

EVALUATION DE L'APPLICATION DES NORMES URBANISTIQUES RELATIVES AUX PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LA VILLE DE KINDU : CAS DE LA COMMUNE D'ALUNGULI

Mathias MARABU MWISHAMBUNDA¹ et YUMA André²

**Corresponding Author : -*

RÉSUMÉ

La procédure d'octroi de permis de construire régleme les étapes à franchir ainsi que les exigences administratives, techniques et juridiques, pour l'obtention d'un permis de construire, dans le respect des normes urbanistiques en matière de sécurité, de santé, d'hygiène, d'esthétique et d'environnement, conformément aux lois et textes réglementaires régissant les constructions sur toute l'étendue de la République Démocratique du Congo.

Cependant, tout au long de cet article, nous allons vérifier si la population de la Ville de Kindu en général et celle de la Commune urbano-rurale d'ALUNGULI en cas de construction, de démolition, de reconstruction ou de surélévation sollicite le permis de construction ou non.

Mots clés : *Evaluation, Application, Normes urbanistiques, Permis de construire.*

SUMMARY

The procedure of concession of permit to construct regulates the stages to clear as well as the administrative, technical and legal requirements, for the obtaining of a permit to construct, in the respect of the urbanistic norms concerning security, health, hygiene, aesthetics and environment, in accordance with the laws and authorized texts governing the constructions on all the extent of the Democratic Republic of Congo.

However, all along this article, we are going to verify if the population of the City of Kindu in general and the one of the Common urban-farming of ALUNGULI in case of construction, demolition, reconstruction or heightening solicits the permit of construction or no.

Key words: *Assessment, Application, urbanistic Norms, permitted to construct.*

¹ Chef de Travaux à l'Université de Kindu, et Etudiant du 3^{ème} cycle à l'Université de Kisangani.

² Assistant à l'Institut Supérieur de Statistique de Kindu.

INTRODUCTION

Aujourd'hui plus qu'hier, dans notre pays comme partout ailleurs, l'on assiste particulièrement dans les agglomérations urbaines, à des divers phénomènes : l'accroissement de la population, l'apparition des grands centres et la diversité des activités productives, de changement de mode de vie, ... Tous ces phénomènes revêtent des aspects de changement quantitatif et qualitatif de mode de vie des êtres humains appelés à passer et à réaliser leurs conditions existentielles sous le vocable « urbanisme ».

Dans notre commune d'étude, ALUNGULI, plusieurs maisons vernaculaires sont en un seul niveau, il existe des maisons à une pièce, mais généralement les maisons sont formées par plusieurs constructions séparées : chambre, salon, parfois cuisines...ces constructions ont majoritairement un plan quadrangulaire, mais peuvent avoir circulaire. Les murs en torchis et en adobe sont prépondérants, la brique cuite est rarement utilisée par les foyers à faible revenu. Les toitures en chaume ou autres fibres dominent les maisons proches de la grande route qui mène vers KALIMA, où la tôle est de plus en plus présente.

Ces cultures constructives sont en perpétuelle mutation avec des adaptations à l'évolution du contexte. Mais, il sied de noter que les constructions nécessitant l'octroi de permis de construire posent de préalable sur le plan où il est dit clairement que le dossier de demande du permis de construire a deux volets : administratifs et techniques. Sur le plan technique, il y a nécessité d'un plan de situation et d'un plan d'implantation à l'échelle, même d'un plan de vue tracé par un expert ou un spécialiste : un topographe ou un géomètre. Fort malheureusement dans notre commune d'étude, chacun peut s'improviser spécialiste ou expert ; sur les matériaux de construction³...ceux-ci doivent être en matériaux durables ou semi-durables alors que dans notre commune d'étude, généralement on utilise les matériaux non durables ; sur les fondations où les tranchées nécessaires pour établir les fondations doivent être creusés jusqu'au bon sol, doivent être misés à l'abri de l'eau, à cet effet, il conviendra de les enterrer, d'au moins deux pieds de profondeur alors qu'à ALUNGULI on méconnaît tout cela ; pour les murs, tout mur extérieur sera construit en bonnes briques, pierres, fer ou autre substance dure et incombustible.

Dans la province du Maniema y compris la ville de Kindu, et à la commune d'ALUNGULI, il y a 64,2% des maisons construites en mur empiré, 19,4% en brique adobe, 0,4% en bloc de ciment et 2,7% en brique cuite⁴.

