

Problématique Du Respect Des Normes Urbanistiques : Etude Menée Dans La Ville De Kindu De 2023 A 2024

BINYONGO SAIDI Dieudonné¹, WAUKANGA MUTUZA Athanase², ONGALA OKITENGA Albert³

¹Assistant à l'Institut Supérieur de Statistique du Maniema,

²Assistant à l'Institut Supérieur de Statistique du Maniema,

³Assistant à l'Institut Supérieur de Statistique du Maniema.

Auteur correspondant : BINYONGO SAIDI Dieudonné



Résumé : Notre article parle de « la problématique du respect des normes urbanistiques dans la ville de KINDU » nous cherchons de savoir l'effectivité du respect des normes urbanistiques mais aussi les conséquences du non-respect des normes urbanistiques dans la ville de KINDU.

Comme résultat l'Etat congolais possède un cadre légal relatif à l'urbanisme mais les normes ne sont dans la quasi-totalité respectées.

Le non-respect de ces normes engendre beaucoup de dégâts comme : catastrophes naturelles en cas d'inondations pour ne citer que ça.

Summary: Our article speaks about "the problem of compliance with urban planning standards in the city of Kindu" we seek to know the effect of compliance with urban planning standards but also the consequences of non-compliance with urban planning standards in the city of Kindu.

As the result, the Congolese State has a legal framework relating to town planning, but the standards are not almost all respect.

Failure to comply with these standards generated a lot of damage such as: natural disasters in case the floods so as not to be quoting that.

Mots clés : Respect, normes, urbanistiques, ville de Kindu.

I.INTRODUCTION

Pendant ces dernières décennies, les villes de la République démocratique du Congo sont souvent confrontées à des problèmes liés à une rapide croissance démographique et d'une grande extension spatiale non contrôlée. Cet accroissement démographique se remarque surtout dans les milieux urbains, favorisé par l'exode rural pour des raisons commerciales, estudiantines, sécuritaires ou médicales.

L'urbanisation s'accélère de plus en plus, calquée sur le modèle occidental, sans parfois respecter les normes en la matière. Ainsi, les hommes s'entassent dans les agglomérations où les conditions socio-économiques ne sont pas reluisantes.

Cet aspect des choses est constaté dans plusieurs villes de la République Démocratique du Congo en général, et dans la ville de Kindu en particulier, où les normes urbanistiques peinent à être strictement observées.

I.1. CHOIX ET INTERET

Le processus d'urbanisation a des conséquences sur les formes et l'organisation des villes. Ce phénomène n'épargne pas la ville de Kindu. Il sied de noter aussi que le non respect des normes urbanistiques a également des conséquences sur la vie sociale de la population, notamment sur le plan sanitaire, éducationnel, économique, environnemental et sur le plan juridique.

➤ **Sur le plan sanitaire**

- L'absence de la réserve de la zone verte prive souvent les quartiers de l'approvisionnement en oxygène. Cela peut causer beaucoup de pathologies telles que les maladies respiratoires, les maladies cardiovasculaires, ...etc. Il y a aussi l'insalubrité qui sera à la base de plusieurs contaminations telles que le choléra, malaria, typhoïde, ...etc.
- Le manque d'eau potable qui causera des maladies d'origine hydrique.

➤ **Sur le plan éducationnel**

L'absence des espaces pour la construction des écoles poussera les enfants à chercher les écoles loin de leurs habitations. Cela peut décourager les autres qui risquent même d'abandonner leurs études.

➤ **Sur le plan économique**

L'absence par exemple des marchés, affectera le coût de vie de la population du fait que, pour trouver les produits de première nécessité, il faut payer le transport.

➤ **Sur le plan environnemental**

- Les constructions anarchiques aux lits des rivières peuvent causer des pertes en vies humaines et des biens en cas d'inondation ;
- La pollution de l'eau et des espaces
- Les déboisements

➤ **Sur le plan juridique**

Nous constatons des problèmes perceptibles liés à l'anarchie et au désordre qui règnent dans les constructions et l'occupation de l'espace urbaine, malgré l'existence des règles juridiques contraignantes. Cette situation conduit à la manifestation des conflits parcellaires intenses.

Fort de ce constat, nous avons décidé de mener une étude là-dessus, une manière pour nous de faire un état de lieu sur le respect ou non des normes urbanistiques, avant de proposer quelques suggestions.

La recherche scientifique ne peut progresser que dans la mesure où les chercheurs assimilent les œuvres de leurs prédécesseurs. La présente recherche n'a pas dérogé à cette exigence scientifique.

