

Analyse des Enjeux liés au Non-respect des Normes d'Urbanisme dans la Construction des Bâtiments à Usage d'Habitation : Cas du Recours au Permis de Construire à Kédougou (Sénégal)

Mohamed Lamine NDAO,

*Maitre de conférences titulaire,
Université Cheikh Anta Diop de Dakar,
Ecole Supérieure d'Economie Appliquée,*

Sally BA

*Ingénieur en gestion du développement urbain,
Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Architecture*

Résumé

Au Sénégal le processus d'urbanisation n'est pas sans conséquences sur les formes et l'organisation des villes. Ce phénomène n'épargne pas la ville de Kédougou. L'exploitation de l'or a permis à la ville de se développer de façon très rapide. Il en résulte des problèmes perceptibles à travers l'anarchie et le désordre qui règnent dans les constructions et l'occupation de l'espace urbain, malgré l'existence de règles juridiques contraignantes. L'objectif de cette étude est d'analyser les raisons du non recours au permis de construire dans les bâtiments à usage d'habitation. Des questionnaires et guides d'entretien ont été administrés pour collecter des données qualitatives et quantitatives. Les résultats obtenus montrent que les conditions d'accès au logement sont très différentes selon la catégorie sociale. Ainsi, le niveau social des occupants détermine les règles de leur établissement spatial et le choix des types d'habitat. Les résultats montrent que seul 32,6% des enquêtés ont déposé un permis de construire avant de procéder à la construction de leur maison contre 67,4% qui ont construit sans chercher l'autorisation de construire. Cette situation confirme le faible taux dans la délivrance des permis de construire.

Mots clés : permis de construire, normes d'urbanisme, bâtiment à usage d'habitation

Abstract

In Senegal, the urbanisation process is not without consequences for the shape and organisation of towns. The town of Kédougou is no exception. Gold mining has enabled the town to develop very rapidly. The result has been problems of anarchy and disorder in construction and occupation of urban space, despite the existence of restrictive legal rules. The aim of this study is to analyse the reasons why residential buildings do not require planning permission. Questionnaires and interview guides were used to collect qualitative and quantitative data. The results show that the

conditions of access to housing vary considerably according to social category. The social level of the occupants determines the rules of their spatial settlement and the choice of housing types. The results show that only 32.6% of respondents applied for planning permission before building their home, compared with 67.4% who built without seeking permission. This confirms the low rate of building permits issued.

Keywords: building permits, town planning standards, residential building

Introduction

L'extension rapide des villes en Afrique a suscité de vives interrogations du fait des mutations qu'elle engendre. Les citoyens représenteront près de 70% de la population mondiale en 2050 avec 90% de cette augmentation concentrée en Asie et en Afrique (TOURE, 2017 : 4). En effet, « la dynamique démographique et l'urbanisation s'inscrivent parmi les principales transformations de l'Afrique de l'Ouest à venir. Entre 2015 et 2040, la population de l'Afrique de l'Ouest va doubler et les villes absorberont l'essentiel de cette croissance démographique » (NDAO, 2023 : 150). De plus en plus, on assiste à un étalement progressif des villes vers leurs périphéries. En Afrique subsaharienne, les villes sont caractérisées pour la majorité au niveau de la structuration du bâti par l'habitat individuel, cette forme d'habitat ainsi que l'amélioration des conditions de transport favorisent de manière conséquente l'extension périphérique (NGOM, 2013 :3). Le Sénégal à l'instar des autres pays africains n'échappe pas à ce phénomène.

L'urbanisation s'accroît régulièrement à un rythme moyen de 3 % par an. Ainsi, le taux d'urbanisation est passé de 34,0% en 1976, 39,0% en 1988, 40,2% en 2002, 45,2 en 2013 et 54,7% en 2023. (ANSD, 2023). La croissance accélérée des villes est devenue depuis quelques décennies, un véritable casse-tête en empruntant des allures inquiétantes en termes d'occupations irrégulières et de constructions anarchiques des espaces bâtis. Cette urbanisation galopante est portée par les principales villes du Sénégal à l'image de Kédougou. Selon le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU, horizon 2025), sur la période 2016-2019, le taux d'accroissement annuel de la population de la commune de Kédougou se situe à 5,5%. L'exploitation aurifère a entraîné une forte concentration des services et des activités économiques. Une partie importante de populations migrent

