l'existence des pentes très fortes, l'instabilité des sols très sensibles, la présence de nombreux cours d'eaux non aménagés. Ces cours d'eau forment des torrents qui érodent les versants des montagnes ainsi que les profils des cours d'eau, les

fortes inondations dans la partie avale de la plaine et les fréquences destructions des ouvrages de la ville comme les pontes etc.

Aujourd'hui ces pentes sont de plus en plus sollicités pour accueillir des constructions urbaines sur toute la ceinture est de la ville, malgré des limitations connues et la population continue à augmenter. Cela présage donc l'augmentation des risques naturels qui sont dû principalement au manque de la prise en compte de cette procédure importante de respecter ces limitations.

Pour corriger cela, on devrait respecter ces limitations notamment en empêchant les gens d'y ériger des constructions mais surtout en protégeant cette zone par la création d'une ceinture de boisement sur l'ensemble des pentes et en créant des boisements tout au long des cours d'eau jusqu'à l'aval avec un travail de correction de lits de cours d'eau. Cela est encore possible malgré le retard déjà accumulé depuis 1982.

Quant à la limitation à l'Ouest par le lac Tanganyika, il s'avère vrai qu'on ne peut pas dépasser son littoral. Mais ce littoral doit bénéficier d'une protection spéciale. Il est peu protégé en effet. Dans beaucoup d'endroit, on trouve une forte occupation de population et parfois dans de zones innombrables au contact du lac. De plus, les eaux usées de de différents quartiers de la ville se déversent dans les rivières qui charrient les pollutions dans le lac qui ont déjà chassé les poissons vers le Sud de ce lac. Pourtant le noyau originel de la ville de Bujumbura se trouve au bord du Lac Tanganyika.

L'ensemble de cette zone constitue une unité paysagique de premier plan. Il doit être aménage soigneusement en conséquence. Il peut accueillir des établissements du tourisme en premier lieu et de cette côté, il faut accepter des investissements étrangers capables de réaliser ces aménagements. Il faut que la beauté du paysage soit préservée et même enrichit pour être la fenêtre de Bujumbura. Cette protection paysagique est l'une des procédures

d’aménagement urbain souhaitées dans le Schéma Directeur d’Aménagement Urbain de 1982.

2.2. Les problèmes d’aménagement urbain

a. Le schéma Directeur d’Aménagement urbain 1982-2000

- En 1982, un SDAU avait été programmé pour durer 20 ans compte tenu de la croissance de la population pendant ces vingt ans. Il montrait l’organisation de la ville pendant cette période et indiquait les grandes directions de développement de la ville, les principales équipements, les principales infrastructures, la protection des espaces pour l’environnement, la délimitation des espaces constructibles et des espaces non constructibles, la protection et la polarisation du littoral etc…
- Nous avons dit que la mise en œuvre de ce programme s’il n’a pas totalement subi ce qu’a subi le sort réservé au Plan Directeur d’Urbanisme de 1969 n’en a pas moins souffert. D’abord SDAU n’a pas été agrée par le conseil des ministres et aucune ordonnance d’agrément n’a été publiée. Ensuite, les actions préconisées n’ont pas été faites à part la reconstruction de quelques voies qui étaient déjà en mauvaises états et très tardivement. Toutes les autres actions ont été ignorées. Plus encore après son dépassement à partir de 2000 jusqu’aujourd’hui en 2018, rien n’a été fait. Nous pouvons donc dire que ce fut une grande erreur pour l’aménagement de Bujumbura et entre temps les problèmes se sont accumulés pour être insolubles aujourd’hui.

b. Forte répercussion des problèmes suite à l’absence d’un SDAU

La ville de Bujumbura comme toutes les villes africaines est frappée par le problème de plusieurs genres. La croissance démographique très forte se résume par accélération des besoins de la population. Tout cela se fait dans le cadre du

manque généralisé des outils d’urbanisme et de l’aménagement du territoire notamment dans la ville de Bujumbura.