Les solutions adéquates à tous ces défis seront proposées dans le présent article, grâce à l'application de la loi en matière après analyse approfondie des faits. Pour un diagnostic sur cet état des choses mérite une analyse fouillée de la question. Sa problématique fait naître bien des questions qui présentent des aspects multiples.

Les méthodes de la dogmatique juridique et de la sociologie du droit, nous ont été utile, la première nous a été importante en ce qu'elle nous a permis de déterminer et d'interpréter les textes des lois relatives au permis de construire, de droit foncier qui est la base de la construction, du droit pénal en vue d'en ressortir les mécanismes de protection de l'urbanisme en temps de construction, de démolition, de surélévation des murs afin d'obtenir les données qui nous ont permis d'opérationnaliser nos hypothèses au regard de nos deux premiers objectifs spécifiques ; la seconde quant à elle, nous est utile afin de confronter les règles juridiques ou des concepts du droit d'urbanisme à la réalité existante.

Appuyée par les techniques de la recherche documentaire qui nous a permis d'exploiter les documents écrits et visuels relatifs au permis de construire et de certificat de conformité ; d'entretien libre qui nous a servi de support considérable dans l'application de l'observation active non participative où nous avons eu des échanges des vues avec les agents de l'urbanisme et habitat et la population de la Commune d'ALUNGULI actrice et victime de conformité de permis de construire et enfin la technique d'échantillonnage où nous avons tiré 10 maisons par quartier afin de mieux évaluer l'application de permis de construire dans la Commune d'ALUNGULI.

I. Spécificités d'octroi du permis de construire en droit congolais

En RDC, le permis de construire est octroyé pour une promotion immobilière, une innovation urbaine, une construction ou un ouvrage de toute nature, en matériaux durables ou semi durables⁵. Toutefois, depuis 1988, on sollicitait l'autorisation de bâtir aussi pour les clôtures, les modifications extérieures à apporter aux constructions existantes, les reprises de gros œuvres, la surélévation ainsi que pour les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure du bâtiment⁶.

³ Article 1^{er} de l'Arrêté ministériel n° CAB/MIN-UH/023/2018 du 31 mai 2018 portant réglementation de l'octroi du permis de construire en RDC

⁴ PNUD, *Maniema, Profil résumé*, Mars 2009, p.15

⁵ article 1er de l'Arrêté ministériel n° CAB/MIN-UH/023/2018 modifiant et complétant l'arrêté CAB/MIN.ATUH/MBI/GHK/012/2016 du 23 août 2016 portant réglementation de l'octroi du permis de construire en RDC

⁶ Résumé des articles 1 et 2 de l'arrêté départemental CAB/CE/URB-HAB/012/88 portant règlementation sur la délivrance de l'autorisation de bâtir (J.O.Z, n°4, 14 février 1989, p.28.).

C'est pourquoi pour Jacques de SURAY, les actes soumis au permis de construire sont : la construction, la transformation, le déboisement et la démolition⁷.

Pour construire, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui du sol assure la stabilité, destinée à rester en place, alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée⁸.

Pour démolir, il faut distinguer : la démolition sollicitée sur le plan administratif, en dehors de l'exécution de tout jugement ; la démolition ordonnée par un jugement ou un arrêt qui rétablit des droits de nature publique et enfin la démolition ordonnée par un jugement qui rétablit des droits de nature privée. Dès lors, toute démolition, quelle qu'en soit la cause et l'objet, nécessite un permis de construire. La démolition ordonnée en justice n'échappe pas à cette règle. Si le pouvoir judiciaire peut décider la démolition, qui s'impose d'ailleurs au pouvoir exécutif, ce dernier seul est compétent pour déterminer les conditions de la démolition. Par opposition aux démolitions courantes, la démolition ordonnée en justice, souvent partielle est particulièrement dangereuse⁹.

Par transformer veut dire apporter des transformations d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien. Toute transformation extérieure ou intérieure nécessite un permis, à l'encontre de ce que pense l'opinion publique. En outre, la transformation peut obliger à aménager des places de parcage¹⁰.

Par déboiser, le déboisement sans intention de reboiser, en dehors de l'exploitation forestière, nécessite un permis. Il en est de même de la modification sensible du relief du sol, telle la création d'une piscine ou d'un étang. Le permis de construire implique celui de déboiser en vue de réaliser des travaux autorisés¹¹.