constamment dans la commune où elles espèrent bénéficier plus de promotion sociale. S’y ajoute la situation d’instabilité politique qui sévit dans les pays voisins tels que le Mali et la République de Guinée. Ces crises politiques ont fait affluer à Kédougou un certain nombre migrants à la recherche d’environnement favorable pour un investissement. Ceci fait qu’aujourd’hui, le paysage urbain de la commune de Kédougou surtout dans sa zone d’extension. Cette croissance démographique conduit à une forte densification du bâti pour répondre au besoin d’habitats ou de logements.

Ainsi la densification du bâti à un rythme relativement accéléré et la physionomie de certains bâtiments à usage d’habitation en cours ou achevés suscitent des interrogations sur le recours au permis de construire qui doit précéder tout acte de construire en milieu urbain. En dépit de toutes les dispositions prises par l’Etat et les Collectivités Territoriales pour réglementer la construction, la procédure n’est souvent pas respectée pour diverses raisons. C’est ainsi que le recours au permis de construire a été instauré. C’est un acte administratif qui est délivré à toute personne désirant entreprendre un projet de construction à usage d’habitation ou de tout autre type d’usage sur le territoire national.

C’est ainsi que nous avons décidé de mener cette étude qui a pour objectif d’analyser les raisons pour lesquelles les populations ne cherchent pas le permis de construire pour les bâtiments à usage d’habitation dans la commune de Kédougou. Ce travail s’articule autour de quatre parties : le contexte, la méthodologie, les résultats et la discussion.

1. Contexte

Pendant ces dernières décennies, les villes africaines sont souvent confrontées à des problèmes liés à une rapide croissance démographique et d’une extension spatiale non contrôlée sans équilibre avec le taux de développement économique. Elles sont caractérisées par une insuffisance d’équipements et de ressources financières pour satisfaire les besoins croissants en travaux d’aménagement. Le développement accéléré du bâti dans les zones d’extension crée un grand désordre sur le plan urbanistique et architectural dont les pouvoirs publics doivent faire face.

En Afrique subsaharienne si cette croissance urbaine paraît préoccupante c'est sans doute en raison de son caractère non planifié (MEVOA et al. 2003, :74). PAQUOT (2006), affirme que les villes s'étendent démesurément du point de vue spatial sans aucun plan d'urbanisme, dans une confusion incroyable. A ce titre, la Banque Mondiale (2015) déclarait que l'Afrique fait face à une crise majeure du logement due à une urbanisation galopante résultant de l'accroissement des citadins. Ceci atteste en grande partie le dysfonctionnement des mécanismes de contrôle de l'urbanisation et la défaillance des services techniques auprès des collectivités territoriales respectives, chargées de la gestion de l'aménagement urbain. Selon ONU-HABITAT et PNUE (2010) un urbanisme défaillant reste le talon d'Achille des villes d'Afrique, ce qui empêche à la fois une croissance durable et un cadre de vie sain pour les populations.

Les villes sénégalaises, en particulier la ville de Kédougou, n'échappe pas à cette urbanisation rapide sans respect des normes d'urbanisme. Elle a connu ces dernières décennies d'importants mouvements de population venus de l'intérieur du pays ainsi que de la sous-région. En 1976, sa population était de 7723 habitants, elle passe à 10 652 en 1988, puis à 16 672 habitants en 2002. En 2013 la population de la commune était de 32 071 habitants, elle passe à 59231 au dernier recensement de la population de 2023 (ANSD 2023). L'attractivité de cette ville est liée à la forte dynamique de l'exploitation minière par de puissantes multinationales entraînant non seulement une inflation mais aussi un coût de la location très élevé.

L'augmentation rapide de la population sur une superficie de 32 Km² a conduit à une densification du bâti et à une forte demande en logement. La question du logement se pose avec acuité dans cette commune aussi bien en terme qualitatif que quantitatif.

