

UNIVERSITE ASSANE SECK DE ZIGUINCHOR



UFR DES SCIENCES ET TECHNOLOGIES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

MASTER : ESPACES, SOCIETES ET DEVELOPPEMENT

SPECIALITE : AMENAGEMENT ET TERRITOIRES

MEMOIRE DE MASTER II

ETUDE COMPARATIVE ENTRE AFFECTATIONS ET OCCUPATIONS REELLES DU SOL DANS LA COMMUNE DE ZIGUINCHOR DE 1983 A 2020.

Présenté et soutenu par :

Cheikh NDIAYE

Sous la direction de :

Dr Oumar SALL

Et la supervision de :

Pr Cheikh Samba WADE

Membres du jury :

Nom et prénom (s)	Grade	Qualité	Établissement
SANE Tidiane	Maitre-conférences	Président	UASZ
WADE Cheikh Samba	Professeur	Superviseur	UGB
SALL Oumar	Maitre-Assistant	Directeur Mémoire	UASZ
WADE Cheikh Tidiane	Assistant	Examineur	UASZ

DEDICACES

Ce travail n'est rien d'autre qu'une contribution à la recherche et réalisé dans la plus grande humilité. Et je le dédie à :

- mes défunts Oncles : le Colonel Nfally SANE et Famara DIEDHIOU dit Valdo
- feu Bourama SAKHO, frère-ami et camarade de promotion
- ma grand-mère Fatoumata.
- ma maman
- mon père
- mon oncle et papa Dr Bakary Djimuna
- mon grand frere et ami Boubacar Mor Kéba
- mon grand frère et ami PDG Jambaar Productions Group Mansour BA
- mes frères et sœurs de lignée : Oumar, Diogal, Papiss, Muloba, Dénise et Seynabou

REMERCIEMENTS

Je rends grâce à Dieu le seigneur de tous les lieux et des cieux qui nous a donné la force et le courage nécessaire pour réaliser ce travail. Malgré tous les obstacles et péripéties.

Nos profonds et sincères remerciements à l'endroit de ceux qui ont apporté leur assistance, leur expertise et leurs conseils dans le cadre de la réalisation de ce travail.

Je remercie particulièrement :

Dr Oumar SALL pour sa confiance, sa bienveillante exigence, ses encouragements et critiques objectives.

Cher enseignant et encadrant quoi de plus belle que la gratitude. Oui je vous serai toujours reconnaissant. Car sans votre soutien et votre assistance ce travail ne verrai point le jour.

Dr Oumar SALL, je mesure pleinement la chance de nous avoir connu et suis plus que fier de dire au monde entier que vous avez énormément contribué à ma formation mais également mon éducation. Vous êtes un modèle et une référence pour moi.

En vous, je retiens des qualités telles que la sagesse, l'honnêteté, l'amour vrai, le respect, la compassion, l'humilité et surtout l'élégance. Oui professeur vous êtes un homme élégant et cette élégance se manifeste dans votre la mise et dans vos mots.

A plusieurs reprises je vous ai vu et entendu parlé et sans extrapolation vos mots ont une portée à la fois scientifique et religieuse car l'humain et l'humanité sont vos principales préoccupations. C'est la lecture que je fais de vos mots à moins que je me trompe.

Cher professeur et Directeur de mémoire aucun mot ne saurait traduire toute ma gratitude et ma reconnaissance à l'endroit de votre personne car vous êtes un grand pédagogue et un grand éducateur.

Remerciements à l'endroit des membres de mon jury qui malgré leur calendrier chargé ont accepté de siéger pour apprécier ce travail. Je veux nommer :

-le Professeur Oumar SY, président de mon jury que je voue un grand respect et une grande admiration pour son sens élevé de la responsabilité mais aussi pour sa flexibilité dont il a toujours voulu nous inculqué.

Merci de m'avoir choisi comme responsable de classe dès nos premiers contacts en première année.

- le Professeur Cheikh Samba WADE qui a accepté de superviser ce travail.
- et le Dr Cheikh WADE que je ne connais pas assez mais que je respecte énormément.

Je remercie aussi l'ensemble du corps professoral du département de géographie :

- aux Professeurs Ibrahima MBAYE et Tidiane SANE,
- aux Dr Alvares BENGA, El Hadji DIEYE, Aidara Chérif Amadou Lamine Chérif FALL, Cheikh FAYE et Abdourhamane Mbade SENE

Votre pragmatisme et votre vigueur m'ont laissé sans voix. Merci la qualité de formation dispensée.

-aux Dr Aliou BALDE et Demba GAYE venus après la fin de nos enseignements de master. Nous n'avons pas pu avoir un contact physique mais merci pour le travail que vous êtes en train d'abattre au niveau du département. Qui sait, une occasion se présentera pour une future collaboration.

- aux Professeurs Pascal SAGNA, Papa SAKHO, Paul NDIAYE et Yakham DIOP

- aux Dr Alla MANGA, Ousmane BATHIERY, Bassirou DIENE ; du département d'informatique, Mamadou BADJI ; du département de sociologue, Phillipe MIGUELLE ; du département d'histoire et Madame Dabo

-à tous les enseignants qui ont contribué à ma formation de l'élémentaire jusqu'à l'université en passant par le moyen et secondaire.

Je réserve une mention spéciale :

-au Dr Djiby SOW que je considère comme mon second encadrant car m'ayant m'assister du début jusqu'à fin de ce travail. Votre disponibilité, votre humilité, votre générosité et surtout pour vos conseils et orientations dans l'élaboration de ce document.

- à Mme MENDY, mon professeur d'histoire et de géographie en classe de 5^{ème} au collège, et M COLY, mon instituteur en classe de CM².

- à Mr Gora LO et Mme Abibatou DIOP, respectivement directeur et directrice des Bibliothèques de l'UASZ et de l'Alliance franco-sénégalaise de Ziguinchor.

- à l'ensemble des autorités qui ont acceptés de me recevoir et de m'accorder des entretiens, qu'ils soient physiques ou téléphoniques. Je leur remercie très sincèrement.

Je n'oublie pas mes autres aînés Docteur et doctorants du département. Je veux nommer : Dr Boubacar SOLLY, Dr Joseph Samba GOMIS, Dr Demba BA, Dr Victor MENDY, Dr Mamadou THIOR, Dr Issa MBALLO, Alexandre Badiane, Yacouba SANE, Abdou Khadre SAMBOU, Bouly SANE, Henri Marcel SECK, Ambroise SAMBOU, Aïssatou CISSE, et Rose GOMIS, ma marraine mais aussi à l'ensemble de mes prédécesseurs au niveau du département de géographie.

-à l'ensemble de mes promotionnaires de la Licence et du Master, particulièrement à :

-mes frères et amis : Massamba SONKO, Saliou SENE, Luc Simiroré DIATTA, Sérigne Mansour SENHOR, Mouhamed Maleyni GOUDIABY, Arona SONKO, Michel DIATTA, Jules MENDY, Pape Salla FALL, Salemond NDOUR, Lamine COLY, Gérôme Marcel SAGNA, Bonaventure KALAMO, Amerdide Mohamed SOILIHI etc.

-mes sœurs et promotionnaires Marie Helene Tening FAYE, Fatou NDIAYE, Fatou Kiné DARRY, Yaye Fatou KANDJI, Erodine Jeanette SAMBOU, Constance Atome SAMBOU, et Safiétou DIOUF.

-à mes amis de valeurs Ameth Ben Cheikh SECK, Rokina DIOUF, Bocar SOW, Zacharia SALL, Amadou Ams SANE, Aimé Paul BASSE, Christ Marie SAMBOU, Balla Moussa COLY, Boubacar BALDE, Guedel NDONG, Habib SAMBOU, Christ Marie SAMBOU, Dame DIOP, Ablaye DIEDHIOU, Oumar TALL, Lamine SADIO et Madia Diop SANE

-à mon PDG et ami pour qui son amour, sa considération et sa bienveillance à mon égard est au-delà de toute imagination. Je veux nommer M Mansour BA.

-aux gens du CROUS/Z avec lesquels j'ai noué une amitié sincère : Sini FALL dit Père FALL, Souleymane SOW, Moustapha GUEYE, Ibrahima GASSAMA, Alain SAGNA etc.

RESUME

Ce travail d'initiation à la recherche est une contribution à la connaissance du PDU, aux difficultés de sa mise en œuvre et aux conséquences que peuvent engendrer sa non-application dans le cadre de l'aménagement de la ville de Ziguinchor. Il a pour objectif de montrer les écarts entre les prévisions d'affectations du sol et le PDU de 1983, les réalisations des prévisions en 2003, et les occupations réelles du sol en 2020, dans la commune de Ziguinchor et plus particulièrement dans les quartiers de *Goumel*, *Néma II* et *Kénia*. La prise en charge de cet objectif a nécessité une méthodologie combinant une revue documentaire, des enquêtes par questionnaires ciblant des ménages, des guides d'entretiens auprès de l'administration étatique et municipale, des observations *in situ*, associés à la cartographie.

Les résultats obtenus nous montrent que le PDU élaboré en 1983 n'a pas été suffisamment respecté dès les premières années de son élaboration. De plus, en 1987 face à la forte demande de l'habitat occasionnée par une augmentation de la population, le quartier de *Goumel* dont 16 hectares avaient été affectés pour l'habitat sur une superficie globale de 57 hectares soit 28% en 1983, se retrouve aujourd'hui avec 52 hectares sur 74,3 hectares soit 70% en 2020. Naturellement une bonne partie de la zone non-aedificandi du fait de son sol marécageux fait l'objet d'occupation.

En outre, *Néma II* également classé comme zone non-aedificandi (30 hectares de réserves naturelles ou d'espaces verts) du fait de sa proximité avec l'aéroport est aujourd'hui quasiment occupé avec une spontanéité de l'habitat dépassant l'imagination. En 2020, 29 hectares soit 97% de l'espace est occupé par l'habitat.

Les résultats montrent également que le quartier de *Kénia* qui fut une zone d'extension dont 240 hectares sur 380 avaient été réservés à l'habitat en 1983 soit 61% de sa superficie. Aujourd'hui, 342,2 hectares sur une superficie globale de 421 hectares font l'objet d'occupation de l'habitat soit 81,2%. En 1983, 18 % avaient été affectés à la zone industrielle. Malheureusement en 2020, on ne retrouve même pas de zone industrielle.

Ces situations de non-respect de la planification ont engendré des conséquences sur l'architecture actuelle de la ville de Ziguinchor accentuant l'inadéquation entre les affectations et les occupations du sol.

Mots-clés : Affectation du sol, Occupation du sol, Plan Directeur d'Urbanisme (PDU), Zone non aedificandi, Habitat spontané, Ziguinchor

ABSTRACT

This work of initiation to research is a contribution to the knowledge of the PDU, the difficulties of its implementation and the consequences that its non-application can generate within the framework of the development of the city of Ziguinchor. Its objective is to show the differences between the land use forecasts and the 1983 PDU, the achievements of the forecasts in 2003, and the actual land use in 2020, in the municipality of Ziguinchor and more particularly in the districts of Goumel, Nema II and Kenia. The management of this objective required a methodology combining a documentary review, surveys by questionnaires targeting households, interview guides with the state and municipal administration, in situ observations, associated with mapping.

The results obtained show us that the PDU developed in 1983 was not sufficiently respected from the first years of its development. Moreover, in 1987 faced with the strong demand for housing caused by an increase in population, the district of Goumel, of which 16 hectares had been allocated for housing out of a total area of 57 hectares, i.e. 28% in 1983, finds today with 52 hectares out of 74.3 hectares or 70% in 2020. Naturally, a good part of the non-aedificandi zone because of its marshy ground is the subject of occupation.

In addition, Nema II, also classified as a non-aedificandi zone (30 hectares of nature reserves or green spaces) due to its proximity to the airport, is today almost occupied with a spontaneity of habitat beyond imagination. In 2020, 29 hectares or 97% of the space is occupied by housing.

The results also show that the Kenia district, which was an extension area, of which 240 hectares out of 380 had been reserved for housing in 1983, i.e. 61% of its area. Today, 342.2 hectares out of a total area of 421 hectares are subject to housing occupation, i.e. 81.2%. In 1983, 18% had been assigned to the industrial zone. Unfortunately, in 2020, there is not even an industrial zone.

These situations of non-compliance with the planning have had consequences on the current architecture of the city of Ziguinchor, accentuating the mismatch between land uses and uses.

Keywords: Land use, Land use, Master urban plan, Non aedificandi zone, Spontaneous habitat, Ziguinchor

SIGLES ET ACRONYMES

ADM : Agence de Développement Municipal

ANAT : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire

ANSD : Agence National de la Statistique et de la Démographie

DPS : Direction de la Prévision et de la Statistique

FDD : Fond de Dotation pour le Développement

GTZ : Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GTZ) est Agence de coopération internationale allemande pour le développement

MCA : Millenium Challenge Account

MDCL : Ministère de la Décentralisation et des collectivités Locales

OMVS : Organisation pour la Mise en Valeur du fleuve Sénégal

ONG : Organisation Non Gouvernemental

PAZ : Plan d'Assainissement de Ziguinchor

PDC : Plan de Développement Communal

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme

PNADT : Plan National d'Aménagement et de Développement Territorial

PNAT : Plan National d'Aménagement du Territoire

POS : Plan d'Occupation du Sol

PROCAS : Programme d'Appui au Développement socio-économique pour la paix en Casamance

PUD : Plan d'Urbanisme de Détail

RGPHA : Recensement Général de la Population, de l'Habitat et de l'Agriculture

SCL : Société de Construction et de Lotissement

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SDAD : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SDU : Schéma Directeur d'Urbanisme

UASZ : Université Assane Seck de Ziguinchor

UCAO : Université Catholique d'Afrique de l'Ouest

VRD : Voirie et Réseau Divers

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE :12

PREMIERE PARTIE : CARACTERISTIQUES DE LA POLITIQUE NATIONALE D'URBANISATION :37

Chapitre I : Contexte de l'urbanisation au Sénégal.....38

chapitre II: Presentation generale de la ville de Ziguinchor.....45

DEUXIEME PARTIE : AFFECTATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL DANS LA COMMUNE DE ZIGUINCHOR DE 1983 à 2020.....63

Chapitre I : Planification et aménagement urbain de 1983 à 2020.....64

Chapitre II : Regard croisé entre affectations et occupations du sol dans la ville de Ziguinchor:.....90

TROISIEME PARTIE : PROBLEMES DU "NON-RESPECT" DU PDU DE 1983 ET PERSPECTIVES.....135

Chapitre I : Les problèmes institutionnels et structurels.....136

Chapitre II : Les Perspectives de l'affectation et l'occupation du sol.....148

CONCLUSION GENERALE.....153

INTRODUCTION GENERALE

1. Contexte

L'urbanisation se présente depuis la fin du XX siècle comme un phénomène irréversible. Pour comprendre la mesure de ce fait urbain, rappelons qu'en 1950 moins d'un tiers de la population mondiale était urbaine, soit 740 millions de citadins pour une population de 1.8 milliards de ruraux (ONU-Habitat, 1995).

Aujourd'hui, on estime à 4 milliards de population urbaine dans le monde soit plus de la moitié de la population mondiale (estimée à 7 milliards en 2020). Et selon les estimations, d'ici 2030 ce chiffre avoisinera les 5.5 milliards (Le Monde en 2020).

En Afrique, les villes n'ont connu une urbanisation rapide que lors des dernières décennies. Selon Paulet (2006), en 1800 seule 2% de la population africaine vivait en milieu urbain mais à l'an 2000, elle atteint plus de 50%.

Le taux d'urbanisation en Afrique est passé de 14.5 à 38.7% entre 1950 et 2007 et sera à 47.2 et 61.8 % respectivement en 2025 et 2050 (ONU-Habitat 2010).

En effet, les causes de la croissance urbaine, notamment celles villes africaines sont nombreuses. Pour Ela (1983), les causes sont principalement liées aux mouvements de l'exode rural datant de la période des indépendances et qui, pour des raisons socio-économiques, ont connu une évolution rapide aujourd'hui. Toujours selon Gapyisi (1989), la croissance naturelle de la population a aussi contribué dans certaines villes à près de 50% de la croissance urbaine.

En Afrique de l'Ouest, selon Gboko (2012), sur la période 1960-2010, la population a été multipliée par presque par 10, passant de 12 à plus de 117 millions, pendant que la population totale a été multipliée par 5. Mieux selon Salem (1998), la mobilité humaine s'est accélérée en grande partie à la recherche de ressources financières et/ ou matérielles dans un contexte de crise économique aigue et persistante.

Au Sénégal, d'après Mbow (1992), « la population urbaine du Sénégal représentait 697058 individus en 1961, soit 22% de la population totale (.....). Dans l'intervalle 1961-1988, si la population a augmenté au rythme moyen de 3% par an, le taux d'accroissement naturel des effectifs urbains a représenté 5%. Toutes les régions ont participé à l'essor urbain, mais celles de l'ouest se sont plus particulièrement distinguées par l'intensité de leur urbanisation ».

Le Sénégal fait face à une urbanisation densité croissante et difficilement maitrisable, exemple avec un taux d'urbanisation de 39% en 1988, (Africapolis 2000) de 46% en 2008(ANSD 2008) et de 51% en 2013(RGPHA 2013).

Ziguinchor, région située au Sud-Ouest du Sénégal n'est en reste face à la forte urbanisation dans le monde, en Afrique en générale et au Sénégal en particulier.

Ainsi en 1902, la ville de Ziguinchor connaîtra son premier plan d'occupation qui est synonyme d'aménagement et d'affectation du sol.

A partir des années 1910 avec une population d'environ 1525 habitants, une nouvelle réforme est mise en place par les colons ; ladite réforme obligeait les habitants d'Escale à construire en toits de tôles et de tuiles. Certains autochtones ne pouvant plus supporter cette réforme décidèrent de migrer à l'ouest : l'actuel *Boudody* (ANSD, 2008).

En effet, à cause de la salinité des nappes au niveau de d'Escale et de Boudody, certains habitants vont décider de venir occuper les terres de *Boucotte*. Cependant, durant cette période le village Bainouck de Goumel n'était pas rattaché à la ville de Ziguinchor et il fut occupé.

Dans les années 1945, la croissance de Boucotte donnera naissance aux quartiers de *Péryssac* et *Niéfoulène*. Ainsi la ville atteindra la route qui mène vers Oussouye.

Pareillement de nouveaux quartiers vont voir le jour : c'est le cas de *Néma* et *Kansahoudy* au sud Boucotte. Un peu vers le Nord, on assista à l'implosion de Santhiaba qui donna naissance aux quartiers de : *Kandé*, *Belfort* et *Kadior*. Cependant, malgré l'occupation de l'ensemble des quartiers cités, la ville de Ziguinchor comptait officiellement huit quartiers. Il s'agit : *Escale*, *Boudody*, *Santhiaba*, *Tilène*, *Boucotte*, *Néma*, *Kansahoudy* et *Kandé* (PIC, 2011).

Progressivement la ville prend de l'ampleur et l'occupation va s'accroître davantage vers les années 1970.

La sécheresse des années 70 qui a touché une bonne partie de l'Afrique sub-saharienne n'a pas épargné le Sénégal. Et une région comme Ziguinchor fut par essence le lieu de convergence de beaucoup de paysans et surtout d'éleveurs venus dans tous les coins du pays pour s'installer à Ziguinchor.

Ainsi une nouvelle page de l'histoire s'ouvre dans la ville de Ziguinchor et ceci à occasionner une augmentation de la population et un besoin d'accès aux services sociaux de base. Ainsi, la superficie communale fut de 3400 ha en 1972 et elle est passée de 4450 ha en 1990 (PIC, 2010).

Un quartier comme Alwar illustre à merveille cette migration des années 70.

Si d'aucuns pensent que l'éclatement du conflit casamançais est fondamentalement à la forte migration qu'a connue la région de Ziguinchor en général et la ville de Ziguinchor en particulier. D'autres soutiennent qu'il réside du fait de l'injustice que vivaient les populations autochtones face aux administrateurs étatiques et territoriales. Mais le moins que l'on peut dire c'est qu'après la sécheresse qui a occasionné une forte migration. Nous avons :

L'éclatement du conflit armé en décembre 1982 qui opposa l'Etat et la branche armée du MFDC était à l'origine de plusieurs déplacés. Cette guerre a entraîné la fuite de nombreuses familles des villages environnants pour regagner la ville de Ziguinchor.

S'y ajoute les réfugiés bissau-guinéens dans la ville de Ziguinchor en fuyant la guerre d'indépendance mais également les coups d'Etats successifs qu'a connu le pays.

Ainsi l'ONG APRAN/SDP estimait en 2009 le déplacement de 995 familles venant de 23 villages différents pour regagner la ville de Ziguinchor.

Face à cette urbanisation galopante et non maîtrisée dont la ville de Ziguinchor n'est pas en reste, à la sécheresse des années 70 occasionnant des migrants climatiques et à l'éclatement du conflit de la Casamance au début des années 80 (1982 exactement), la ville de Ziguinchor était dans l'urgence de mettre en place un mécanisme pour pouvoir faire face à cette augmentation de la population.

C'est ainsi que le PDU est venu à son heure pour répondre à l'occupation rationnelle et harmonieuse de l'espace. Le PDU est avant tout un document de planification sur une durée de vingt d'un espace bien déterminé.

De ce fait, des documents comme le PDU ou POS (Plan d'Occupation du Sol) aident les communes dans le cadre de la gestion de leur foncier.

2. Justification

L'étude comparative entre affectations et occupations réelles du sol pose une problématique majeure sur le niveau de respect des documents de planification et d'aménagement. Ainsi, le non-respect des plans d'occupations des sols et surtout du plan directeur d'urbanisme perturbent le schéma d'aménagement mis en place pour le bon fonctionnement de la ville. Certains occupants des terres dans les villes ignorent le rôle que joue la planification dans le domaine socio-économique et environnemental. A cela s'ajoute le non-respect des autorités administratives et locales du plan d'aménagement élaboré ou du plan directeur d'urbanisme.

Au Sénégal, les communes sont confrontées à des occupations spontanées des sols. Cela entraîne des problèmes de la mobilité, de l'assainissement, de la gestion des ressources naturelles et à la limite une spontanéité de l'habitat dans les zones urbaines. Nous constatons que cette situation tend à ralentir l'économie du pays, expose les populations à des risques sanitaires.

La loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, communes et communautés rurales a consacré en matière d'urbanisme le transfert de certaines compétences qui relevaient de l'Etat aux collectivités locales.

Le présent projet de loi a pour objet, entre autres, d'harmoniser certaines dispositions de la loi n°88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l'Urbanisme avec celles de la loi n°96-07 précitée.

Il s'agit notamment de l'approbation des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme par la région, de l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme par la commune ou la communauté rurale qui ont également l'initiative pour entreprendre des opérations d'urbanisme, telles que la rénovation urbaine, le remembrement urbain, les zones d'aménagement concerté.

Dans cette perspective, les documents d'urbanisme notamment, l'autorisation de construire, sont délivrées par le Maire et le président du conseil rural dans le cadre de leur ressort territorial.

Les procédures d'instruction et d'approbation de ces documents sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

Par ailleurs, il a paru nécessaire de modifier d'autres dispositions de la loi n°88-05 dans un souci de modernisation et précision. Ainsi, il a été introduit dans les dispositions générales et les règles de planification urbaine, la notion de coefficient d'emprise au sol qui constitue avec le coefficient d'occupation du sol des normes de densité.

Les sanctions pour non-respect de ces normes constituent des infractions aux dispositions du présent Code en matière de construction ou de lotissement.

Les peines applicables dans ces cas sont celles prévues dans la partie intitulée : « Sanctions » du présent Code dans un souci de cohésion ; lesquelles peines sont également revues.

L'opération de restructuration dont la procédure d'exécution est décrite par le décret n°91-748 du 29 juillet 1991 est intégrée au présent Code: les collectivités qui en prennent l'initiative et les procédures d'approbation des plans de restructuration y sont indiquées.

Les associations foncières urbaines sont remplacées par les associations d'amélioration du cadre de vie dont les modalités de constitution et de fonctionnement sont plus souples, avec des objectifs élargis notamment à la protection de l'environnement.

On peut noter également, la modification des articles relatifs aux dispositions financières et la répartition des amendes issues de l'application des peines.

Enfin, dans le cadre de la lutte contre les constructions irrégulières, le service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol peut procéder à la démolition des

constructions édifiées en contravention des dispositions applicables au présent code (préambule du code de l'urbanisme,2008).

Une bonne politique d'aménagement urbain doit être opérée pour mieux gérer les ressources disponibles dans la commune de Ziguinchor. Le document sur l'étude diagnostique dans les cinq régions d'implantation des projets du Millenium Challenge Account (M.C.A) région de Ziguinchor, février 2009 montre que cette dernière « regorge d'énormes potentialités dont la mise en valeur serait d'un grand apport non seulement pour l'économie locale mais aussi nationale ; voire internationale avec des possibilités d'exportation des produits agricoles par exemple sous forme de matière premières ou de produits finis.

En revanche, avec le phénomène du changement climatique et le problème du conflit armé Casamançais, des communes rurales sont confrontées à des problèmes de salinisation des terres et d'insécurité poussant ainsi ses populations à migrer dans les villes particulièrement dans la commune de Ziguinchor. Cette dernière accueille de plus en plus de personnes depuis la création de l'université Assane Seck de Ziguinchor. De ce fait, les quartiers viables où la location est chère, sont délaissés au profit des quartiers non lotis comme *Néma II* du fait de la faiblesse du niveau de vie de la population mais également de l'accessibilité dans la clandestinité de l'habitat en location ou en achat.

Justement pour le cas de *Néma II* qui peut être qualifié comme une bidonville à l'intérieur de la ville est une zone de tous les paradoxes et toutes les extrêmes car il manque presque de tout : Apothicaire.

L'analyse de l'histoire du peuplement de *Néma II* montre que celui-ci s'est fait, dans un premier temps par l'entêtement qui ont construit dans la zone appartenant au domaine privé de l'Etat ou un blocus de zone non aedificandi a été décrété par le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) du fait de la proximité avec l'aéroport. En plus de cela, elles ont aussi construit dans la zone appartenant à la municipalité qui se situe au niveau de la zone des sapeurs-pompiers, et dans un second temps la création du sous quartier réside à la faiblesse des structures étatiques d'exercer les pouvoirs qui leur sont conférés.

En gros les habitants de *Néma II* se sont installés dans une zone qui n'est pas viabilisée avec une absence totale d'équipement et d'infrastructures de bases (Gomis, 2014).

Pour ce qui du quartier de Goumel dont une très grande partie avait été considérée comme une zone non-aedificandi du fait de son caractère marécageux. Ce quartier est aujourd'hui

quasiment occupé et cette occupation remonte en 1987 et en 1990 eut lieu le lotissement de la cité CONACHAP (Coordination Nationale des Coopératives d'Habitat de l'Administration Pénitentiaire), familièrement appelée « Cité Pénitencier ». Mais avec la forte augmentation de la population, cela a occasionné naturellement une forte demande en habitat. Malheureusement les aménagements prévus pour que la zone puisse accueillir convenablement la population n'ont pas été conforme avec la topographie du site. D'où les inondations que l'on assiste actuellement au niveau de ce quartier.

Quant au quartier de *Kénia*, situé au sud de la ville et jadis réservé pour l'extension future de la ville. Nous constatons que la zone a connu des mutations aux cours de ces dix dernières années.

3. Problématique

Les années 1970 sont marquées par une phase de sécheresse entraînant ainsi le déplacement des personnes vers les milieux urbains pour la quête des meilleures conditions de vie. Selon Etienne Badiane (2004) : « La deuxième moitié du 20^{ème} siècle sera marquée pour la plupart des pays de l'Afrique de l'Ouest par le passage d'une société essentiellement rurale à une société majoritairement urbaine. Inégal selon des pays, et soumis aux aléas de la croissance économique ».

En Casamance, depuis le début des années 80, un conflit armé visant l'indépendance de la Casamance prévaut dans la partie sud du Sénégal. Les causes du conflit sont complexes. Selon Desmarchelier (2001), les facteurs historiques, économiques, sociaux (chômage des jeunes, problèmes fonciers) et culturels (rejet des spécificités locales) sont à l'origine du conflit armé qui a engendré des impacts négatifs sur le développement de la région. Les exactions et l'insécurité ont fait fuir les habitants et conduit à l'effondrement des systèmes de production traditionnels. Dans de nombreux endroits, les infrastructures sociales et économiques (puits, écoles, centres de santé, digues et voies de communication) sont abandonnées ou détruites. A cela, il faut ajouter la détérioration du tissu social et des valeurs culturelles en raison des persécutions, des dénonciations et de la violence (GTZ/PROCAS, 2004). Au cours des trois décennies de conflit armé et sur l'ensemble des zones stratégiques, la violence des affrontements a entraîné un exode de 60 000 à 80 000 personnes, l'abandon de près de 231 villages, le déplacement de 4000 élèves et leur hébergement dans des abris provisoires (Robin et Ndione, 2006). Les personnes déplacées sont réparties entre les pays frontaliers (Gambie et Guinée Bissau) et les zones sécurisées comme les villes.

A cela, on peut ajouter une partie de la population bissau-guinéenne fuyant les fréquents coups d'états dans ce pays et qui trouve ainsi refuge à Ziguinchor (Marut, 2010). L'ONG (organisation non gouvernementale) APRAN/SDP notait en 2009 le déplacement à Ziguinchor de 23 villages avec 995 familles soit 10522 personnes. Ces déplacés s'établissent souvent à la périphérie de la ville au visage souvent semblable à leurs localités d'origine et où, ils peuvent, dans une moindre mesure, continuer à pratiquer leurs activités agricoles. Cette nouvelle « donne » que certains assimilent à une « crise urbaine » n'épargne pas la commune de Ziguinchor. En une décennie la commune a connu une croissance démographique rapide et de manière subséquente une extension irrégulière dépassant ses limites officielles, 3400ha en 1972 pour atteindre actuellement 4450ha (Agence de Développement Municipale, 2011).