Les conséquences liées à la forte croissance urbaine se résument par la multiplication des types de constructions qui ne sont adéquates à une ville qui se dit modèle au niveau national et à un retard dans le domaine de la desserte de la ville en services urbains de voirie, de drainage d'eau et d'assainissement, d'électricité et d'éclairage public, de gestion des transports urbains et de déchets, de pauvreté et de sécurité urbaine, etc.

L'univers urbain dans la ville Bujumbura notamment dans les quartiers à habitat informel a entraîné une spirale de dégradation que l'ingénierie urbaine ne peut plus stopper. La municipalité n’est plus à mesure d'offrir de services adéquats et performants aux citadins et aussi de planifier l'organisation et l'exploitation de l’espace urbain.

La gestion urbaine constitue un enjeu important de développement. Elle a des incidences sur le fonctionnement de la société, sur le statut des individus et leurs relations et sur leurs rapports aux règles et à l'espace public. Ainsi la gestion urbaine couvre divers domaines d'intervention qui touchent plusieurs secteurs de la vie sociale dont la gestion de l'espace urbain, la gestion économique, la gestion administrative, la gestion des déchets et enfin la gestion des équipements ou infrastructures.

Cela a des répercussions sur le cadre de vie et la santé de la population citadine posant ainsi le problème du maintien de l'équilibre entre l'homme et la nature.

Avec le processus de l'explosion démographique, la quantité de déchets urbains produits ne cesse de croître, devenant une préoccupation majeure à laquelle sont confrontés les responsables des collectivités mais surtout les citadins. Ainsi, les acteurs de la gestion des déchets (municipalité, partenaires techniques et financiers, population) modifient leurs perceptions du déchet et pensent plus à la

préservation du cadre de vie urbain. Cela passe par la définition des nouvelles politiques de gestion globale des déchets adaptées aux exigences du site urbain.



Photo 21 : Un dépotoir sauvage aux alentours des habitations (source, cliché, Rosette, 20 /08 / 2017)

Dans la ville de Bujumbura, des dépotoirs sauvages comme celui-ci jonchent les rues et les zones habitables sans que la population résidente s'en soucie.

Dans la ville de Bujumbura, à la faveur d'une urbanisation sans règlements et ses corollaires, l'assainissement et la gestion d'insalubrité sont devenus des préoccupations importantes. Il suffit de traverser n'importe quel quartier informel pour constater les manifestations de ce problème : amoncellements des déchets, détritus le long des routes, ruisseaux bloqués, sites d'enfouissement menaçant la santé dans les secteurs résidentiels et élimination inadéquate des déchets toxiques.

CONCLUSION GENERALE

Bujumbura (dénommée Usumbura jusqu'en 1962) doit sa naissance officielle à la période coloniale, d'abord allemande à partir de 1897, puis belge à partir de 1919. Les différents écrits disponibles expliquent que le site avait été laissé auparavant par la population autochtone à causes des diverses contraintes que le site présentait.

La ville de Bujumbura qui est la capitale économique du Burundi, est située à l'extrême Nord-Est du lac Tanganyika à l'ouest du pays. Elle se trouve dans la grande plaine de la Rusizi tandis qu'au Sud la ville est longée par le littoral du Lac Tanganyika. Elle est également au centre des grands carrefours de communication qui la relie aux pays limitrophes en passant par les autres provinces du pays.

La croissance spatiale de la ville de Bujumbura a été marquée par les différentes époques de son histoire. Par exemple vers la fin de la colonisation allemande (1914), elle avait une superficie de 0.3 km^2. A veille de l'indépendance du Burundi, Bujumbura avait déjà atteint 19 km^2 soit 63 fois la superficie de 1914. Avec l'indépendance du pays, la superficie de la ville a augmenté suite à la pression démographique énorme. Avec une superficie de 37 km^2 en 1983, elle a atteint 86,5km^2 en 2011.