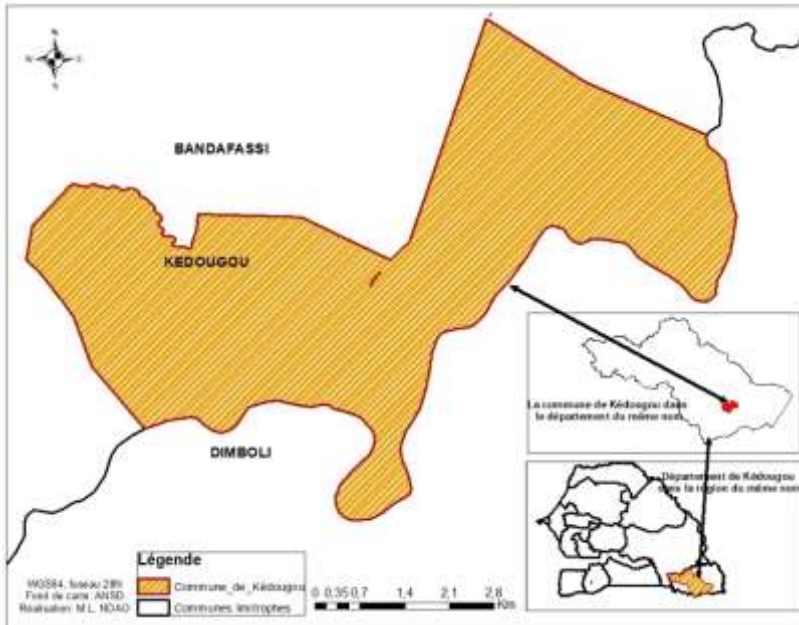
Des propriétaires de terrain et promoteurs immobiliers construisent parfois sans tenir compte des normes de construction causant des habitats insalubres, obsolètes et/ou non conformes. Ceci est à l'origine des fois à des pertes en vie humaine et des dégâts matériels observés lors des fortes pluies avec l'effondrement de murs, de toits ou de dalles ou des courts circuits électriques.

Plusieurs personnes construisent sans autorisation dans cette commune. Alors que l'obligation d'obtenir un permis de construire

avant toute construction est une obligation au Sénégal. En effet, l'article R. 195 du code de l'Urbanisme, qui reprend l'article L. 2 du code de la construction, dispose que : « nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme ».

La commune de Kédougou se trouve dans le Département du même nom. Elle est localisée au sud-est du Sénégal à 233 km de Tambacounda. Elle se trouve sur la route nationale n°7 et est limitée à l'ouest et au nord par la Commune de Bandafassi, à l'est et au sud par la Commune de Dimboli (cf. carte1).

Carte 1 : Situation de la commune de Kédougou



2. Méthodologie

La méthodologie utilisée présente un caractère mixte. Elle s'appuie sur plusieurs étapes : recherche documentaire, détermination des cibles de l'enquête, échantillonnage, collecte de données, l'exploitation et analyse.

2.1. Le choix des quartiers enquêtés

Nous avons choisi délibérément d'exclure de cette étude les zones d'occupations irrégulières et spontanées dont les habitants ne peuvent pas solliciter une autorisation de construire du fait de l'absence de titre de propriété des terrains occupés. Il s'agit principalement des quartiers de Mosquée, de Fadiga, Dalaba et Dandémayo, qui sont situés à la périphérie de la commune et constituent la zone tampon entre Kédougou et ses espaces ruraux. Six quartiers sur les dix que compte la commune sont choisis répartis en deux zones :

- Gomba, Tripano et Dinguessou sont des quartiers anciens en mutation caractérisés par l'existence de beaucoup de nouvelles constructions et de transformations.
- Pasteur Butler, Ndiormi et Togoro sont des quartiers nouvellement aménagés où les constructions nouvelles sont prédominantes.

2.2. Echantillonnage

Dans chacun des six quartiers, vingt-cinq pour cent des ménages ont été enquêtés au hasard. Ainsi, nous avons enquêté 164 ménages répartis comme suit (cf. tableau1). Le choix a été fait uniquement sur les ménages qui ont fait des constructions ces dix dernières années.