La plupart des phénomènes de l'exode rural est dû aux catastrophes naturelles. C'est ce qui pousse les Etats à mettre en place des planifications pour éviter une anarchie ou des conflits même s'il y a des insuffisances en matière de planification dans les pays en voie de développement. C'est dans ce sens que Dr. Charles Ntampaka (2008) déclare : « Dans certains pays l'intervention des autorités administratives dans les conflits fonciers ou dans la sécurisation foncière est institutionnalisée, dans d'autres pays un rôle important revient aux autorités administratives décentralisées ou aux autorités coutumières ».

Toujours dans le contexte de migration, plus de 37 % des chefs de ménage sont installés dans les quartiers périphériques de Ziguinchor au cours de la période 1980-2000 (Sy et al. 2011). On les retrouve dans les quartiers de *Grand-Dakar*, *Grand-Yoff*, *Peyrissac*, *Kandialang*, *Lydiane*, *Néma II*, *Colobane*, *Tilène*, *Château d'eau*, *Boucotte Centre*, *Diabir*, *Néma-Kadior*, *Diéfaye*, *Kandé*, *Djibock*, *Kénia* (Dièye, 2009). Ils vivent ainsi dans des zones souvent dépourvues d'infrastructures de base et dans des conditions de promiscuité, de précarité et font face à de nombreuses difficultés. En effet, ne pouvant pas payer le loyer ni construire de maisons sur des terres non encore attribuées, ils s'installent dans des quartiers non lotis. Cet afflux massif de ruraux à Ziguinchor et la croissance démographique de la commune relativement importante sont en partie à l'origine de la multiplication de constructions anarchiques dans les zones traditionnellement destinées aux activités agricoles.

Toutes ces raisons citées plus hauts ont occasionnés d'une manière directe ou indirecte un non respect du PDU de la ville de Ziguinchor élaboré en 1983. Ainsi, des quartiers comme *Goumel*, *Néma II* et *Kénia* ont eu à payer un prix fort du respect du PDU.

4. Etat de l'art

Depuis quelques années, les champs urbains suscitent des interrogations. La question urbaine a fait l'objet de nombreux séminaires, des programmes de recherche, des réunions internationales associant divers acteurs du développement qui s'intéressent à la question.

Les villes des pays en voie de développement, particulièrement celles de l'Afrique noire francophone, subissent ces dernières décennies une forte pression démographique aux multiples causes dont les plus marquantes sont la migration et la croissance naturelle. Cette pression a contribué à la naissance d'une urbanisation accélérée et incontrôlée de ces villes, dans un contexte « de développement urbain dans des pays aux capacités économiques relativement réduites » pour reprendre CHENAL Jérôme et al (2009). Dans son ouvrage intitulé « Quelques rues d'Afrique : Observation et gestion public à Abidjan, Dakar et Nouakchott ». Dans ce sillage, KOULGUEI, (2012) avance que les difficultés à répondre aux besoins des populations en services publics de base tels que le logement, le transport, l'assainissement, l'éclairage public, entre autres caractérisent la fabrique urbaine des villes de l'Afrique subsaharienne. Mais « *la ville africaine* » est récente, une « production contemporaine » fruit de la colonisation.

Émile Badiane (2005) dans sa thèse de doctorat intitulé « Les transformations urbaines dans les villes du sud : l'exemple de Saint Louis du Sénégal » affirme que la crise urbaine des villes sénégalaises, accentuée par la croissance urbaine sans cesse « galopante », est devenue une préoccupation majeure des acteurs du développement, comme en témoignent les différentes initiatives prises au cours de la dernière décennie, au niveau mondial, pour lutter contre ce phénomène qui touche directement les individus et dont les effets « pervers » affectent la société dans son ensemble. Il conclut, que la gestion urbaine ne doit plus être du ressort exclusif d'un gouvernement et requiert plutôt un environnement propice à l'implication de tous les acteurs intéressés, au premier desquels figurent les victimes de la précarité dont il faut tenir compte des aspirations.

Le profil urbain du Sénégal (2005), montre que, face à la croissance urbaine, la gouvernance urbaine doit être fondée sur un aménagement urbain efficient, une décentralisation et une déconcentration profonde et effective, un développement communautaire et une participation effective de la société civile à la gestion urbaine des municipalités en particulier. Actuellement, face à la forte croissance urbaine au Sénégal et à ses effets négatifs sur l'espace urbain, il n'y a guère de ville où ne se tient le discours sur « la bonne gouvernance urbaine ». C'est donc une méthode de management urbain pour des villes confrontées à une croissance urbaine d'une forte intensité comme Dakar, Thiès, Touba, Ziguinchor, etc.

L'écrivain et l'universitaire Felwine Sarr, dans son ouvrage intitulé *Afropotia* (2016) donne une analyse froide de la ville africaine et surtout des villes ouest-africaines avec les enjeux, les dynamiques, les perspectives etc. bref tous les contours actuels et futuristes de la ville africaines. Il contextualise la ville africaine d'abord. Ensuite, la ville africaine est comparée à celles des Amériques et de l'Europe. Enfin il se projette vers la ville futuriste africaine et ses enjeux dans les décennies à venir. Il dira ce qui suit :

« Villes africaines : configurations des possibles »

La ville est l'œuvre humaine par excellence. Elle est un espace de déploiement et de concaténation de la vie individuelle et sociale. C'est un lieu où s'agglomère une importante population. Un espace configuré, afin que les nécessités du vivre-ensemble : la sécurité, l'éducation, l'économie, les voies de communication, les activités diverses que requièrent la vie en communauté, s'y articulent au bénéfice de ses habitants. Son aspect pratique consiste à organiser au mieux la concentration des activités nécessaires à la vie sociale. Elle n'est cependant pas que fonctionnelle, elle est le lieu d'une aventure collective orientée vers des finalités sociales, politiques et culturelles. Il y a l'idée d'y faire corps (le corps social est plus que la somme des individus qui le compose, il relève d'un projet commun de vivre ensemble, un projet politique qui va au-delà du souci fonctionnel, on pourrait même aller jusqu'à dire qu'une ville est un projet d'édification d'une idéale).

Aujourd'hui, 471 millions, soit plus de 45% des Africains, habitent des villes. En 2030, Lagos comptera 25 millions d'habitants, Kinshasa 16 millions, Le Caire 14 millions, Dakar 5 millions. L'Afrique s'urbanisera à un rythme plus élevé que celui des autres continents. Des défis spatiaux, environnementaux, démographiques, et sécuritaires se posent à elle. Leur prise en charge nécessite une planification urbaine, une gestion de l'espace, de l'eau, de l'énergie, des déchets solides et des voies de communication...

Il y a une lecture technique (urbanisme, aménagement), sociale et symbolique de la ville. Elle peut être pensée tantôt comme un lieu : (espace où les éléments sont distribués dans un rapport de coexistence. Ce rapport est souvent fixe et la configuration des positions y est figée), tantôt comme un territoire : (l'ensemble des mouvements qui s'y déploient en des possibilités. C'est un espace de circulation), tantôt comme une circularité ou une totalité organique. Elle est un corps vivant engagé dans un processus de croissance et de métamorphose. Les villes africaines sont des territoires, les configurations y sont mouvantes. Des reconfigurations sociales, culturelles, démographiques y sont actuellement en cours.

Ces dynamiques dont la ville est porteuse sont étroitement liées à la vision du monde de ceux qui non seulement y vivent, mais qui l'habitent.

Ici, il s'agira moins de penser la ville comme une super-structure (ce qu'elle est), mais comme une production de sens dont les significations informent sur notre réalité sociale et politique, mais surtout sur nos imaginaires et nos projections.

Flâneries dans les villes africaines

Lors de pérégrinations, me retrouvant dans les villes africaines et observant leur allure, les tendances de leur urbanisation, leur atmosphère, j'avais le sentiment qu'elles se cherchaient un visage, qu'elles n'avaient pas encore choisi leur identité véritable, qu'elles étaient ballottées par les vents, soumises aux dynamiques d'une certaine forme ou d'un certain désir de modernité, prises entre un passé révolu et un futur dont les énigmes restaient encore à être déchiffrées.

Il existe des villes conçues d'emblée comme un tout, c'est souvent le cas des villes nouvelles (Dubai). Il existe des villes debout (New York), « des villes plates étalées, des villes trébuchées de leur bon sens, inertes, essoufflées, en rupture de faune et de flore », dira Aimé Césaire en pensant à Fort-de-France. Mais il existe également des villes palimpsestes, au cœur desquelles plusieurs mouvements, plusieurs couches, plusieurs states se sont superposés et sédimentés. Cette caractéristique me semble la mieux partagée par les villes africaines. Le sentiment que l'on retire du passage dans celles-ci, malgré leur diversité, est celui de la densité d'abord, d'une intense énergie circulant, d'une vitalité débordante, d'un dynamisme, d'un bourdonnement, d'une créativité, mais aussi d'un chaos, d'une congestion, d'une étroitesse, d'un étouffement, d'une indécision quant à leurs formes à venir, d'une incongruité parfois, d'une contemporanéité de plusieurs mondes ; plusieurs époques s'y côtoient, plusieurs styles architecturaux, plusieurs manières d'habiter l'espace public, entre ville et campagne, entre bric et broc...

A Bobo Dioulasso, la terre rouge et la moiteur de l'hivernage d'emblée vous interpelle, le vrombissement des motos, Zémédjan, l'ambiance des maquis, les marchés, les grands boulevards augurant d'une ville future en construction. Impressions d'un Faso austère qui bourgeonne et silencieusement pousse. Kigali est une ville ordonnée, propre, dont les espaces verts sont rigoureusement entretenus, les chantiers délimités, les espaces publics aménagés, les citadins respectant les normes ; l'interdiction est faite aux vendeurs de poser leurs étals sur les trottoirs. Même les gares routières n'y sont pas bruyantes et colorées, y règne ordre et rigueur. La vitesse est limitée à 80 Km/h sur les collines, la nature y est majestueuse. Il manque cependant à cette ville un brin de folie et d'imprévu.

Alger la branche à l'élégance un peu surannée-ses bâtisses décrépies, des taxis qui ne s'arrêtent pas, des avenues larges bordées d'édifices publics et juste à l'encoignure, une médina, un marché traditionnel, un souk, une autre ville, un autre temps, une Méditerranée qui vous fixe du fond de ses yeux bleus.

Bamako la poudreuse s'ouvre par une porte, comme une ville antique, puis des avenues longues et larges, des édifices à l'architectures soudano-sahélienne, des ponts à traverser, surplombant rivières en contrebas, des noms de quartiers évocateurs, Hamdallaye, Djicoroni. Nouakchott est quant à elle une ville « plate, étalée », aérée, peu dense, blanche aussi, en extension, s'ouvrant sur ses ergs.

Abidjan est une ville lagunaire, fière et somptueuse, fortement dotée en infrastructures ; son urbanisation a été pensée comme un tout, elle est quelque peu marquée par les stigmates du conflit politique, mais elle renait à grandes enjambées.

Niché sur la façade atlantique, Dakar est tumultueuse et tourbillonnante. C'est le prototype de la ville palimpseste. Plusieurs couches se sont sédimentées pour lui donner son visage actuel. A son histoire semi-légitime et semi-mythique, se mêle son histoire coloniale. C'est une ville en mouvement qui continue de se créer. Etouffante, elle n'a plus de poumons malgré la proximité de l'océan Atlantique, les espaces verts y sont rares. Ville en perpétuel chantier, les migrations internationales l'ont reconfigurée. Les immigrés (Italie, France, USA) sont devenus des créateurs de quartiers, leur esthétique idiosyncratique dessine les nouveaux visages de la ville. Les dynamiques sociales, démographiques, et économiques se sont surimposées et on produit une ville non pensée, non rêvée, croissant de manière anarchique (SARR, 2016).

Partant de l'analyse et de la description de Felwine, on peut retenir que la ville est un domaine d'intervention de plusieurs disciplines. Autrement dit la question urbaine est plus que transversale. Et en Afrique depuis plusieurs décennies, elle est au cœur de la préoccupation de beaucoup de spécialistes.

La description des quartiers d'une ville comme Ziguinchor nous amènera à dire que Ziguinchor est avant tout une ville coloniale et les bâtiments de Boudody- Escale en atteste mais également l'appellation de ses rues en dit long.

Ainsi que l'on rentre dans la ville par la route de Bignona avec la Transgambienne, de Cap-Skiring/ Oussouye, de Kolda avec la RN6 récemment rénové par la coopération américaine et par le boulevard des 54m fruit de l'intégration sous régionale, Ziguinchor est en effervescence et on se rend facilement compte de l'attractivité de la ville.

En entrant par Bignona, et à hauteur du pont d'Emile Badiane, unique porte d'entrée par le Nord, traverse le fleuve bordé de mangrove et permet d'appréhender la vieille ville de Ziguinchor. Et en passant par le quartier d'*Escale- Boudody* (centre-ville), le souvenir d'une ville ancienne, portuaire et coloniale nous vient à l'esprit sans oublier les vieux bâtiments qui confirment le caractère ancien et colonial de la ville.

Toutefois ce centre-ville acceptable car ne faisant pas l'objet d'une occupation anarchique, une mince ceinture de bâtiments récents, souvent des bureaux et administrations mais également quelques hôtels à l'image de Kadiandoumagne, Le flamboyant, Le perroquet etc. donnent un visage nouveau à la ville.

En y accédant par la route de Cap-Skiring/ Oussouye, nous avons à droite le quartier de Colobane, considéré comme un quartier populaire. Ici nous trouvons de grandes de maisons mixtes et traditionnelles (en banco ou en zinc) sur le long de la route. Ce quartier accueille le séminaire des congrégations religieuses et le lycée privé catholique Charles Lwanga.

A gauche, on a le quartier très populaire et traditionnel de Lyndiane où nous avons de grandes concessions à dominance traditionnelles et mixtes mais aussi quelques maisons modernes sur le long de la route. Cependant nous considérons que le quartier de Lyndiane est le plus rurale des quartiers de la ville de Ziguinchor. Ce caractère rural se manifeste par l'instinct grégaire de la population qui est très attachée à leurs villages d'origine. Cela peut également s'expliquer à travers le conflit casamançais. Les séquelles sont toujours présentes.

C'est ainsi que Catherine Coquery-Vidrovitch, 2006, auteur de l'ouvrage : *De la ville en Afrique noire* ; rappelle de la méconnaissance des historiens de la ville occidentale concernant les villes africaines. Et elle dit ceci :

« Depuis bientôt vingt ans, une série de travaux combattent ces préjugés. Les observateurs avertis tendent au contraire à démontrer que l'histoire urbaine africaine fait, autant que les autres, partie de l'histoire universelle. Il n'est pas inutile de rappeler ce truisme, tant la tentation apparaît encore forte de faire de l'Afrique en général, et de l'histoire ou de l'anthropologie africaines en particulier, un cas à part. Les historiens de la ville, voire les historiens tout court continuent de faire comme si l'histoire urbaine africaine débutait avec l'intrusion européenne tardive de l'impérialisme colonial, et les réalités urbaines africaines sont, encore plus que dans les autres pays du Sud, des aberrations condamnables en soi. Il ne vient guère à l'idée des urbanistes (non africanistes) de regarder deux des trois plus grandes villes africaines : Johannesburg (Afrique du Sud) et Lagos (Nigeria) la première étant Le Caire, autrement que comme le lieu de tous les crimes ou le prototype d'une ville où les difficultés du transport urbain

sont devenues insolubles. Pourtant, le fait que l'essor urbain soit devenu depuis vingt ans le processus majeur en Afrique a entraîné la multiplication des analyses, avec des méthodes et des problématiques nouvelles, qui pourraient être profitables à la réflexion des spécialistes d'Europe ou d'ailleurs ».

Dans le document élaboration le Plan National d'Aménagement et de Développement Territorial (PNADT) Horizon 2035, la question de la démographie et de la dynamiques spatiales a été évoquée au niveau de l'axe II des Visions et Orientations stratégiques.

Ainsi l'orientation stratégique 2.3 : Assurer une bonne maîtrise de l'urbanisation.

« Si l'urbanisation constitue un facteur majeur de développement et de changements positifs, il n'en demeure pas moins que le Sénégal est encore loin de remplir les conditions nécessaires lui permettant de tirer pleinement profit des diverses opportunités qu'elle offre.

La résorption des grandes disparités spatiales liées à l'urbanisation, la planification et l'organisation de l'étalement des villes, la gestion des effets négatifs du changement climatique, le financement du développement urbain, la gouvernance des villes et des métropoles plus particulièrement sont autant de problématiques majeures auxquelles.

Il urge d'apporter les solutions et correctifs idoines pour favoriser un développement harmonieux du système urbain national. » P 162

Pour assurer une bonne maîtrise de l'urbanisation et aboutir à un système urbain multipolaire, robuste, durable et résilient au changement climatique, il faudra atteindre les objectifs spécifiques suivants :

- Atténuer les disparités spatiales liées au déséquilibre de l'armature urbaine.
- Maîtriser l'étalement urbain et l'utilisation des sols destinés à l'urbanisation.
- Améliorer le cadre de vie en milieu urbain.
- Améliorer la gouvernance urbaine.
- Renforcer l'attractivité internationale de Dakar.

La littérature portant sur la question urbaine dans toutes ses composantes et facettes est tellement riche et variée. Les auteurs des différents continents et différents pays se sont toujours penchés sur la question.

5. Questions de recherche

Nous nous sommes appesanti qui permettront de voir le gap entre les projections d'affectations du sol et d'aménagement prévues dans le PDU de 1983, et l'occupation réelle du sol dans la commune de Ziguinchor entre 2004 et 2020. La réponse à cette question permettra de mieux

comprendre la situation du foncier, du réseau routier, des équipements, de la densité de l'habitat, des espaces verts, de la zone industrielle et de la zone touristique dans la commune de Ziguinchor.

Ainsi, ce travail viendra s'ajouter aux documents d'aides à la prise de décisions, dans le cadre de la mise à jour des outils de planification et de la gouvernance urbaine dans la commune de Ziguinchor.

La question principale de recherche est la suivante :

Le PDU de 1983 définit-il réellement l'occupation actuelle de ville de Ziguinchor, en général et dans des quartiers comme *Goumel*, *Néma II* et *Kénia*, plus particulièrement ?

Les questions ci-dessous, guideront notre réflexion dans le cadre de cette étude.

- Comment se présentent les affectations de sol prévues dans le PDU de 1983 dans la ville de Ziguinchor et plus particulièrement au niveau des quartiers : *Goumel*, *Néma II* et *Kénia* en 2004 et 2020 ?
- Les occupations réelles répondent-elles en conformité avec les prévisions établies aux dans le PDU ?
- Quels sont les problèmes qui découlent du non-respect du PDU 1983 et leurs conséquences sur la fonctionnalité de la ville et le paysage urbain ?

6. Objectifs

Pour mener à bien ce travail, nous nous fixons un objectif général et des objectifs spécifiques.

L'objectif général de cette recherche est de faire une étude comparative entre les prévisions en matière d'affectations du sol prévues dans le PDU en 1983, les occupations réelles du sol dans la commune de Ziguinchor en 2004 et la situation de 2020.

En nous appuyant sur l'objectif général, nous pourrions décliner les objectifs spécifiques.

Ainsi il sera question de :

1. Caractériser les différentes affectations du sol prévues par le PDU de 1983 dans la ville de Ziguinchor en mettant l'accent sur les quartiers ciblés.
2. Dresser l'état des lieux des occupations réelles du sol dans la commune, en 2004 et 2020, en rapport avec les orientations stratégiques établies dans le PDU de 1983 et particulièrement dans les quartiers de *Goumel*, *Néma II* et de *Kénia*.

3. Montrer les divers problèmes (architecturaux, socio-économiques, politiques et environnementaux...) qui découlent du « non-respect » du PDU et analyser leurs conséquences sur la fonctionnalité de ville et de l'harmonie du paysage urbain.

7. Hypothèses

Cette étude vise à atteindre des objectifs bien précis et cela se fera avec l'aide d'une hypothèse générale et des hypothèses spécifiques.

Hypothèse générale :

Le non-respect des prévisions du PDU, notamment en matières d'affectations du sol est à l'origine des nombreux dysfonctionnements noté dans le cadre de l'aménagement de l'espace vert et de l'harmonie du paysage urbain dans la commune de Ziguinchor.

Partant de cette hypothèse générale, nous avons élaborer les hypothèses spécifiques suivantes :

1. L'occupation des terres se fait sans le respect des affectations initialement prévues dans le plan directeur d'urbanisme.
2. Les affectations du sol prévues lors de l'élaboration du PDU de 1983 ont été très vite dépassées par la croissance urbaine de Ziguinchor.
3. L'occupation effective du sol par l'habitat et la réalisation des équipements publics sans la prise en compte des affectations du PDU de 1983, a eu pour conséquences les nombreux disfonctionnements notées dans la ville de Ziguinchor, la prolifération des zones d'habitats spontanés, déficit en équipements de base, problèmes d'accessibilité aux équipements, dégradation du paysage urbain etc.

8. Analyse conceptuelle

La signification d'un terme peut varier d'une discipline à une autre, d'un domaine à un autre. Mieux dans la même discipline, un mot peut différer en fonction des spécialisations. Partant de ce constat nous avons jugé nécessaire d'expliquer un certain nombre de termes et d'expressions équivoques, utilisés dans le cadre de notre étude, pour en faciliter la compréhension.

Ainsi, les termes ou expression suivants seront définis dans le cadre de la géographie urbaine qui est notre domaine d'intervention.

Affectation du sol :

En aménagement urbain, une affectation est l'attribution en un territoire, ou une partie de celui-ci, d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation bien déterminée. La détermination des grandes affectations du territoire (dans le schéma d'aménagement et de développement) et de

celles du sol (dans le plan d'urbanisme) indique formellement de quelles façons la municipalité entend utiliser les parties de son territoire.

De cette manière, elle répond aux besoins de la collectivité, notamment en matière d'espaces résidentiels, commerciaux, industriels, récréatifs, agricoles et forestiers ainsi que de conservation. La détermination des grandes affectations permet également d'agencer les utilisations du territoire.

Liées aux grandes orientations d'aménagement et à l'énoncé de la vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social, les grandes affectations forment la base sur laquelle reposent les autres éléments de contenu (p. ex. emplacement des équipements et infrastructures, identification des sites d'intérêt). En effet, ces éléments doivent être cohérents avec les grandes affectations du territoire. Ces dernières permettent de juger du bien-fondé de l'emplacement d'un équipement ou d'une infrastructure projeté. Elles peuvent, en outre, réserver à certaines fins (agricoles, industrielles, de conservation, forestières, etc.) des parties de territoire d'une municipalité.

Occupation du sol :

L'occupation du sol est une cartographie synthétique d'un territoire. Elle permet de comprendre son organisation et sa dynamique spatiale. Elle est produite à partir d'images satellitaires et/ou aériennes, analysées par photo interprétation ou classification numérique.

En cartographiant un territoire à différentes dates, il est possible de procéder à son analyse diachronique en mettant en exergue les mutations d'occupation du sol : étalement urbain, transformations économiques, devenir des zones humides, des prairies ou des haies... Une base de données d'occupation du sol est un outil précieux d'aménagement du territoire.

Planification urbaine :

Elle consiste à mettre un programme de l'extension des villes sur une vision à long terme, au lieu de l'extension spontanée et subie. Elle a pour ambition de faire une articulation entre planification et stratégies de développement urbain.

Un document comme le PDU s'inscrit dans le cadre de la planification urbaine. Mieux c'est un document de planification sur une échelle à long terme. Et celui de la ville de Ziguinchor avait une durée de vingt années.

Habitat spontanée :

Installation de la population dans un espace dépourvu de toute politique de planification.

Il est souvent défini dans une approche négative comme étant l'incarnation du non formel. A Ziguinchor l'exemple du quartier de Néma II est une parfaite illustration.

Cet habitat est caractérisé par l'inégalité des constructions, qui sont principalement édifiées sur des terrains sans statut, tels que les berges, des arroyos et des canaux, ou sur des terrains inoccupés parce que marécageux ou insalubres et squattés (Cartoux, 1997). Cette caractéristique lui vaut aussi l'appellation " sous-intégré " en ce sens que ne faisant partie de la ville officielle, il n'a pas accès aux réseaux. De façon moins identifiable, l'habitat spontané occupe certains interstices du tissu urbain et participe à sa densification. Cet habitat se traduit par des constructions précaires, réalisées avec des matériaux de récupération : bois, zinc, fer etc.

De manière générale, il est réalisé par la couche la plus pauvre de la société et/ ou par des personnes en situation d'inégalité résidentielle (Wust, 2000).

Urbanisation :

Croissance de la population urbaine et extension des villes. C'est un processus de transformation d'un espace rural en espace urbain, d'une société rurale en une société urbaine. Elle peut être volontaire si elle est planifiée ou spontanée si elle s'effectue sans plan préétabli. Le taux d'urbanisation donne le pourcentage d'urbains dans la population totale.

Pour certains, elle est un mouvement historique de transformation des formes de la société que l'on peut définir comme l'augmentation du nombre de ceux qui habitent en ville par rapport à l'ensemble de la population. C'est donc un processus de développement des villes et de concentration des populations dans ces dernières.

Plan d'Occupation des Sols (POS) ou Plan Local d'Urbanisme :

Le POS est la source qui fixe toutes les règles juridiques d'utilisation des sols d'une agglomération donnée : la pierre angulaire du droit de l'urbanisme.

Son objet est de fixer, dans le cadre des orientations du Schéma Directeur, les servitudes d'utilisation du sol, lesquelles précisent l'autorisation et l'interdiction de construire.

Ainsi, chaque propriétaire, chaque constructeur doit pouvoir à la lecture du POS, faire la liste des règles qui définissent son droit de construire sur telle ou telle parcelle.

Le POS est un document local généralement établi à l'échelle de la commune, pour une période de validité de 10 à 15 ans (moyen terme).

Il concerne toute propriété foncière publique ou privée et détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachées à chaque propriété.

Le POS est un document juridique qui s'impose à tous, particulier et administration. C'est la référence pour l'instruction du permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

Les communes ne disposant de POS sont frappées d'inconstructibilité relative.

Ville :

C'est la disposition d'un nombre important de bâtiments ou de constructions et la concentration d'un certain nombre de population exerçant en majorité des activités non agricoles sur un espace. « La ville n'est pas seulement constituée de rues bordées de maisons avec quelques réseaux en sous-sol, quelques bâtiments publics et espaces verts, elle est devenue un organisme sans cesse plus complexe qui exige des équipements de plus en plus coûteux à valoriser ».

Bastié J. et al 1989. La notion de ville d'un pays ou d'un continent à l'autre suivant le nombre d'habitant et le niveau de développement des pays concernés.

Selon Merlin, Pierre, 1994 : La croissance urbaine, Éditions Presses Universitaires de France PUF (...) C'est en effet son rôle de rassemblement des hommes, pour mener des activités collectives et de lieu d'échange qui caractérise la ville (...). La ville est un lieu de rassemblement des hommes, en un emplacement favorable pour mener des activités collectives, un lieu d'échanges des personnes, des biens, des capitaux, des idées et des informations à la foi résultante, cadre et moteur des activités humaines.

Par ailleurs, elle est définie comme une agglomération d'immeuble et de personne de quelque importance, qui à l'origine se distingue à la campagne agricole (...) la ville rassemble des personnes qui vivent de commerce et de services (y compris les services de polices et de défenses). C'est un groupement de population et de construction dont la vie s'articule autour d'une même organisation économique et socioculturelle.

Toutefois, au-delà de cette définition structurelle par essence évolutive (voir histoire des villes) et fonction de spécificités nationales et régionales, la notion de ville, riche et complexe, possède plusieurs dimensions dans le domaine des sciences environnementales et sociales, et recoupe d'autres notions comme cité, commune, agglomération, métropole. Du point de vue statistique, la ville compte théoriquement un effectif de population minimum (2.000habitants en France, 5.000 ou 10.000 habitants dans d'autres pays), regroupé dans un espace limité, les maisons de devant ne devraient pas être distancées de 100m. Juridiquement, la ville est constituée en commune (plus petite division administrative de la France, qui en comptait 36 679 lors du recensement de 1999), administrée par un maire et un conseil municipal, ou en agglomération (entité comprenant la ville et sa banlieue) (Encarta 2009).

Partant de ces différentes définitions, nous pouvons dire que la définition d'une ville n'est pas une chose facile encore moins statique car chaque ville à son propre contexte de création. Qu'elle soit européenne, asiatique, américaine ou africaine, chaque ville a ses propres

spécificités. Ziguinchor peut être considérée étant une ville secondaire au niveau du Sénégal mais complètement différente des autres villes du pays à cause de son caractère semi-rural avec la présence d'une certaine végétation. Mais abritant une "importante" infrastructure de base à l'image de son université, de son aéroport et de son port maritime et de pêche qui constituent de réels moteurs économiques de développement.

Étalement urbain :

Expression désignant le phénomène de développement des surfaces en périphéries de la ville. On parle également de périurbanisation. Une dilatation croissante des espaces urbains et des surfaces habitables. Cet étalement est principalement lié au développement démographique des agglomérations (fort taux de natalité et forte migration), se fait avec une densité du bâti d'autant plus faible que l'on s'éloigne du cœur des villes.

Si les spécialistes des études foncières comme Joseph Comby et Olivier Piron (2002) urbanistes, ont montré que « beaucoup des ménages s'installent dans le périurbain pour se rapprocher de leur travail, à savoir les nouveaux pôles d'activités économiques de périphérie cela n'est pas totalement le cas ici...

Dans "le phénomène d'étalement urbain et la croissance des villes" (Daphné Boret, 1999), l'étalement urbain n'est que la dénomination actuelle et à connotation négative, comme la « tache urbaine » qui l'accompagne de ce qu'on appelait autrefois l'expansion urbaine, et de ce qui s'appelle aux Etats-Unis *l'Urban sprawl*.