C'est pourquoi elle s'est inspirée de quelques travaux antérieurs à travers lesquels les auteurs ont développé des thèmes sur l'urbanisation.

Dans leurs articles, Joseph Makungu et Betty Mutuka Kimpinde (Assistants à l'Université de Lubumbashi) ont parlé de la politique d'urbanisation de la République Démocratique du Congo.

Paluku Tshima quant à lui, a parlé de la loi foncière du 20 Juillet 1973 et son impact sur l'habitat (Révue Zaïre – Afrique).

En conséquence, notre étude se positionne comme une contribution originale, se basant sur le respect des normes urbanistiques dans la ville de Kindu, relevant ainsi les défis liés au respect de ces normes, leur impact sur l'urbanisation ainsi que les stratégies pour les améliorer.

I.2. PROBLEMATIQUE

La problématique du respect des normes urbanistiques se situe à l'intercession de l'aménagement du territoire, de la réglementation et des pratiques de construction.

Chaque Etat a le pouvoir de régler les affaires de sa population au quotidien. L'Etat congolais, ne faisant pas exception, se donne comme mission de maintenir l'ordre en matière d'habitation.

Eu égard à tous ces aspects, et vues les réalités de la ville de Kindu, une problématique mérite d'être posée, soulevant les interrogations suivantes :

- Existe-t-il un cadre légal et institutionnel urbanistique en République Démocratique du Congo ?
- Quelle est l'effectivité du respect des normes urbanistiques dans la ville de Kindu ?
- Quelles sont les conséquences du non-respect des normes urbanistiques dans la ville de Kindu ?

Au regard des questions posées ci-haut, diverses hypothèses sont formulées en ces termes :

1. L'Etat congolais a établi des textes juridiques pour recadrer les actions dans tous les secteurs de la vie. Il possède également des textes légaux en matière urbanistique pour prévenir les désordres et calamités.
2. L'effectivité du respect des normes urbanistiques dans la ville de Kindu est dramatique du fait que, plusieurs mesures ne sont pas respectées. A titre exemplatif :
 - Les espaces verts n'existent presque plus à Kindu ;
 - Les rives de cours d'eaux sont occupées jusqu'à moins de dix mètres. On construit des maisons jusqu'aux lits des rivières ;
 - Les emprises de chemin de fer. On construit des maisons jusqu'à moins de cinq mètres du rail.

Ces quelques exemples suffisent pour dire que les mesures urbanistiques souffrent pour entrer en application effective.

3. Quand les mesures urbanistiques sont sabotées, on aboutit à plusieurs désordres pouvant bloquer le bon développement socio-économique de la population.

I.3. OBJECTIF

L'objectif général de la présente recherche est d'analyser le cadre légal et les normes urbanistiques, afin de vérifier son effectivité sur terrain. Ces analyses permettront de planifier et d'organiser l'urbanisation en encadrant l'extension urbaine. Et spécifiquement, elles permettront également de garantir une construction et un aménagement du territoire conformes aux règles en vigueur, une sécurité et une qualité des constructions, une protection de l'environnement, ainsi qu'une prévention des conflits.

I.4. METHODES

Dans cette recherche, nous ferons recours à la méthode descriptive qui va nous permettre de décrire les faits résultants du respect des normes urbanistiques afin d'approfondir la question d'une manière cohérente et pour circonscrire le milieu d'étude qu'est la ville de Kindu.

Nous ferons également recours à la méthode analytique qui va nous aider à recueillir les points de vue des personnes contactées, nous procéderons à l'analyse des diverses variables qui proviennent des services concernés. Nous allons évaluer et analyser les éléments reçus sur terrain, en recourant aux documents et archives divers ayant trait à l'urbanisation.

I. APERCU GENERAL DES NORMES URBANISTIQUES

Les normes urbanistiques sont des règles de l'urbanisme. Nous allons les décortiquer en huit points notamment :

2.1. Le contenu de la règle

Les règles de l'urbanisme sont de deux catégories ; les règles de fond et celles de forme.¹

- a. Les règles de fond : elles ont trait à la compétence et à la procédure. Elles indiquent les autorités administratives compétentes et la manière dont elles doivent prendre les décisions intéressant l'occupation de l'espace urbain, conférer l'article 181 et 190 de la loi foncière.²

¹ NGONGO SHINDANO, cours de législation de construction, G3 géométrie, inédit, ENAC (Ecole Nationale de Cadastre) Kindu, 2016-2017.