Il sied de souligner que le législateur congolais est en cours de mots pour la construction, la reconstruction, la démolition, la transformation, il utilise le concept permis de construire mais en droit franco-belge, lorsqu'il s'agit de la construction c'est seulement le permis de construire, pour la démolition, c'est le permis de démolir, pour la transformation c'est le permis de transformation, pour le déboisement c'est le permis de déboisement.

Le permis de construire est un acte juridique et administratif qui se définit comme « un document officiel grâce auquel une personne est autorisée à construire, à modifier, à rénover, à démolir, ou à poursuivre des travaux réalisés avec des matériaux durables ou semi durables attachés au sol, dans le respect des textes légaux et réglementaires »¹².

- Le permis de construire est accordé pour l'exécution des travaux de construction d'un édifice ou d'un ensemble d'édifices ;
- L'autorisation de démolir est accordée pour la suppression partielle ou totale d'une construction.
- L'autorisation de transformer est accordée pour toutes transformations apparentes ou non apparentes d'une construction.
- L'autorisation de poursuivre indique le renouvellement d'un permis de construire dont la prescription est écoulée.¹³

Les objets du permis de construire sont :

- La comptabilité du type d'immeuble avec la vocation de la zone. Le plan d'aménagement détermine des trames assainies à vocation définie par le règlement d'urbanisme, suivant les intérêts économiques, sociaux, environnementaux et esthétique ;
- La conformité des constructions aux normes structurelles. La précision des normes d'ingénierie et des matériaux de construction de l'immeuble permet de s'assurer de son intégrité pour les occupants, les voisins et le public, ainsi que sa stabilité dans l'équilibre géodynamique ;
- La protection des intérêts du public ;
- Dans un même îlot, les immeubles doivent avoir la même vocation ;
- L'ampleur des immeubles ne peut ni poser des catastrophes en aval, ni compromettre la voirie publique ;
- La sécurisation du titre de propriété : la détention du permis de construire rassure la mise en valeur de la concession et peut de ce fait faciliter l'accès au crédit.

L'Arrêté ministériel n° CAB/MIN-ATUHITPR/007/2013 du 26 juin 2013 qui régit les étapes successives à franchir, les regroupe de la manière ci-après :

- de la disponibilité de l'assiette foncière;
- de la conception du projet;
- du dépôt du dossier de demande du permis de construire ;

⁷ Jacques de SURAY, *Introduction au droit de l'urbanisme*, Bruyant, Bruxelles, 1975, pp. 84-86

⁸ Idem, p.84

⁹ Ibidem.

¹⁰ Jacques de SURAY, *Droit de l'Urbanisme et de l'environnement*, Tome I, Bruyant, Bruxelles, 1974, p. 286

¹¹ Bruxelles, 25 mars 1970, *Mouvement communal*, 1970, p.450

¹² <https://www.leganet.cd/legislation/Droitadministratif/urbanismevoiries/Manuel26.06.2013.htm>

¹³ Fridolin KASWESHI MUSOKO, *Manuel des procédures du permis de construire en RDC*, annexe à l'Arrêté ministériel n°CAB/MIN-ATUHITPR/007/2013 du 26 juin 2013 portant réglementation de l'octroi de permis de construction en RDC, Kinshasa 2013, p.5.

- de l'octroi du permis de construire;
- de l'octroi du certificat de conformité;
- de l'analyse du dossier;
- de la compétence des décideurs.

Toutefois, ce présent arrêté a été revu successivement par l'arrêté ministériel CAB/MIN.ATUH/MBI/GHK/012 du 23 Août 2016 et récemment par l'arrêté ministériel n°CAB/MIN-UH/023/2018 du 31 mai 2018 portant réglementation de l'octroi du permis de construire en RDC.

Toutefois, la disponibilité de l'assiette financière peut se résumer dans le tableau suivant :

Procédures			Motivation	Références dans l'Arrêté	Documents techniques et officiels
Exigences	Actions	Conditions			
<ul style="list-style-type: none"> - Avant d'entreprendre une construction, l'on doit se rassurer que l'on dispose d'une parcelle de terre sur laquelle sera implanté le projet. - Le maître de l'ouvrage ou l'architecte doit demander un avis urbanistique ou un certificat d'urbanisme qui atteste la régularité de l'existence de la parcelle et de sa disponibilité à recevoir une construction. - Le certificat d'urbanisme fixe le projet par l'architecte, les exigences sur les matériaux, les reculs, la hauteur, les alignements, les aires de stationnement et les parkings, espaces verts... - Le certificat d'urbanisme a pour annexe, l'extrait du plan d'aménagement ou le plan de situation, mis à jour si possible, afin de permettre à l'architecte de se conformer aux exigences d'ordre environnemental. 			<ul style="list-style-type: none"> - Loi n°73-021 - Décret du 20 juin 1957 - Arrêté n°0021 du 29 octobre 1993 	<ul style="list-style-type: none"> - Article 1^{er} - Article 12 - Article 9 et 2-21 	<ul style="list-style-type: none"> - Avis urbanistique ou certificat d'urbanisme - Extrait du plan d'aménagement ou plan de situation