L'étalement urbain existe quasiment dans tous les territoires du monde. Ses causes sont nombreuses et bien souvent, on évoque conjointement croissance urbaine et constructions lointaines dans les villes pour expliquer le phénomène. La terminologie elle-même est variée, ce qui souligne la complexité des processus de croissance au niveau de la périphérie des agglomérations et dont la difficulté à aboutir à une qualification de ce phénomène. On parle de périurbanisation (urbanisation continue aux franges des agglomérations), d'urbanisation périphérique, de rurbanisation (processus d'urbanisation rampante dans l'espace rural, d'imbrication des espaces ruraux et des zones urbanisées périphériques, qui s'organisent autour de noyaux de l'habitat rural, sans créer un nouveau tissu continu), de Sub-urbanisation (développement continu de l'espace autour des villes), de faubourg, de banlieue.

En somme, retenons que l'étalement urbain, que l'on observe sur toutes les surfaces habitables et inhabitables, n'est pas un nouveau phénomène. Avec des modalités qui varient en fonction des facteurs géographiques, sociaux, économiques, culturelles, environnementaux etc.

Toutefois, cette forme de croissance des villes présente quelques aspects qui semblent s'universaliser.

Foncier :

Le foncier est un concept polysémique. Il fait appel à plusieurs approches qui tentent de lui donner un contenu. C'est un concept issu du latin ' ' *fondus*' qui signifie « *fonds de terre* » et qui selon le collectif d'auteur Le Bris E, Le Roy E, et Mathieu P, (1991) est : « l'ensemble des règles définissant les droits d'accès, d'exploitation et de contrôle concernant la terre et les ressources naturelles. » Cette acceptation à l'analyse met l'accent sur la dimension sociale du foncier, rapport entre les hommes et les groupes sociaux partie intégrante du fonctionnement de la société.

Spéculation foncière :

Selon François Choay et Pierre Merlin, dans le dictionnaire de l'Urbanisation et de l'Aménagement, la spéculation foncière est définie comme étant une opération qui consiste à profiter des fluctuations du marché pour faire un bénéfice. La durée de détention joue un rôle important dans l'étude spéculative. Le spéculateur achète pour revendre dans un délai relativement bref.

Plans d'affectations :

Les plans d'affectation définissent l'affectation (destination) du territoire, la mesure de l'utilisation du sol, les règles de construction et le degré de sensibilité au bruit dans les zones qu'ils délimitent. Ils comprennent les plans proprement dits et les dispositions réglementaires s'y rapportant. Ils sont en principe élaborés sur la base de réflexions directrices contenues dans des plans directeurs et sont contraignants pour les tiers.

Le plan d'affectation de la ville Ziguinchor que l'on peut qualifier de PDU définit l'ensemble des classes d'occupations du sol sur une période de vingt années. Mais celui-ci

9. Méthodologie

La méthodologie adoptée dans le cadre de ce travail reposera principalement sur trois étapes :

- la collecte de données (elle s'articule sur deux étapes (la recherche documentaire et le travail de terrain ;
- le traitement et la représentation des données ;

- et l'analyse des données.
- **La collectes de données**

Elle s'articule autour de deux étapes ; la recherche documentaire et les travaux de terrain (pré-enquêtes et enquêtes) et surtout des entretiens individuels avec des personnes ressources.

La recherche documentaire

Elle constitue une étape fondamentale du travail. Elle repose sur l'ensemble des ouvrages, articles, thèses, mémoires, rapports des structures étatiques et ONG etc. en rapport avec la thématique sont revus afin d'en faire une synthèse.

Ainsi, nous avons été dans plusieurs centres de documentations afin de consulter les ouvrages et documents physiques disponibles en rapport avec notre thématique. Cette phase nous a mené :

- à la bibliothèque de l'université Assane Seck de Ziguinchor
- au campus numérique de l'UASZ
- à la bibliothèque du laboratoire LGE
- à la bibliothèque de l'alliance franco-sénégalaise de Ziguinchor
- au centre culturel de Ziguinchor
- à la Bibliothèque numérique de l'UCAD
- et à la Bibliothèque numérique de l'UGB

Des recherches furent également faites via internet sur plusieurs sites du gouvernement, d'ONG, instituts, d'institutions internationales, d'agence gouvernementales (www.gouv.sn, www.anat.org, www.adm.org, www.onuhabitat.org, www.endatiermonde.org, www.oecd.org, ...) et les sites scientifiques (www.hypergeo.org, www.thèse.fr, www.éruDi.org, www.cairninfo.org, ...).

Ce qui ressort de cette recherche, c'est que la thématique étudiée est trop technique que théorique. Il a été particulièrement difficile pour nous, de voir des études portant exclusivement sur ce thème. Toutefois, au cours de nos recherches, nous avons trouvé beaucoup de mémoires de master, de thèses, d'articles, de rapports etc. traitant des questions urbaines en rapport avec la gouvernance urbaine, l'étalement urbain, le foncier et ses enjeux, la spontanéité de l'habitat etc.

Les travaux de terrain

Ils consistent, tout d'abord de faire des observations, de constater, de se faire une opinion claire sur le sujet pour ensuite procéder aux travaux d'enquêtes et d'entretien.

Les observations de terrain

Elles nous ont permis non seulement de connaître la zone étudiée, mais de nous donner une idée sur le niveau de respect ou non du PDU de 1983 dans la ville de Ziguinchor d'une manière générale et surtout au niveau des quartiers étudiés : Goumel, Néma II et Kénia.

La possession du PDU a facilité les observations sur les affectations du sol prévues lors de l'élaboration du PDU de 1983 même si on ne pouvait pas dire avec exactitude la quantité des affectations et des occupations. Néanmoins on savait :

- ce qui avait été prévu et ce qui avait
- ce qui avait été prévu et qui n'a pas été fait
- et ce qui n'avait pas été prévu et qui est fait

Entretiens individuels

L'objectif de ces entretiens était de permettre à nos différents interlocuteurs de répondre à nos questions mais de nous livrer des informations qui ne sont pas accessibles au grand public en rapport avec la thématique étudiée.

Ces entretiens ont eu comme cibles les responsables et anciens responsables de services ou de directions, des services municipaux de la commune, de cadastre, d'urbanisme, d'impôts et domaines et de toutes autres personnes ressources.

Ainsi, nous avons élaboré un guide d'entretien qui permet de :

- déterminer l'implication de chaque acteur ;
- connaître leur domaine et limite d'intervention
- avoir un aperçu global sur le niveau de réalisation du PDU ;
- savoir les problèmes que chaque acteur rencontre sur le terrain ;
- s'imprégner sur les raisons du non renouvellement du PDU ;
- demander la démarche de chaque acteur pour espérer voir le renouvellement du PDU.

Les pré-enquêtes

Les pré-enquêtes sont des phases de test, d'observation et de confrontation de nos questions. Elles sont d'une importance insoupçonnée mais fondamentales pour le déroulement des enquêtes ménages. Elles nous ont éclairés sur l'insuffisance de certaines questions.

Ainsi des quartiers comme Diéfaye, Diabir et Kandialang ayant des similitudes respectives avec Goumel (zone inondable), Néma 2 (une partie de l'habitat étant spontanée) et Kénia (zone d'extension) ont été choisis. Ces quartiers nous ont servi d'échantillon pour faire notre pré-enquête. Et l'objectif était d'apprécier, d'améliorer les questions avant d'entamer les enquêtes proprement dites.

Pour le quartier de Diéfaye, cinq (5) questionnaires ont été administrés à cinq ménages différents. Neuf (9) et Treize (13) questionnaires différents respectivement à Diabir et Kandialang.

Enquêtes par questionnaires

L'échantillonnage est construit sur la base des données du RGPHA 2013. Et nous avons notre échantillon parmi les concessions. Le pas de sondage diffère d'un quartier à un autre : 4 pour Goumel, 10 pour Néma II et 7 pour Kénia.

Pour les questions, elles ont été destinées aux chefs de ménage ou à celui qui prend en charge le ménage.

Elles ont pour objectif de recueillir les informations sur les différentes caractéristiques des quartiers et des celles des ménages en nous appuyant sur les questions et objectifs de recherche. Le tout pour pouvoir affirmer ou infirmer à nos hypothèses de départ. La collecte de données s'est faite entre Septembre 2020 et Avril 2021. Elle s'est faite par intermittence et à l'aide d'étudiants. Ainsi entre :

- Septembre 2020 et Octobre 2020, période des pré-enquêtes,
- Janvier 2021 et Février 2021, première descente sur le terrain pour une partie des enquêtes et des entretiens,
- Mars 2021 et Avril 2021, deuxième descente pour des enquêtes mais également pour des entretiens,
- Juillet et Aout 2021, retour sur le terrain pour des compléments d'informations et des prises de photos.

- Enfin Octobre et Novembre 2021, sur la demande de mon directeur de mémoire, je suis retourné au service de l'urbanisme pour rechercher des informations.

Tableau 1: Représentativité des quartiers enquêtés en fonction du nombre de ménage

Quartiers	Effectif enquêté	Nombre de ménage	Pourcentage
Goumel	30	116	25%
Néma 2	160	1600	10%
Kénia	75	492	15%
Total	265	2258	11,73%

Source des données : ANSD 2013, RGPHA¹

L'enquête par questionnaire vise à recueillir les informations sur les caractéristiques des quartiers et celles des ménages, bref à répondre aux objectifs de recherche. Notre questionnaire comprend trois (3) grandes parties :

- Identification et profil de l'occupant (ici, il s'agit : d'identifier et de présenter le répondant en s'appuyant sur certaines caractéristiques telles que : le nom, le prénom, le sexe, le lieu de provenance, la raison de l'installation, le nombre de ménage, le niveau d'instruction etc.
- Affectation et occupation du sol dans la commune de Ziguinchor (C'est l'étude de la caractéristique du bâti à travers les modes d'acquisitions des parcelles, les origines des ménages, statut d'occupant, type de construction, durée d'occupation, le mode d'acquisition, le prix de la parcelle, sans oublier l'aspect juridique du bâti (titre foncier et le permis de construire)
- Problèmes et perspectives (Mise en exergue des limites foncières et du soutien de la municipalité au niveau du quartier)

Justification du choix des quartiers ou de la zone d'étude

Pour le choix des quartiers à enquêter, nous nous sommes basés sur la carte du Plan Directeur d'Urbanisme de 1983 allant jusqu'à 2003 pour voir les affectations de sol initialement prévu et validé. Et nous avons choisi de nous appesantir sur l'ensemble des classes d'affectations. A savoir :

- le réseau routier ; - les équipements
- les espaces verts ; - l'habitat
- la zone industrielle ; - et la zone touristique

¹ RGPHA = recensement général de la population de l'habitat et de l'agriculture

Ensuite il s'en est suivi d'une observation minutieuse et là, il ressort clairement du Plan Directeur d'Urbanisme que certaines occupations sont en déphasages avec les affectations prévues lors du PDU au niveau de certains quartiers.

Enfin, une descente sur le terrain était inévitable pour comprendre les raisons de ces détournements d'objectifs du côté des personnes ressources (entretien) et dans certains quartiers, en nous intéressant sur des sites habités et qui n'étaient pas destinés à l'habitat conformément au Plan Directeur d'Urbanisme (exemple : des espaces verts, des réserves foncières, des zones de bas-fonds etc.). Sur place un questionnaire fut soumis dans certains ménages pour avoir certaines informations relatives avec le questionnaire dressé pour l'occasion.

Trois quartiers ont été choisis comme zone d'étude. Il s'agit de : Goumel, Néma 2 et Kénia. De ce fait, les grandes lignes du questionnaire sont : profil de l'occupant, affectation et occupation du sol dans la commune de Ziguinchor de 1983 à 2020 et les problèmes et perspectives.

Goumel, quartier qui se situe au niveau d'une zone inondable et une bonne partie de son sol fut classée zone non aedificandi lors de l'élaboration du PDU de 1983. Aujourd'hui, il est pratiquement occupé.

Néma 2, sous quartier de Néma dont la première partie se situe à côté l'aéroport et la seconde dernière le camp actuel des sapeurs-pompiers de la ville de Ziguinchor.

La première partie considérée comme zone non aedificandi du fait de sa proximité avec l'aéroport et la seconde est un patrimoine foncier de la municipalité. Malheureusement toutes ces deux parties font l'objet d'une occupation spontanée et cela face à une autorité impuissante. Enfin Kénia, zone d'extension lors du PDU de 1983, est aujourd'hui l'avenir de la ville de Ziguinchor. Et tout cela en un temps record.

Le traitement des données

Pour ce qui est du traitement des données à la fois quantitatives et qualitatives, nous avons fait recours à Word et pour la saisie du questionnaire et du mémoire. Au logiciel Excel pour raffiner les résultats, la construction des graphiques et tableaux.

En ce qui concerne la production cartographique, nous nous sommes servi des logiciels Arc Gis 10.2.2, Q Gis 2.14 et Google Earth, qui nous a permis de capturer les images que nous avons besoin dans le cadre de notre travail. Ceci a été un important support cartographique dans la matérialisation des objectifs qu'on s'était fixé.

PREMIERE PARTIE : CARACTERISTIQUES DE LA POLITIQUE NATIONALE D'URBANISATION

Cette partie passe en revue le cadre institutionnel de la politique urbaine du Sénégal, les services urbains et décrit les principaux programmes mis en œuvre dans le cadre de la politique urbaine de l'Etat du Sénégal, avec l'appui des institutions d'aide au développement. Elle étudie également les caractéristiques physiques et socio-économiques de la ville de Ziguinchor.

CHAPITRE I : CONTEXTE DE L'URBANISATION AU SENEGAL

L'élaboration en 1997 de la lettre de politique de l'urbanisme et de l'habitat et de l'adoption du Plan National d'Aménagement du Territoire (PNAT) a constitué un véritable tournant dans la conduite des politiques urbaines et des territoires. Les stratégies déclinées dans ces deux documents et les actions identifiées en vue de leurs réalisations doivent aujourd'hui être mises en profit pour donner à l'action publique une vision beaucoup plus claire et prospective du développement urbain des territoires.

Considérés comme un levier d'appui à la production pour un développement durable, l'urbanisme et l'aménagement du territoire avaient comme problème majeur, la dégradation du cadre de vie et les disparités régionales. Cette dégradation était caractérisée par la non maîtrise des établissements humains et l'insuffisance qualitative et quantitative de la couverture des besoins en logements, parcelles, infrastructures et équipements.

Face à une telle situation, l'objectif global était d'améliorer le cadre de vie tant en milieu urbain que rural par des actions suivantes :

- le recentrage de l'action publique en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
- l'adoption d'une planification stratégique par objectif ;
- l'adoption d'une démarche prospective et visionnaire et
- la promotion d'un urbanisme écologique.

1.1 Vision et Orientation stratégique de la politique d'urbanisation et d'aménagement du territoire

La vision de la politique nationale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est fondée sur l'amélioration des conditions de vie et d'existence des Sénégalais dans un cadre territorial équilibré.

Cette vision s'articule autour de deux axes stratégiques majeures : la gestion des établissements humains et la mise en œuvre effective de la politique d'aménagement du territoire.

1.1.1 Vision et orientations stratégiques de développement de la commune de Ziguinchor horizon 2024

Partant de l'étude sur les potentialités et contraintes faite aussi bien sur le profil humain, le profil physique que sur le profil naturel de la commune, le conseil municipal de Ziguinchor a formulé sa vision du développement socio-économique à l'horizon 2024, en combinant quatre principaux paliers. Ainsi, les autorités municipales ont pour vision de faire de la commune, un

hub attractif soutenu par des investissements massifs et structurants, pour un développement durable et harmonieux, dans la paix et la concorde.

Cette vision du développement s'inscrit en droite ligne avec celle définie par les pouvoirs publics déclinée à travers le Plan Sénégal Emergent (PSE), les politiques sectoriels et les engagements internationaux (ODD).

A travers cette vision, la commune de Ziguinchor entend faire de Ziguinchor, une ville attractive, propice aux investissements nationaux et internationaux.

La promotion de « l'économie verte » qui est aujourd'hui utilisée et reprise presque par tous les acteurs et intervenants dans le champ du développement, concilie la gestion dans la durée, des ressources naturelles, la promotion de l'emploi et des ressources naturelles.

A ce titre, et compte tenu des innombrables potentialités dont elle dispose (position géographique par rapport à Bissau et Banjul, port et aéroport), la commune de Ziguinchor peut valablement bâtir un modèle de développement et contribuer à l'émergence économique du pôle territoire de la Casamance.

L'ambition étant de créer les conditions d'une commune attractive qui concilie les exigences que sont :

- la promotion d'un développement territorial ;
- le renforcement des services d'appui à la production ;
- assurer la prise en charge à travers le développement des infrastructures sociales de bases et
- le renforcement les capacités organisationnelles, institutionnelles, techniques et financières (PDC, 2018).

1.1.2 Orientation stratégique de développement de la commune de Ziguinchor

En vue de matérialiser cette vision, quatre (4) orientations stratégiques ont été définies et guideront les initiatives à prendre pour traduire en actions et en résultats tangibles au des populations. Il s'agit de :

Axe stratégique 1 : Promotion du développement économique territorial

Pour atteindre ces objectifs, la commune de Ziguinchor attend bâtir un modèle de développement basé sur le tourisme, la pêche autour de la valorisation de la pratique de l'agropastorale urbaine.

Axe stratégique 2 : Renforcement des services d'appui à la production

Dans le souci de matérialiser sa vision de développement à l'horizon 2024, la commune de Ziguinchor accorde un intérêt particulier à trois éléments essentiels et entend relever le défi notamment du désenclavement, de la maîtrise de l'eau et de l'énergie.

Pour rappel, la commune de Ziguinchor fait face à la problématique de son extension et de la gestion des espaces habitables.

A ce titre, elle envisage dans le cadre de l'intercommunalité de mettre en œuvre un programme spécial de désenclavement interne en assurant un lien permanent entre les zones de forte concentration humaine et les zones de productions souvent isolées du reste de la commune.

Axe stratégique 3 : Promotion du développement social à travers l'amélioration de l'accès aux infrastructures et services sociaux de bases.

La commune de Ziguinchor est caractérisée par une évolution démographique galopante et l'extrême jeunesse de sa population. De ce point de vue, la demande sociale qui se traduit par une aspiration forte des populations à l'accès aux infrastructures et aux services sociaux de bases s'accroît de plus en plus. Ainsi, dans le souci d'assurer un développement humain durable, les autorités territoriales ont inscrit ce volet au rang de priorité afin de mobiliser tout le potentiel humain en vue d'une participation effective à l'effort de développement.

Les stratégies initiées et proposées en vue d'améliorer les conditions de vie des populations reposent essentiellement sur la satisfaction des besoins exprimés en terme d'accès aux infrastructures de bases.

Axe stratégique 4 : Renforcement des capacités

Le diagnostic institutionnel a relevé chez certains acteurs une méconnaissance des textes et lois régissant le fonctionnement des collectivités territoriales, (lois sur la décentralisation, l'exercice des compétences transférées aux collectivités territoriales, technique de mobilisation de la fiscalité territoriale, gestion budgétaire, technique de recherche de partenaires, participation des communautés territoriales dans le développement territorial de leur territoire etc.)

Cette situation n'est pas sans conséquence dans la conduite des affaires publiques de la part de ces élus dont la mission est de travailler à l'amélioration des conditions de vie des populations dans une démarche participative et inclusive.

Pour corriger ces manquements, il convient de combiner deux approches complémentaires à savoir la formation des élus et du personnel technique de la commune et l'implication de la population dans la gestion de la cité (PDC, 2018).

1.2 Organes de suivi et instruments de planification et de gouvernance urbaine

Dans le cadre du plan de développement économique et social, du plan national d'aménagement du territoire, les prévisions et les règles d'urbanisme s'expriment par:

- les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme ;
- les Plans Directeurs d'Urbanisme ;
- les Plans d'Urbanisme de Détails ;
- les Plans de Lotissement.

La procédure d'instruction des plans et schémas directeurs d'urbanisme ainsi que des plans d'urbanisme de détails et des plans de lotissements est définie dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

1.2.1 Les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)

Le SDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires concernés, compte tenu des relations entre ces territoires et les régions avoisinantes et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension des agglomérations, l'exercice des activités agricoles, des activités industrielles, et les autres activités économiques et la préservation de l'environnement.

Le SDAU prend en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités territoriales et des établissements et services publics ou privés.

Il détermine la destination générale des sols, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructures, en particulier de transport, la localisation des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension ou de rénovation et de restructuration.

Le SDAU s'applique à une commune, à une communauté rurale, à un ensemble de communes et de communautés rurales ou de leurs parties. Ils sont dotés des plans d'occupation des sols qui constituent leur complément.

Le SDAU est rendu exécutoire par décret après avis favorable du conseil régional ².

² Code de l'urbanisme

1.2.2 Les Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU)

Le Plan Directeur d'Urbanisme fixe les orientations générales et indique les éléments essentiels de l'aménagement urbain, dans le cadre du Plan National d'Aménagement et de Développement du Territoire(PNADT).

Il intègre et coordonne les objectifs de l'Etat, des collectivités locales, des organismes publics ou privés en matière de développement économique et social.

Les PDU s'applique aux communes, à des parties de communes ou de communautés rurales, à des agglomérations, ou des parties d'agglomérations que réunissent des intérêts communs dans le cadre de l'intercommunalité.

Le PDU comporte :

- la répartition et l'organisation du sol en zones suivant leurs affectations ;
- le tracé de toutes les voies de circulation (routes nationales, régionales, départementales et autres voies primaires) ;
- la définition des tracés et des emprises des infrastructures de transport ;
- les emplacements réservés aux activités les plus importantes, aux installations classées et d'intérêt général ou à usage public avec mention de leur destination, aux zones touristiques, aux espaces libres ou boisés ainsi qu'aux zones préférentielles d'extension ;
- éventuellement les éléments de programmation et de coût des équipements publics et d'infrastructures ;
- les schémas directeurs des réseaux divers.

Le PDU peut contenir l'indication des zones dans lesquelles seront établis les Plans d'Urbanisme de Détails(PDU) et des Zones Spéciales d'Aménagement Foncier (ZSAF) ainsi que les Zones de Protection Spéciale (ZPS) visées par le code de l'environnement.

Le Plan Directeurs d'Urbanisme délimite éventuellement, les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel ou de nature à justifier leur conservation.

Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde dans les conditions définies par la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

Le Plan Directeur d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe conformément à l'article 11 les conditions de l'utilisation du sol.

Le Plan Directeurs d'Urbanisme est approuvé par décret sur rapport du Ministre chargé de l'urbanisme après avis favorable de la (ou des) collectivité(s) locale(s) intéressée(s).

1.2.3 Le décret portant approbation et rendant exécutoire le Plan Directeur d'Urbanisme de Ziguinchor a été fait à Dakar, le 15 Février 1983(voir annexes) Les Plans d'Urbanisme de Détails (PDU)

Le PUD reprend à plus grande échelle, les dispositions d'aménagement d'une zone ou des parties des Plans Directeurs et Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme.

Il précise et complète les dispositions des PD et SDAU, en fonction des spécificités de chaque secteur concerné, notamment la délimitation des zones d'affectation en considération de la nature et valeur des sols, des règles d'utilisation du sol et de l'équilibre écologique.

Le PDU détermine notamment en fonction des spécificités des secteurs ou quartiers concernés:

- les modes particuliers d'utilisations du sol ;
- le tracé des voies de circulation ;
- les emplacements réservés aux équipements publics, aux installations classées et autres installations d'intérêt général et aux espaces libres ;
- les zones de protection spéciale visées par le code de l'environnement ;
- les règles et servitudes particulières de construction justifiées par le caractère des lieux ;
- les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que nécessaire.

Il détermine les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à restaurer lorsque ceux-ci présentent un caractère historique ou esthétique, les terrains de toute autre nature, qui en raison de leurs caractéristiques doivent être protégés. Il comprend :

- un avant-projet d'alimentation en eau potable et d'assainissement (eaux pluviales et eaux vannes) du quartier ou du secteur intéressé assorti d'un avant-projet d'électrification ;
- le coût et l'ordre de priorité des opérations prévues audit plan.

Le PDU comporte un règlement qui fixe, conformément à l'article 11 du présent code, les conditions d'utilisation du sol.

Le PDU est approuvé par décret, sur rapport du Ministre chargé de l'urbanisme ; après avis de la collectivité locale concernée.

1.2.4 Les Plans de lotissement

Le plan de lotissement est un plan indiquant le mode d'aménagement, d'équipement et de découpage parcellaire d'un terrain en vue de la vente ou de la location. Le plan de lotissement comporte :

- un plan de situation du terrain à lotir ;
- un document graphique modifiant le découpage parcellaire proposé avec l'état actuel et sa desserte ;
- un rapport de présentation expliquant les principes d'élaboration du projet, les caractéristiques des parcelles (taille, forme, situation) ;
- un règlement d'utilisation du sol ;
- le programme de travaux de viabilisation et d'équipement à réaliser.

Le Plan de Lotissement est approuvé par le Ministre chargé de l'urbanisme après avis favorable de la collectivité locale concernée.

CHAPITRE II : PRESENTATION GENERALE DE LA VILLE DE ZIGUINCHOR

Dans cette partie, il sera question d'expliquer et de faire le lien entre les éléments physiques (climat, topographie, géomorphologie) en rapport avec la problématique étudiée.

2.1 Les caractéristiques physiques de la ville de Ziguinchor

2.1.1 Localisation et Site de la ville de Ziguinchor

La localisation tout comme le site d'une ville ne sont pas des choix ex nilo- car cela relève : d'un contexte historique, de la géostratégie (l'implantation d'une ville est minutieusement réfléchi), de l'économie etc.

Ainsi l'implantation de la ville de Ziguinchor, à l'image de beaucoup d'autres villes du Sénégal voire de l'Afrique, relève d'un choix bien réfléchi.

La ville de Ziguinchor, capitale de la région du même nom, se trouve sur la rive gauche du fleuve Casamance à 65km de son embouchure sur l'océan Atlantique et à 15km de la frontière avec la République de Guinée Bissau. Ses coordonnées géographiques sont : longitude : 16° 16' ouest et latitude : 12° 36' nord. Sa superficie est estimée à 4.533 hectares.

La commune de Ziguinchor s'est développée sur un site fluvial composé de dépressions saisonnières inondable et de bas plateaux du continental terminal. L'extension de la ville le long du fleuve Casamance est bloquée par les deux marigots se trouvant respectivement à l'Est et à l'Ouest de la ville : Boutoute et Djibélor (PDC, 2018)

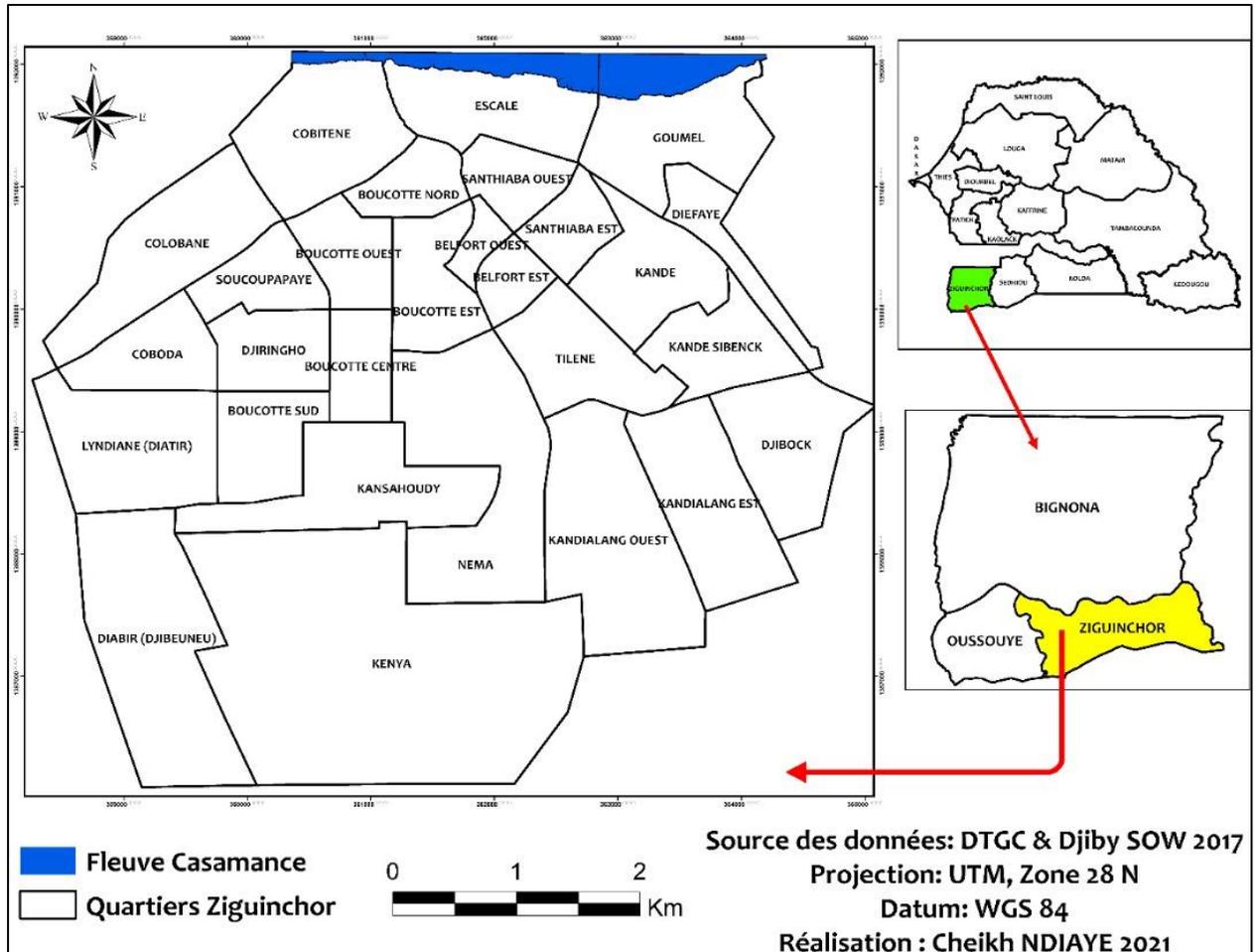
La commune de Ziguinchor est située sur une cuvette bordée au nord par le fleuve par le fleuve Casamance, au sud par la commune de Niaguis, à l'ouest par le marigot de Djibélor et à l'est par le marigot de Boutoute. Du point de vue hydrologique, la ville est sous l'influence du fleuve Casamance et de ses affluences notamment les marigots de Djibélor et Boutoute. (SOW 2014)

La géomorphologie de la ville est constituée par des **plateaux**, des **terrasses** et des **bas-fonds** dont le relief est peu accentué.