Tableau 1 : Nombre de ménages enquêtés par quartiers

Liste des quartiers	Nombre de ménages par quartier	pourcentage	Nombre de ménages enquêtés par quartier
Togoro	69	25%	17
Dinguessou	271	25%	67
Gomba	118	25%	30
Tripiano	65	25%	16
Pasteur Butler	70	25%	18
Ndiormi	70	25%	18
Total	663		164

Source : Mairie de Kédougou, 2023

2.3. Outils de collecte

Des outils de collectes qualitatives et quantitatives ont été utilisés afin d’avoir le maximum d’informations.

2.3.1. Questionnaire

Dans le cadre de cette étude, le questionnaire est adressé aux chefs de ménages pour avoir des informations concernant les problèmes auxquels les demandeurs du permis de construire sont confortés.

2.3.2. Guide d’entretien :

Pour compléter les données quantitatives, des guides d’entretien ont été adressés au chef de service de la direction de l’Urbanisme de Kédougou, au chef de division des Impôts et Domaines, au secrétaire municipal, au chef du cadastre et à des agents de la DSCOS. L’objectif était d’avoir des informations sur les procédures, les causes des lenteurs et le nombre de demandeurs.

2.4. Utilisation d’images multi dates

Concernant la cartographie, la méthode de l’interprétation visuelle à l’écran des photographies aériennes et d’images satellitaires a été choisie pour la cartographie de la dynamique du bâti dans la commune

de Kédougou. L'objectif est de réaliser une analyse diachronique pour mieux comprendre les transformations spatiales par des cartes du bâti. L'accent a été mis sur la cartographie de l'évolution de l'occupation des bâtis en 1990, 2013 et 2023.

L'utilisation des images satellitaires Landsat 4-5 TM et Landsat 7 ETM + obtenues à partir du site United States Geological Survey a permis de cartographier l'évolution spatiale dans la commune. Les vecteurs issus de l'interprétation sont combinés deux à deux pour obtenir une classification croisée et une matrice des changements. Cette cartographie a été réalisée grâce aux logiciels Arc GIS.

2.5. Traitement des données

La méthode multivariée a été utilisée pour l'analyse et l'interprétation des données collectées. Des logiciels tels qu'Excel, Word et SPSS, Sphinx, ont permis le traitement des données. Le traitement des images est effectué à l'aide du logiciel ArcGIS 10.8 à travers des outils de géotraitement de la boîte d'outils ArcToolbox. Il s'agit notamment de l'algorithme « Raster Calculator » pour faire le calcul des indices tels que l'indice d'eau par différence normalisée (NDWI), l'indice de brillance, l'indice de végétation ajusté au sol (SAVI), l'indice de végétation par différence normalisée (NDVI). L'algorithme « image classification » a été utilisé pour déterminer les unités d'occupation du sol afin de définir et de quantifier les mutations que ces dernières ont subi entre 1990 et 2023. En plus de cela, nous avons évalué la classification en calculant deux indices : la précision globale et le coefficient de Kappa.

3. Résultats

Cette méthodologie a permis d'avoir des résultats qui tournent autour de la dynamique de l'évolution spatiale et les causes du non recours au permis de construire.

3.1. Une évolution spatiale très rapide de la commune de Kédougou

La ville de Kédougou est née dans l'ancien noyau du village de Kédougou devenu aujourd'hui les quartiers de Dandé mayo et de

Mosquée. De là, elle connaît une expansion spatiale vers l'est (Dalaba) puis vers le sud (Togoro). Compte tenu du site d'implantation de la ville, l'expansion spatiale s'est faite dans tous les sens.

Les autorités municipales ont initié plusieurs lotissements (cf. tableau 2) de 1990 à 2012. Ils concernent plus de 20 ha dans les quartiers de Dinguessou et de Gomba. Entre 2007 et 2012, l'habitat a considérablement évolué avec l'avènement des « diouras¹ ». Des lotissements ont été réalisés à l'ouest en direction de Bandafassi et de Tambacounda et au nord au-delà de la rivière de Dinguessou. Ces lotissements ont constitué les quartiers de Pasteur Butler et Ndiormi. Ils sont plus ou moins viabilisés et plus attractifs. L'immobilier y est beaucoup plus développé avec l'investissement des émigrés qui construisent des maisons modernes en location aux fonctionnaires ou aux miniers.