La conception du projet, ici, c'est une phase de définition du projet, une étape importante avant la réalisation. Elle structure, organise, planifie le projet¹⁴ : peut se résumer sous forme du tableau suivant :

Procédures			Motivation	Références dans l'Arrêté	Documents techniques et officiels
Exigences	Actions	Conditions			
<ul style="list-style-type: none"> - L'architecte conçoit les plans dans la stricte observance des prescriptions du certificat d'urbanisme ; - Tout plan violant les prescriptions du certificat d'urbanisme est déclaré non-recevable ; - Tout projet de moins de 150 m² au moins, d'emprise au sol ne peut être recevable que s'il est contresigné par un architecte, un ingénieur ou tout autre technicien qualifié, immatriculé et agréé. - Est blâmé ou empêché d'exercer son métier pendant trois ans, sur toute l'étendue de la République Démocratique du Congo, tout bureau d'études, tout architecte, tout ingénieur, tout professionnel de bâtiment ou tout entrepreneur, ayant cautionné la construction en violation des prescriptions du certificat d'urbanisme, sas permis de construire, sur une zone non aedificandi, sur un terrain à usage public ou du domaine public de l'Etat, sur une servitude d'utilité publique prévue par le plan d'aménagement. 			<ul style="list-style-type: none"> - Décret du 13/02/1959 - Arrêté n°0021 du 29/10/1993 	<ul style="list-style-type: none"> - Article 9 et 2-21 - Article 26 - Article 24 	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'architecte ; - Certificat d'urbanisme

Le dépôt du dossier de demande de permis de construire laisse voir que :

¹⁴ <https://www.anact.fr>

Procédures			Motivation	Références dans l'Arrêté	Documents techniques et officiels
Exigences	Actions	Conditions			
<p>- Le dossier complet de demande de permis de construire est déposé en trois exemplaires au Secrétariat Technique Permanente de la Commission Technique d'Analyse de la structure qui s'occupe du permis de construire, selon la juridiction</p> <p>- Un formulaire est rempli afin d'identifier le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et le projet en cours (voir annexe)</p> <p>- Le préposé chargé du permis de construire, réceptionne le dossier et la conformité aux prescriptions du certificat d'urbanisme ;</p> <p>- Le dossier complet et conforme est déclaré recevable et soumis à la commission Technique d'Analyse</p> <p>- Le dossier conforme aux critères continue dans la chaîne de traitement jusqu'à l'échelon de décision ;</p> <p>- En cas de non-conformité, la commission saisit le requérant par une note motivé via le Secrétariat Technique Permanent.</p>			<p>- Décret du 20/06/1957</p> <p>- Arrêté n°88-023 bis du 07/03/1988 ;</p> <p>- Arrêté 013/2018</p> <p>- Ordonnance n°2/008 du 11/06/2012</p>	<p>- Article 7,8,9</p>	<p>- Plans ;</p> <p>- Certificat de conformité ;</p> <p>- Formulaire de demande de permis de construire ;</p> <p>- Avis technique de la commission ;</p>

De la compétence du décideur et de l'octroi du permis de construire et du certificat de conformité se résume comme suit :