- b. Les règles de forme : elles régissent l'occupation ou l'utilisation de l'espace elle – même. Elles disent quelle forme d'activité immobilière sur le terrain donné, est interdite, limitée ou encadrée. Elles limitent les prérogatives de propriétés immobilières et font naître des suggestions qu'on qualifie le service de l'urbanisme
- C. nature juridique de restriction ou de droit de construction : on parle de la restriction il est question de refuser l'autorisation de construire ou d'accorder conditionnellement, si les constructions sont susceptibles d'être exposées des nuisances graves, par exemple :
- Nuisances acoustiques (sur le cas des zones de bruits des aérodromes)
 - constructions qui compromettent la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique ;
 - cas des terrains non desservis par des voies appropriées ;
 - constructions qui provoquent une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnant.

2.2. Règles de destination

Ce sont des règles qui concernent l'affectation des sols et des locaux :

- affectation des locaux : logement, hôtel, commerce ou artisanat, bureau services, locaux industriels, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles ...
- affectations des sols : c'est le zonage, c'est-à-dire, les découpages de terrain, la délimitation des zones à destination différentes et qui seront dotées des règles différentes.

2.3. Règles de desserte des constructions

Il s'agit de la desserte de construction par la voirie et les réseaux. La finalité de ces règles est de faire en sorte qu'elles ne puissent être construites que des terrains suffisamment desservis sur ceux deux plans.

2.4. Règles concernant l'implantation des opérations

Cette catégorie détermine la surface ministérielle constructible. On y retient :

- a) Les règles qui concernent la surface minimale exigée des terrains, pour qu'ils soient constructibles ;
- b) Les règles de prospect, c'est-à-dire, celles qui imposent que les constructions se situent à une distance des limites latérales des terrains, ou bien qui imposent une certaine distance entre deux constructions sur un même terrain.

2.5. Règles relatives au volume de construction on dénombre notamment

- a) Les règles d'emprise du sol, qui plafonnent la proportion du terrain que la construction, ainsi que,
- b) Les règles de hauteur

2.6. Règles de densité

Certaines règles ci-haut évoquées comme celles de l'emprise du sol sont également un moyen de pilotage de densité.

Mais cette application est usuellement réservée aux règles qui déterminent les nombres des mètres carrés de plancher qu'il est possible de construire sur un terrain donné ; c'est le coefficient de l'occupation du sol (C.O.S) le coefficient est une unité de mesure technique qui fixe la densité maximale de construction dans la zone considérée. Il est une règle concrète fixée en raison de considération locale : états des équipements existants, usage prioritaire ou interdit dans la zone, superficie des parcelles.

Exemples : l'ordonnance n° 97/243 du 24 juillet, 1954 portant disposition générale d'aménagement en disposant autrement, il est interdit de construire des dépendances. Isolées du bâtiment principal sur les parcelles des zones résidentielles d'une superficie inférieure à 10 ares lorsqu'elles sont autorisées, les dépendances isolées ne peuvent occuper une surface supérieure au trentième de

² Journal Officiel numéro spécial du 1^{er} Décembre 2004-Loi N°73-021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûreté telle que modifiée par la loi N°80-008 du 18 Juillet 1980.

la superficie de la parcelle. Elles seront bâties de mêmes matériaux que ceux employés pour le bâtiment principal et participeront à l'architecture de celui-ci.³

2.7. Règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

L'ordonnance du 24 juillet, 1954, précitée des dispositions réglementaires concernant les toitures, les dépendances, l'aspect des façades, les clôtures, les panneaux publicitaires...

A. Les toitures

1. principes

- 1.1. qualités des toitures : la construction des toitures en tôles d'aciers ou d'aluminium et en matériaux d'asbeste-ciment est autorisée, sauf dans les quartiers désignés par le commissaire de direct, dans les villes et par le gouverneur de province partout ailleurs.
- 1.2. Degré des pentes normales : la pente normale de ces toitures sera comprise entre 20° et 35°, elles doivent s'établir en saillie sur les murs de façades.

2. Caractéristiques exigées pour les toitures

2.1. Pour les tôles

- Etre clôturé en teinte agréée et avoir subi un traitement assurant l'adhérence de la peinture ou la fixation de la coloration ;
- Etre dit type de grande ondulation et avoir une épaisseur minimum de 0,63mm ;
- Etre garni sur leur parties débordantes d'une tôles des couvertures et dont le profil est agréée ;
- Etre convenablement entretenu quant à leur peinture ou colorant.