La croissance spatiale de la ville de Bujumbura s'est accéléré à cause d'une forte pression démographique liée surtout à la croissance interne de la ville et à un exode rural sans précèdent. Sa population est passée de 22846 en 1949 jusqu'en 162322 lors du premier recensement en 1979. En 2015, elle est estimée à environ 598962 habitant selon les statistiques de l'ISTEEBU.

Concernant les procédures d'Aménagement urbain, nous nous sommes attachés principalement aux procédures de base d'Aménagement axées sur l'utilisation du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain, l'utilisation d'un Plan

d’Occupation des Sols. Seules les tentatives de Schéma Directeur ont été essayées déjà en 1966 avec l’urbanisme Directeur et en 1982 avec le schéma Directeur 1982-2000 mais ces tentatives n’ont pas abouti alors qu’elles concernaient une véritable prise en compte de problème d’aménagement urbain.

Certes, la ville n’avait pas encore une croissance semblable à celle qui existe aujourd’hui et les orientations futures de la ville étaient assez aisées à traiter. Entre temps 52 ans viennent de passer en 2018 pendant que ces problèmes d’aménagement se sont multipliés et rendus complexes du fait de l’apparition bien que tardive de l’urbanisation explosive.

Encore, aujourd’hui l’application de ces procédures d’Aménagement urbain fait défaut car ni l’utilisation de schéma Directeur, ni le Plan d’Occupation du Sol, ni la création de réserves urbaines n’existent. Nous devons ne pas nous étonner de l’expression utilisée par les observateurs qui disent que la ville se développe de manière désordonnée. Nous devons également ne pas nous étonner des plaintes souvent évoqués par les citadins. On parle ici des glissements des terrains, des ouvrages régulièrement détruits, de la menace régulière des eaux détruisant les logements et inondant les parties basses de la plaine affectant beaucoup de quartiers. La plus catastrophique fut l’inondation des quartiers nord de la ville en février 2014 qui a emporté des quartiers et causé la mort de plusieurs personnes.

Outre ces questions d’aménagement urbain, la ville doit faire face aux changements climatiques dans un ensemble soumis à une forte explosion démographique et explosion de l’urbanisation dont les populations sont touchées par le chômage et par la pauvreté qui ne cesse de monter. Les terres agricoles manquent de plus en plus aussi suite à l’urbanisation des terrains à vocation agricole etc.

Mais à cotée des procédures d’aménagements de base, il existe aussi d’autres mesures procédures d’aménagement urbains qui n’ont pas fait l’objet d’analyse. Il s’agit de la mise en place des équipements dont toute ville a besoin compte tenu de sa population, des infrastructures et du système de transport urbains, des

services urbains indispensables aux collectivités urbaines et la création des espaces verts et de loisirs.

Aujourd'hui, il s'agit de planifier de la restructuration de tous les quartiers populaires et planifier les opérations d'aménagement d'envergure grâce à la mise en place de grands promoteurs de bâtiments, qui seuls, peuvent accepter des grands investissements que demande la ville.

Jusqu'aujourd'hui, la ville de Bujumbura, capitale du pays se trouve à la croisée des chemins quant à l'aménagement urbain malgré sa situation originale et unique parmi les villes de la région. Tant que son aménagement restera comme dans le passé depuis l'indépendance voici plus d'un demi-siècle son image est appelée au déclin progressif alors que ses problèmes vont devenir de plus en plus complexes dans une Afrique en pleine mutations d'urbanisations.

L'urgence nous apparaît, donc pour les pouvoirs publics de prendre des solutions pour un bon aménagement de la ville de Bujumbura dans le cadre du développement durable de ce dernier.

Pour terminer, notre constant est que ce sujet ouvre pas mal de questions de recherches posées par la croissance de la ville de Bujumbura et qu'une étude approfondie peut relever quelques défis. C'est pour cela nous invitons d'autres chercheurs à nous compléter ou à faire un regard critique sur notre travail.