Les **plateaux** forment deux grands ensembles situés dans la partie centrale de la ville évoluant en forme d'éventail vers le sud. Il s'agit du Plateau de Peyrissac limité au nord-ouest par les zones inondables de Colobane, à l'est par la cuvette de Tilène et à l'ouest par la dépression de Lyndiane. Le second est le Plateau de Néma ou plateaux méridionaux limité au nord par le plateau de Peyrissac, la dépression de Lyndiane, la cuvette de Tilène et la terrasse de Santhiaba, à l'ouest par la dépression de Djibélor et à l'est par les zones inondables de Kandé.

Les **terrasses** bordent les plateaux jusqu'à 5mètres d'altitude. Ce se sont des sables ouljien qui occupent en général les dépressions inondables comme c'est le cas de la dépression de Kandialang Boutoute, de Djibélor, de Lyndiane et la cuvette de Tilène.

Les **bas-fonds** occupent les parties de la ville proches du lit du fleuve Casamance et des marigots de Djibélor et de Boutoute. Ils sont constitués d'alluvions fluvio-marines récentes (sables limoneux et limons sableux) généralement exploitées en riziculture et d'une vasière à mangrove peu présente dans la zone d'étude. (PAZ, 2006)



Carte 1 : Localisation de la commune de Ziguinchor

2.1.2 Situation hydro climatique de la ville

Deux saisons bien marquées existent dans la ville de Ziguinchor. Elles correspondent à la saison pluvieuse et à la celle sèche.

La saison pluvieuse, à l'instar des autres villes ou localités de la Basse Casamance, commence le plus souvent, au mois de mai pour s'achever au mois d'octobre ou au mois de novembre. Elle est caractérisée par la prédominance de la Mousson qui est un vent chaud, chargé d'une grande humidité provoquant des pluies importantes dans la zone.

Quant à la saison sèche, elle est parcourue par deux types de vents que sont les alizés maritimes, de direction nord à nord-ouest, frais et humide en provenant de l'anticyclone des Açores et l'harmatan, un vent d'est qui est chaud et sec, chargé d'aérosols.

La température moyenne mensuelle varie de 25 à 29°C, avec une moyenne annuelle de 27,4°C.

La ville de Ziguinchor se situe entre les isohyètes 1200 et 1500 mm (Tandian, 2000). Elle appartient à la zone la plus pluvieuse du Sénégal avec une saison qui dure au moins cinq (5) mois, même si depuis plus quelques années nous remarquons une baisse de la pluviométrie par conséquent une diminution du nombre de mois. En effet, les modifications climatiques constatées ces dernières années font que les précipitations commencent au mois de juin.

La période la plus pluvieuse se situe entre juillet et septembre, avec un pique qui coïncide au mois d'aout et une moyenne de 486,6mm (données 1918-1990). Les mois de juillet et de septembre sont considérés comme des maxima secondaires avec respectivement, 334 et 347 mm.

Du point de vu hydrologique, la ville de Ziguinchor est sous l'influence du fleuve Casamance et ses affluents, notamment le marigot de Djibélor et celui de Boutoute.

Le fleuve Casamance est un petit fleuve dit « côtier » dont la superficie du bassin est d'environ 20150 Km². Il est situé à la limite nord de la ville au contact du quartier Boudody-Escale. Sa source est en haute Casamance, près de Saré Boido (Mali), entre Fafacourou et Vélingara, à environ 350Km de la mer. Le lit du fleuve s'élargit d'amont en aval de 50 m (amont Kolda) à 6 Km à Ziguinchor (Bassel, 1993).

L'eau du fleuve Casamance à Ziguinchor résulte d'un mélange d'eaux douces provenant de débits propres du fleuve et d'eaux marines de volume plus important.

Par conséquent, la qualité des eaux y reste très salée durant toute l'année et impropre aux activités humaines.

Le marigot de Boutoute à l'Est et celui de Djibélor à l'Ouest de la ville sont salés. Ils sont soumis au phénomène de marée qui constitue leur principale source d'alimentation.

2.2 Caractéristiques sociodémographiques de la population

2.2.1 Ziguinchor, ville en constante évolution populaire

La ville de Ziguinchor à l'image de beaucoup de ville de la partie ouest du pays, fait face une montée de l'urbanisation. Cette urbanisation d'une forte intensité, de seulement 600 habitants entre 1886-1888, la population est passée de 8000 habitants en 1930, 69.700 en 1976, 124.500 en 1988, 155.575 en 2002 et 381.415 habitants en 2013 (ANSD, 2014). Avec une densité moyenne de 37 habitants/ha et un taux d'urbanisation de 49 % qui se situe au-dessus de la moyenne nationale qui est de l'ordre de 39 % en 2012.

Ainsi, en l'espace d'un siècle pratiquement la population de la ville de Ziguinchor a été multipliée par 205 fois. Cela donne un aperçu clair de la croissance démographique, de plus en plus grandissante mais également de son caractère cosmopolite.

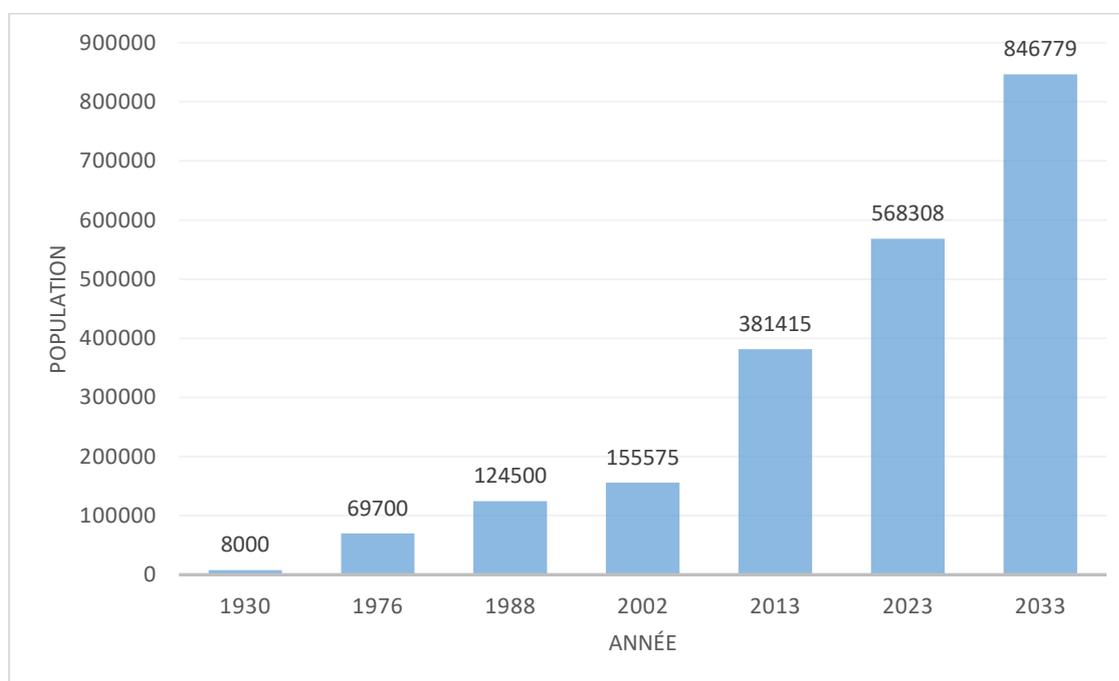
Toutefois, d'autres sources donnent des estimations de la population beaucoup plus grande que celle de l'ANSD qui estimait que la population de la commune de Ziguinchor à 470 315 habitants en 2013.

Ceci nous laisse croire que la démographie de la commune de Ziguinchor n'est pas bien maîtrisée car les structures étatiques ne parviennent pas à harmoniser leurs données.

Tableau 2: Projection de la population de la commune de Ziguinchor

Années	1930	1976	1988	2002	2013	2023	2033
Pop	8.000	69.700	124.500	155.575	381.415	568.308	846.779

Source : ANSD 2013



Graphique 1 : Projection de la population de commune de Ziguinchor de 1930 à 2023

Le graphique 1, montre trois phases d'évolution de la population de la ville de Ziguinchor.

Premièrement, entre 1930 et 1976, nous constatons une augmentation de la population de la ville en termes de valeur absolue de 61.700 habitants soit 800 % en valeur relative. Autrement dit à l'intervalle de 46 ans, la population de la ville a été multipliée par 8. Cela peut s'expliquer par le début de l'aménagement et un lotissement de certains quartiers mais également par la forte migration vers le sud du Sénégal occasionné par la sécheresse des années 70.

Deuxièmement, 1976 et 1988, la population est passée de 69.700 à 124.500 soit, une augmentation de 54.800 habitants (178%) à l'intervalle de 12 années. Cette augmentation

exponentielle de la population peut s'expliquer en partie, par l'éclatement du conflit casamançais et qui a occasionné un afflux de réfugiés dans de région de Ziguinchor et particulièrement la ville de Ziguinchor.

Elle est également alimentée par l'instabilité politique au niveau de la Guinée Bissau où les coups d'Etat furent fréquents.

Troisièmement, entre 2002 et 2013, « le foncier » de la ville de Ziguinchor a accueilli 225.840 nouveaux habitants, ce qui semble être une très forte augmentation qui peut s'expliquer par l'extension spatiale de la ville vers le Sud (Kénia et Diabir) mais surtout avec la création de l'université de Ziguinchor qui a ouvert ses portes en Février 2007.

L'ensemble de ces infrastructures ont donné un nouveau visage à la ville et naturellement attiré beaucoup de nouveaux habitants.

Toutefois, en nous basant sur le taux de croissance de la population qui est de 4.9%, nous pensons que d'ici à 2023, la population de la ville de Ziguinchor serait estimée à 568.308 habitants et 2033 elle pourrait atteindre 846.779 habitants.

Tout ceci montre la dynamique démographique de la ville de Ziguinchor.

2.2.2 Ziguinchor et sa population cosmopolite

La ville de Ziguinchor est multidimensionnelle et spécifique à plusieurs égards.

Elle l'est culturellement, socialement et religieusement car à Ziguinchor, il règne une ambiance culturelle et sociale qui ne souffre d'aucun doute. Cette cohabitation religieuse transcende nos frontières. D'ailleurs le cimetière mixte « de Santhiaba » en est une parfaite illustration.

A Ziguinchor cohabitent harmonieusement plusieurs ethnies avec une forte présence d'étrangers venant de la sous-région (Guinée Bissau, Guinée Conakry, Gambie etc.)

La population de la ville de Ziguinchor est très cosmopolite et pluriethnique. Il ressort de l'analyse du graphique que les *Diolas* constituent la première ethnie dans la commune avec 35 %, suivis par ordre des *Mandingues* 18 %, des *Peulhs* 13 %, des *Wolofs* 10 %, des *Manjacks* et *Mancagnes* 8 %, des *Balantes* 5 % et des *Sérères* 4 %. Les 7 % restants sont composés des *Soninkés*, des *Bambaras* et des communautés ressortissantes de la Guinée, de la Guinée-Bissau, de la Gambie, du Mali, du Bénin, etc. (RGPHA, 2013).

Au niveau des ethnies minoritaires, nous avons la présence de la quasi-totalité des ethnies du pays : Lébou, halpoular, Bambara, Bainouck etc.

D'ailleurs tous les noms de localités de la basse Casamance qui commencent par « *dji* » et qui terminent par « *or* » (comme Ziguinchor) seraient des noms de localités d'origine Bainouck (BADJI, 2007).

Tableau 3 : Composition ethnique de la population de la ville de Ziguinchor

Ethnies	Pourcentage
Diola	35%
Mandingue	18%
Peuhls	13%
Wolof	10%
Manjacks et Mancagnes	08%
Balante	05%
Sérère	05%
Autres	07%

Source : RGPHA du Sénégal, 2013

Il est opportun de s'arrêter sur ce tableau car il permet de voir que la commune de Ziguinchor a une population cosmopolite avec 65% et n'est pas majoritairement d'ethnie Diola. Ceci C'est une grande richesse, qui traduit le mélange, le degré d'ouverture et d'intégration de la ville.

Au-delà des conclusions tirées, il en ressort dans nos enquêtes et observations que deux ethnies ont légèrement connu une augmentation : les Mandingues et les peuhls car elles ont une forte présence dans certains quartiers denses de la commune de Ziguinchor à l'image (de Néma 2 où nous avons noté une forte communauté mandingues).

Et l'autre élément qui pèse sur la balance, ce sont deux ethnies où la population est quasiment musulmane. Et le mariage des filles n'est pas aussi retardé à l'image des autres ethnies.

Tout ceci peut expliquer l'importance de ces deux communautés. A ce rythme, d'ici deux à trois décennies à défaut d'un renversement de la donne, l'écart entre l'ethnie dominante et celle qui suit, risque de se réduire.

2.2.3 Une population en constante augmentation

Vers 1880, Ziguinchor n'était encore qu'un gros village d'une centaine de cases sur moins de 3 ha. Les habitants étaient appelés « gourmettes » (les baptisés) et pratiquaient en catholicisme teinté de paganisme. Tout le village était cerné par une palissade en bois. Le port était une simple plage où l'on tirait les pirogues et où frottait le pavillon portugais. Lorsqu'elle devient française en 1886, l'Escale de Ziguinchor n'était qu'un gros bourg de 500 habitants. Le

développement commercial, économique et culturel insufflé par la colonisation française, est à l'origine d'une très forte immigration qui est loin de se ralentir (Trincaz 1984, cité par SOW et SALL, 2019).

La croissance de la population de la ville de Ziguinchor résulte de plusieurs facteurs (croissance naturelle, exode rural, mouvements des fonctionnaires, de pêcheurs etc.) qui expliquent l'extension spatiale de la commune (SY et SANE, 2016). Cette extension spatiale s'accompagne d'une augmentation de la population.

La principale caractéristique de cette poussée démographique rapide dans la ville de Ziguinchor est le déplacement naturel de la population assez dynamique : une situation qui s'explique par l'importance de la population allogène dans l'effectif communal et le solde migratoire positif contrastant avec celui de la région. Cet apport de la population est soutenu par les villages environnants qui continuent de se comporter en centres émetteur de migrants comme le souligne Wade (2014). La structure de peuplement de la ville de Ziguinchor souligne l'importance des populations venues d'ailleurs. Ce phénomène remonte dans le passé avec les péjorations climatiques des années 1970, la crise casamançaise, la dévaluation du Franc CFA et autres. Ces migrations ont une incidence sur l'accroissement de la population. Quatre grandes étapes ont été identifiées dans ce processus migratoire :

- la première survient pendant la période coloniale, cette époque correspond à la création du comptoir commercial qui servait de relais aux produits agricoles, forestiers, récoltés en Casamance. De ce fait, beaucoup de jeunes ont rallié la ville à la recherche de travail journalier au port ;
- la deuxième phase commença juste après l'accession du Sénégal à l'indépendance (en 1960) : cette phase correspond aux crises qui affectèrent le monde rural à l'époque. En effet, la ville voit affluer une population sans cesse, de plus en plus nombreuse et des paysans découragés par les problèmes agricoles. A ces facteurs, s'ajoutent les contraintes climatiques, qui ont durement frappé les campagnes sénégalaises durant la décennie 1960-1970 et qui se sont même prolongées jusqu'à la décennie 1980-1990 ;
- la troisième, la plus persistante voir la plus importante, débuta à partir des années 1980. Cette période correspond au déclenchement de la crise politico-armée qui secoua la Casamance. Les populations à la quête de sécurité, se déplacent en masse vers Ziguinchor et s'installent le plus souvent à la périphérie de la ville, là où l'accès au logement et à une parcelle d'habitation est plus facile. En effet, au cours de trois décennies, le conflit armé a entraîné en Casamance un exode important. Cette arrivée

sans cesse de nouvelles populations contribua à la forte croissance démographique. Ainsi, la ville continue de grandir sur le plan spatial avec son corollaire la forte pression foncière et la consommation abusive de l'espace communal ;

- Et enfin, la dernière commença vers les années 2000, cette date correspond à la mise en place des infrastructures (éducatives, sanitaires, routières, etc.). Le renforcement des infrastructures, a fortement contribué à l'attractivité de Ziguinchor.
 - **La Zone 1** constitue la zone la plus dense qui concentre la majorité des activités économiques ; elle compte le plus grand nombre de quartiers (7) et une population de 79 588 habitants. Elle est composée des quartiers *Belfort, Boudody Escale, Santhiaba, Goumel, Diéfaye, Kandé Sibinck, Kandé Alassane*.
 - **La Zone 2** est constituée des quartiers de *Djibock, Tilène, Kandialang Est* et *Kandialang Ouest*. Sa population est la plus faible comparée aux autres zones (19 006 habitants) soit 07%.
 - **La Zone 3** avec une population de 33 304 habitants, regroupe les quartiers de *Néma, Diabir, Kansahoudy* et *Kénia*. Il faut noter que l'urbanisation se fait actuellement en direction de cette zone.
 - **La Zone 4** constitue la 3^{ème} zone la plus peuplée de la ville (59 137 habitants). Elle est composée des quartiers comme *Boucotte Centre, Boucotte Est, Boucotte Ouest, Boucotte Nord* et *Cobiténe*.
 - **La Zone 5** est la plus peuplée de la commune (85 137 habitants). Elle est formée par les quartiers *Soucoupapaye, Boucotte Sud, Lyndiane, Coboda, Colobane* et *Djiringho*. Cette zone est la plus peuplée de la ville de Ziguinchor. Cela peut s'expliquer par la densification des quartiers informels (PDC, 2018)

2.3 L'économie urbaine

Ziguinchor est la principale ville industrielle de la région, les industries sont surtout liées au secteur primaire notamment l'agriculture qui occupe plus de 60% des activités de la région. La ville compte une huilerie (SONACOS), et des PME.

Toutes ces installations sont localisées en zone industrielle bordant le fleuve Casamance. Le tissu industriel reste cependant peu étoffé et l'essentiel de la population tire ses revenus du secteur primaire.

L'activité agricole est dominée par la riziculture, suivie de la culture d'arachide d'huilerie qui est la seule culture de rente. Le maraîchage pratiqué surtout par les groupements féminins se développe, comme l'arboriculture. L'agriculture est confrontée aux problèmes de la remontée de la langue salée et de l'acidification des sols qui affecte gravement les rizières et les palmeraies notamment.

L'élevage de type extensif sédentaire reste peu développé. La seconde grande activité est la pêche, destinée en grande part à l'exportation vers l'Europe.

L'artisanat pratiqué est lié à l'industrie du bois mais reste marginal. La commune totalise quelque 500 artisans, dont plus 250 de production et plus de 130 de services, le reste travaillant dans la production d'objets d'art ³.

Les troubles liés à la crise « casamançaise » se répercutent fortement sur les activités économiques de la région et notamment sur le tourisme. La population active est estimée à 54 % du total, 24 % des actifs sont dans le secteur primaire dominé par l'agriculture, 28 % dans le secteur secondaire et 48% dans le secteur tertiaire (ANSD, rapport de la situation économique et sociale de la région de Ziguinchor, 2019).

Ziguinchor est une ville très dynamique et active comparée aux autres villes de l'intérieur du pays en terme de population et surtout d'infrastructures (exemples : Aéroport, Port, Université etc.). Ces différentes infrastructures polarisent énormément de richesses financières, matérielles et une forte concentration de population.

Ainsi, au niveau de la ville de Ziguinchor plusieurs activités économiques y sont exercées et cela contribue fortement au développement, à la croissance spatiale et au dynamisme de la ville.

2.3.1 Le secteur des transports dans la ville de Ziguinchor

La ville de Ziguinchor malgré son enclavement : séparée de plusieurs régions du pays par la Gambie, beaucoup d'efforts furent et sont en train d'être faits pour sa connexion avec les autres régions. Ainsi le secteur du transport est naturellement le levier sur lequel l'Etat et la population se sont toujours appuyés pour enclencher ce processus de désenclavement. Parmi les moyens de transports les plus utilisés nous avons :

- le transport fluviomaritime
- le transport aérien
- le transport terrestre

³ Fabacary SANE, président de la chambre des métiers de Ziguinchor extrait du Journal le Soleil du 25 Mai 2021)

2.3.2 L'artisanat, composante du secteur informel ou de l'économie souterraine

L'appellation « secteur informel » met l'accent sur le caractère « non officiel » des activités qu'on y recense. L'artisanat est pour l'essentiel inclus dans ce « secteur non structuré ».

Dans une région comme Ziguinchor plus particulièrement dans la ville de Ziguinchor où les statistiques la représentent comme l'une des régions les plus pauvres du pays, l'artisanat, composante essentielle du secteur informel, constitue l'une des rares modalités d'insertion professionnelle en dehors, bien entendu, du commerce.

Historiquement, l'artisanat a émergé avec les métiers traditionnels, tels que celui de forgeron ou de cordonnier, qui jouaient un rôle important dans les sociétés anciennes. Avec la colonisation, plusieurs autres métiers sont apparus tandis que l'artisanat traditionnel s'est relativement modernisé.

Au Sénégal, les textes officiels donnent la définition suivante : « est artisanale, l'entreprise remplissant cumulativement les deux critères suivants »

- Exercer une activité mentionnée dans l'arrêté n° 05550 du 10 mai 1988 fixant la liste exhaustive des activités artisanales (liste des 120 corps de métiers) ;
- Avoir au plus 5 salariés permanents, non compris les apprentis ou aides familiaux (en général, enfants du patron ou de ses relations). Le nombre de 5 salariés ne concerne pas les GIE, les coopératives et les groupements qui peuvent disposer d'une main-d'œuvre plus importante.

Ainsi, les unités artisanales sont divisées en trois sections : artisanat de production, artisanat de service et artisanat d'art. (Rapport, chambre des métiers de Ziguinchor, 2016)

La région de Ziguinchor de par sa position géographique mais également de par sa population *melting pot* de toutes les ethnies du pays et de la sous-région sont représentées car elle est frontalière avec la Gambie au nord et la Guinée-Bissau au sud. Cette situation géographique favorise une forte migration des peuples et des populations et cela est au bénéfice de la région mais surtout de la ville de Ziguinchor qui polarise le maximum d'infrastructures et de populations. S'y ajoute le faible niveau de la population accompagné avec une forte conjoncture économique et une promiscuité de l'habitat dans les quartiers populaires de la ville.

Toutes ces conditions favorisent le développement de l'économie informelle au niveau des ménages afin qu'ils puissent faire face à la cherté de la vie et pour l'amélioration de leurs conditions de vie et d'existence.

Ainsi le secteur du commerce occupe une part très importante dans les activités de la commune de Ziguinchor et son influence dépasse même la limite communale actuellement.

Jadis, le commerce était exercé par les libanais lors des installations des premiers comptoirs de commerce durant la période coloniale. Après les indépendances de 1960, on assiste progressivement à l'installation des wolofs puis des maures à Ziguinchor. Dans les années 1980 et 1990, les peuls de la Guinée viennent petit à petit à Ziguinchor pour se lancer dans le commerce. Ces derniers furent très actifs dans le secteur et constituèrent par la suite des acteurs clés du commerce dans la Casamance tout entière. En revanche depuis plus d'une décennie, on remarque la présence des *baol-baols* dans le secteur du commerce, même si la plupart d'entre eux sont dans l'informel. Aujourd'hui, la commune de Ziguinchor ne compte que cinq marchés permanents répartis dans différents quartiers de la ville comme le montre le tableau ci-dessous. (ANSD, Rapport socio-économique Ziguinchor, 2011)

Tableau 4 : Répartition des marchés dans la commune

MARCHES	LOCALISATION
Marché Escale	Quartier Escale
Marché Saint Maure	Quartier Boucotte
Marché Grand Dakar	Quartier Grand Dakar
Marché Tilène	Quartier Tilène
Marché Kandé Banéto	Quartier Kandé Banéto

Source : ANSD, Rapport socio-économique Ziguinchor 2011

En dehors de ces marchés, il faut noter la présence de plusieurs superettes, de boutiques, d'épicerie et de boulangerie dans la ville de Ziguinchor. Cependant, les marchés sont confrontés à un problème d'insalubrité notoire même s'il existe des bacs à ordures dans les deux grands marchés (Escale et Saint Maure). A côté de l'insalubrité, la non électrification de certains marchés pose d'énormes problèmes de conservation des produits et de sécurité des personnes et des biens.

L'artisanal occupe une bonne place dans les activités économiques, mais il est confronté, entre autres, à une crise qui est devenue structurelle. La situation, née notamment d'un des conflits armés les plus vieux du continent, a eu des conséquences très lourdes sur l'économie régionale,

essentiellement dominée par l'agriculture. Selon le DSRP II, la région enregistre le taux de pauvreté le plus élevé du pays (67,7 % contre 48 % pour la moyenne nationale).

Face à de pareilles conditions, l'artisanat et le commerce constituent les rares possibilités d'insertion et sources de revenus.

2.3.3 L'agriculture urbaine

Parler d'agriculture urbaine consiste à considérer l'agriculture comme étant : « *localisée dans la ville et à sa périphérie, dont les produits sont destinés à la ville et pour laquelle il existe une alternative entre usage agricole et urbain non agricole des ressources (foncier, eau, etc.) [...] et comprenant le maraîchage et la riziculture* » [Moustier et Mbaye, 1999].

Cette activité joue un rôle central dans l'approvisionnement de villes dont la population croît puisque ONU-habitat [2014] estime que plus des deux-tiers de la population mondiale y vivra en 2025.

Le paysage urbain de la ville est assez hétérogène tantôt on rencontre des zones avec une végétation touffue, tantôt on rencontre des zones où l'activité agricole est assez présente. Mieux certains urbanistes douteront même du caractère urbain de la ville de Ziguinchor. Toute cette hétérogénéité paysagère fait la particularité de la ville de Ziguinchor.

L'agriculture est une activité classique dans la ville. Elle reste dominée par le maraîchage, l'arboriculture et la riziculture qui trouvent des conditions favorables liées au site de la ville. La riziculture est pratiquée par certains ménages dans les basses terres au niveau des quartiers inondables de la ville comme *Santhiaba, Belfort, Diéfaye, Léona*, une partie de *Goumel* et les quartiers marécageux *Kotibéne, Diéfaye, Soucoupapaye, Lyndiane* près de *Djibélor*. L'arboriculture, avec en particulier la production de mangues et d'agrumes, constitue aussi une source de revenus non négligeable pour la population. Elle est pratiquée au niveau de la périphérie (*Diabir et Kénia*) avec une importante quantité d'arbres fruitiers. En ce qui concerne le maraîchage, il prend de l'ampleur avec l'émergence des groupements de femmes encadrés par les services techniques. Il est pratiqué dans la majorité des quartiers de Ziguinchor et il constitue une source de revenus non négligeable.

Cependant, l'agriculture urbaine est en train de disparaître faute de terre disponible. Le besoin de plus en plus pressant en parcelles à usage d'habitations et le phénomène de la salinisation des terres deviennent de véritables facteurs limitant le développement de cette forme d'agriculture. (Diédhiou, Sy et Margetic 2018).

2.4 La croissance spatiale de la ville

Cette fameuse expression : Ville blanche et habitée par des noirs, est également valable pour la ville de Ziguinchor car si sa configuration est typiquement coloniale, son évolution et sa structuration actuelle sont typiquement « Sénégalaise » ou plutôt africaine.

La ville de Ziguinchor dans le cadre de son évolution et sa croissance est passée par des étapes fondamentales. Cette croissance spatiale est à la fois administrative car l'évolution d'une ville est régie par des textes.

2.4.1 Historique de l'évolution spatiale de la ville

Le noyau de la ville s'est constitué à partir des années 20 avec la création du quartier de l'Escale. Ce quartier concentre de nombreuses activités et constitue le centre administratif et économique. L'habitat y est dense et les constructions sont de type colonial et sont souvent dégradées.

De 1976 à 1987, la majorité des lotissements de la ville ont été créés autour des quartiers anciens (Santhiaba, Boucotte Nord, Boucotte sud, Boucotte est et Boucotte centre), et sont actuellement densément peuplés.

La ville de Ziguinchor s'est ensuite étendue sur le reste du périmètre communal. L'évolution urbaine s'est effectuée par extension mais aussi par densification des quartiers existants. L'ensemble des quartiers périphériques sont installés sur d'anciennes rizières ou des zones inondables et conservent des traits essentiellement ruraux. Selon les limites officielles du périmètre communal décrété en 1972, la ville s'étendait sur une superficie de 3400 ha.

Toutefois les extensions urbaines ont rapidement franchi ces limites pour conférer à la commune une superficie de 4450 ha. L'habitat y occupe 1920 ha et les grands équipements 1166 ha (en majorité dans l'escale et les anciens quartiers de la ville Santhiaba et Boucotte). (Situation économique et sociale de la région de Ziguinchor, 2009).

D'autres documents (Etat, Collectivité locale, ONG etc.) font état de l'évolution urbaine de la ville Ziguinchor. Ainsi, un premier plan de lotissement fut présenté en 1907 avant d'être mis au point définitivement en 1909. Son application sur le terrain eut lieu entre 1910 et 1911. Dans les années 1920, Une nouvelle réglementation est mise en vigueur. Elle oblige les habitants de l'Escale à construire leurs maisons en dur avec les toits de tôle ou de tuiles. La plupart des autochtones, ne pouvant pas supporter de telles constructions, quittèrent alors le quartier. Les uns s'installèrent à l'ouest, actuel Boudody, où un premier « déguerpissement » avait déjà installé sur les rizières les « Portugais » de l'Escale. Les autres s'installèrent au sud-

est du « boulevard d'isolement », dans un secteur qui avait été partiellement loti en 1902-1903 par le commandant de cercle Lambin. Ce nouveau quartier prit le nom Wolof de « Santhiaba » (nouvelle installation).