Depuis 2013, on assiste à une extension anarchique des habitations vers le nord-est. Ce qui a même entraîné un empiétement sur les terres de la commune de Kédougou. Les quartiers irréguliers tels que Congory et Fadiga extension sont de nouvelles zones d'habitations situées hors du périmètre communal de Kédougou. Les zones de cultures reculent de plus en plus au profit des habitations.

Ces dernières années, la commune de Kédougou, compte tenu de sa situation géographique et de l'activité minière, enregistre une arrivée massive de populations ce qui a pour conséquence la saturation foncière de son espace urbain. Cette situation implique une forte demande en logement que l'offre ne peut pas satisfaire avec un « rush » sur la construction dont la plupart ne respecte pas les normes soit par ignorance ou délibérément car jugeant la procédure complexe et lente.

¹ Sites d'orpaillage clandestin

Tableau 1: Situation des derniers lotissements

N°	DATE	LOTISSEMENTS	LOCALISATION	NBRE PARCELLES
1	1990	Dinguessou complémentaire	Dinguessou Gomba	655
2	1990	Lycée I	Gomba Dinguessou	268
3	1991	Gade Dinguessou	Dinguessou	325
4	1996	Stade	Gomba	47
5	1996	Lycée II	Gomba	53
6	1998	Lycée III	Dinguessou	168
7	1998	Gomba	Gomba	142
8	2007	Zone Lysée	Recasement des sinistrés	200
9	2007	Dinguessou		1 000
10	2008-2009	Dinguessou	Dinguessou Plateau	1 200
11	2011-2012	Route de Tamba	Vers l'aéroport	1350
Total				5408

Source : Enquête terrain, 2023

La tendance d'urbanisation se fait plus vers le nord-ouest qui constitue la zone d'extension naturelle de la commune notamment dans les quartiers comme Dinguessou, Gomba, Tripano, Paster Butler et Ndiormi. La configuration spatiale de Kédougou telle qu'elle apparaît aujourd'hui est fortement liée aux mouvements migratoires qui vident progressivement les campagnes au profit des zones urbaines, mais également à la forte concentration des activités économiques dans la ville.

Les besoins en matière de logement se sont multipliés entraînant inéluctablement la densification du bâti. Cette situation se traduit par l'augmentation des constructions à un rythme constant dans ces quartiers cités ci-dessus.

En outre, l'installation d'équipements structurants comme le lycée technique et minier et la nouvelle gare routière constituent des éléments essentiels dans l'accélération du processus d'extension spatiale à la périphérie nord-ouest. En effet, l'analyse de l'évolution du bâti de 1990 à 2023 montre une densification continue vers cette

partie de la commune. En 1990 environ 0,96 Km² soit 3% du territoire communal était occupé par le bâti. Ce pourcentage évolue rapidement, il passe à 9,33% (2,98 Km²) en 2013 et à 12,52% (4,03 Km²) en 2023 (cf. tableau 3).

Tableau 2: Superficies du bâti de 1990 à 2023

ANNEES	SUPERFICIES
1990	957977 m ²
2013	2986002,519997 m ²
2023	4031439,822105 m ²

Source : Traitement images multi date

3.2 Des raisons du non recours au permis de construire sont multiples et variées

Les résultats de l'enquête montrent que 67,4% des ménages n'ont pas cherché une autorisation de construire contre 32,6% qui ont au moins une fois déposé pour l'obtention d'un permis de construire. Les raisons évoqués par les enquêtés sont nombreuses et variées.

3.2. 1. Une procédure méconnue des ménages

La plus part des personnes enquêtées ignore l'autorisation de construire de même que les services concernés dans le processus d'obtention du permis de construire. Les chefs de ménage qui ne connaissent pas la procédure sont plus nombreux dans les quartiers de Dinguessou et Ndiormi. En effet, sur 67,4% qui n'ont pas cherché une autorisation de construire, près de 64% habitent dans ces deux quartiers. Ceci est dû à leur faible niveau d'instruction. En effet, plus de 70% des enquêtés proviennent des villages environnants, et rares sont ceux qui sont instruits ou ont un niveau secondaire. Ils ne savaient pas qu'il fallait une autorisation avant de construire. C'est ce qui ressort d'ailleurs des propos d'un enquêté : « j'ai réalisé mon toit comme cela se fait au village, c'est mon terrain je n'ai pas besoin

d'autorisation le construire si j'ai les moyens ». Cette perception est partagée par la plupart des chefs de ménage enquêtés.