2.2. Pour les matériaux d'asbeste-ciment

- Etre teinté dans la masse à cette teinte solide est agréée ;
- Pour les plaques ondulées : être du type à grande ondulation et avoir une épaisseur moyenne de six mètres.

Remarque : sauf décision contraire de l'autorité compétente et dans les limites qu'elle détermine, les conditions imposées ci-dessous ne sont pas applicables dans la zone industrielle.

B. Aspect de façade

Le parachèvement de façade doit être exécuté avec soin. Les matériaux à utiliser doivent être décrits dans la demande d'autorisation de bâtir et être approuvé par l'autorité compétente.

C. Clôture

La nature et la hauteur des clôtures projetées seront renseignées dans la demande d'autorisation de bâtir. Dans un but d'harmonie générale, l'autorité compétente pourra en absence d'indication au plan d'aménagement imposé un type de clôture dans le quartier déterminé.

8. Règles relatives aux équipements et espèces libres

Elles sont de deux sortes et portent sur :

- a) Les aires de stationnement ;
- b) Les zones de recul et parcage des véhicules.

³ Ordonnance N°97/243 du 24 Juillet 1954 portant dispositions générales d'aménagement territorial.

3. Déférence entre conditions du lotissement et critères du lotissement

3.1. Critères du lotissement dans une ville

Les critères du lotissement dans une ville, tient compte de deux aspects, qui sont considérés comme les deux points capitaux, dont l'aspect démographique et environnemental ou si on veut lotir dans une ville on doit nécessairement tenir compte de ce deux critères.

Avant au critère démographique, là, on sous-entend quand il y a croisement de la population d'occuper des espaces vides situés aux limites de la ville pour la construction de nouvelle habitation, c'est-à-dire une équipe disciplinaire constitué des géomètres, topographes, sociologues, géographes, historiens, architecte... vont descendre sur terrain et procéder aux études du terrain à lotir, après ces études cette équipe doit soumettre le rapport au gouverneur pour l'arrêté.⁴

Par le critère d'environnemental : par l'environnement, on entend tous ceux qui constitue l'air, l'érosion, terrain marécage etc. c'est-à-dire avant de procéder au lotissement, on doit tenir compte de ce critère, donc avant de lotir un espace, il mieux de s'imprégner des conditions environnementales et s'assurer, si celles-ci répondent aux exigences d'un lotissement.

Les centres urbains des développent rapidement, régulièrement, les services des affaires foncières procèdent à l'extension des terres urbaines. Il charge le service du cadastre de procéder à la délimitation des surfaces à lotir, à leur division en parcelles, et à la numérotation de celle-ci.

Ces parcelles sont ainsi prêtes à être prises à la disposition des particuliers. Mais elles sont encore à l'état de friche. Il faut donc prévoir une clause de mise en valeur. C'est ce que l'Etat fera pour un contrat de location préparant le contrat de parcelle.

En principe, toute demande de terre doit être adressé au conservateur de titres fonciers ou immobilier du lieu où est situé le terrain à demander. Un cas particulier résulte cependant du fait que jusqu'en 1973, les autorités urbaines pouvaient accorder un droit d'occupation sur les terres non cadastrés de leur circonscription. La loi 1973 avait prévu la conversion gratuite de l'ancien titre d'occupation (livre de logeurs) en certificats d'enregistrements.

3.2. Conditions de lotissement dans une ville

Le lotissement dans une ville dépend de plusieurs facteurs ou paramètres qui entrent en ligne de compte pour procéder au lotissement d'une ville c'est-à-dire on doit tenir compte des conditions ci-après :

Les espaces verts ;

- Les emprises des routes d'intérêts publics conformément aux plans d'urbanisme et plans cadastraux ;
- Les rives des cours allant jusqu'au moins de 10m à partir de la ligne formée par le niveau plus élevé qu'atteignent les eaux dans leur période des crues normales ;
- Les emprises des lignes de haute tension sur une distance de 25 mètres de part et d'autre ;
- Les emprises des chemins de fer de 5 à 50m suivant catégories ;
- Les zones de sécurité des dépôts des liquides inflammables, les établissements insalubres et des explosifs ;
- Les emprises des bâtiments publics ;
- Les terrains des jeux et de loisirs ;
- Les périmètres de la régie de distribution d'eau potable ,de la société nationale de l'électricité, etc.
- Les zones de carrières réservés à l'extraction des produits du sous-sol.

Toute occupation toutes constructions et tout lotissement dans ces services sont interdits.

⁴ HILAIRE KATALAYI, sur l'emplacement géographique de la ville de Kinshasa, Kinshasa, 2013.