Procédures			Motivation	Références dans l'Arrêté	Documents techniques et officiels
Exigences	Actions	Conditions			
<p>- En République Démocratique du Congo, le permis de construire est délivré au nom de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par le Ministre ayant en charge l'Urbanisme et l'Habitat • Par le Gouverneur de Province ou son délégué • Par le délégué du Gouverneur à l'entité territoriale décentralisée. <p>- En cas de contentieux article 25, Comme explicitée ci-dessus, l'innovation de l'Arrêté porte sur le rapprochement de l'administration à l'assujetti, la création des voies de recours, la responsabilisation de l'administration à tous les niveaux, l'efficacité, la célérité dans le traitement des dossiers et la délivrance du permis de construire, la maximisation des recettes de l'Etat, et surtout la mise à la disposition de la République d'un document unique applicable sur l'étendue du territoire national et conforme aux principes de la décentralisation prônés par la Constitution en ses articles 2,3,4, 202,203,204.</p>			<p>- Décret du 20/06/1957</p> <p>- Arrêté n°88-023 bis du 07/03/1988 ;</p> <p>- Arrêté 013/2018</p> <p>- Ordonnance n°2/008 du 11/06/2012</p>	<p>- Article 7,8,9</p>	<p>- Plans ;</p> <p>- Certificat de conformité ;</p> <p>- Formulaire de demande de permis de construire ;</p> <p>- Avis technique de la commission ;</p>

De l'analyse et de l'instruction du dossier peut se résumer sous forme du tableau suivant :

Procédures			Motivation	Références dans l'Arrêté	Documents techniques et officiels
Exigences	Actions	Conditions			
<p>- Le dossier reçu est soumis à la sanction de la Commission Technique d'analyse, organe pluridisciplinaire, pour récolter des avis techniques des experts dûment mandatés par leurs services respectifs, aux fins de veiller sur les exigences techniques, sécuritaires, hygiéniques, esthétiques, environnementales et autres ;</p> <p>- Le dossier en règle poursuit son cours jusqu'à la délivrance du permis de construire dans</p>			<p>- Ordonnance-loi n°11/002 du 20/02/2013</p> <p>- Arrêté 0021 du 29/12/1993</p> <p>- Arrêté Ministériel 013/2018</p> <p>- Ordonnance 12/008 du 11/06/2012</p>	<p>- Article 7,8,9, 10, 11,12 et 13</p> <p>- Article 19</p> <p>- Article 5 à 6</p> <p>- Article 20</p>	

les 30 jours, à compter de la date du dépôt du dossier ; - Le dossier conforme passe aux étapes ci-après : Taxation, Ordonnancement, Paiement, Apurement, Elaboration du permis de construire, Délivrance du permis à l'assujetti, Publication.		- Article 29 - Article 12 à 16	
---	--	-----------------------------------	--

S'agissant du timing, retenons enfin ce qui suit :

Taxation : 2 jours, Ordonnancement : 2 jours, Paiement : 8 jours, Apurement : 2 jours, Rédaction du permis de construire : 2 jours, Signature du permis de construire : 5 jours, Délivrance du permis : 1 jour
Total : 30 jours.

La délivrance du permis de construire est conditionnée au paiement préalable d'une taxe de bâtisse instituée par le décret du 12 décembre 1939 mis en application par l'ordonnance 27/TP du 12 mars 1940 et par des arrêtés interministériels pris, dans la limite de compétence définie à l'article 4 du présent arrêté par :

- Le ministre ayant en charge l'Urbanisme et Habitat et celui ayant les finances dans ses attributions ;
- Le ministre provincial en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat et celui ayant les finances dans ses attributions.

Les arrêtés pris par les ministres fixent la taxe sur base de la valeur d'estimation des travaux à effectuer, le taux applicable de la taxe de bâtisse est uniforme sur toute l'étendue de la République démocratique du Congo.

L'exonération à la taxe de bâtisse est effective pour :

- Toute construction d'immeuble détruit par le fait de la guerre ou d'une catastrophe naturelle, sauf en cas d'agrandissement ou de modification ;
- Toute construction appartenant à un département ministériel, tout édifice culturel et toute chancellerie pour autant qu'il y ait réciprocité ;
- Toute construction érigée pour des circonstances spéciales en faveur d'une autorisation précaire, à condition qu'elle soit à démolir dans un délai maximum d'un an prenant cours à la date du permis de construire.

II. Evaluation de l'application de permis de construire dans la commune d'ALUNGULI

La commune d'ALUNGULI est une entité administrative décentralisée qui fut un groupement de Kama II. Par l'ordonnance loi numéro 83/126 du 22 mai 1989 fixant le nombre, la délimitation et la dénomination de la ville de Kindu ainsi que ceux de leur quartiers, blocs et avenues¹⁵. La commune d'ALUNGULI est située sur la rive droite du fleuve Congo et se trouve à plus de 472 Km du dessus de la mer. Elle est limitée à l'Est par la rivière Mikondo jusqu'au pont Misubu, à l'ouest par le Fleuve Congo, au nord par un droit vertical allant du pont Keka en aval du Fleuve Congo, au Sud par le territoire de Kailo, superficie de 25 Km² avec une population estimée à 11000habitants. Selon l'ordonnance-loi précitée, la Commune d'ALUNGULI est subdivisée en trois quartiers : MANGOBO avec 20 blocs et 53 avenues, KAMA II avec 9 blocs et 30 avenues, KABONDO, 3 blocs et 6 avenues¹⁶.