3.2.2. Des raisons d'ordre financier

86% des enquêtés estiment que le permis de construire est très couteux. Entre la taxe d'urbanisme, la taxe municipale, les frais pour l'extrait de plan cadastral, pour la mutation si nécessaire et les frais pour le plan architectural. Ils tournent autour de 300.000f minimum. Le permis de construire devient ainsi très cher pour les nombreux ménages à revenus modestes. Ainsi seuls les propriétaires qui ont des projets importants de R+1 et plus cherchent l'autorisation.

3.2.3. Des procédures administratives très lourdes

77% des enquêtés déclarent que la procédure d'obtention du permis de construire est très lourde. Ils dénoncent la complexité du circuit administratif de traitement de dossiers, mais aussi le nombre d'intervenant dans le traitement et la délivrance du permis de construire. Ils déplorent la lourdeur des démarches administratives entre la Mairie, les services de l'urbanisme, des domaines, du cadastre et de la sous-préfecture.

A cela s'ajoute le retard de réponse des services compétents de la suite réservée à leur demande. En effet, le non-respect des délais d'instruction est aussi perçu comme une contrainte majeure. Or, les délais d'instruction de la demande d'autorisation de construire sont de 28 jours pour les dossiers simples et 48 jours pour les dossiers complexes, mais les demandeurs peuvent rester six mois et plus avant l'obtention du permis. Le tableau n°4 ci-dessous renseigne sur le nombre important de dossiers rejetés.

Tableau 4: Nombre d'autorisation de construire accordées de 2020 à 2023

Années	Nombre de dossiers instruits	Nombre d'autorisation de construire accordées	Nombre de dossiers en cours de traitement	Nombre de rejets
2020	49	17	00	32

2021	30	19	00	11
2022	136	60	00	76
2023	97	19	46	32
TOTAL	312	115	46	103

Source : service de régional de l'urbanisme

Le nombre de rejets est important, sur 312 dossiers reçus, 103 ont été rejetés pour divers motifs, seuls 115 dossiers ont été autorisés. Les principaux motifs de rejets sont pour la plupart liés aux plans qui sont mal faits ; absence de notice de sécurité pour les projets de nature habitation et commerciale ; empiètement sur la voie publique ; non-paiement de la taxe municipale ; dossier incomplet, plans qui ne respectent pas les normes, etc...

D'après le chef de service de l'urbanisme pour les dossiers rejetés le motif est communiqué au dépositaire mais rare sont ceux qui complète les pièces manquantes. En effet, ils n'attendent pas l'autorisation pour commencer la construction.

Ce sont toutes ces contraintes qui n'encouragent pas les populations à chercher le permis de construire.

3.3 Des bâtiments non structurés

Les dispositions architecturales ne sont pas toujours respectées au Sénégal plus particulièrement dans les villes secondaires. Les bâtis sont généralement disposés sans aucune norme et aucun fondement pouvant suivre un ordre et une disposition appropriée.

L'analyse spatiale a permis de voir une occupation anarchique de l'espace urbain. Plus de 85% des bâtiments ne respectent pas les normes architecturales de construction dans les quartiers étudiés. Les maisons semi-modernes sont très nombreuses et leurs propriétaires ne cherchent pas d'autorisation de construire. Même parmi les propriétaires de maisons modernes en étage ou terrasse, rares sont ceux qui cherchent des autorisations de construire. Les conséquences sont nombreuses, des bâtiments qui présentent des signes de vétusté et de dégradation avancée, des normes de sécurité et d'habitabilité qui ne sont pas respectées, une dégradation du cadre de vie et des risques d'accidents, ainsi que des difficultés d'accès aux services urbains tels

que l'eau, l'électricité et l'assainissement et des bâtiments inégalement construits qui empiètent sur la voie publique.