Sans préjudice des poursuites judiciaires prévues par la loi à charge des contrevenants, toutes constructions érigées en violation de cette interdiction, ainsi que d'autres dispositions légales ou réglementaire en matière de servitude seront démolies aux frais de leurs constructions ou propriétaires sans aucune indemnité.⁵

De toutes les servitudes d'utilité publique qui existent, nous allons nous arrêter un petit temps sur celles qui se rapportent à l'urbanisme.

3.3. Exigence de lotissement dans une ville

La demande de terre peut alors être introduite auprès des conservateurs des titres immobiliers, celui-ci dispose, pour traiter les dossiers de deux bureaux :

Le bureau du domaine : qui est service technique administratif chargé de la préparation de tous les contrats fonciers au nom de l'Etat.

Le bureau du cadastre : qui est un service aussi technique chargé de mesurage et bornage du contrat de lieu et tout travail qui lui est demandé par le conservateur, concernant le terrains. La demande de terre doit être adressée au conservateur de titres fonciers de la circonscription ; tous plus recommandés et avec accusée de réception (article 190 code foncier) elle sera transmise au bureau du domaine. Le bureau du domaine vérifiera si le terrain demandé peut être accordé à celui qui en fait la demande pour la destination qu'il indique et à quelles conditions. Il peut aussi demander un complément d'information ou rejeter la demande.

Le bureau de cadastre procède au contrat des lieux au mesurage et au bornage S du terrain. Il en confectionne le croquis et lui attribue un numéro cadastral, plus tard. Il en constatera la mise en valeur. Le dossier est ensuite renvoyé au domaine ; avec avis favorable ou défavorable à la demande de terre.

Le domaine élabore un projet de contrat éventuellement, il élabore un projet d'arrêté créant le lotissement. Le dossier est renvoyé au conservateur des titres fonciers. Les demandes introduites pour les personnes physiques comprendront les indications suivantes : (art. 190 loi foncière) : l'identité complète du demandeur, sa nationalité, son adresse, sa profession :

- S'il s'agit d'un bail, il faut indiquer la durée du bail ;
- Destination qu'on entend de donner un terrain, ainsi que le programme de mise en valeur ;
- S'il s'agit d'un terrain non loti, il faut donner toutes les indications permettant de l'identifier en l'accompagnant d'un plan.
- La délimitation du terrain est aux frais du demandeur

III. EFFECTIVITE DU RESPECT DES NORMES URBANISTIQUES

3.1. PRESENTATION DE LA VILLE DE KINDU

Cette section tente de présenter nos champs d'études dans l'aspect historique, géographique et organisationnel.

3.1.1. Historique de la ville de Kindu

Le mot « Kindu » provient d'une déformation français ou swahili, du mot « Mkindo » dans le langage du peuple Songola et Lega et inadaptation en (considéré comme autochtone), Mkondo désigne l'endroit où l'écorce terrestre semble creuse et par conséquent raisonner à l'instar d'un tambour sous l'effet de passant.

Ce phénomène que l'on trouve dans plusieurs endroits dans la forêt se manifeste au bord d'une rivière Kindu qui se jette dans le fleuve Congo en aval de l'actuel village Muzelela dans la commune d'Alunguli sur la rive droite du fleuve Congo.

⁵ NGONGO SHINDANO opcit, p.27

Kindu a pris peu à peu de l'importance au début de l'année 1900 à l'érection du port Empain de Kindu et en 1902, de la ligne de chemin de fer de grands lacs en sigle « CFL ». Cette ville de Kindu, était considérée comme étant un domaine purement privé et commercial, social, et économique de Baron EMPAIN grâce aux institutions qu'étaient venues s'y greffer notamment : l'administration publique, le chemin de fer de grands lacs et les missionnaires catholiques de la congrégation saint Esprit.

L'implantation de ces institutions attirera à Kindu une population hétérogène qui formera le noyau de centre extra coutumier de Kindu « CEC » sous l'autorité d'un chef de centre.

Avec l'avènement de chemin de fer reliant la province du Katanga et la ville de Kindu, explique de déplacement de ce centre extra coutumier vers la rive gauche, celui-ci deviendra le chef-lieu du territoire qui était jusqu'alors installé à Lokando.

En 1935, le chef du district du Maniema sera transféré de Kasongo à Kindu par l'ordonnance loi n°88-176 de novembre 1988-176 de novembre 1988, le Maniema aura son statut d'une province à par entière.