- Dans le Quartier KAMA II, notre évaluation a porté sur dix (10) maisons, sur les 10 échantillonnés, nous avons trouvés deux détenant le permis de construire, il s'agit des maisons :
 - Sise sur l'avenue KASAMBULA n°01, construite en 2018 avec comme permis de construire n°050/DP-URB-CCD-MMA/2018 et ;
 - Sise sur l'avenue KANGELA n°07, construite en 2015 avec comme permis de construire n°040/DP-URB-CCD-MMA/2015.
- Et 8 (huit) autres maisons ne sont pas en ordre avec le permis de construire dont voici les raisons :
 - Dans deux maisons, les propriétaires ont déclaré qu'ils n'ont pas des permis de construire, parce qu'ils sont de la famille d'un dignitaire de la Commune qui avait appelé le Chef de Division de l'Urbanisme pour la couverture ;
 - Dans 4 (quatre) maisons, les propriétaires ont déclaré qu'en RDC, si vous connaissez jouer le jeu, tout est facile c'est-à-dire qu'ils s'arrangeaient avec les agents de l'urbanisme pour leur couverture.
 - Dans 2 (deux) autres maisons enfin, les responsables ont déclaré que leurs dossiers étaient en cours c'est pourquoi ils bénéficiaient de cette dérogation.

Tableau n° 1. Déclarations de permis de construire de Quartier KAMA II en pourcentage

Permis de construire	Nombre	%
Déclarés	2	20
Non déclarés	8	80
Total	10	100

Source : Résultat sur terrain de nos recherches

- Dans le Quartier MANGOBO, nous avons également procédé à l'évaluation des permis de construire sur terrain dans 10 (dix) maisons.

¹⁵ Les archives de la Commune Alunguli, 1979 à nos jours

¹⁶ <https://www.africmemoire.com>

Parmi les 10 (dix) maisons échantillonnées, nous avons enregistré seulement deux maisons étant en ordre avec le permis de construire ; il s'agit de :

- La maison sise sur l'avenue MUFULA N°18, Bloc Matonge construite en 2019 avec comme permis de construire N° 007/DP-URB-CCD-MMA/2019 ;
- La maison sur l'avenue MAHEMBE 1, Bloc Mahembe N°13, avec comme permis de construire N° 010/DP-URB-CCD-MMA/2020.

Et les huit autres maisons ne sont pas en ordre avec le permis de construire, les raisons avancées sont les suivantes :

- Pour les propriétaires de 3 maisons, ils nous ont répondu qu'ils ignorent qu'il y a des exigences pour construire sa propre maison, ils croyaient que la possession du contrat de location délivré par les titres fonciers et immobilier suffirait pour tous les restes.
- Dans deux maisons, les propriétaires nous ont fait voir que nous sommes venus les piéger et par conséquent ils pouvaient pas répondre à nos questions, c'est-à-dire, ils nous considéraient comme les agents de l'ANR ;
- Dans trois autres maisons, les responsables au lieu de nous répondre ils ont seulement fustigé le mauvais, comportement du gouvernement provincial actuel, les tracasseries et même s'ils payaient cet argent part où ? est-ce qu'il est versé dans le trésor public.

Tableau 2 : Déclaration de permis de construire au Quartier MANGOBO en pourcentage

Permis de construire	Nombre	%
Déclarés	2	20
Non déclarés	8	80
Total	10	100

Source : Résultat de nos recherches sur terrain

- Dans le Quartier KABONDO, nous avons aussi procédé à l'évaluation des permis de construire après avoir échantillonné 10 (dix) maisons, sur celles-ci, une seule est en ordre se trouvant sur l'avenue Penemisenga, bloc Saint Paul portant le permis de construire N° 014/DP-URB-CCD-MMA/2018 construite en 2018.