A l'Est, Goumel (village Baïnouk) existait depuis longtemps au bord du fleuve. Des Européens y ont établis des titres fonciers pendant la 1^{ère} guerre mondiale. Durant la même période, au-delà de la dépression qui ceinture Santhiaba au sud, des Mancagnes émigrés de la Guinée portugaise construisirent quelques cases qui seront à l'origine du quartier de Tilène. La première mission de photographie aérienne date de 1945 et fait apparaître à l'ouest la croissance de Boucotte qui donne les quartiers de Peyrissac et Niéfoulène. La ville atteint la route d'Oussouye et la dépasse avec l'embryon du futur quartier de Colobane. Vers le sud, au-delà de Boucotte, un habitat clairsemé s'étire vers l'aéroport construit en 1955, jusqu'à la bourgade de Néma. Le petit village de Kansahoudy s'étend plus à l'ouest, sud-ouest.

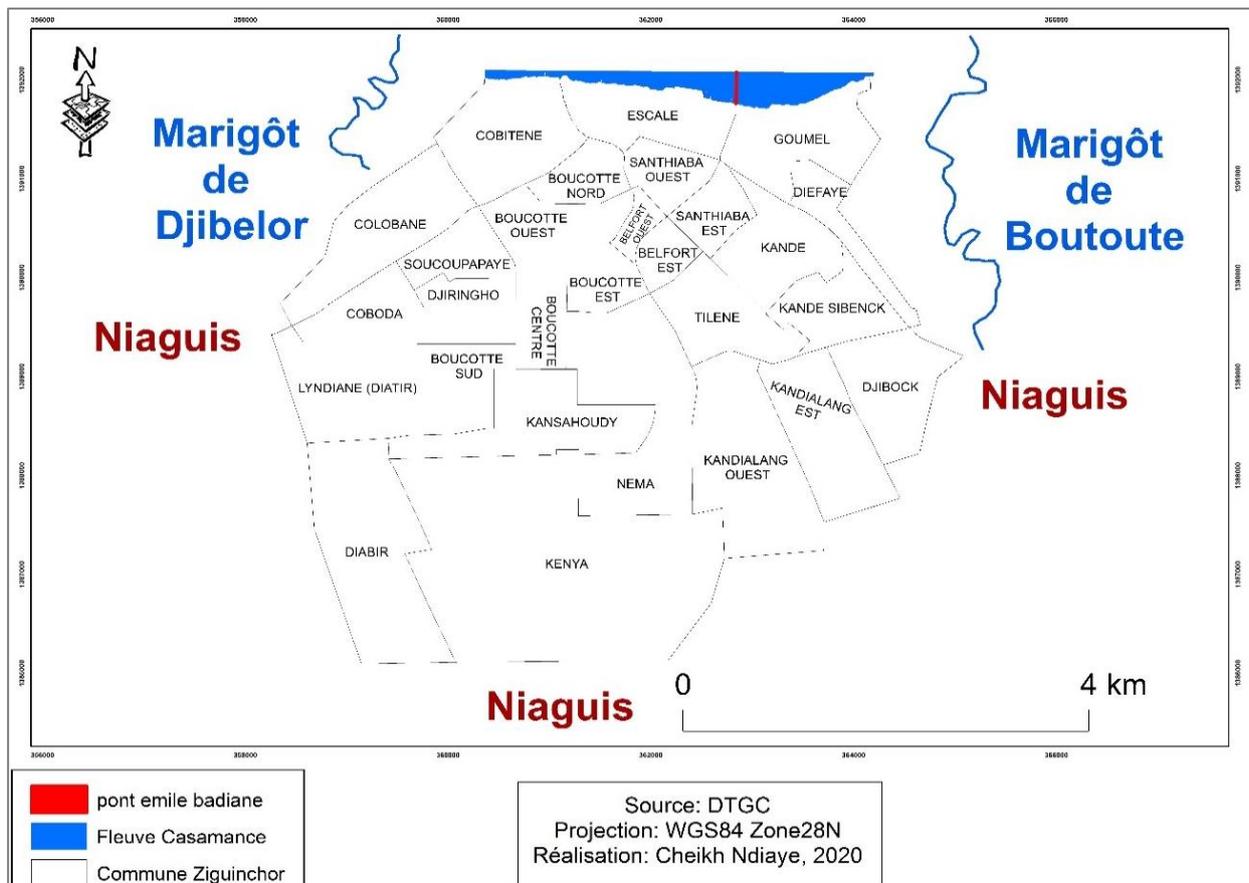
Toujours à l'est, à partir de Santhiaba, l'urbanisation touche le quartier Petit-Kandé, séparé du village de Kandé par une palmeraie qui donnera plus tard le quartier de Léona. Toujours à partir de Santhiaba, le quartier de Tilène s'agrandit vers l'ouest au cœur des rizières humides dans un secteur qui donnera les quartiers de Belfort et de Kadior. Il faut constater que jusque-là, malgré la croissance démographique et l'apparition de nouveaux quartiers, l'habitat n'est jamais jointif. Le dessin d'ensemble de la ville, y compris dans l'Escale, laisse apparaître de très importants espaces libres.

La ville continue de grandir au plan spatial. A l'ouest les quartiers de Colobane, Soucoupapaye, Grand-Dakar et Lyndiane qui le constituent. Néma fait la jonction avec Boucotte. Tilène s'élargit au Sud-est et la jonction est faite entre Santhiaba et Kandé en 1960. Cette période voit également naître entre 1960 et 1966 le quartier d'Alwar et son extension vers le village rural de Kandialang. Sur le plan officiel, en 1951, on relève cinq (5) quartiers : *Escale, Boudody, Goumel-Katanta, Santhiaba et Boucotte*.

En 1960 il y a huit (8) quartiers officiels : *Escale, Santhiaba* (qui inclut ses extensions), *Boucotte nord-ouest, Boucotte-sud, Peyrissac, Grand-Dakar et Tilène*. En 1967, la ville est découpée en douze (12) quartiers. En 1973 on repasse à une délimitation en cinq (5) quartiers : *Boudody* incluant l'*Escale* ; *Santhiaba* avec toutes ses extensions y compris *Tilène, Boucotte-Est, Boucotte-Ouest (Peyrissac) et Boucotte-Sud* (qui inclut Grand-Dakar). Un peu plus tard, les limites communales intègrent le quartier extra-communal de *Colobane* et le village de *Kandé*, ancien chef-lieu de canton. Il faut noter que l'O.H.L.M a construit deux cités : une à *Néma* dans les années 1960, et une autre à *Boudody* en 1970-1972.

Durant les années 1970 à 1980 différentes opérations de restructuration ont eu lieu dans les quartiers spontanés notamment à *Grand-Dakar*, *Peyrissac*, une partie de *Lyndiane*, *Tilène*, *Belfort*, etc. Ces opérations ont créé de vives tensions dans la ville. De nouvelles règles et critères d'attribution de lots ont été définies et les nouveaux lotissements (*Château d'eau*, *Tilène* et autres quartiers) ont connu moins de tension dans les années 1980-1990. Une nouvelle cité de logements modernes réalisée par un privé est construite dans les années 1980 entre *Kansahoudy* et *Néma*. Dans les années 1980 un nouveau découpage officiel fait passer à dix (10) quartiers, puis en 1987 le dernier découpage met en place les seize (16) quartiers: *Boudody-Escale*, *Santhiaba* (incluant *Tilène* et *Belfort*), *Diéfaye*, *Kandé*, *Djibock*, *Kandé-Sibinck*, *Colobane*, *Boucotte Ouest*, *Boucotte Est*, *Boucotte Centre*, *Boucotte Sud*, *Djiringho*, *Lyndiane*, *Néma*, *Kénia* et *Kandialang* (Mairie, 2011)

Par ailleurs, au niveau de Goumel, l'Etat a cédé son titre foncier à la commune qui l'a rétrocédé à un privé en relation avec la Banque de l'Habitat pour la réalisation de parcelles viabilisées vendues. Enfin, dans les années 1990, compte tenu de la taille de certains quartiers et des impératifs d'une gestion de proximité, le conseil communal a procédé à un découpage de certains quartiers, portant leur nombre de 16 à 26. Aujourd'hui, la ville est en train de s'agrandir vers le sud du fait des contraintes naturelles qui l'entoure presque (Voir Carte ci-dessus des limites communales de la ville de Ziguinchor).



Carte 2: Limites physiques de la commune de Ziguinchor

Malgré les contraintes citées plus haut, l'urbanisation de Ziguinchor se poursuit progressivement. En effet, face au manque d'espace et à la croissance démographique, des quartiers sont créés jusque dans des zones marécageuses. Ainsi pour satisfaire la demande croissante sur le plan foncier, les autorités municipales donnent l'autorisation d'occuper les zones non *aedificandi*. C'est ce qui est à l'origine de l'occupation des parties de certains quartiers jugés comme zone non *aedificandi* lors de l'élaboration à l'image de *Goumel*, *Diéfaye*, etc. L'occupation de ces espaces traditionnellement destinés à la riziculture se fait au détriment des villages environnants situés dans la communauté rurale de Niaguis. Cette nouvelle dynamique spatiale entraîne des compétitions avec d'autres activités, en particulier l'agriculture. En plus de ce front d'urbain, on observe une agression flagrante de l'espace rural, qui résiste difficilement à l'étalement urbain. Cette situation entraîne avec elle des conséquences énormes au plan économique et social dans la commune.

2.4.2 Evolution administrative de la ville de Ziguinchor

1886, Ziguinchor intègre la colonie française et s'impose en 1904 comme chef-lieu de l'administration coloniale en Casamance au détriment de Sédhiou. Le 18 Janvier 1908, Ziguinchor devient une commune mixte.

Ziguinchor est devenu commune de plein exercice le 18 Décembre 1956. C'est alors que Ziguinchor a connu son premier Maire élu en la personne de Charles Bertrand Jules. Par la suite, il eut la création d'un poste d'Administrateur de la commune chargé de l'exécutif aux côtés du Président du conseil municipal, en vertu de la loi de réforme N° 72-63 de 1972 et du décret N° 77-644 de 1977. C'est en 1990 que la ville de Ziguinchor redevienne commune en plein exercice.

La **loi 96-06 du 22 Mars 1996** et ses décrets d'application sont venus renforcer la gestion communale sous le contrôle à posteriori de l'autorité administrative.

Conclusion Partielle

Si l'urbanisation constitue un facteur majeur de développement et de changement positifs, il n'en demeure pas moins que le Sénégal est encore loin de remplir les conditions nécessaires lui permettant de tirer pleinement profit des diverses opportunités qu'elle offre (PNADT, 2020).

Ainsi, le contexte de l'urbanisation du Sénégal qui prône la résorption des grandes disparités spatiales liées à l'urbanisation, la planification et l'organisation de l'étalement des villes mais également la gestion des effets liés aux changements climatiques. Il s'articule autour d'une vision et d'une orientation de la politique d'urbanisation d'aménagement du territoire. Il s'accompagne également d'organes de suivi et instrument de planification et de gouvernance urbaine de la ville.

La ville de Ziguinchor à l'exception de quelques villes du pays bénéficie d'un PDU depuis 1983 mais si celui-ci est caduque depuis 2003. Mais ce PDU a au moins posé les bases et la configuration actuelle de la ville de Ziguinchor.

De gros bourg, Ziguinchor était sous domination portugaise, il se transforma peu à peu, en une véritable ville, quadrillée à l'Européenne (Sow, 2014).

Le processus de l'étalement de la ville a connu de réelles dynamiques alimentées par bon nombre de facteurs. Il s'agit des éléments historiques, dont l'empreinte reste toujours visible dans le noyau urbain (Quartier *Boudody-Escale*). Dans cette perspective, il est opportun de rappeler que ce processus a connu des phases d'accélération et des phases d'une relative constante. Il s'agit notamment des périodes de crises socioéconomiques : la sécheresse des années 70, le conflit casamançais. Ces facteurs principaux ont eu comme conséquences majeures l'accroissement de la population urbaine, la mutation des terres agricoles, la production foncière dans l'arrière-pays, l'occupation des zones non *aedificandi* notamment le sous quartier de *Néma 2* (PDU, Ziguinchor 1983).

Nous pouvons donc dire que les affectations du sol prévues lors de l'élaboration du PDU de 1983 ont été très vite dépassées par la croissance urbaine de la ville de Ziguinchor.

DEUXIEME PARTIE : AFFECTATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL DANS LA COMMUNE DE ZIGUINCHOR DE 1983 à 2020

Cette partie considérée comme étant le cœur du travail. Il sera question de faire la présentation du PDU, d'identifier les différentes classes d'affectations du sol en 1983, de voir le respect du PDU en 2003 et la situation en 2020. L'accent sera mis sur les quartiers comme Goumel, Néma II et Kénia.

Chapitre I : Planification et aménagement urbain de 1983 à 2020

Rappel sur la Loi du Domaine National(LDN)

Le système foncier du Sénégal est marqué au lendemain de l'indépendance par l'adoption de la loi 64-46 du 17 juin 1964 portant sur le domaine national. Cette loi définit le domaine national, en son article premier, comme étant l'ensemble des terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèses à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Cette loi permettait à l'Etat du Sénégal de quantifier et de contrôler l'essentiel des terres du pays pour d'éventuelles actions de développement sur le territoire national. Elle précise que les terres du domaine national ne peuvent être immatriculées qu'au nom de l'Etat. En effet, les terres du domaine national sont classées en catégories, notamment les zones urbaines, zones classées, zones des terroirs et zones pionnières.

Cependant, la loi n°96-06 du 22 mars 1996, portant code des collectivités locales, transfère neuf (9) domaines de compétences aux collectivités locales. Parmi ces domaines se trouve, la gestion du domaine national, plus particulièrement les terres des terroirs, par les collectivités locales. Ce sont les terres qui sont régulièrement exploitées par les populations locales pour l'habitat rural, les activités agricoles et l'élevage. Cette présente loi permettait aux collectivités locales de gérer les terres des zones de terroir mais sous le contrôle de l'Etat.

Ce faisant, le Président du conseil rural, devenu conseil municipal depuis 2013 (avec l'acte III de la décentralisation, qui s'accompagne de la communalisation intégrale), peut, après délibération dudit conseil et l'approbation par l'autorité de tutelle (Préfet ou sous-préfet), affecter ou désaffecter ou réaffecter les terres des zones de terroirs sur une demande de l'intéressé. Cet acte de volonté politique initié par l'Etat du Sénégal s'inscrit dans une logique de démocratiser l'accès à la terre mais aussi de responsabiliser les populations rurales dans la gestion du foncier qui se trouve être l'objet d'enjeux et de conflits d'intérêts énormes liés à sa mise en valeur, son exploitation et sa détention ou son acquisition.

En effet, ce rappel nous permet de mieux appréhender la problématique liée à la planification et à l'affectation des sols sur l'ensemble des villes sénégalaises et celle de Ziguinchor en particulier.

Ainsi, de 1983 à nos jours, différentes autorités administratives et municipales se sont succédées. Cette succession l'est également au niveau des services qui interviennent dans le foncier. A l'image du Cadastre qui a vu cinq directeurs se succéder depuis son implantation à

Ziguinchor (d'après l'ancien Directeur Mr Kanfany lors de notre entretien), au niveau de la direction de l'urbanisme et au niveau de la direction des impôts et domaines. Parallèlement la ville de Ziguinchor continue son expansion.

Cette expansion s'accompagne naturellement d'une planification qui a pour objectif de faciliter l'occupation du sol. Même si on note une grande asymétrie entre la planification et l'occupation réelle des sols.

1.1.Présentation du PDU de la ville de Ziguinchor

Le PDU de la ville de 1983, découpe la ville en seize (16) quartiers composés d'une trentaine de sous-quartiers répartis en trois zones : la zone ancienne, la zone des quartiers lotis en 1972 et la zone des quartiers dits spontanés.

La **zone ancienne** occupe la partie centrale de la ville. Elle est composée des premiers quartiers lotis, selon un plan en damiers : *Escale* (centre administratif et économique), *Santhiaba*, *Boucotte Sud (Néma)*, *Boucotte Est* et *Ouest*. Ce sont des quartiers dont le nombre de parcelle varie entre 10 à 15 hectares en moyenne 8 occupants à l'*Escale*, 13 à *Santhiaba* et 21 à *Boucotte*.

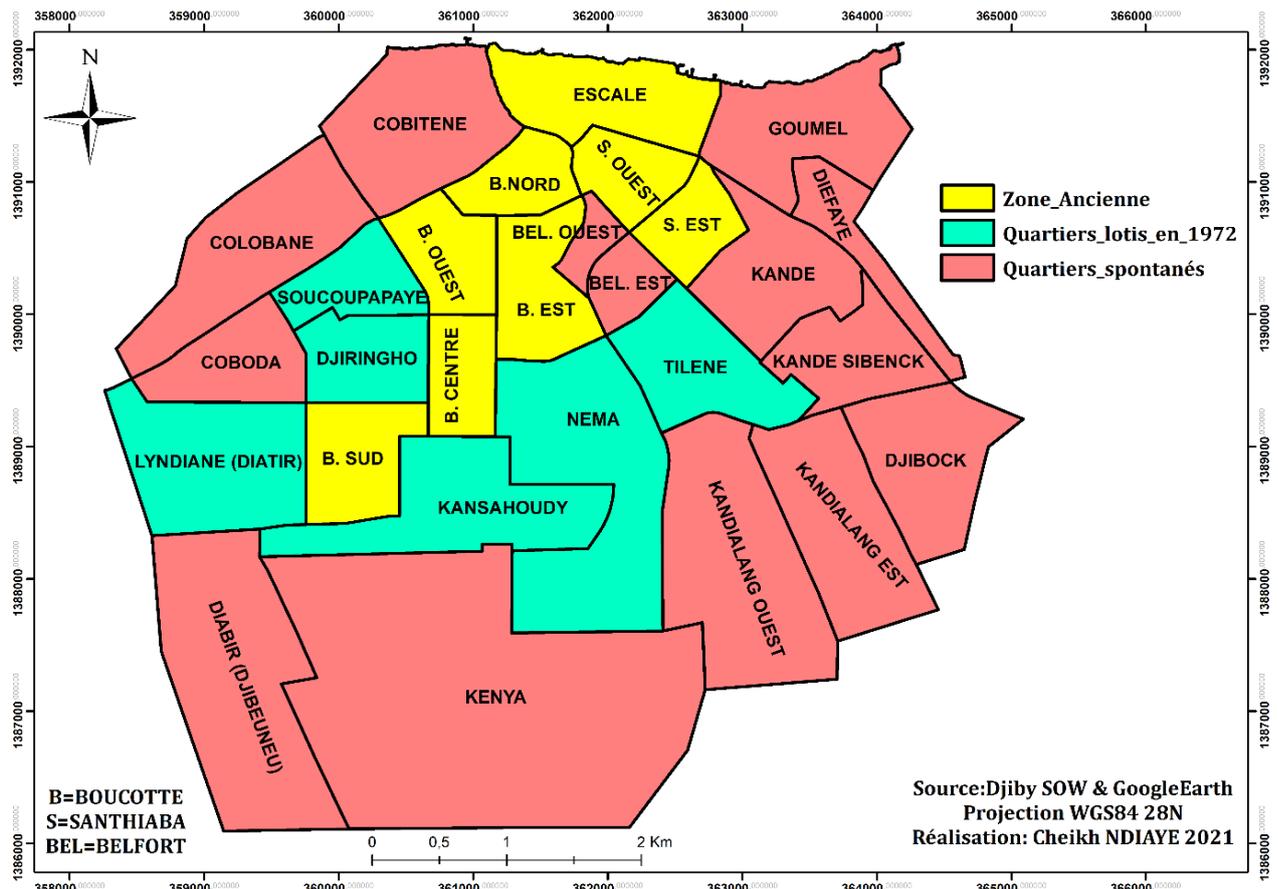
La **zone des quartiers lotis en 1972** correspond aux sous quartiers de *Peyrissac*, *Soucoupapaye*, *Niéfouléne*, *Grand Dakar*, *Lyndiane*, *Tiléne* et *Kadior*.

Enfin la **zone des quartiers dits spontanés** est située dans des dépressions ou sous quartiers nouvellement restructurés : *Colobane*, *Belfort*, *Petit Kandé*, *Léona*, *Diéfaye*, *Goumel* rattachés à *Santhiaba*, *Kandé*, *Halwar Kandialang*, *Diabir*, *Kénia*, *Léona* et *Djibock*.

Tableau 5 : Répartition des quartiers de la commune de Ziguinchor en 1983

Zone	Quartiers
Ancienne	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Escale</i> - <i>Santhiaba</i> - <i>Boucotte Sud</i> - <i>Boucotte Est</i> - <i>Boucotte Ouest</i>
Quartiers lotis en 1972	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Peyrissac</i> - <i>Soucoupapaye</i> - <i>Niéfouléne</i> - <i>Grand Dakar</i> - <i>Lyndiane</i> - <i>Tiléne</i> - <i>Kador</i>
Quartiers dits spontanés	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Colobane</i> - <i>Belfort</i> - <i>Petit Kandé</i> - <i>Léona</i> - <i>Diéfaye</i> - <i>Goumel</i> - <i>Kandé</i> - <i>Halwar Kandialang</i> - <i>Diabir</i> - <i>Kénia</i> - <i>Léona</i> - <i>Djibock</i>

Source : PIC, 2012



Carte 3: Répartitions des quartiers de la commune de Ziguinchor en 1983

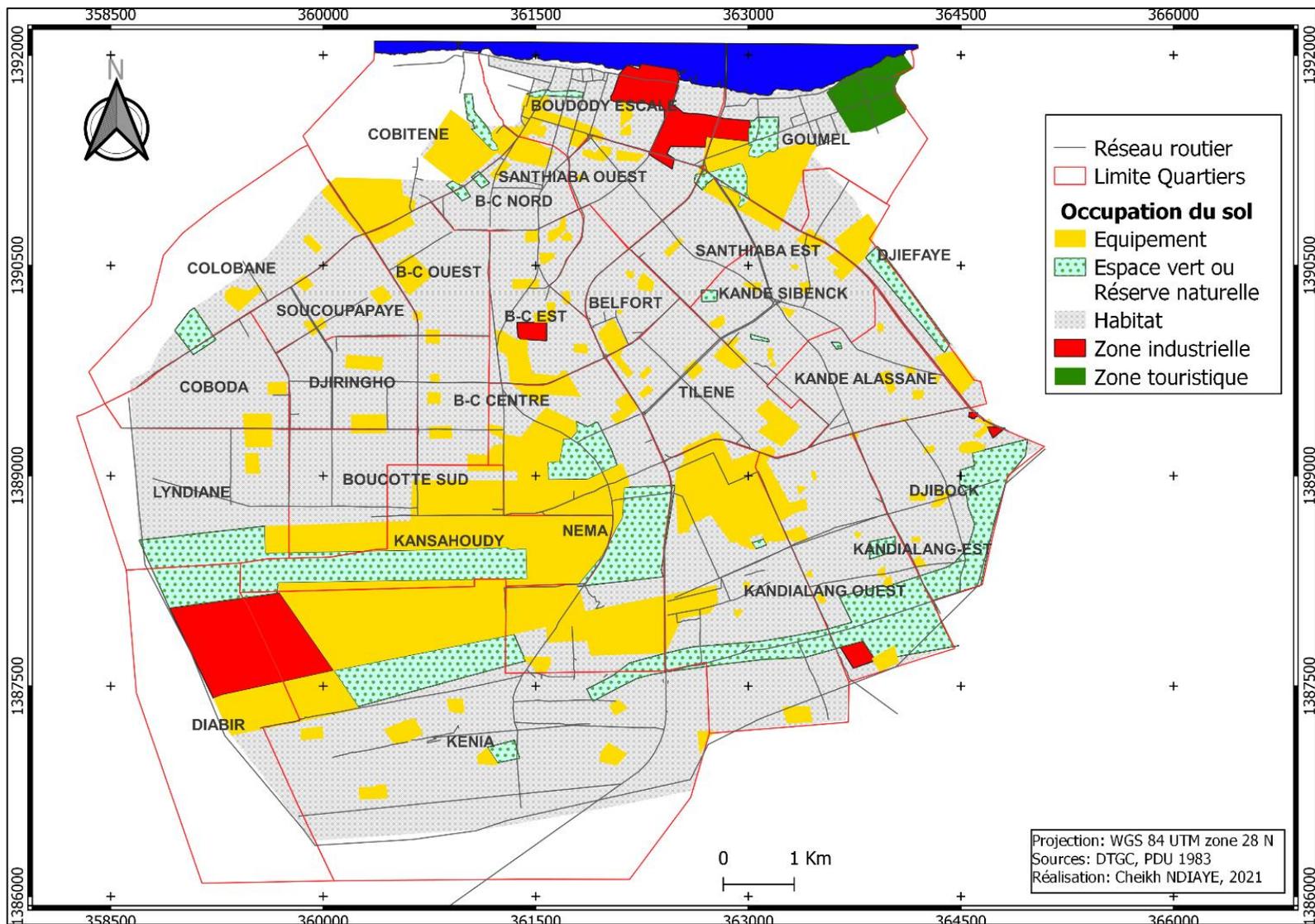
1.2. Répartition et organisation du sol en zone suivant leurs affectations

Au niveau de la carte d'affectation du sol du PDU de 1983, en se référant à la légende, nous observons plusieurs classes d'occupations du sol.

Ces classes sont réparties ainsi qu'il suit :

- le réseau routier qui est matérialisé par des lignes avec des épaisseurs différentes. Les différentes routes, vont de la route principale aux routes primaires en passant par les routes secondaires et les voies de 15 m ;
- les espaces verts, nous pouvons en observer plusieurs au niveau du PDU et cela nous renvoie directement à la pluviosité de la zone mais également à l'importance pour les autorités de l'époque de préserver l'environnement et surtout les espaces. Cette confondrait les espaces verts aménagés et les zones naturelles laissées en friche ;
- les équipements, ils occupaient une grande partie et naturellement étaient prévus sur chaque quartier de la ville car favorisant l'expansion et le développement de la ville. Donc cela peut se justifier et se comprendre aisément ;

- l'habitat, occupe la place la plus importante dans le PDU de la ville car la ville est avant tout habitée, à l'exception des zones où d'autres affectations ont été programmées à l'image : des espaces verts, des équipements etc.
- les zones industrielles, localisées pratiquement au niveau des quartiers périphériques de la ville. Sur le PDU, elles sont localisées au niveau des quartiers comme *Goumel*, *Diabir et Escalé* ;
- et la zone touristique, réservée au bord du fleuve plus particulièrement au niveau du quartier de *Goumel*. Cet espace se situe à la partie extrême Nord-Est de *Goumel*. D'ailleurs elle est la seule et unique zone dédiée à une activité touristique dans le PDU.



Carte 4 : Cartographie des affectations du sol du PDU de 1983

1.3. Dynamiques de l'occupation des sols de la ville de Ziguinchor, du PDU 1983-2003, à la situation de 2020

1.3.1 Planification de l'occupation des sols dans le PDU (1983 et 2003)

Entre 1983, (année de l'élaboration du PDU) et 2003 (année d'expiration), vingt années se sont écoulées et naturellement des dynamiques ont eu lieu sur l'occupation du sol. Lors de l'élaboration du PDU, l'objectif était de faire une planification afin d'affecter chaque partie du sol à l'occupation correspondante.

Ainsi, à partir du PDU de 1983 nous pouvons facilement distinguer les six classes d'affectations du sol au niveau de la ville de Ziguinchor.

Tableau 6 : Quantifications des classes d'affectations et d'occupations du sol du PDU 1983

Classes d'affectations du sol	Prévision(en ha)
Réseau routier	117 Km
Espace Vert	273 ha
Equipement	524 ha
Habitat	2264 ha
Zone industrielle	77 ha
Zone touristique	10 ha

Source : PDU, 1983

A partir du tableau, nous pouvons savoir que la superficie de la ville de Ziguinchor en 1983 était de 3448 ha.

Lors de l'élaboration du PDU, 75% de la superficie avait été consacrée à l'habitat, 15% aux équipements, 8% aux espaces verts, 2% à la zone industrielle située au niveau des quartiers d'*Escale*, de *Goumel* de *Djibock*, de *Kandialang Ouest* et de *Kénia* et 1% à la zone touristique localisée au niveau de *Goumel*.

Donc en 1983, les prévisions en termes d'habitat lors de l'élaboration du PDU représentait les 3/4 de la superficie communale.

La carte ci-dessous matérialise les affectations du sol prévues lors de l'élaboration du PDU de 1983. Et les six classes d'affectations y sont visibles.