Kindu sera alors reconnue comme ville dont la délimitation, le nom et le nombre de commune sont fixés par l'ordonnance loi n°89-126 du 22 mai 1989.⁶

3.1.2. Situation géographique

La ville de Kindu est limitée:

- Au nord par une ligne qui part du village Keka au point kilométrique 10 en passant par le coin nord à gauche de l'aéroport de Kindu au niveau de cimetière Lwama;
- Au Sud: du point kilométrique 15 sur la ligne de chemin de fer de Kindu, Kibombo une droite joignant un point d'embouchure de la rivière MISUBO;
- A l'est une droite relie un point de la source Misubo jusqu'au point kilométrique 4 et ce point, une ligne droite jusqu'au village;
- A l'ouest de l'intercession un droit va jusqu'au croisement de la route Kibombo avec celle de Olangate

D'après cette analyse, le village Keka se trouve entièrement inclus dans la ville de Kindu. Il en est de même du village KatakoKombe à 7km, chef lieu actuel de la collectivité des Bangengele.

En égard à la lumière de la philosophie, la superficie de Kindu est de 101.295 km² répartie sur les trois communes qui la composent et qui sont :

- La commune de Kasuku;
- La commune de Mikelenge;
- La commune d'Alunguli.

3.1.3. Situations climatiques et démographiques

a) Type de climat: est subéquatoriale avec la température variant entre 23° et 28°. Les précipitations atteignent plus au moins 1600mm/an. Alternance de saison:

- Sèche qui dure pendant 4 mois, juin, juillet, août et septembre;

⁶ Ordonnance-loi N°89-126 du 22 Mai 1989 portant statuts de la ville de Kindu.

- Humide ou de pluie: est la saison la plus longue avec 9 mois dont octobre, novembre, décembre, janvier. Février, mars, avril et mai.

b) Nature du sol : sol couvrant la ville de Kindu est type argilo-sablonneux

c) Relief du sol: est caractérisé à l'extrême du sud par la cuvette centrale congolaise d'où il est observé le relief urbain très peu accidenté.

d) Les domaines démographiques: L'effectif de la population: D'après les différents rapports de la Mairie ou de la division provinciale de l'intérieur, les effectifs de la population de la ville de Kindu se présentent de la manière suivante:

Tableau 1 : Les aspects démographiques de la ville de Kindu⁷

Communes	Quartier	Hommes	Femmes	Garçons	Filles	Total	%
Alunguli	Kabondo	1680	2004	5050	5351	14085	
	Kama II	3213	3116	7056	8353	21738	
	Mangobo	4654	5276	9963	10557	30460	
Sous-total		9547	10396	22039	24261	66243	40,5
Kasuku	Basoko	4749	3041	6041	5961	17792	
	Kasuku	2368	2594	5841	5972	16775	
	Lwama	2049	2049	2347	2289	9064	
Sous-total		7166	8014	14229	14222	43631	26,7
Mikelenge	Mikelenge	3021	3125	5658	5193	16267	
	Tokolote	2636	2962	6011	6468	18077	
	Lukunda	2841	2739	6111	5937	17628	
Sous-total		8498	8826	17900	18242	52736	32,7
Total general		25211	27236	54168	43925	162610	100

Ce tableau nous éclaire que la commune la plus peuplée est celle de Mikelenge avec 108.782 habitants soit 39% de la population totale de la ville suivie de Kasuku avec 99.645 nombre d'habitant soit 36% et enfin Alunguli 67.288 d'habitant, soit 24% de la population total.

⁷ Archives, Mairie de Kindu.

3.1.4. Statut Juridique

La ville de Kindu est une entité territoriale le décentralisée dotée d'une personnalité juridique administrée conformément à la loi organique n°08/016 du 7 Octobre 2018 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leur rapport avec l'Etat et la province.⁸

Elle jouit d'une autonomie financière, par conséquent, elle dispose d'un budget propre, distinct de ceux du pouvoir central et de la province.

2.1.5. Subdivision administrative

La ville de Kindu se compose de trois communes énumérées dans la situation géographique, lesquelles sont divisées en quartiers, en blocs et en avenues. De ce fait, ces communes comportent 9 quartiers, 72 blocs et 423 avenues réparties de la manière suivante⁹ :

Communes	Quartier	Blocs	Avenues
Alunguli	Kandolo	9	39
	Kama II	3	6
	Mangobo	9	50
Sous-total		21	95
Kasuku	Basoko	6	130
	Kasuku	7	34
	Lwama	7	48
Sous-total		20	212
Mikelenge	Mikelenge	7	20
	Tokolote	8	27
	Lukunda	8	67
Sous-control		23	114
Total general		64	421

3.2. CADRE LEGAL ET INSTITUTIONNEL URBANISTIQUE EN RDC

3.2.1. CADRE LEGAL

Parlant du cadre légal, il s'agit de différents textes légaux qui encadrent le secteur urbanistique. Ils codifient selon les règles selon lesquelles l'urbanisme est établi. Ces textes doivent aller sans aucune contradiction avec la constitution de la RDC étant la loi fondamentale dont les autres lois doivent en tirer leurs sources¹⁰.