En outre, les autorisations de conformité ne sont recherchées, le bâtiment construit n'est généralement pas en conformité avec le plan autorisé car le contrôle se fait rarement. D'après le chef de service de l'urbanisme ces trois dernières années il n'a signé aucun certificat de conformité.

Les autorités ne semblent pas se donner les moyens de faire respecter le code de l'urbanisme et l'anarchie constatée dans les constructions n'est pas près de s'arrêter, du moins si rien n'est fait. Certains bâtiments, du fait de leur vétusté et du procédé de construction, présentent des dangers majeurs pour les populations.

4. Discussion

La particularité du secteur de l'habitat au Sénégal, réside dans le fait que les besoins en logement sont devenus pressants pour une population de plus en plus croissante, alors que les possibilités d'acquisition d'un logement sont limitées eu égard à la rareté des assiettes foncières viabilisées, mais surtout aux coûts de construction très élevés.

Dans la commune de Kédougou, l'évolution du bâti montre que les normes urbanistiques et architecturales ne sont pas respectées créant des quartiers irréguliers et insalubres. Plus de 3/4 des constructions ne respectent pas les règles. L'habitat de type moderne se développe à côté des maisons en banco de type traditionnel ou semi moderne. Ces habitats obsolètes et/ou non conformes aux normes de construction sont à l'origine de l'essentiel des pertes humaines et des dégâts matériels graves observés lors des fortes pluies (FOFANA, 2013). Cependant la prolifération de l'habitat informel n'est pas spécifique à la région de Kédougou même à Dakar la capitale. Selon NIASSE (2017, pp. 42-43) à Dakar en 2014, «l'Inspection Générale des Bâtiments (IGB) et la Direction de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation des Sols (DSCOS) ont mis en place une opération de contrôle dénommée « une semaine, une commune » qui a permis de constater que sur 191 chantiers visités, plus de 118 chantiers étaient

non autorisés, 31 autres autorisés mais non conformes et seulement 42 chantiers autorisés et conformes ».

L'autorisation de construire ou permis de construire vise à garantir le respect de normes urbanistiques et architecturales applicable aux lieux prévus pour les constructions. Le projet d'une autorisation de construire doit bénéficier au préalable une conformité avec la réglementation de l'urbanisme en vigueur. Le non-respect d'un permis de construire est assimilable à une absence d'autorisation et expose le propriétaire à des sanctions. Mais malheureusement le dispositif mis en place ne permet pas un contrôle efficace. Les structures de contrôle comme l'inspection Générale des Bâtiments (IGB) et la Direction Générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation des Sols (DGSCOS) ne se font pas sentir dans la zone.

L'activité d'orpillage et la forte demande en logement entraînant une hausse des prix du loyer sont les principaux facteurs de l'évolution du bâti. Des populations venant des différentes régions du Sénégal de même que dans les pays voisins viennent à Kédougou à la recherche de l'or. Cette situation entraîne une urbanisation galopante et non planifiée. En effet, cette population qui débarque dans les espaces urbanisés nécessite la construction de logements qui concourent à l'étalement urbain. C'est cette forme que PAULET (2009, p.7) qualifie : « la folle urbanisation ». Selon Ede Jorge Ijjasz Vasquez² cité par Banque Mondiale 2015 « 90 % des Africains vivent dans des logements informels, où les conditions de vie sont souvent inférieures à la norme et dont les services de base comme l'eau, l'électricité et l'assainissement sont absents. ». Ce qui fait que certains logements, à cause de leur vétusté et du procédé de construction, présentent des dangers majeurs pour les populations. En effet, l'urbanisation n'est pas maîtrisée et les habitations surgissent en dehors de toute réglementation, malgré les risques d'insécurité PAULET (2009, p.7).