BIBLIOGRAPHIE

1. Ouvrages généraux

1. H. Bernard, M et alii, *Initiation à la Géographie appliquée*, Masson, Paris, New York, Barcelone, Milan, 1978, 192p
2. JACQUES L, et Alii*Dictionnaire de la Géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin 2003, 1033p
3. JEUGE-MAYNART, I., (Direction Générale), (2007), *Le Petit Larousse* 2008, Paris, 1500 p.
4. S. NDAYIRUKIYE, (2002), *Bujumbura centenaire, croissance et défis*, Paris, Harmattan, 375 p, Paris, 2002.
5. PASQUIER R., 2005 « *La planification urbaine au Maroc : acteurs formels et informels* » Hachette, 200p$
6. STEBE J-M, MARCHAL H, (2007), *La sociologie urbaine*, PUF, Paris. 502 p
7. VENNETIER, P, Bulletin de la Société géographique de Liège, 26, 1990, 63 75, *Que faire des villes d'Afrique tropicale? ou : les problèmes d'une urbanisation galopante*, 217p.
8. CHALUX (A), *Un an au Congo Belge*, Bruxelles, 1952.
9. GEORGES P, *Précis de Géographie urbaine*, 4ème édition, PUF, 1974.
10. NDAYIRUKIYE S. et ali, *Géographie du Burundi*, Hatier, 1991, p. 288p,
11. REMY A, *Morphologie urbaine*, *Géographie*, *aménagement et architecture de la ville*, Armand Colin, 2004, 307p
12. GATALLI JB, *Le développement spatial de Bujumbura des origines à nos jours, Essai de Géographie historique*, 1978 254 p
13. S. NDAYIRUKIYE, *La commune urbaine de Buyenzi, d'hier à aujourd'hui* : Regard croisées, Centre de Recherche pour le Développement des Sociétés en Reconstruction, CREDSR Coopération Française, Bujumbura 2011, 123 p.

14. S. NDAYIRUKIYE**,** Problèmes de croissance urbaine à Bujumbura, ville coloniale, 57p.

2. Thèses

1. S. NDAYIRUKIYE, La plaine centrale du Burundi : Etude régionale, UER Lettres et Sciences Humaines, Thèses de 3ème Cycle, Université de Nice (France), octobre 1986,721 p.
2. SINDAYIHEBURA, B., (2005), *De l'imbo au Mirwa, Dynamique de l'Occupation du Sol, croissance urbaine et risques naturels dans la région de Bujumbura*, Toulouse, Université de Toulouse le Mirail, Thèse, 336p
3. P. SIRVEN, *La sous urbanisation et les villes du Rwanda et du Burundi,* 1984, 786 p.

3. Mémoires

1. J .C. IYANKUNZE, (2012), *Planification urbaine, risques naturels et proposition d'aménagement du quartier Kibenga Rural,* Bujumbura, U.B, Mémoire, 101p.
2. *E* NDIRAKUBAGABO, *Ville et environnement : Les déchets solides en commune urbaine de Buyenzi (Bujumbura),* UB, Mémoire, 96 p.
3. CACHIKBACHE, et alii, *La population musulmane de Bujumbura : ses caractéristiques démographiques et socio-économiques,* Université du Burundi, Bujumbura, 1981, 192 p
4. S. NDAYIRUKIYE, *Problèmes de croissance urbaine en Afrique centrale : Un exemple de Bujumbura (Burundi),* UER Sciences humaines : Géographie, Mémoire de Maitrise, 1978, Nice (France),327 p
5. NIYONZIMA L., *La croissance urbaine de la capitale, urbanisation (sud de Bujumbura*, UB, FLSH, 2012, 98 p
6. KANA S., *Les anciens centres extra-coutumiers de Bujumbura : la population étrangère et son intégration à Bwiza,* Bujumbura, mémoire, 2003,74 P.
7. GATALLI JB, *Le développement spatial de Bujumbura des origines à nos jours, Essai de Géographie historique,* 1978, 152 p.