La constitution prévoit en ses articles 53 et 54 les modalités¹¹ Conformément à la constitution telle que modifiée par la loi n°11/002 du 20 janvier 2011.

Nous trouvons en :

1. les décrets,
2. les codes,

⁸ Loi-organique N°08/016 du 07 Octobre 2018 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et la province.

⁹Rapport annuel de la marie de Kindu 2018

¹⁰www.leganet.cd

¹¹ Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 Février 2006.

3. les arrêtés,

4. Les lois du secteur urbanistique et ceux des autres secteurs ayant des traits de convergence avec le monde urbain, tels que :

L'environnement, l'industrie, les mines, le cadastre, l'aménagement du territoire. Tous ces départements ont des lois qui sont observées au profit de l'urbanisme. Particulièrement au niveau du département de l'urbanisme il y a aussi beaucoup de textes nous allons citer certains textes à titre illustratif:

1. Le décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme au Congo belge, celui-ci est Le premier texte promulgué pour régler l'urbanisme de ce pays, les autres textes sont venus après.¹²

2. La loi n°6/2019 du 05 mars 2019 portant code de l'urbanisme¹³

3. La loi n°43/2014 du 10 octobre 2014 portant orientation pour l'aménagement et le développement territorial.¹⁴

Ces trois textes sont les principaux textes en matière urbanistique en RDC. Ils sont secondés par d'autres.

3.2.2. CADRE INSTITUTIONNEL

Ce cadre institutionnel est l'ensemble des institutions qui s'occupent des affaires relatives à l'urbanisme sous le haut patronage du ministère de l'urbanisme et habitat

1. Les titres immobiliers
2. Le cadastre
3. L'urbanisme et habitat

1. Le rôle du service des titres immobiliers dans le lotissement

Le service des titres immobiliers étant un service administratif en matière foncière qui a pour rôle de délivrer le titre de propriété aux requérants communément appelés contrat ou soit un certificat d'enregistrement.

Ces deux documents sont délivrés après les travaux effectués par le service du Cadastre, c'est-à-dire, avoir fait d'abord la demande des travaux et présentation de croquis ou le plan du terrain.

2. Le rôle du service de Cadastre dans le lotissement

Le Cadastre comme un service technique des titres immobiliers, qui est chargé de mesurage et bornage des terrains, il élabore le plan de lotissement et présente le croquis du terrain loti et attribue un numéro cadastral.

3. Le rôle de service de l'urbanisme dans le lotissement

Tout lotissement en RDC est opéré avec l'aval de ce ministère. Il assure la police de terres; conçoit et met en œuvre des plans d'aménagement des territoires au rythme de l'évolution démographique, octroi des autorisations de bâtir¹⁵.

3.3. DISCUSSION SUR L'APPLICATIN DES EXIGENCES URBANISTIQUES DANS UN LOTISEMENT

Tellement que, l'urbanisme s'occupe d'aménager la ville à son placement, son architecture, et à la recherche d'un volume bâtis équilibré. Il est l'ensemble des mesures techniques administratives et sociales rationnelles et humaines de l'agglomération.

¹² Décret du 20 Juin 1959 sur l'urbanisme au Congo Belge.

¹³ Loi N°06/2019 du 5 Mars 2019 portant code de l'urbanisme.

¹⁴ Loi N°43/2014 du 10 Octobre 2014 portant orientation pour l'aménagement et le développement territorial.

¹⁵ MARABU, cours de droit foncier, G2 droit/UNIKI, 2010-2011, inédit

Sur ce point, nous parlerons de lotissement établi, rendement des années de 2020 à 2022, il s'agit notamment de lotissement: Salama et Bloc Musafiri de la commune Kasuku; cette route rail et route Shenge de la commune Mikelenge et puis le Bloc Simba Muzelela de la commune d'Alunguli.