² Directeur principal du Pôle mondial d'expertise en Développement social, urbain et rural, et résilience du Groupe de la Banque mondiale

Conclusion

Au terme de cette étude, il ressort que le dynamisme sans précédent de la démographie de nos villes se conjugue avec une forte poussée urbaine. Ainsi, cette dynamique urbaine n'est pas sans conséquences sur les formes et l'organisation des villes. En effet, la densification du bâti ainsi que l'augmentation de la population entraînent le recul du naturel, le développement d'habitat spontané. Ce phénomène n'épargne pas la ville de Kédougou où l'habitat reste, en effet le principal moteur de l'expansion spatiale de la ville.

Ainsi, ce travail de recherche portant sur l'analyse des raisons pour lesquelles les populations de Kédougou ne font pas recours au permis de construire s'est appuyée sur une méthodologie rigoureuse avec des approches quantitatives et qualitatives basées respectivement sur des questionnaires administrés aux chefs ménages et des guides d'entretien aux personnes-ressources. 32,6% des enquêtés ont déposé un permis de construire avant de procéder à la construction de leur maison contre 67,4% qui ont construit sans chercher l'autorisation de construire. Cela est dû à des difficultés d'ordres administratif, financier, de négligence et de méconnaissance voire d'ignorance des textes. Les constructions non autorisées se sont avérées, très importantes. Il s'agit principalement de plus de 27 % de bâtiments âgés plus de 10ans ayant subi des transformations sans au préalable faire recours au permis de construire. Cette situation démontre l'anarchie dans les constructions permettant d'identifier des bâtiments menaçant ruines et la dégradation avancée des constructions âgés moins de 10ans malgré un dispositif de contrôle déjà existant.

Bibliographie

Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2023), *5e Recensement General de la Population et de l'Habitat, 2023* (RGPH-5, 2023) ». Rapport

Banque Mondiale (2015), *Les villes africaines en expansion sont confrontées à des problèmes de logement, mais des solutions s'offrent à elles*, Communiqué de presse

<https://www.banquemondiale.org/fr/news/press-release/2015/12/01/growing-african-cities-face-housing-challenge-and-opportunity>.

MEVOA André Marie, TOHOZIN Coovi Aimé Bernadin et MOUHAMADOU Inoussa TOKO (2015). « Utilisation du SIG pour une réorganisation urbaine du centre-ville de Mbalmayo au Cameroun ». *In Afrique SCIENCE*, 11(3) (2015) pp. 73 – 81.

NDAO Mohamed Lamine (2023). « Analyse des effets des inégalités socio spatiales sur le comportement de la mobilité : étude comparative entre les communes de Mermoz et de Biscuiterie (Dakar-Sénégal) ». *Revue Della/Afrique*, Tome 2, Histoire, Sciences politique, Droit, Economie/Sciences sociales, pp 149-164, mars 2023.

NGOM Cheikh Abdou Lahat (2013), *Urbanisation et Problématique de l'Aménagement Urbain dans la périphérie de Dakar : le cas de la localité de Tivaoune Peulh Niaga*. Mémoire de master département de géographie, Université Cheikh Anta Diop de Dakar.

NIASSE Mariama (2017), *La prise en compte des problèmes d'habitat liés au non-respect de la procédure de l'autorisation de construire dans la zone du remembrement des Almadies*. Mémoire d'ingénieur, Département ATEGU, Ecole Supérieure d'Economie Appliquée de l'Université Cheikh Anta Diop.

PAULET, Jean-Pierre (2009), *Manuel de Géographie urbaine*. Armand Colin, Paris. (ISBN 978-2-200-35572-2).

ONU-HABITAT et PNUE (2010), *L'état des Villes Africaines 2010, Gouvernance, inégalité et marchés fonciers urbains*. Nairobi, Novembre 2010

https://staging.unhabitat.org/documents/AfricanCities_French_small.pdf

République du Sénégal (2016), *PLAN Directeur d'Urbanisme de Dakar (PDU)*, Horizon 2025, rapport justificatif. Ministère du Renouveau Urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie République du Sénégal et Agence Japonaise de Coopération Internationale (JICA).

TOURE Moustapha (2017), *Les déterminants de l'urbanisation au Sénégal*. Direction Générale de la Planification et

des Politiques Economiques, Ministère de l'Economie, du Finance et du Plan.

C
O
L
L
E
C
T
I
O
N

P
L
U
R
A
X
E
S

/
M
O
N
D
E