Par contre, neuf autres ne sont pas en ordre avec le permis de construire, leurs responsables nous ont déclaré ce qui suit :

- Dans trois maisons, on nous avait présenté des lettres missives écrites par l'agent superviseur de la Division Provinciale de l'Urbanisme de cette contrée, qui fait voir aux agents qui descendent sur terrain que les porteurs leurs dossiers sont en cours à la Division Provinciale dès lors ils étaient autorisés à commencer d'abord les travaux en attendant la signature de leurs permis de construire.
- Dans cinq maisons, les responsables échappaient les agents de l'urbanisme et habitat qui passaient pour la vérification, c'est-à-dire, ils construisaient chaque jour après 15h30 car généralement ils passaient de 10h à 14h et construisaient aussi les samedis et les démarches parce que dans cette division on observe la semaine anglaise.
- Dans une seule maison, le responsable ne voulait pas répondre à notre question, il nous disait, nous c'est qui pour venir poser ces genres des questions.

Tableau 3 : Déclaration de permis de construire au Quartier KABONDO en pourcentage

Permis de construire	Nombre	%
Déclarés	1	10
Non déclarés	9	90
Total	10	100

Source : Résultat de nos recherches

 Diagramme en bâton et en colonne combinés de permis de construire dans la Commune d'ALUNGULI

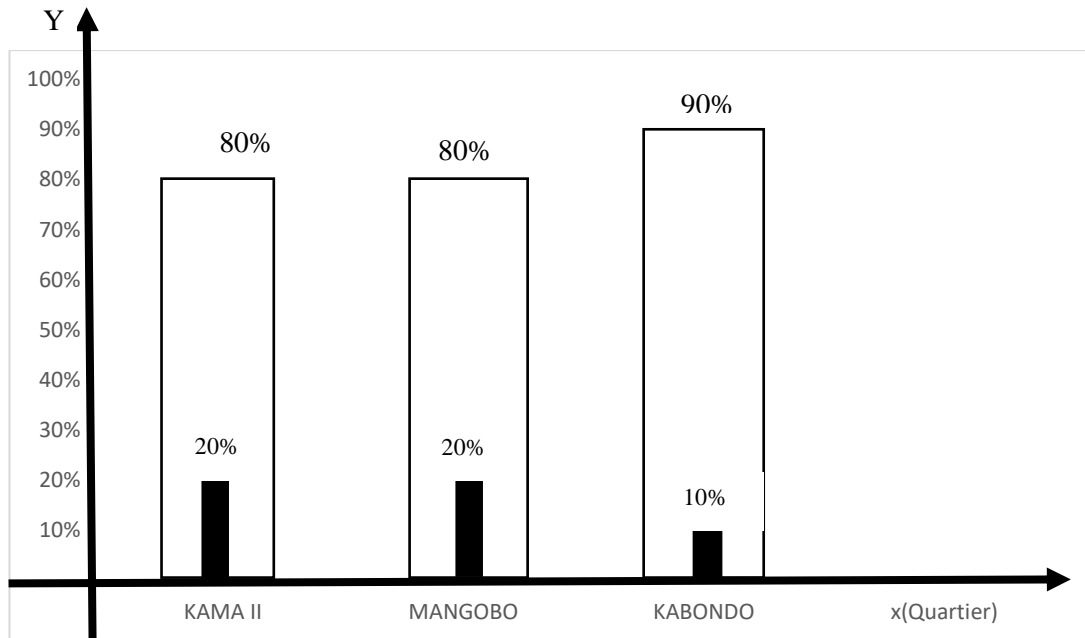


Tableau synthétique de permis de construire en pourcentage dans la Commune d'ALUNGULI

Permis de construire	Nombre	%
Déclarés	5	17
Non déclarés	25	83
Total	10	100

Source : Résultats de nos recherches sur terrain

Commentaire : Il s'ensuit de ce tableau-synthèse que dans la commune d'ALUNGULI sur l'ensemble de tous les trois quartiers, il y a seulement 5 maisons couvertes par le permis de construire, soit 27 % et 25 autres non couvertes par le permis de construire, soit 83 % qui donne le total de 30 maisons échantillonnées avec la moyenne de 10 maisons par quartier.

Quelles sont alors les solutions ?