4. Autres ouvrages

1. J. P Chrétien, *Le Burundi, notes documentaires, la documentation française*, nº3364, 1967.
2. Loi n° 1/010 portant *code de l'environnement* de la République du Burundi du 30 juin. 32 p
3. MINAGRIE, *Plan Provincial d'Investissement Agricole de Bujumbura « PPIA »*, 2013-2017, 75 p
4. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de DORI horizon 2030*, Rapport définitif Novembre 2012**,** 284p.
5. Ministère de l'Intérieur, Bureau Central du Recensement, RGPH 2008, volume 3 : Analyse, Tome 7 *Caractéristiques des ménages et des habitations*. 57 p
6. NDAYIRUKIYE (S), Cours d'aménagement des espaces urbains, 2ème Licence, U.B, FLSH, A/A 2012-2013.
7. Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-HABITAT), *L'état des Villes Africaines 2010, Gouvernance, inégalités et marches fonciers urbains***.** Nairobi, Novembre 2010, 279 p.
8. CHAFAILLE E., Cours de l'*Organisation de l'espace 2* ; Université du Burundi, ISTAU, 3ème année, A/A 1986-1987
9. Annuaires Statistique du Burundi, ISTEEBU, 2011

4. Site internet

Http //www Google .bi/gwt

www.toupie.orgvisite le 14 novembre 2018

www.urbanisme;equipement.gov.fr

www.virton.be

ANNEXES

Photo 1 : Des habitats dégradés vers l'est : cas de quartier populaire de Gikungu rural



Source : Auteur le 7/3/2018

C'est un quartier caractérisé par des habitats spontané avec des matériaux de construction qui ne sont pas durables (tôles récupérés, briques adobes, maisons en pailles, etc.).

Dans ce quartier, les infrastructures de base sont presque inexistantes.

L'électrification de ces quartiers y est encore au stade embryonnaire, pas de raccordement de l'eau dans les parcelles, les routes sont impraticables surtout pendant la saison pluvieuse, ce qui enclave certaines localités (Kinogono, Gikungu Rural, Mugoboka etc).



Photo 2: Croissance des quartiers en zone inondable cas de Kibenga rural
(Source : Auteur le 7/3/2018)

Ces constructions en sac de sable sur la rivière sont mises en place afin de limiter les dégâts causés par ces dernières. Mais elles manquent d'entretien pour préserver les environs. Par conséquent, ce sont les rives qui sont menacées d'effondrement car l'eau passe vers la périphérie. Mais parfois pendant la saison pluvieuse, l'eau debordé et menace les habitants.
L'exploitation anarchique des cours d'eaux qui traversent la ville suite à l'extraction des matériaux de construction (sables, graviers, galets) fragilise beaucoup les berges et entraine l'effondrement de certaines infrastructures.

Tableau 1 : Profil historique de la ville de Bujumbura de 1880 à aujourd'hui.