1.3.2 Caducité du PDU et niveau de respect de ce dernier

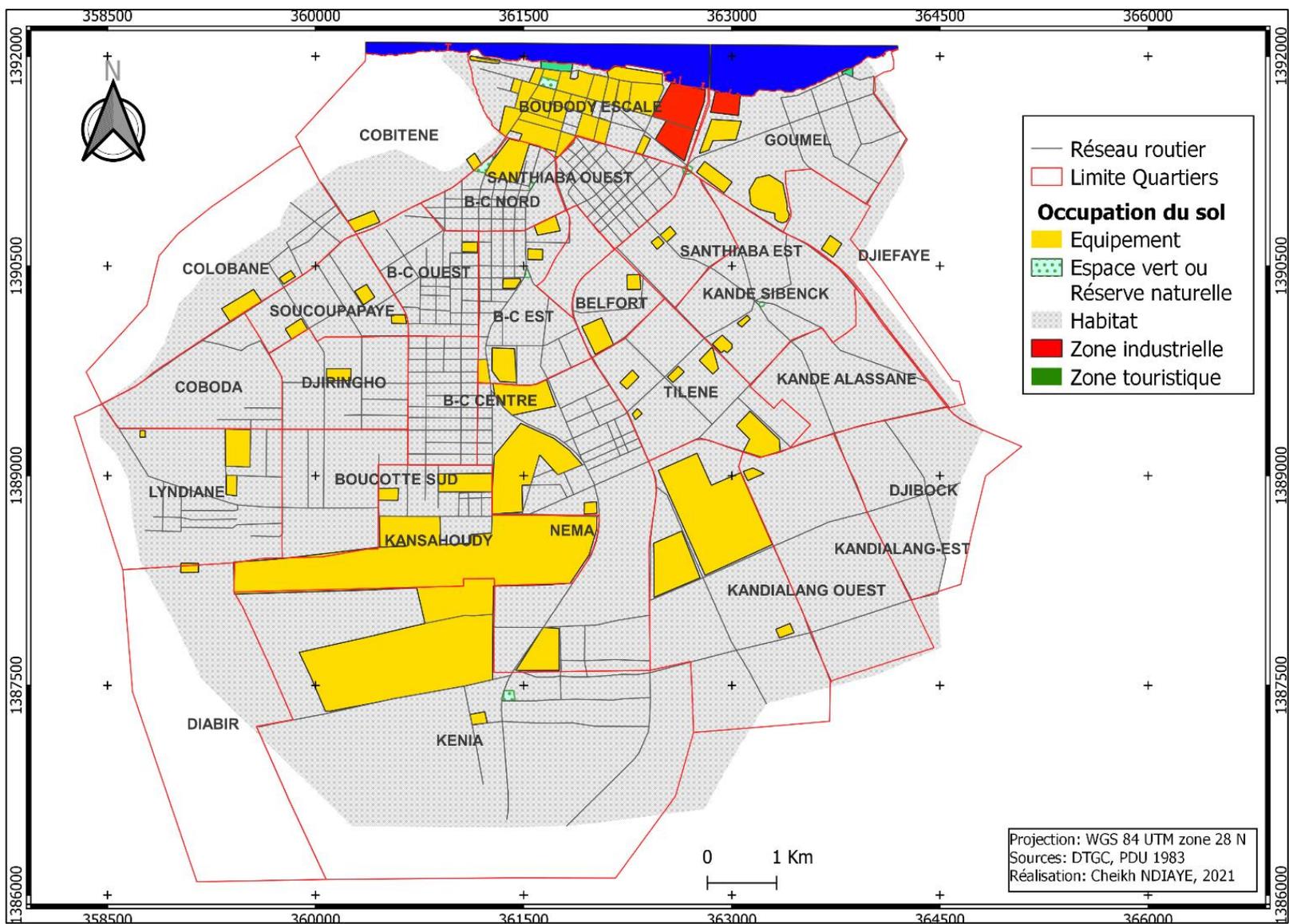
L'année 2003 marque la fin de la période de vingt années du PDU.

Il est question de faire ici, de faire un bilan ou de voir le niveau de réalisations des prévisions du PDU entre 1983, l'année de son élaboration et 2003, l'année de sa caducité.

Ce bilan sera axé sur la comparaison entre les classes d'affectations et celles de l'occupations réelle du sol. Autrement dit, il s'agit de voir :

- ce qui a été prévu et qui a été fait
- ce qui a été prévu et qui n'a pas été fait
- et ce qui n'avait pas été prévu et qui a été fait

Mieux, nous nous intéresserons à la réaffectation, à d'autres usages de certaines zones prévues lors de l'élaboration du PDU.



Carte 5 : Occupation du sol de la commune de Ziguinchor en 2004

A partir de la carte d'occupation du sol de la commune de Ziguinchor de 2004, (cette carte a été faite à l'aide d'une image satellite de Janvier 2004, moins d'un mois après la caducité du PDU). Nous pouvons voir le niveau de réalisation du PDU.

Ainsi, on peut voir sur quelques quartiers :

- ce qui avait été prévu et qui a été fait.

A titre d'exemple :

- les zones industrielles prévues aux quartiers d'*Escale* et de *Goumel* avaient été installées avant l'arrivée à terme du PDU.

- ce qui avait été prévu et qui n'a pas été fait :

A titre d'exemple,

- les zones industrielles prévues à *Kénia*, *Kandialang Ouest*, *Djibock* etc.

- et la conservation de *Néma II* en zone de réserve naturelle ou d'espace vert

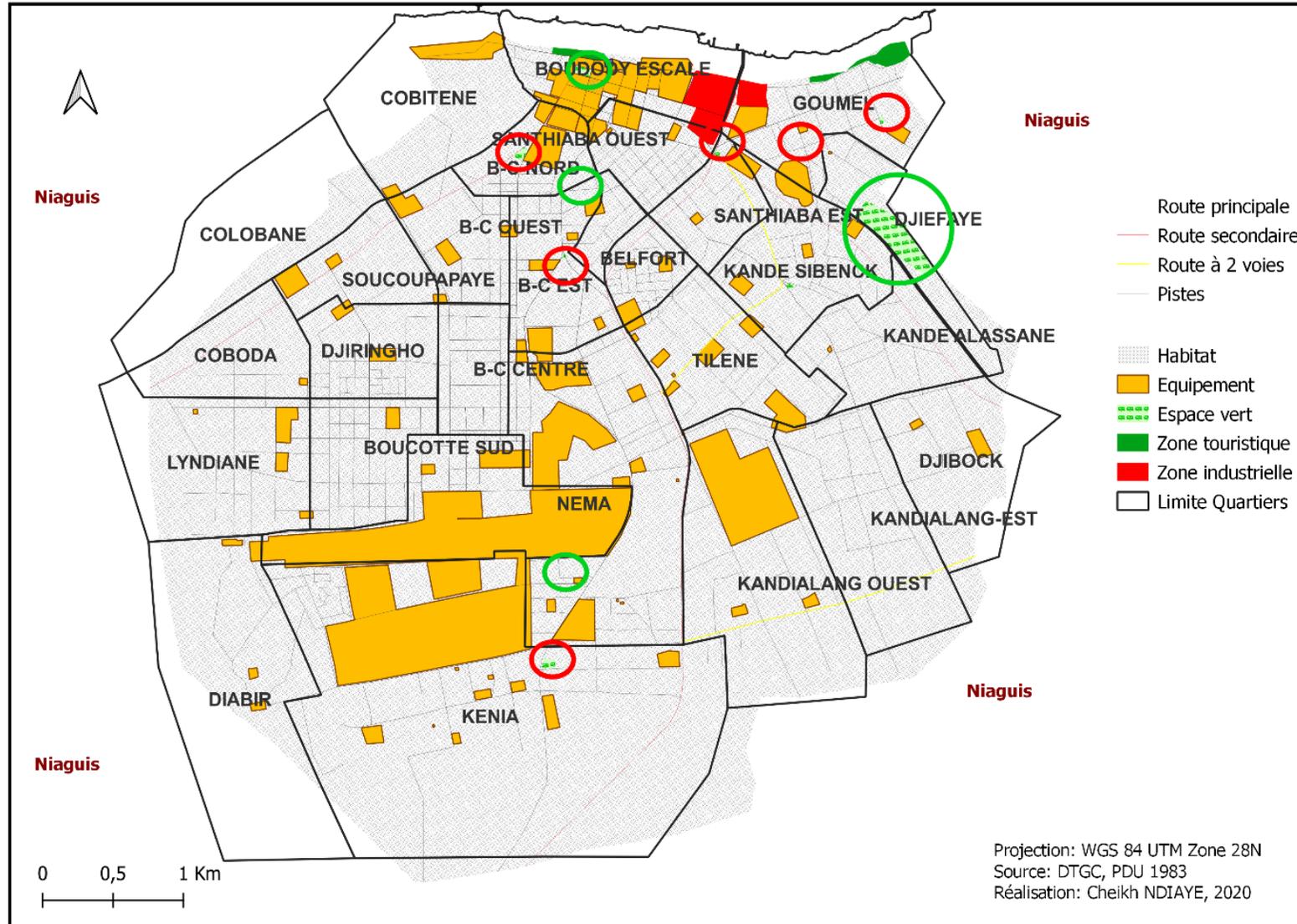
- ce qui n'avait pas été prévu et qui a été fait :

A titre d'exemple,

-l'université Assane Seck de Ziguinchor sur un site non prévu à cet effet.

1.3.3 Dynamiques de l'occupation du sol entre 2003 et 2020

De 2003 jusqu'à 2020, les dynamiques d'occupation du sol sont spectaculaires dans toutes les composantes du PDU. De l'habitat aux espaces verts en passant par les équipements, aucune composante du PDU n'est restée intacte sur toute l'étendue de la commune de Ziguinchor.



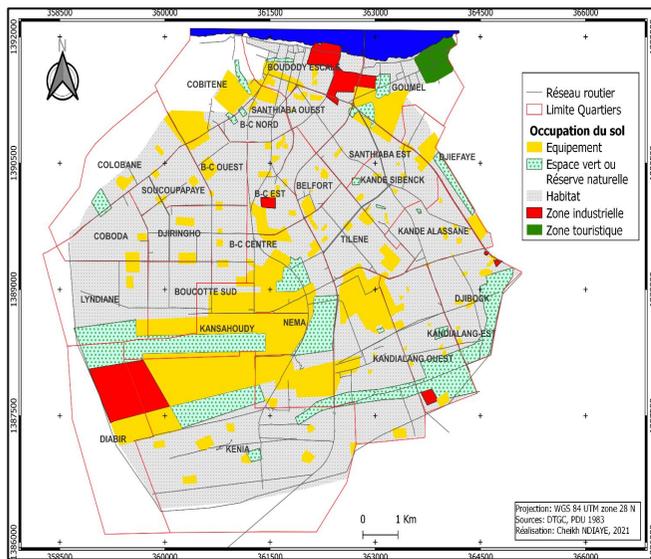
Carte 6 : Occupation du sol de la commune de Ziguinchor en 2020

Au niveau de la carte, nous pouvons remarquer facilement les dynamiques qui se sont opérées de 2003 à 2020.

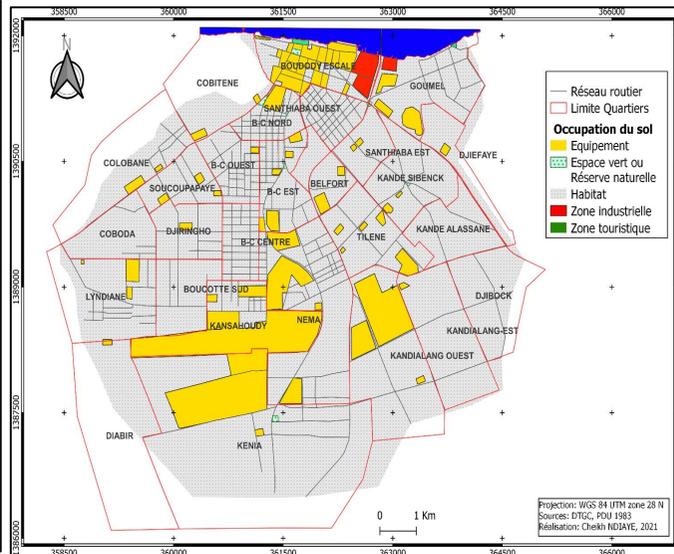
D'abord les espaces verts qui représentaient 8% de la superficie lors de l'élaboration du PDU en 1983 sont quasiment inexistantes et même si certains espaces existent toujours, très peu font l'objet d'aménagement et de sauvegarde. Mieux ces espaces verts sont remplacés par l'habitat qui occupe aujourd'hui plus de 80% de la superficie communale.

Ensuite, nous constatons la transformation complète du quartier de *Néma II* dont le site en 1983 était classé « espace vert » ou plutôt « espace naturel ». Mais entre 1983 et 2020, ce quartier est complètement occupé par l'habitat et de quelques rares infrastructures.

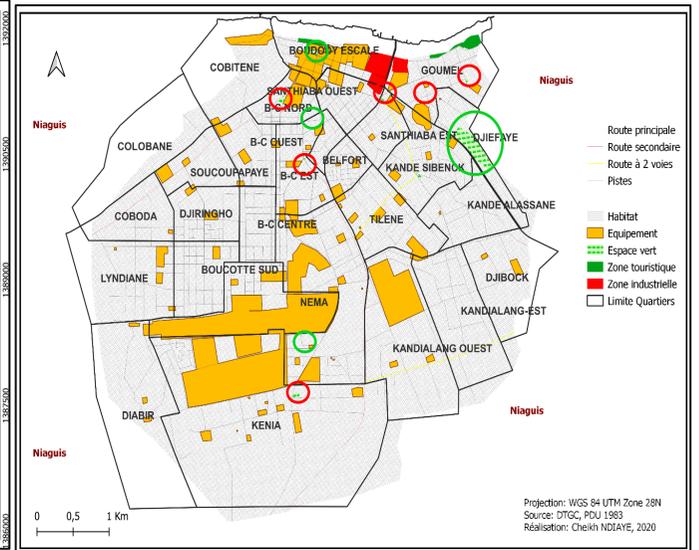
Enfin, l'espace initialement prévu pour la zone industrielle se situant à *Goumel* a connu une évolution spatiale et il est passé de 3 à 4.5 ha, soit une augmentation de 1.5 ha. Pareillement la zone industrielle prévue en 1983 à *Kénia* n'a pas été respectée et celle touristique de *Goumel* qui était de 10 ha en 1983 a régressé de 4.5 ha en 2020.



PDU 1983



Situation 2004



Situation 2020

Carte 6 : Synthétique de l'occupation et de l'affectation des sols de 1983 à 2020

1.3.1. Dynamique spatiale à Goumel de 1983 à 2020

1.3.1.1 Dynamiques spatiales entre 1983 et 2003

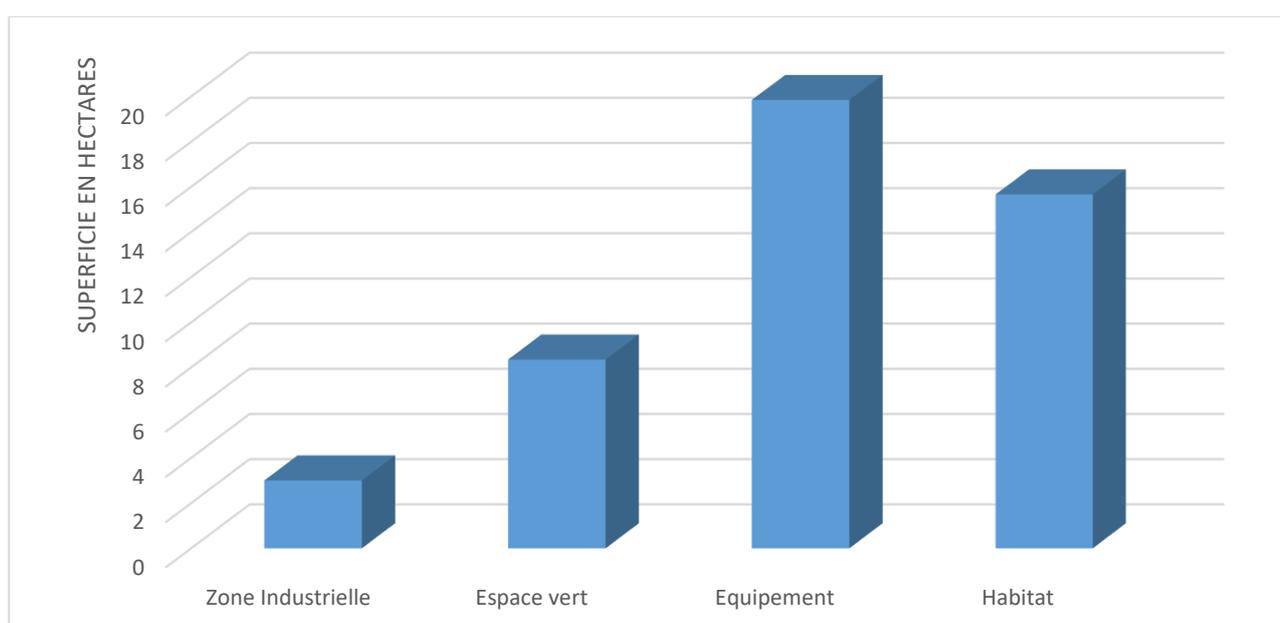
Lors de l'élaboration du PDU de 1983, la répartition des affectations du sol avait été faite conformément à la topographie sur l'ensemble des quartiers de la commune de Ziguinchor.

Ainsi le quartier de *Goumel* situé au Nord-Est de la commune de Ziguinchor est situé dans une zone de basse marécageuse. Cela a fait que lors de l'élaboration du PDU, l'habitat n'y avait occupé qu'une part relative faible, comparée aux autres affectations (équipements la plus qui occupe la première place)

Tableau 7 : Superficie affectée à chaque occupation du sol en 1983 au niveau de Goumel

Affectation	Superficie en Hectares
Zone industrielle	3
Espace vert	8
Equipement	20
Habitat	16
Zone Touristique	10

Source : PDU, 1983



Graphique 2 : Répartition des affectations du sol à Goumel en 1983 à partir du PDU

1.3.1.2 Dynamiques spatiales entre 2003 et 2020

Trente-sept années après l'élaboration du PDU : en 2020, le décor spatial est tout autre car aujourd'hui à *Goumel*, l'habitat occupe l'essentiel de la superficie du quartier à l'image de la commune de Ziguinchor.

La première cité d'habitat coopératif (a été inaugurée en 1991 dans le quartier de Goumel sur un site d'un hectare (voir la carte 5). Il s'agit de la cité CONACHAP (Coordination Nationale des Coopératives d'Habitat de l'Administration Pénitentiaire), familièrement appelée « Cité Pénitencier » (Kalamon,2020). D'ailleurs cette cité aménagée par l'accord de la municipalité malgré le caractère inondable de la zone, marquera le début d'un processus d'installation des populations au niveau du quartier, même si lors de l'élaboration du PDU, une zone avait été dédiée à l'habitat. Ce processus continue jusqu'à présent. C'est ce qui fait que les édifices à usages d'habitation ont le taux d'occupation du sol le plus important. En dehors de la prédominance de l'habitat, nous avons la présence d'équipements, d'installation touristique, d'une zone industrielle et de quelques portions d'espaces verts qui malheureusement ne sont pas aménagées.

Ainsi entre 1983 et 2020 mais surtout entre 2003 et 2020, le quartier de *Goumel* a connu une forte évolution spatiale dont l'habitat occupe une place importante. En nous basant sur le PDU de 1983, l'habitat occupait la deuxième classe lors des affectations du sol en 1983 derrière les équipements. Aujourd'hui (2020), sur le terrain le constat est tout autre.

A côté de l'habitat, nous avons les équipements touristiques situés au niveau de l'espace réservé pour la zone touristique lors de l'élaboration du PDU en 1983. Bien que l'ensemble de cet espace ne soit pas utilisé pour des équipements touristiques, au moins une bonne partie est occupée, à l'image du campement de Sangomar 2 et des autres bars et restaurants installés au niveau site, sans oublier l'activité de la pêche au niveau de la zone.

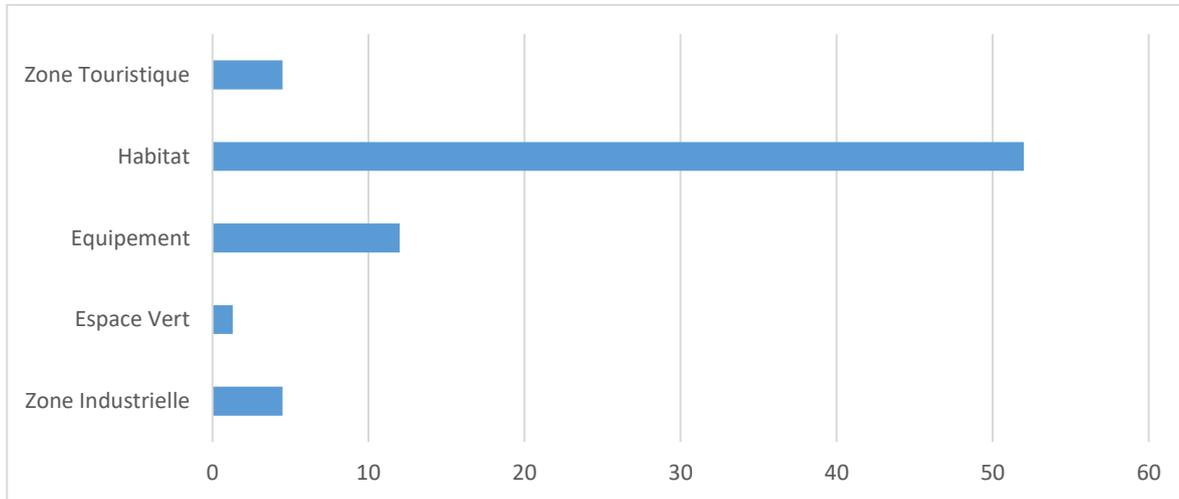
Toutefois si nous devons faire une quantification, on se rendra compte que la superficie occupée par les équipements touristiques est relativement faible par rapport à la superficie totale initialement prévue.

Ensuite l'espace réservé aux infrastructures de bases ou aux équipements occupait la classe la plus importante. Cependant en 2020, nous constatons que c'est l'habitat qui occupe la superficie la plus importante en termes d'occupation du sol au niveau de *Goumel*. Et parmi les infrastructures de bases les plus importantes, on peut noter : la gare routière et le stade régionale Aline Sitoé Diatta de Ziguinchor.

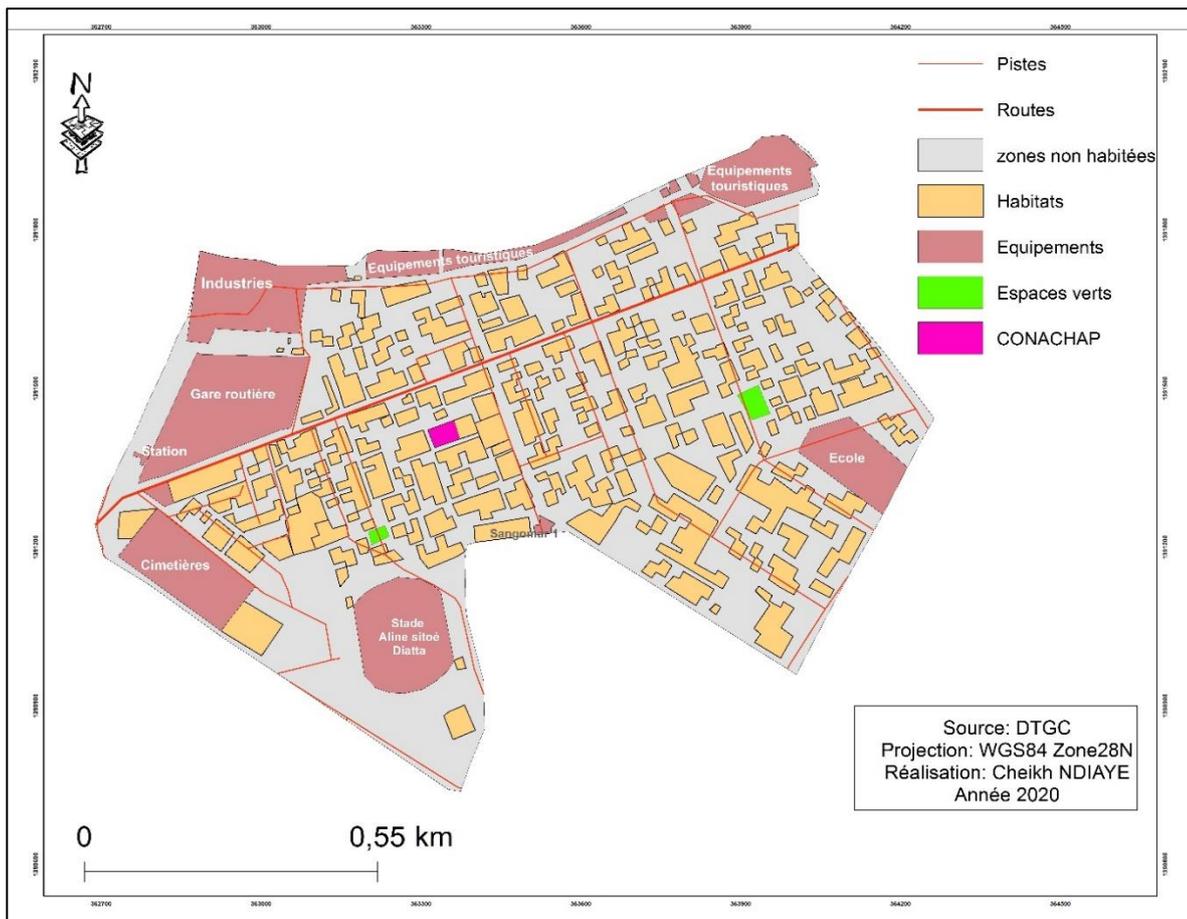
Enfin, nous avons la zone industrielle qui devrait abriter des équipements industriels. Malheureusement en dehors d'une usine de conservation et de transformation de ressources halieutiques et de vente de glace cristalline (usine Senefand) et quelques complexes frigorifiques au niveau de la zone, on ne trouve aucune autre activité industrielle capable de booster la production économique mais également d'employer beaucoup de personnes pour travailler. Donc cette zone supposée "industrielle" n'a pas en réalité abrité des équipements industriels à la hauteur des attentes.

La dynamique spatiale dans le quartier de *Goumel* n'a pas répondu intégralement aux attentes du PDU de 1983 conformément aux classes d'occupation du sol :

- l'habitat, occupe beaucoup plus d'espace que prévu ;
- les équipements de bases occupent une superficie relativement importante ;
- la zone touristique n'occupe même pas la moitié de l'espace qui lui avait été dédié ;
- et la zone industrielle n'abrite que quelques complexes frigorifiques et des dépôts de poison.



Graphique 3 : Occupation du sol au niveau de Goumel en 2020



Carte 7 : Occupation spatiale du quartier de Goumel en 2020

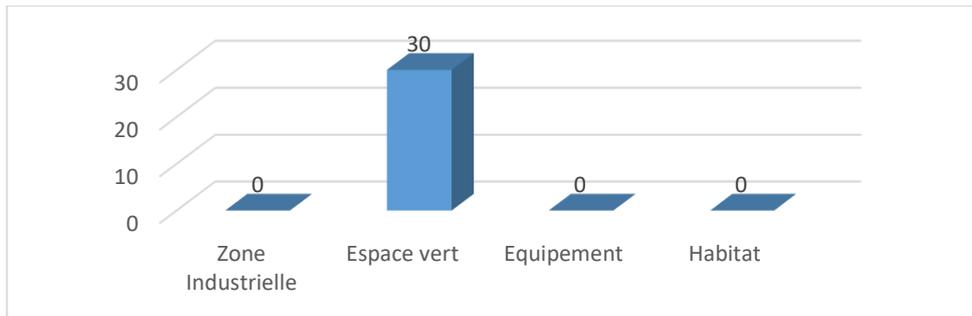
1.3.2. Dynamiques spatiales à Néma II de 1983 à 2020

1.3.2.1 Dynamiques spatiales entre 1983 et 2003

S'il y a un quartier dont l'étude de la dynamique spatiale est intéressante c'est probablement Néma II car cette partie se situant au sud du grand quartier Néma a connu une transformation extraordinaire.

Entre 1983 et 2003, l'évolution de ce quartier n'était pas si spectaculaire. D'ailleurs lors de l'élaboration du PDU en 1983, cette partie avait été réservée à un espace vert ou plutôt à une zone de réserve naturelle du fait de sa proximité avec l'aéroport.

De ce fait, il existait une seule classe d'affectation du sol en 1983 : « espace vert »



Graphique 4 : Classes d'affectations du sol à Néma II en 1983

1.3.2.2 Dynamiques spatiales entre 2003 et 2020

Le quartier de *Néma II*, considérée comme une « réserve naturelle » du fait de sa proximité avec l'aéroport lors de l'élaboration du PDU en 1983. En 2020, cette zone fait l'objet d'occupation spontanée mettant complètement à nu le PDU.

Il est bien de revenir sur l'historique de l'occupation du quartier de Néma afin de comprendre les raisons de son surpeuplement actuel. Son peuplement s'est fait en trois étapes.

D'abord de 1957 à 1975 au lendemain de la seconde guerre mondiale suite à une croissance démographique, à un exode rural important, les autorités décidèrent de créer le sous quartier de Néma vers 1950 à quelques kilomètres du centre-ville. Quelques années plus tard, les population mandingues qui y étaient installées ne pouvant plus supporter le coup du loyer, décidèrent de s'isoler en allant créer en 1957, un village appelé « Banco-woulé », aujourd'hui devenu Néma II. A cette période l'acquisition des terres se faisaient par simple demande auprès du chef de village. De ce fait ces premiers habitants constitués de Mandingues occupèrent la quasi-totalité de la première zone du village.

Ensuite de 1978 à 1990 suite au conflit casamançais qui a entraîné un fort exode rural, accélérant l'accroissement démographique et l'éclatement spatial de la ville, les mandingues et certaines autorités assoiffées d'argent ont commencé à s'adonner à la spéculation foncière.

Cette vente se faisait dans l'illégalité car n'ayant justifiée par aucun document officiel. Cela a amené la plupart des populations issue de l'exode rural à s'implanter dans ce sous quartier de *Néma II* accentuant ainsi les constructions anarchiques et les densités d'occupation des ménages. Enfin, de 1998 à 2000 avec le déguerpissement des habitants de *Kadior* pour la construction de l'hôpital de la Paix, une bonne partie de ces derniers a décidé d'aller s'installer à *Néma II* (Gomis, 2014).

Nous pouvons nous arrêter à la deuxième étape du peuplement de *Néma* : de 1978 à 1990, qui coïncide avec l'élaboration du PDU de 1983. Ce rappel permet de signaler que les habitants ont commencé à s'installer avant l'élaboration du PDU.

Dans la partie de l'actuelle *Néma II*, il a été prévue un espace vert. Mais cette décision était un moyen d'empêcher les installations de population car cette partie était en face de l'aéroport. De ce fait, elle était déclarée 'zone non aedificandi' et le VOR était situé à ce niveau.

Toutefois après le déplacement du VOR pour le mettre à l'intérieur de l'aéroport, les populations ont repris les installations de plus belle, accentuant davantage la promiscuité et la spontanéité de l'occupation de la zone.

Aujourd'hui à *Néma II*, le décor est tout autre car le PDU n'est quasiment pas respecté.