- Le respect de toutes les étapes depuis la constitution du dossier jusqu'à l'affichage du permis de construire ;
- Se faire assister par les experts de l'urbanisme notamment : les avocat-conseils, les techniciens de l'urbanisme et autres ;
- D'alléger la procédure d'octroi et d'acquisition du permis de construire en revoyant leur délai ;
- De vulgariser la loi relative au permis de construire notamment l'Arrêté ministériel n° CAB/MIN-UH/023/2018 modifiant et complétant l'Arrêté ministériel n°CAB/MINANUHITPR/007/2013 du 26 juin 2013 portant réglementation de l'octroi de permis de construction en RDC ;
- de redynamiser la direction de l'habitat du secrétariat général afin de remplir l'exigence de la présence d'un délégué à pied dès l'ouverture des chantiers de construction;
- de mécaniser les agents de la division provinciale de l'urbanisme et habitat car sur les 100%, 80 % ce sont les N.U., cela va améliorer leurs conditions de travail et de vie afin de minimiser les pots de vin;
- de recycler les agents recrutés et les anciens pour s'adapter aux dynamiques légales relatives au permis de construire.

CONCLUSION

Au terme de cette étude relative à l'« Evaluation de l'application des normes urbanistiques relatives au permis de construire dans la ville de Kindu : cas de la commune d'ALUNGULI, nous avons eu à relever les cas échantillonnés des maisons couvertes et non couvertes par le permis de construire d'un quartier à un autre dans la mesure où nous avons pu arriver à un constat amer, à un résultat négatif.

En effet, le permis de construire est un instrument de la police administrative de l'urbanisme n'est pas du tout respecté dans la commune urbano-rurale d'ALUNGULI, ce qui a fait à ce qu'en comptant en termes de pourcentage, nous sommes arrivés au résultat selon lequel sur 30 maisons qui font 100 %, il y a seulement 5 maisons en ordre avec le permis de construire, soit 17 % et 25 maisons ne sont pas en ordre avec le permis de construire, soit 83 %, tout cela suite à la non vulgarisation de l'arrêté ministériel précité portant réglementation de l'octroi du permis de construire en RDC à la population de la commune d'ALUNGULI et le non recyclage des agents de la division provinciale de l'urbanisme et habitat qui font fraude et violation à la loi y afférente.

Nous sommes conscients que nous avons défriché le terrain sans mettre en lumière toute l'évaluation du permis de construire dans la commune d'ALUNGULI, ni en donner toutes les pistes de solution, néanmoins notre étude aura le mérite d'attirer l'attention sur eux afin de les éviter à l'avenir et de se faire régler par les organes compétents ce dont on est sûr qu'ils resurgissent inévitablement.

BIBLIOGRAPHIE**[1] Textes légaux**

- [2] Arrêté du Gouverneur Général du 28 octobre 1901 relatif à la démolition menaçant revine in (RM 1901, B.O 1902).
- [3] Ordonnance 27/T.P. du 2 mars 1940 relative aux Taxes de batisse in (B.A, 1940).
- [4] Décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme (B.O, 1957).
- [5] Loi n°073/021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des surtêts telleque modifiée et complétée par la loi n°80/008 du 18 Juillet 1980 in Code Larcier, Droit civil et Judiciaire, Tome I, édition Larcier, Bruxelles, 2003 ;
- [6] Constitution de la RDC telle que modifiée par la loi n°11/002 du 20 Janvier 2001 portant révision de certains articles de la constitution de la RDC du 18 février 2006 in J.O, n° Spécial, 48^{ème} année, Mars 2011 ;
- [7] Arrêté Ministériel n°CAB/MIN-UH/023/2018 du 31 mai 2018 modifiant et complétant l'arrêté CAB/MIN-ATUH/MBI/GHK/012/2016 du 23 Août portant réglementation de l'octroi du permis de construire en RDC in J. ORDC, 15 octobre 2018, n°20

[8] Ouvrages

- [9] Jacques de SURAY, *Introduction au droit de l'urbanisme*, Bruyant, Bruxelles, 1975.
- [10] Jacques de SURAY, *Droit de l'Urbanisme et de l'environnement*, Tome I, Bruyant, Bruxelles, 1974.
- [11] Bruxelles, 25 mars 1970, *Mouvement communal*, 1970.
- [12] Fridolin KASWESHI MUSOKO, *Manuel des procédures du permis de construire en RDC*, annexe à l'Arrêté ministériel n°CAB/MINANUHITPR/007/2013 du 26 juin 2013 portant réglementation de l'octroi de permis de construction en RDC, Kinshasa 2013.
- [13] PNUD, *Maniema Profil résumé*, Mars, 2009

[14] Sites internet

- [15] <https://www.leganet.cd/legislation/Droitadministratif/urbanismevoiries/Manuel26.06.2013.htm>
- [16] <https://www.anact.fr>
- [17] <https://www.africmemoire.com>