Années	Profil historique
1880	Installation de la mission de Saint Antoine de l'Uzige (actuelle paroisse Saint Michelde Bujumbura) par les missionnaires d'Alger du Cardinal Lavigerie
1896	Installation d'une station militaire allemande à KAJAGA
1897	Fondation de la ville de Bujumbura par les allemands sous le nom d'Usumbura (sur un site un peu plus élevé et stratégique où ils installèrent un port (sur le site de l'actuel Cercle Nautique deBujumbura)
1914	On comptait plus de 20 firmes commerciales internationales opérant dans la ville avec plus de 3000 habitants dont la majorité étaientdesétrangers
1916	Les belges reçurent un mandat des Nations Unies sur le Ruanda-Urundi, Usumbura fut retenue comme capitale politique et économique de la colonie qui formera l'union douanière du Ruanda-Urundi deux ans plus tard
1928	Les Africains qui vivaient dans le Quartier Swahili furent déplacés vers deux nouveaux villages : BUYENZI (1928) et KABONDO (1932).
1930	Swahili, alors exclusivement asiatique, fut renommé Quartier Asiatique
1932	Début des activités portuaires (1 quai en bois) et de transport lacustre avec la Compagnie des Chemins de fer du Congo Supérieur aux Grands lacs Africains(CFL)
1938	Lotissement du village de Buyenzi (centre extra coutumier du camp belge A). Lotissement du camp belge B dans l'actuel Rohero II
1941	Le village de KABONDO, qui était devenu très insalubre, fut détruit. La population qui l'occupait fut temporairement déplacée vers un autre site, dans un village tout près de l'aérodrome (près de l'actuel Stade Prince Louis RWAGASORE)
1945	Lotissement de l'OCAF pour loger la main d'œuvre africaine (2441 maisons construites dans lesquartiers 1à 5). Les quartiers Kamenge et Kinama voient le jour (lotissement spontané)
1950	Les centres administratifs et commerciaux furent élargis de leur premier site, vers le site du stade Prince Louis. Le quartier industriel fut élargi – le port est déplacé vers son emplacement actuel et un nouveau aéroport fut construit (à l'actuel siteaéroportuaire).
1955	Les zones résidentielles furent élargies vers l'Est (ROHERO I) et vers le Sud (ZEIMET). C'est également pendant cette période que fut construit le Collège du Saint Esprit (l'actuel Campus KIRIRI)
1952 et 1957	sur la rive droite de la NTAHANGWA, NGAGARA (les quartiers 1 à 5), KAMENGE et KINAMAfurent érigés par l'Office des Cités Africaines (OCAF).
Juillet 1962	Indépendance du Burundi. Bujumbura est proclamée capitale officielle
1963	Création du quartier Cibitoke par nécessité d'accueillir les habitants déplacés par la montée des eaux dulac
1968	Institut National de Sécurité Sociale (INSS) investit des fonds dans un nouveau

	quartier, le quartier INSS (ROHERO I) fut élargi pour rencontrer ROHERO II, MUTANGA (Sud) était en construction, et KABONDO renaquit
Entre 1968 et 1980	Élargissement des quartiers administratifs et commerciaux par la construction des bâtiments de la RTNB (Radio Télévision Nationale du Burundi), du Campus KAMENGE, des bâtiments abritant les Ministères des Finances et de l'Éducation
1980	Bujumbura commença à s'étendre vers le Nord vers GIKOMA et vers le sud au-delà de la KANYOSHA.
1983	Les quartiers 6 et7 de NGAGARA furen tcréés, JABE était en cours de construction, ainsi que KININDO et KINANIRA. MUTANGA s'agrandissait au-delà de la NTAHANGWA pour donner naissance à GIKUNGU (l'actuel MUTANGA-Nord) qui grandirait plus vers le Nord pour donner naissance à GIHOSHA. Plus au nord, la SOCARTI entamait la construction de milliers de résidences qui constitueraient un quartier de la commune de KAMENGE
2003	Construction du quartier Kigobe et extension de Ngagara au sud avec les quartiers 8 et 9
2007	Construction des quartiers Gasekebuye, Rweza, Sororezo et Kanyosha II et viabilisation de CARAMA et KIYANGE dans la partie Nord de Bujumbura
A partir 2010	Extension au sud de Bujumbura aux abords de la commune urbaine de Kanyosha (Kizingwe, Nyabugete, Bwoga)

***Source** : Compilation des données recueillies à la DG de l'urbanisme.*

Le tableau ci haut montre l'evolution de la ville de Bujumbura dans le temps et dans l'espace. La ville se limite sous la période allemande à un simple poste militaire et centre commercial, les Allemands ayant choisi Gitega comme siège de leur résidence burundaise. Bujumbura voit son importance croître avec la domination belge: en 1934, elle devient le centre politique et militaire, administratif et commercial de la Résidence Belge, et la capitale du Rwanda-Urundi.depuis de 1896 jusqu'aujourd'hui des nouveaux quartiers continuent de se developper meme si la plupart d'entre eux sont spontanés.