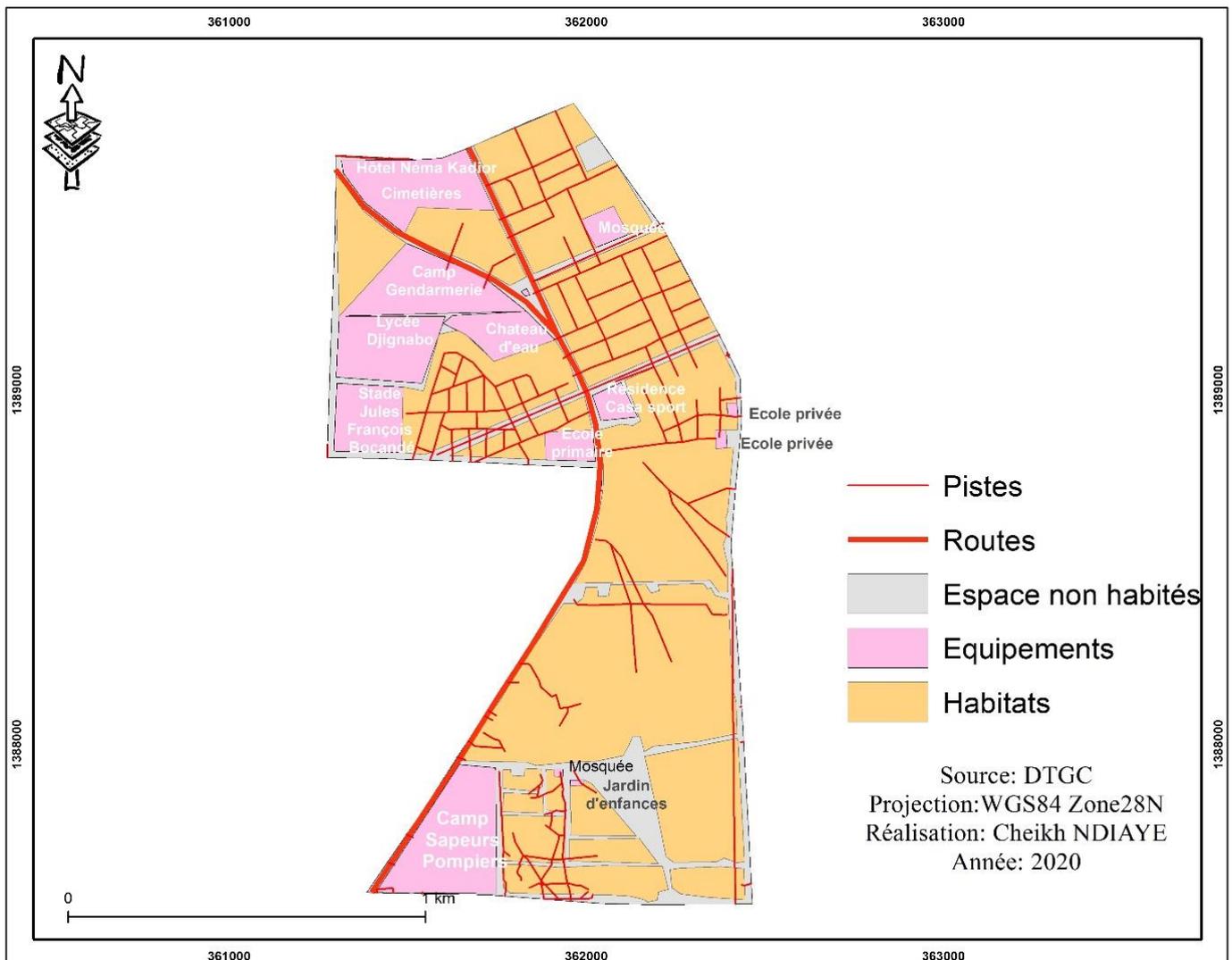
Au niveau de la carte de délimitation de *Néma II*, on peut découper facilement la zone en trois parties :

- la première, allant de l'hôtel Néma jusqu'à l'actuel siège du Casa Sport en passant par le Lycée Djignabo et le Camp de la gendarmerie sans oublier la station hydraulique, cette partie est lotie et communément appelée Hôtel Néma. Pour beaucoup de gens, elle n'est pas considérée comme partie intégrante de *Néma II*, alors qu'administrativement elle en fait partie, même si cette zone ne partage pas les mêmes réalités sociales avec les autres parties de *Néma II* : Néma aéroport (partie de *Néma II* qui est face de l'aéroport) et Néma Sapeurs (partie de *Néma II* se situant derrière le Camp des sapeurs-pompiers).
- la deuxième partie de *Néma II* appelée Néma aéroport allant du mur de l'aéroport jusqu'au début du mur des sapeurs-pompiers, est par essence, la partie qui incarne la spontanéité de l'habitat et la promiscuité.

Elle manque presque de tout. A l'exception de deux écoles privées (les lycées Mamadou Gassama et Philippe Samba Ndour), on ne rencontre aucun autre équipement public significatif de base.

Et naturellement quand on parle de *Néma II*, on fait allusion à cette partie ;

- enfin la troisième partie de *Néma II* communément appelée Néma sapeurs. Cette partie est lotie et l'habitat n'est pas spontané, contrairement à la deuxième partie. Néanmoins on y rencontre des îlots d'irrégularité dans la trame urbaine et les constructions.



Carte 8 : Occupation spatiale du quartier de Néma II en 2020

1.3.3. Dynamiques spatiales à Kenya de 1983 à 2020

1.3.3.1 Dynamiques spatiales entre 1983 et 2003

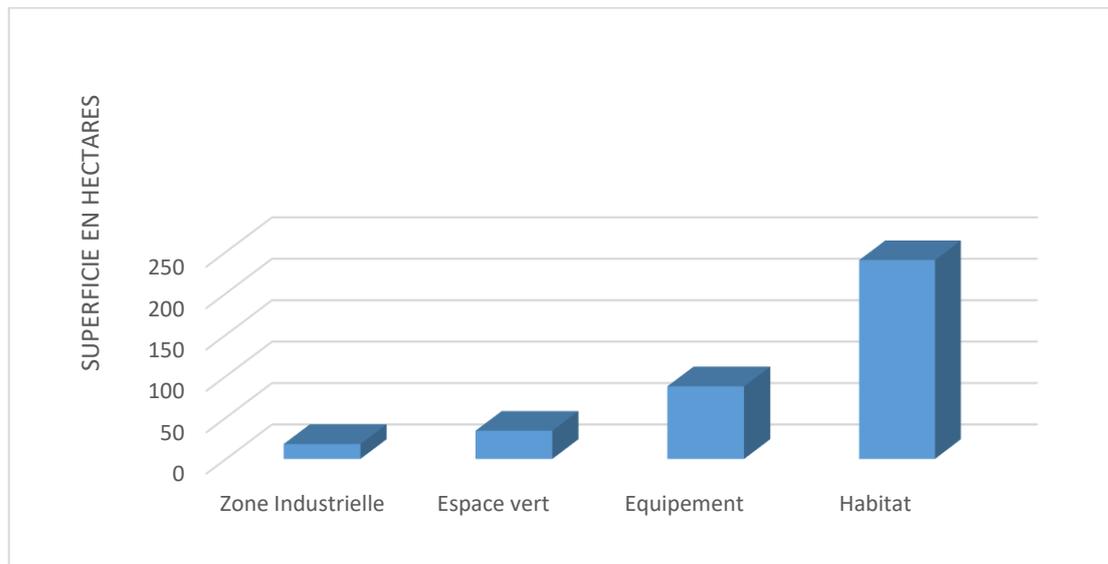
Le quartier de Kénia peu peuplé lors de l'élaboration du PDU de 1983 et étant classé comme une zone d'extension, est devenu aujourd'hui, le ou l'un des centres d'attractions de la commune qui attire le plus de convoitise.

En effet, bien qu'il soit classé comme une zone d'extension, la zone a vu ses terres classées ou affectées au même titre que les autres quartiers de la commune de Ziguinchor lors de l'élaboration du PDU de 1983.

Ainsi, on peut facilement distinguer les différentes classes d'affectations du sol au niveau du quartier de Kénia en nous référant au PDU. Il s'agit :

- de l'habitat prédominant qui occupe plus des 3/4 (75 %) des terres ;
- des équipements ;

- des espaces verts ; et
- d'une zone industrielle



Graphique 5 : Répartition des affectations du sol à Kénia en 1983 à partir du PDU

1.3.3.2 Dynamiques spatiales entre 2003 et 2020

Au niveau de *Kénia*, il a fallu attendre l'avènement de l'université Assane Seck de Ziguinchor pour voir une réelle dynamique au niveau de ce quartier périphérique de la commune de Ziguinchor.

Ainsi commença, hormis le collège de *Kénia* de crée en 2004 et l'hôpital psychiatrique tous situés à *Kénia* et implantés avant 2007. L'implantations de tous les autres équipements, a été motivée grâce à la création de l'université.

L'université Assane Seck de Ziguinchor qui a ouvert ses portes en février 2007, a littéralement changé le visage du quartier mais aussi celui de la commune de Ziguinchor, sans oublier l'influence qu'elle a sur le bâti au niveau de la zone.

Nous avons les anciens locaux de l'école turque occupés actuellement par l'Institut Supérieur de Ménagement(ISM) et le nouveau Lycée de *Kénia* qui a démarré ses enseignements en 2019.

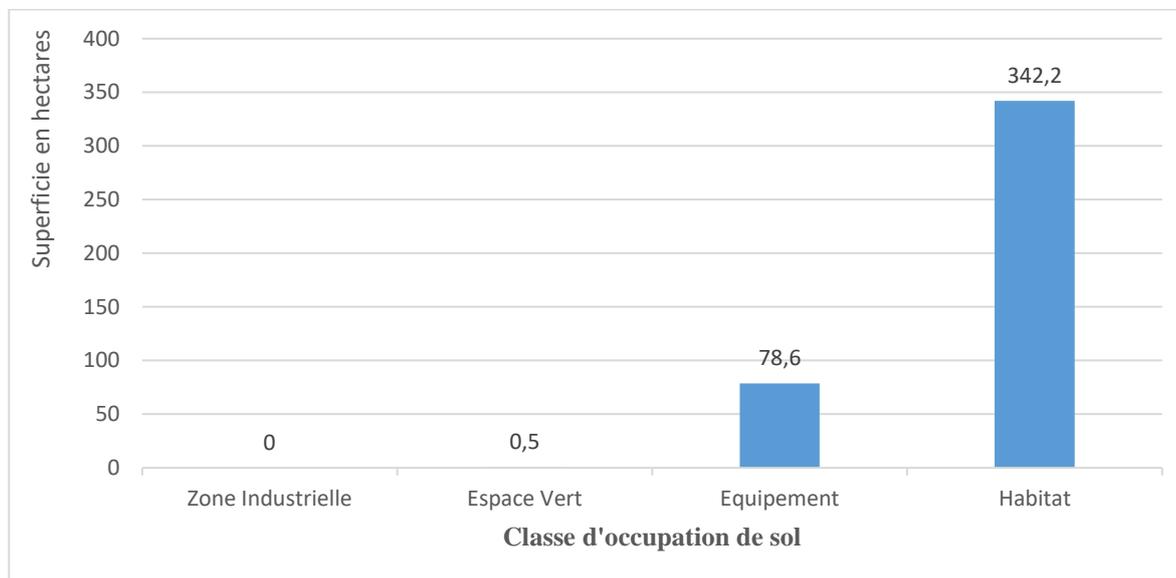
L'ensemble de ces équipements ou infrastructures cités ont très largement contribué à l'expansion spatiale du quartier.

Toutefois malgré les dynamiques que connaissent cette zone, des espaces verts n'y sont pas aménagés.

Les zones réservées aux espaces verts, pour la plupart du temps, sont morcelées à des fins d'habitats. Pourtant ce quartier est l'une des zones les plus boisées de la commune de Ziguinchor

avec la présence de beaucoup de grands arbres surtout au niveau de la route qui mène vers l'université.

Ainsi avec tous ces changements intervenus, l'occupation du sol a complètement changé en 2020.



Graphique 6 : Classe d'occupation du sol à Kénia en 2020

En comparant des classes d'affectation du sol lors de l'élaboration du PDU en 1983 et celles des occupations actuelles (2020) au niveau de *Kénia*, plusieurs conclusions peuvent être tirées.

En 1983, 18 ha avaient été affectés à la zone industrielle au niveau du quartier de *Kénia*. Trente-sept-années après difficile même de préciser l'endroit où l'espace avait été réservé. Cela revient à dire que les 18 ha affectés à l'époque ont été utilisés à d'autres fins.

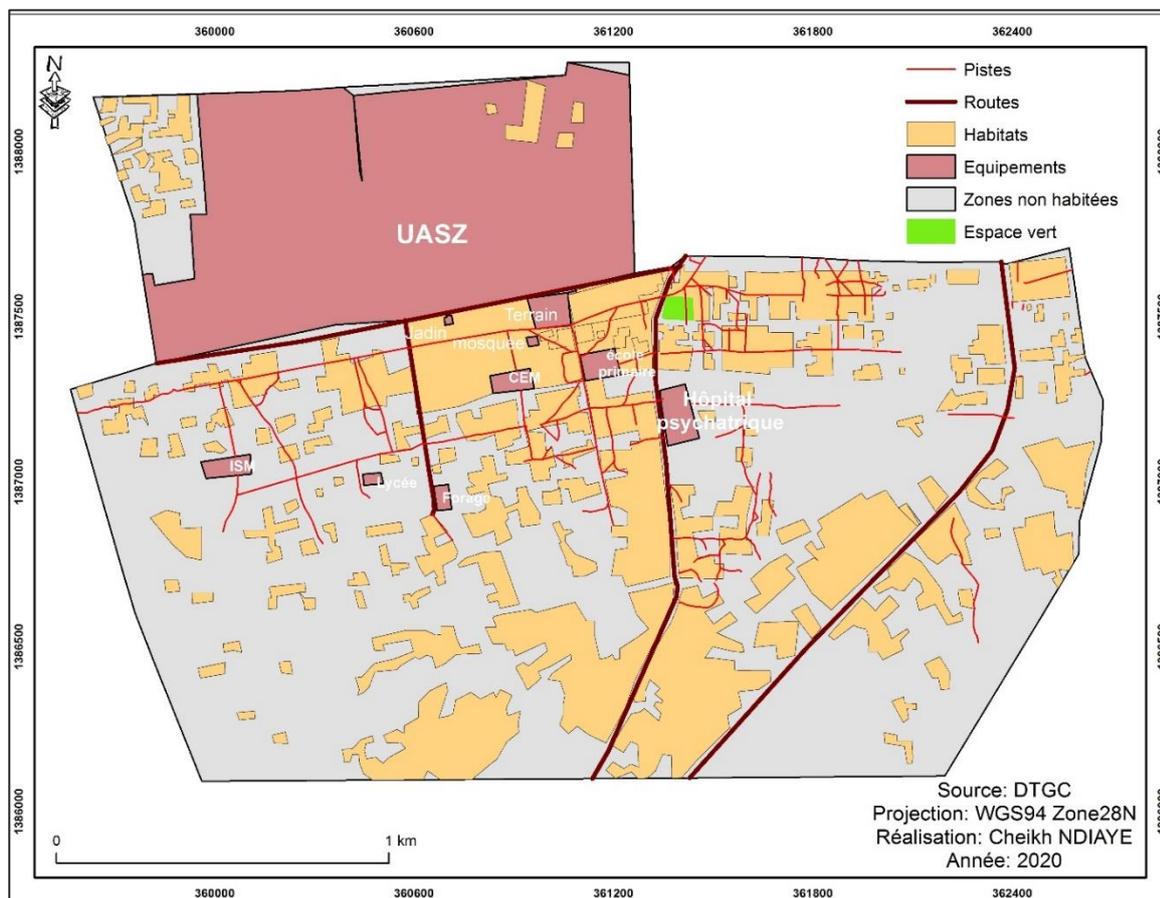
Toujours en 1983, 34 ha avaient été réservées aux espaces verts. Malheureusement il ne reste que des portions d'espaces verts : 0,5 ha en 2020. Cela revient à dire qu'en 37 années le quartier de *Kénia* a perdu 33.5 ha de la superficie réservée aux espaces verts, soit une moyenne de 0,9 ha/an. La carte 9, ci-dessous en est une parfaite illustration.

Pareillement, pour ce qui est des affectations en termes d'équipements et d'habitat, la tendance est différente.

Concernant les équipements, 87,6 ha avaient fait l'objet d'affectation en 1983. Aujourd'hui, cette classe occupe 78,6 ha, soit une réduction de 9 ha.

Toutefois contrairement à la zone industrielle et aux espaces verts, les équipements connaîtront une forte hausse dans les années à venir car la dynamique spatiale est très forte dans la zone.

Pour ce qui est de l'habitat, cette classe d'occupation a connu une forte augmentation et dépassant même les affectations qui lui avait été réservée. En effet, elle est passée de 240 ha à 342.2 ha. Soit une augmentation de 142.2 ha. Absorbant au passage les affectations dédiées à la zone industrielle et aux espaces verts.



Carte 9 : Occupation du sol à Kénia en 2020

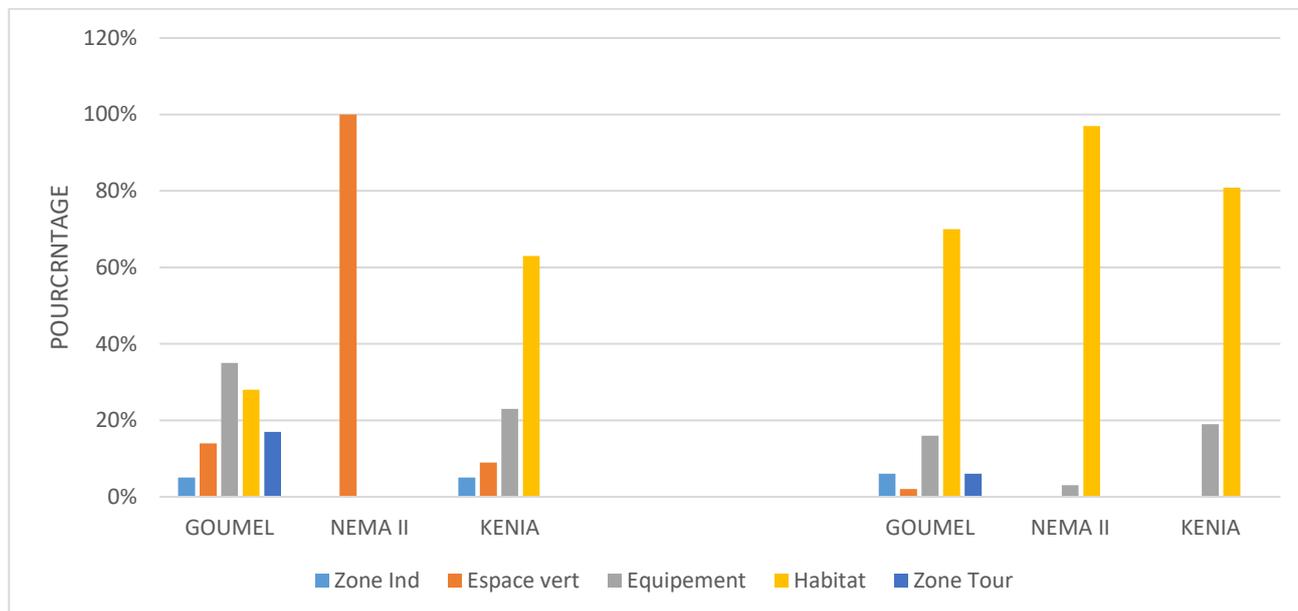
En résumé les affectations du sol faites en 1983 et les occupations actuelles (2020) connaissent une grande différence.

Aucune prévision du PDU de 1983 n'a été respectée que ce soit sur les classes d'affectations à l'échelle communale mais également sur les quartiers d'études à savoir : *Goumel*, *Néma II* et *Kénia*.

Mieux hormis le quartier de *Goumel* où l'ensemble des classes d'affectations prévues en 1983 : zone industrielle, espace vert, équipement, habitat et zone touristique et qui apparaissent tous en 2020 avec à l'arrivée des proportions différentes. Pour les deux autres quartiers la situation n'est pas la même.

Et c'est tout le contraire du quartier de *Kénia* où une zone industrielle avait été prévue. Malheureusement en 2020, aucune industrie n'est visible au niveau de la zone.

En ce qui concerne *Néma II*, il y a une transformation radicale de l'occupation qui s'est produite. D'une zone réservée exclusivement à un espace vert ou une zone naturelle, la totalité de l'espace est quasiment en zone d'habitation, sous équipée (écoles et lieu de culte)



Graphique 7 : Classe d'affectation de 1983 et classe d'occupation de 2020 du sol

1.3.4. Dynamiques du réseau routier de 1983 à 2020

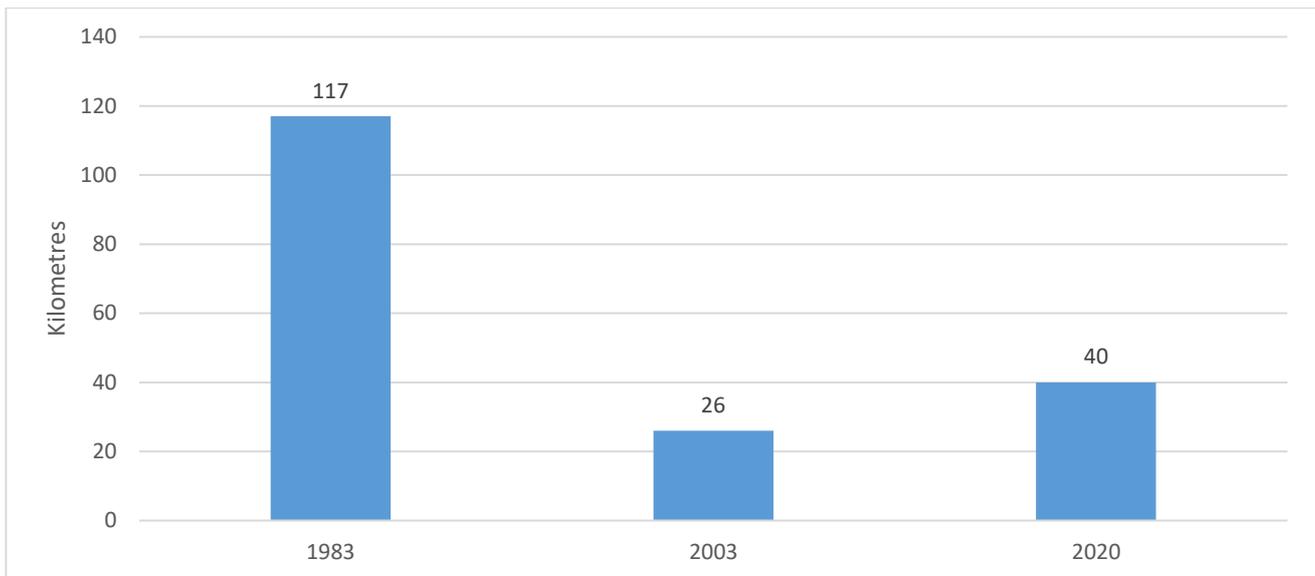
1.3.4.1 Dynamiques du réseau routier communal

Le réseau routier a cet avantage naturel d'ouvrir et de rendre beaucoup plus accessible le déplacement entre ville, à l'intérieur d'une ville, voire entre quartiers d'une même ville. Cela lui confère toute son importance et la place qu'il occupe lors des aménagements et quelques soit l'échelle.

Ainsi entre 1983 et 2020 en passant par 2003, le réseau routier de la ville n'a cessé de s'agrandir grâce à l'intervention de l'Etat mais également de la municipalité.

La dotation en voies urbaines a constitué une importante réalisation des programmes au niveau de la commune de Ziguinchor (Koundoul, 2019).

Et depuis un certain temps, nous assistons à cette facilité dans l'accessibilité des quartiers de la commune Ziguinchor, à l'exception de la période d'hivernage où les fortes pluies deviennent des obstacles pour les automobilistes. Le quartier de *Goumel* peut être cité comme exemple.



Graphique 8 : Evolution du réseau routier de la commune de Ziguinchor entre 1983, 2003 et 2020

En 1983, la prévision du réseau routier était de 117 km sur toute l'étendue communale. En 2003, le niveau de réalisation était de 26 Km soit un niveau de réalisation de 22% qui est largement inférieur aux prévisions.

Entre 2003 et 2020, le réseau routier est passé de 26 à 40 Km soit une augmentation de 14Km en termes de valeurs absolues. Ce qui donne un taux de réalisation de 34% entre les prévisions du PDU de 1983 et l'année 2020.

La non atteinte des prévisions peut s'expliquer par l'absence de moyen financier de la commune et probablement d'un accompagnement faible de l'Etat.

1.3.4.2 Dynamiques du réseau routier au niveau des quartiers de *Goumel, Néma II* et *Kénia* entre 1983 ,2003 et 2020

A l'image du réseau routier communal, le réseau routier des quartiers de *Goumel, Néma II* et *Kénia* a connu une augmentation. Cela est tout à fait normal car l'étalement urbain est facilité par la mobilité et cette dernière nécessite un réseau routier dense.

Ainsi à partir des calculs de distances sur le logiciel Arc Gis, nous avons pu calculer la longueur de réseau routier pour chaque quartier, en Kilomètres.

Le tableau ci-dessous nous montre la longueur numérique du nombre de kilomètre en termes de réseau routier pour chaque quartier et entre différente année.

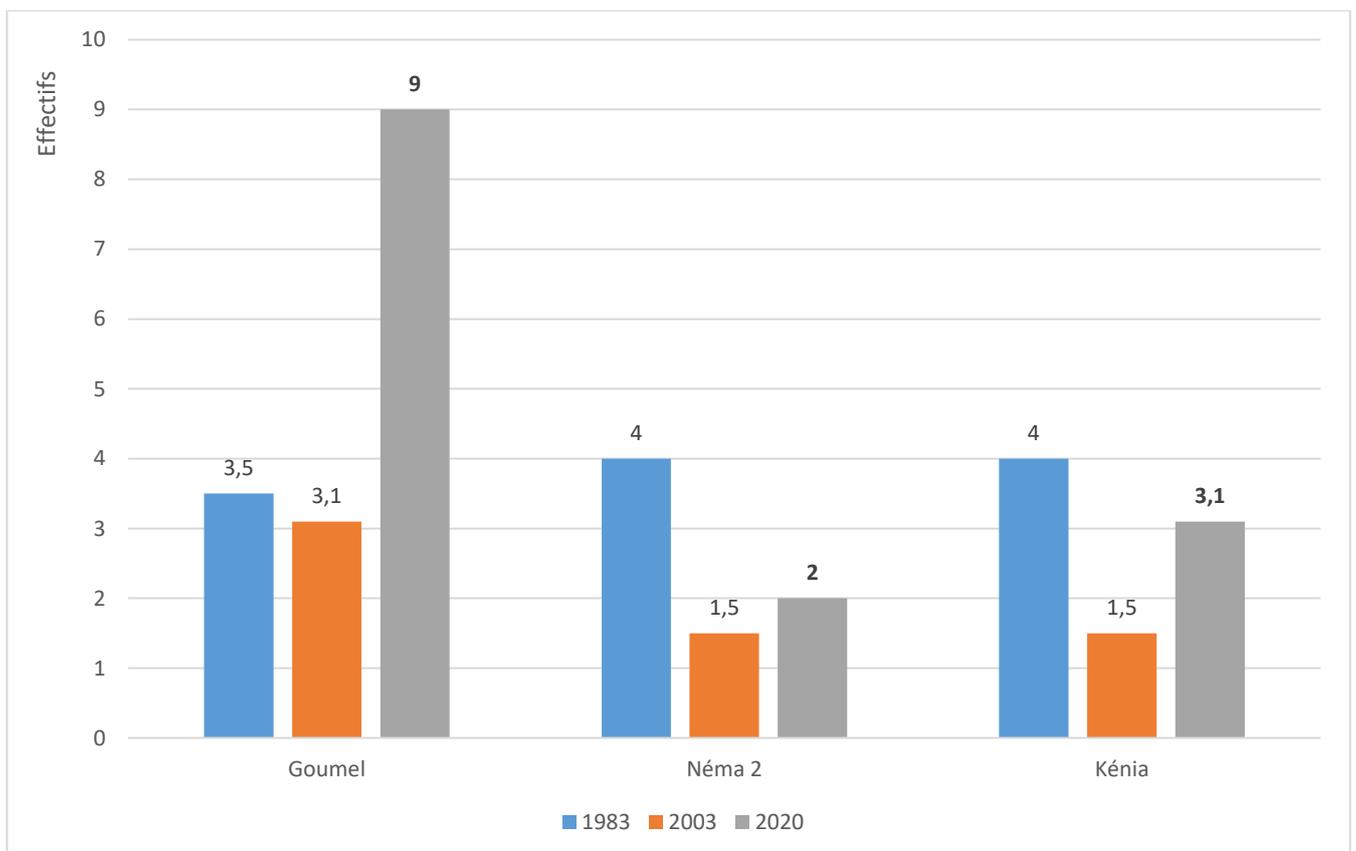
Tableau 8 : Nombre de kilomètres de réseau routier pour chaque quartier entre 1983, 2003 et 2020

Quartiers	1983	2003	2020
Goumel	3,5	4	4
Néma II	3,1	1,5	1,5
Kénia	9	2	3,1

Il en ressort de ce tableau les conclusions suivantes :

- les prévisions du réseau routier en 1983 n’ont pas été atteint en 2003 encore moins en 2020 sauf au niveau du quartier de Goumel.
- au niveau de Néma II, le linéaire routier de 2003 est le même que celui de 2020 (1,5Km).
- enfin pour le quartier de Kénia qui avait une prévision de 9 Km en 1983, seul de 2 Km avait été réalisé en 2003 et 3,1Km en 2020. Soit un niveau de réalisation de 22,22% et de 34,44% entre 2003 et 2020.