Nous observons la planification des infrastructures suivantes: marché, hôpital, terrain de sport, adduction d'eau, électricité, parking, zone verte, espace réservé, école, espace de loisir, candisation pour OVD, bureaux administratifs.¹⁶

CONCLUSION

Nous voici arrivé aux termes à la fin de notre travail qui a porté sur « la problématique du respect des normes urbanistiques, étude menée dans la ville de Kindu de 2020-2022 » Trois questions ont constitué la problématique de cette étude:

- ✓ Existe-t-il un cadre légal et institutionnel urbanistique en RDC ?
- ✓ Quelle est l'effectivité du respect des normes urbanistique dans la ville de Kindu?
- ✓ Quelle sont les conséquences du non-respect des normes urbanistique dans la ville de Kindu?

A ces questions posées nous avons donné anticipativement les réponses suivantes:

- A la question de savoir s'il existe un cadre légal et institutionnel urbanistique en République Démocratique du Congo, la réponse est oui; l'Etat congolais possède un cadre institutionnel pertinent relatif au secteur urbanistique.
- Quant à l'effectivité du respect des normes urbanistique à Kindu, comme dans la quasi-totalité de centres urbains; les normes urbanistiques ne sont pas du tout observées dans la Ville de Kindu.
- Le non-respect des normes urbanistiques est à la base des catastrophes naturelles en cas d'inondations qui interviennent régulièrement dans la Ville de Kindu laissant de nombreuses familles sans abri Au-delà des inondations qui emportent les maisons d'habitation; nombreux conflits parcellaires sont souvent causés par le non-respect des normes urbanistiques.

Pour affirmer ces hypothèses, nous avons fait recours à la méthode exégétique soutenue par la technique documentaire et d'observation directe.

Ce travail était réparti en deux chapitres comprenant chacun des sections et paragraphes Le premier a porté sur l'aperçu général des normes urbanistiques. Le second Chapitre quant à lui a abordé la problématique de l'effectivité du respect des normes urbanistiques dans la Ville de Kindu. Ainsi, après l'analyse des textes et son application on constate que les institutions qui s'occupent de l'affaire relative à l'urbanisme font leurs tâches avec beaucoup de légèreté, ce qui entraînent des conséquences énormes sur le plan environnemental ; sanitaire et économique mieux détaillées dans le corps de notre travail.

Pour clore, nous n'avons nullement pas la prétention de tout abordé dans la rédaction de ce travail, en estimant que le champ de recherche est vaste, ce travail n'épuise pas toutes les questions relatives aux normes urbanistique. C'est ainsi que nous invitons d'autres chercheurs qui voudraient bien aborder cette thématique aussi d'actualité. Toute œuvre humaine étant l'objet d'imperfections ; vos observations constructives sont les bienvenues.

RÉFÉRENCES

- [1]. Journal officiel de la République démocratique du congo, Constitution du 18 février 2006
- [2]. Journal officiel, mémo officiel du 1^e décembre 2004, Loi numéro 73-021 du 20 juillet 1973, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sureté telle que modifiée et complétée par la loi numéro 80-008 du 18 juillet 1980
- [3]. Ordonnance-loi n° 97/243 du 24 juillet 1954 portant disposition générale d'aménagement territorial

¹⁶ IBONGA NYAMA BUTCH, TFC sur les lotissements de la ville de Kindu au regard des normes urbanistiques, ENAC/KINDU, 2017, inédit.

- [4]. Ordonnance-loi n° 89-126 du 22 mai 1989 portant statut de la ville de Kindu
- [5]. Loi-organique n° 08 :O16 du 07 Octobre 2018 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leur rapport avec l'Etat et la province.
- [6]. Décret du 20 juin 1959 sur l'urbanisme au Congo-Belge
- [7]. Loi n° 6/2019 du 5 mars 2019 portant code de l'urbanisme
- [8]. Loi n° 43/2014 DU 10 Octobre 2014 portant orientation pour l'aménagement et le développement territorial
- [9]. HILAIRE KATALAYI, sur l'emplacement géographique de la ville de Kinshasa, kin 2013
- [10]. NGONGO SHINDANO, cours de législation de construction, G3 Géométrie, inédit, ANAC/KINDU 2016-2017
- [11]. Archives de la mairie de KINDU
- [12]. Rapport annuel de la mairie de Kindu 2018
- [13]. Marabu, cours de droit foncier, G2 Droit UNIKI 2010-2011
- [14]. Iboga N, TFC, sur le lotissement de la ville de Kindu au regard des normes urbanistiques, ENAC/Kindu, 2017 inédit.
- [15]. WWW.acte-juridique.
- [16]. WWW.leganet.C.d