Le graphique ci-dessous illustre cette augmentation du réseau routier.



Graphique 9 : Evolution du réseau routier entre 1983, 2003 et 2020

Chapitre II : Regard croisé entre affectations et occupations du sol dans la ville de Ziguinchor

2.1 Aperçu global de la manifestation de l'occupation du sol dans la ville de Ziguinchor

La ville de Ziguinchor a connu une évolution spatiale radioconcentrique, à partir des quartiers Escale et Santhiaba, centre des activités administratives et politiques, commerciales et industrielles. En 1973, la population de Ziguinchor s'élevait à 7.000 habitants (Bruneau, 1979), suite à l'intégration dans la commune des villages de *Colobane* à l'Ouest et de *Kandé*, *Kandialang*, *Néma*, *Kénia* et tous au sud de l'agglomération. Aux quartiers populaires viennent s'ajouter des quartiers émergents (les *Boucottes*, *Djiringho*, *Néma*, ...) dans un contexte de pénurie d'espace dans la commune, obligeant le lotissement de zones non constructibles ou réservées à des infrastructures publiques.

L'occupation du sol au niveau de la ville de Ziguinchor est le résultat d'un long processus à la fois historique, économique, social etc.

Jadis un espace naturel dominé par une végétation touffue, Ziguinchor ville a connu un à temps record une réelle métamorphose. Cela apparaît dans les différentes modes d'occupations du sol et l'usage du foncier au niveau de la commune.

En nous basant sur le PDU de 1983, nous constatons une très bonne planification de l'espace.

Ainsi, les principales affectations sont : les voies de communications, les équipements, les zones réservées à l'habitat, les espaces verts et les zones industrielles.

De là, l'ambition des autorités en matière de politique foncière était claire et bien cernée.

Malheureusement, la réalité du Plan et celle du terrain sont diamétralement opposés. Autrement dit il y a une inadéquation entre l'affectation et l'occupation du sol. Et cela se reflète naturellement dans la manifestation de l'occupation du sol.

L'évolution du bâti a connu une évolution dans l'ensemble des quartiers de la commune de Ziguinchor. Mais cette évolution apparaît beaucoup plus au niveau des quartiers périphériques de la commune à l'image des quartiers comme *Castor*, *Kenya* et *Diabir au Sud* et *Djibock* au Sud-Est et également quelques quartiers qui se trouvent non loin du centre-ville : *Goumel* et *Diéfaye* au Nord.

La dynamique du bâti dans pratiquement toutes les villes du monde et celles de de l'Afrique en particulier rime avec une forte augmentation et incontrôlée de la population.

En prenant quelques anciens et nouveaux quartiers, nous pouvons comparer la structuration et l'évolution du bâti et également nous faire une idée de son évolution et des tendances actuelles.

Ainsi, le quartier d'*Escale*, celui qui par essence est destiné aux affaires et à l'administration depuis l'époque coloniale et qui l'assure jusqu'à présent, est une zone bien aménagée avec une allure typiquement occidentale. Et naturellement, nous y retrouvons de vieux bâtiments en état de dégradation avancée.

Juste à côté, nous avons le quartier de *Boudody-Escale* qui est plutôt une zone résidentielle qui abrite des maisons des hommes d'affaires, des hauts fonctionnaires, et l'essentiel des étrangers européens (Français, Belges voire Américains).

Le choix de l'installation de ce quartier résidentiel se justifie avec la proximité du fleuve. Car « la construction en front du fleuve d'une cité HLM " de prestige" réservée à la nouvelle oligarchie africaine de l'époque » (SOW, 2014).

Il est également le quartier du port de pêche de Ziguinchor, situé légèrement en aval du port de Ziguinchor (juste après les hôtels Le Perroquet et Kadiandoumagne), au bout de la route du commerce. Il abrite également la chambre des métiers de Ziguinchor. L'année 2001 a marqué la réfection complète de la Berge et du marché avec notamment un assainissement et un aménagement du quai de pêche. En 2020, le quai est érigé en port avec la construction d'équipements qui ont contribué à la modernisation de la zone.



Photo 1: Port de pêche de *Boudody* (Ndiaye, 2021)

Non loin d'*Escale*, pratiquement séparé par une route, le quartier de *Santhiaba* est pour Ziguinchor, ce que le quartier ou plutôt la commune de Médina représente pour le centre-ville de Dakar car il est à la porte d'entrée du centre-ville de Ziguinchor : *Escale*.

L'évolution du bâti est remarquable car des modifications se sont opérées au fur du temps à cause du manque d'espace de l'*Escale*. Ainsi, *Santhiaba* devient le second quartier des affaires en abritant des sièges de banques, d'ONG, d'agences de locations et de voyages etc...

A *Santhiaba*, y réside beaucoup de « non-casamançais » et également beaucoup de familles cap-verdiennes. Ce quartier abrite aussi le seul voire l'unique cimetière mixte de la sous-région ouest africaine.

Toutefois, ce quartier reste très hétérogène avec la synchronisation de certaines maisons familiales qui n'ont pratiquement pas subis de modifications, des familles devenues « riches » entre temps et qui ont apporté des modifications dans leurs concessions : un foisonnement de bâtiments en étages.

Mieux le constat qui ressort de ce quartier, c'est que la délimitation des parcelles est d'une grande dimension : entre 25/30 mètres ou 30/40 mètres. Ceci facilite deux choses : la destruction de l'ancienne maison pour en construire une nouvelle avec une gestion rationnelle de l'espace ou le morcellement d'une partie de la parcelle afin d'en vendre à des hommes d'affaires (commerçants, banquiers, opérateurs économiques etc.)

Entre outre, nous retrouvons la même dynamique et l'évolution du bâti dans les quartiers de *Boucotte* et de *Djibock* qui ont des caractéristiques semblables à *Santhiaba*. Mais avec un rythme moins soutenu.

Au niveau de *Boucotte* avec ses sous-quartiers (*Boucotte* Est, Ouest, Centre et Sud), s'il y a autant de dynamiques c'est en partie liée à l'implantation respective du marché de Saint-Maur communément appelé Marché *Boucotte* et du marché *Guélaw*. Et qui ont une très grande influence sur la population riveraine et qui se trouve au milieu des sous-quartiers de *Boucotte* Est et Ouest pour le marché de Saint-Maur et *Boucotte* Centre et Sud pour le marché *Guélaw*.

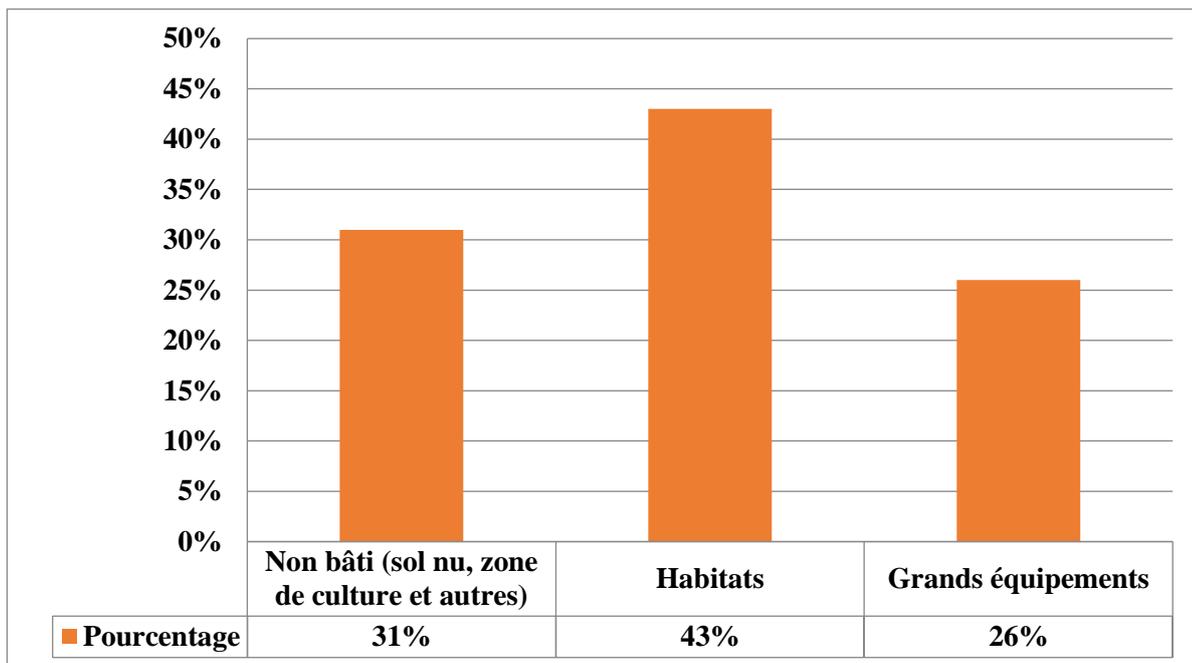
Avec le développement des activités commerciales, le marché continue de s'étaler et polarise d'importants sous-quartiers de la commune.

Cela n'est pas sans conséquence au niveau des habitants du quartier de *Boucotte* car beaucoup de familles ont modifié leurs maisons afin d'en faire des cantines pour profiter des avantages du marché.

Au-delà des marchés dans le quartier de *Boucotte*, nous rencontrons beaucoup d'infrastructures et d'équipement de base qui favorisent l'évolution et la dynamique du bâti (Lycée Peryssac, Alliance Franco-Sénégalaise, hôpital de la paix, la poste, le SENELEC, UFR Santé de l'université Assane SECK, Camp Comizone etc.)

En ce qui concerne l'évolution du bâti au niveau de *Djibock*, cela s'explique par la mise en place du Lycée El Hadj Omar Lamine Badji communément appelé Lycée *Djibock*, la cité des enseignants mais également par l'aménagement des quelques routes au niveau de cette zone.

Il est bon de noter que dans la ville de Ziguinchor l'occupation du sol est dominée par l'habitat qui représente 43% suivit du non bâti qui comporte le sol nu, la zone de culture et autres et les grands équipements qui a 26%. (Cadastre, 2014).



Graphique 10 : Taux d'occupation du sol communal (Cadastré 2014)

2.2 Entre affectations et occupations du sol au niveau des quartiers de Goumel, Néma II et Kenya

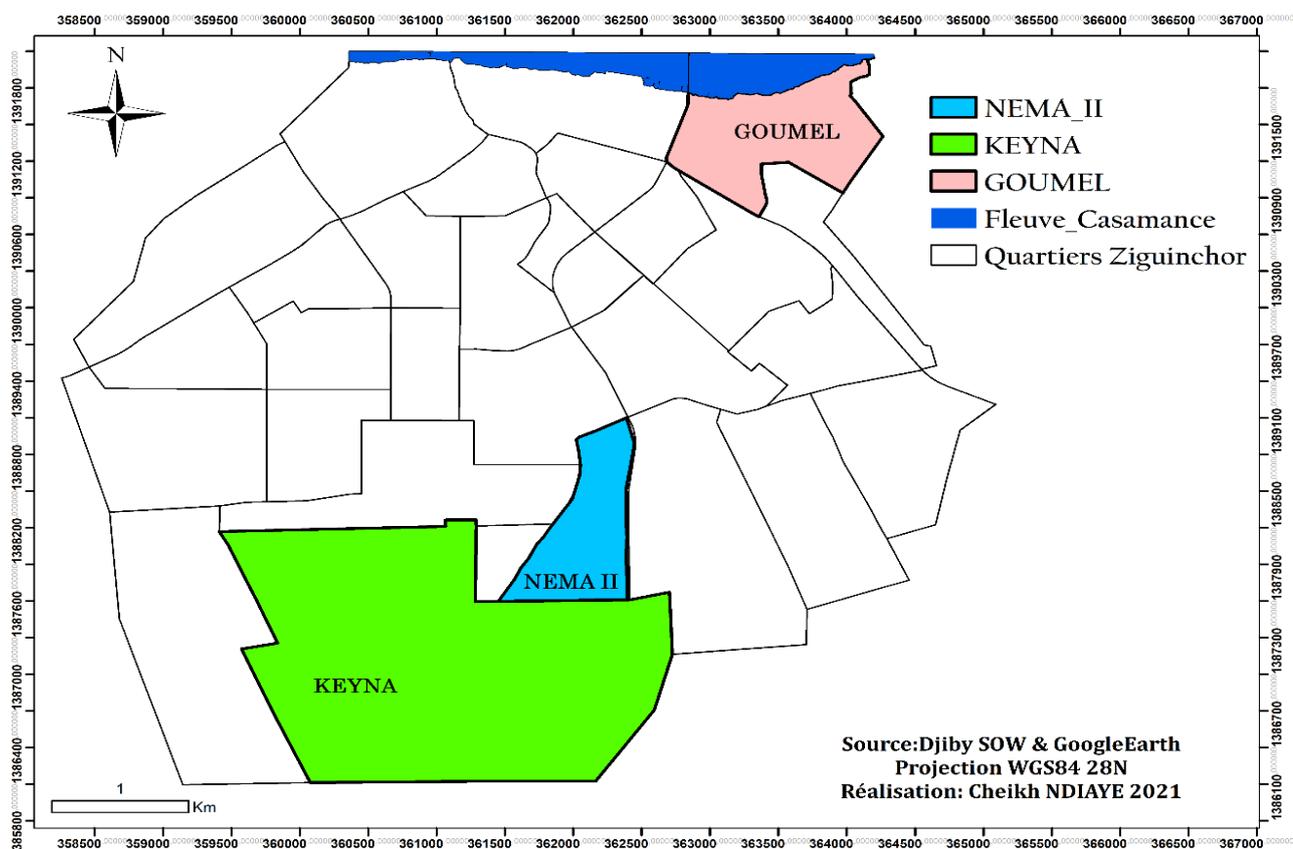
D'abord pour le quartier de *Goumel*, le choix de cette zone situé au Nord-Est de la ville se justifie du fait que c'est une zone marécageuse par conséquent un site inondable. Mais également son classement en zone non aedificandi par le PDU de 1983.

Toutefois la quasi-totalité de son sol est occupé et cela suscite forcément des interrogations.

Ensuite le quartier ou plutôt le sous-quartier de *Néma II* qui jadis fut un « espace vert » ou une « réserve naturelle » du fait de sa proximité avec l'aéroport fut déclaré zone non aedificandi. Aujourd'hui l'ensemble elle fait l'objet d'occupation anarchique.

Enfin pour le quartier de *Kénia*, dans la partie sud de la ville, zone classée d'extension est aujourd'hui "l'avenir " de la ville de Ziguinchor. En si peu de temps, ce quartier est devenue le site le plus convoité de la ville de Ziguinchor.

2.2.1. Localisation des quartiers ciblés au niveau du périmètre communal de Ziguinchor



Carte 10 : Localisation des quartiers ciblés

2.2.2. Affectation et occupation du sol à Goumel

Au cours des années 90, les quelques rares lotissements n'ont concerné que des zones jugées non aedificandi dans le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de 1983. Il s'agit des parcelles « non » assainies de Goumel et de la cité Biagui II (un sous quartier de Diéfaye) situés dans d'anciennes rizières au nord-est de la ville (SY et SANE, 2011). Ziguinchor s'agrandissait et l'espace est devenu vital. Lors de l'entretien avec l'ancien chef de service de l'urbanisme de la région de Ziguinchor Mr SANE, nous avons appris que le quartier de *Goumel* fut quasiment un titre foncier privé dont une grande partie appartenait à la famille Carvalho de Ziguinchor dont est issue l'ancien Maire de la ville Mr Etienne Carvalho. Mais avec la croissance de la ville et l'impératif de trouver un espace pour l'habitat, l'Etat a exproprié les propriétaires pour cause d'utilité publique. Ces terres sont ainsi aménagées pour accueillir des lotissements à usage d'habitation et des équipements.

Jadis connu comme une zone humide avec la pratique de la riziculture et une végétation dominée par les palmiers, le quartier de Goumel qui est situé au Nord-Est de la ville (voir carte ci-dessous

de la situation du quartier de Goumel) fait aujourd'hui l'objet de convoitise foncière, malgré le fait qu'il soit dans une zone inondable (voir photo 2)

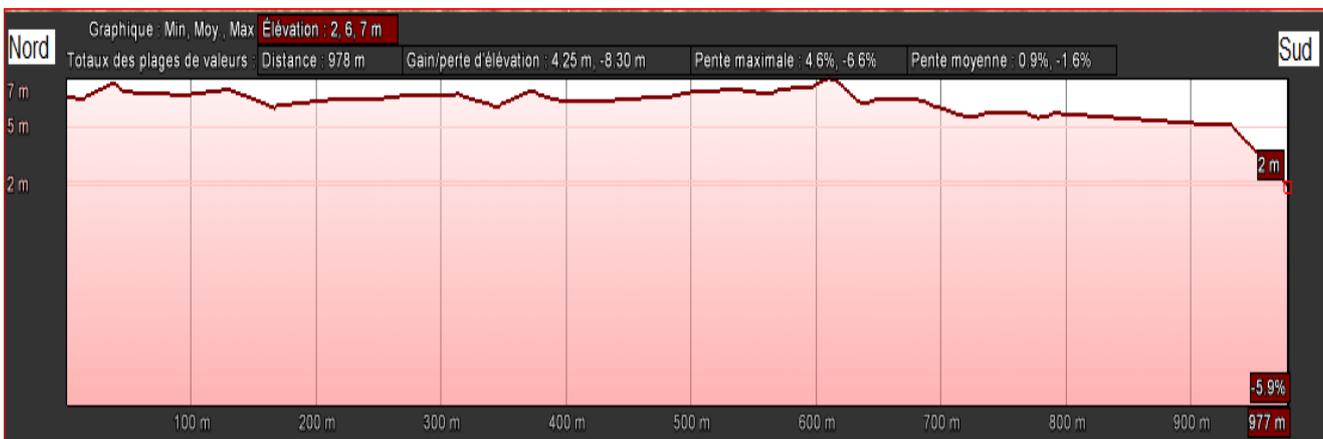
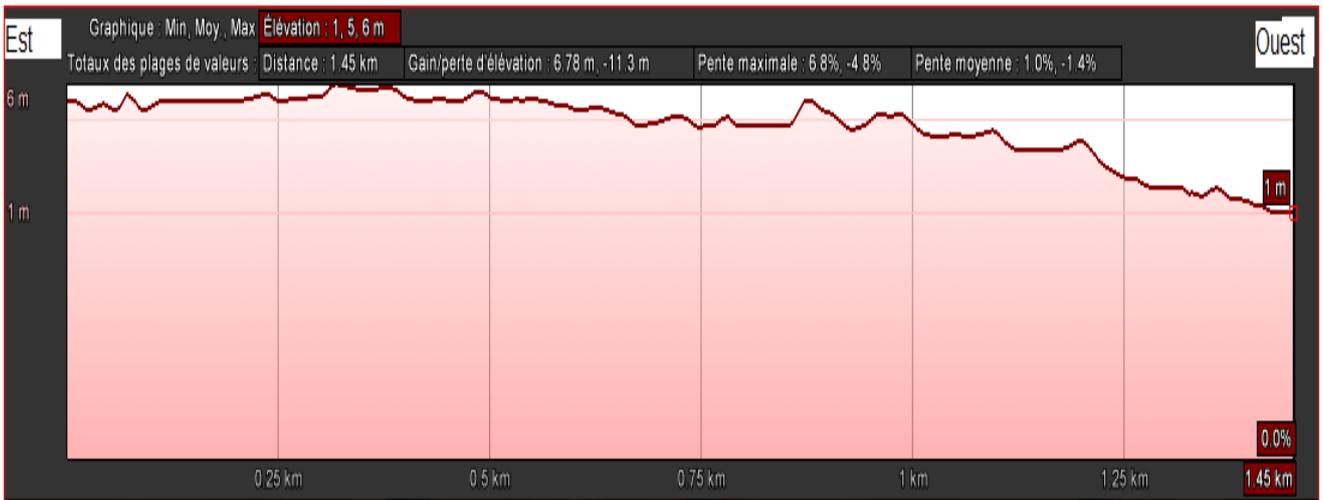


Photo 2: Stagnation des eaux de pluies dans le quartier de Goumel (NDIAYE, Août 2021)

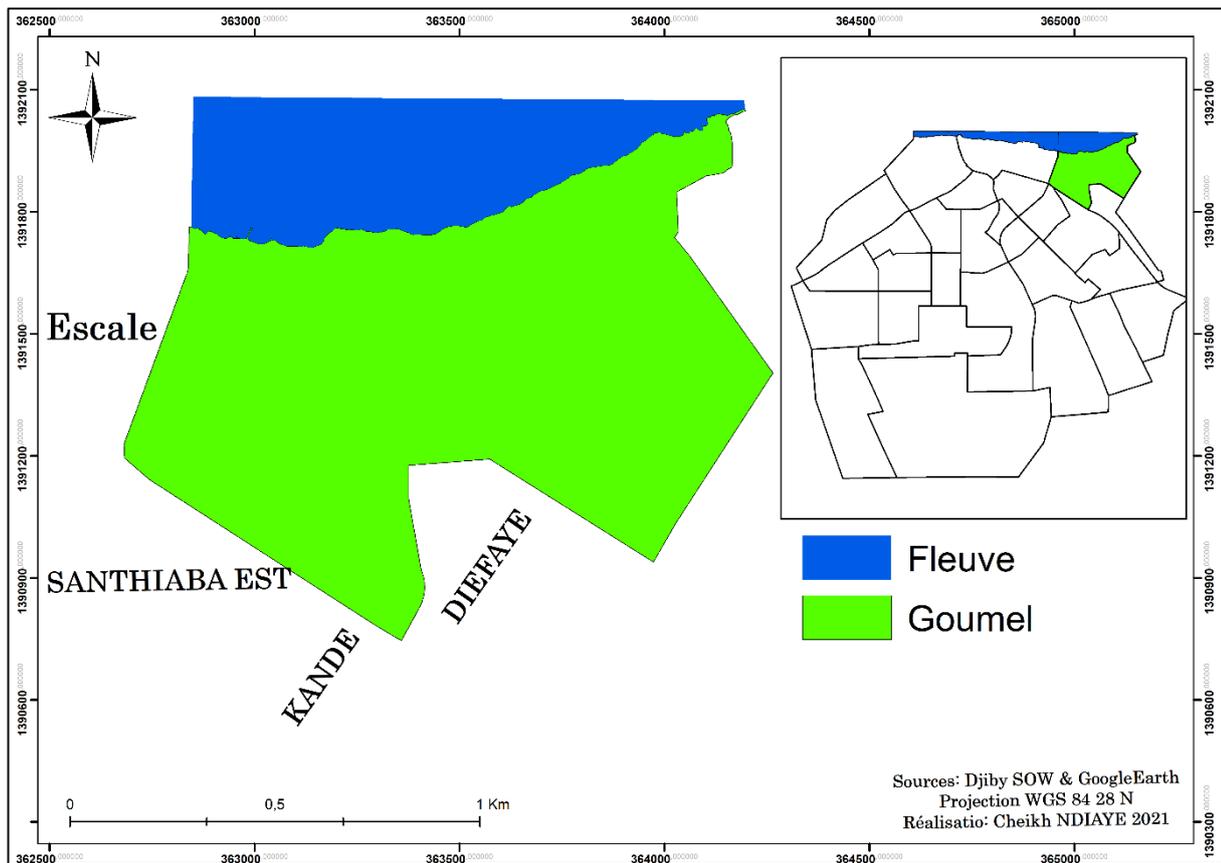
Lors de nos enquêtes, le constat des populations était clair elles ont reconnu unanimement, le caractère vulnérable de la zone où ils ont décidé de construire.

A Goumel, selon les propos d'un chef de ménage, pour construire quelque chose de solide : « *il faut accepter d'acheter énormément de bétons et d'avoir un bon fondement bien nivelé avec une certaine hauteur. A défaut de cela, tu risques de voir ta maison se délabrer à un temps record* ».

Ce témoignage montre à quel point la zone est vulnérable et exposée aux inondations. Et le profil topographique de la zone (le quartier de Goumel) en est une parfaite illustration.



Graphique 11 : profils topographiques de Goumel d'Est en Ouest et du Nord au Sud



Carte 11 : Localisation du quartier de Goumel

En nous basant sur le PDU de 1983, on constate qu'à *Goumel* l'affectation du sol avait été bien faite. Et on pouvait facilement déceler au niveau des classes d'occupation du sol :

- le projet d'une **zone touristique** située complètement à l'extrémité Nord-Est du quartier ;
- la réservation d'une partie du sol à l'**habitat** au niveau du centre du quartier ;
- une bonne partie destinée à un **espace vert** à l'entrée du quartier ;
- la prévision d'une **zone industrielle** au Nord-Ouest du quartier ;
- enfin une zone est réservée à des **équipements** dans la partie sud

Cependant,

La zone touristique qui devrait être le long du fleuve est aujourd'hui un lieu avec une activité touristique plus ou moins dynamiques. Elle est occupée par des restaurants, bars, auberges et campements, à l'image du campement de Sangomar 2 qui est par essence celui le plus fréquenté par une bonne partie des habitants de Goumel mais également de la population des autres quartiers.

Bien qu'il soit prévu, lors de l'élaboration du PDU, l'**habitat** est aujourd'hui la classe d'occupation du sol la plus élevée alors que dans le PDU, il arrivait dernière après la zone

touristique et les équipements. Cela revient à dire qu'il a occupé une bonne partie de la zone touristique, de celle réservée aux équipements, à la zone industrielle et aux espaces verts.

Justement, les **espaces verts** occupaient une superficie importante au niveau du PDU. Ils étaient prévus au milieu de la zone industrielle et celle de l'habitat et à l'intérieur de la zone réservée aux équipements

Enfin, **les équipements** occupent la classe la plus importante. Cela peut se comprendre naturellement car les aménagements qu'on avait prévus au niveau du site pouvait d'abriter beaucoup d'équipement de bases.

Cependant, il faut souligner qu'à Goumel, nous trouvons deux équipements importants à savoir : la gare routière de la commune de Ziguinchor et du Stade Aline Sitoé Diatta, implantés respectivement non loin du fleuve et de la zone marécageuse.

Le stade Aline Sitoé situé sur la route nationale 6, après le cimetière mixte, a été construit sur une superficie de 7,2 ha en marge de la coupe d'Afrique des Nations que le Sénégal avait organisée en 1992.

En effet, même si lors de l'élaboration du PDU en 1983, il n'y avait pas de précision sur la nature de l'infrastructure qu'on prévoyait à ce niveau : l'implantation actuelle du stade. Au moins dans cette partie, on y prévoyait des équipements.

En nous référant à quelques images extraites à partir de Google Earth, datant de 2004, 2010 et 2020. Nous pouvons remarquer la dynamique spatiale du quartier de *Goumel*.



Photo 3: Image *Google Earth* du quartier de Goumel en 2004



Photo 4: Image *Google Earth* de Goumel en 2010



Photo 5: Image *Google Earth* du quartier de *Goumel* en 2020

2.2.2.1. Caractérisation sociodémographique de la population de Goumel

a. La provenance de la population

Au départ, le quartier porté le nom de « Gouméne » qui signifie en créole qui signifie en créole petit poisson qui flotte dans l'eau. Par la suite il a été modifié pour donner son nom actuel Goumel et le mot « *mél* » veut dire eau en Diola. Goumel fut réservé à la population « *Aramé* », qui est la population autochtone orientée vers le fleuve (Keita, 2013).

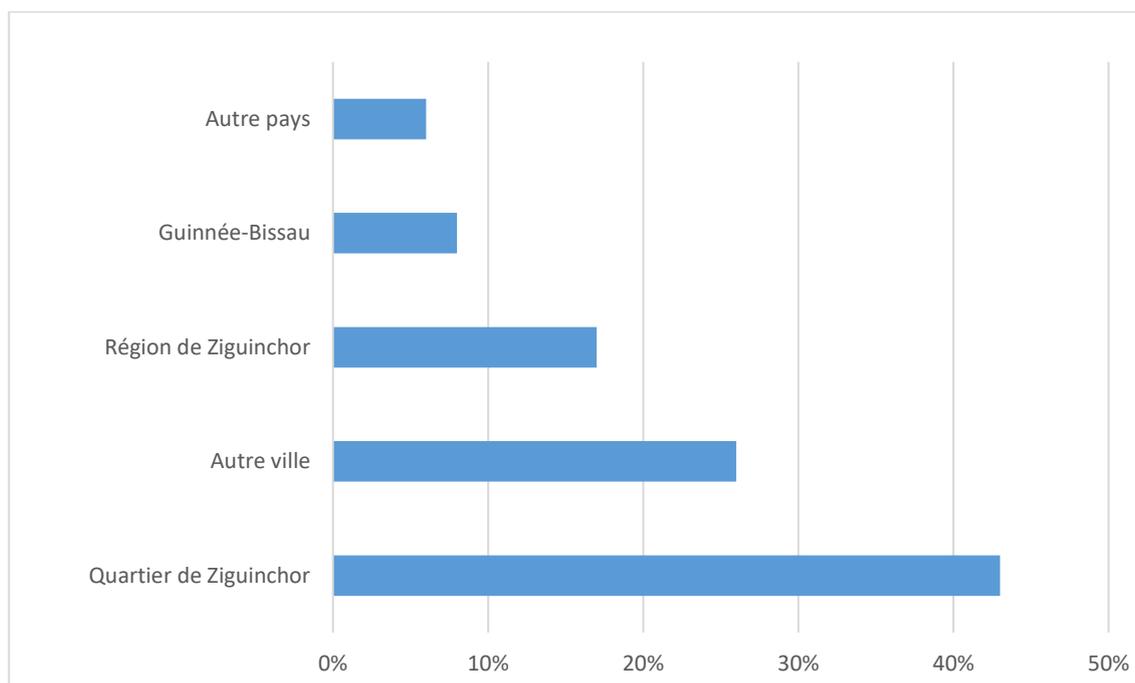
Les enquêtes effectuées nous ont révélé le lieu de provenance de la population de *Goumel* (voir graphique).

Ainsi, ce qui en ressort est la suivante :

- 43% de la population provienne au niveau des quartiers de la commune de Ziguinchor. Et cela nous montre que non seulement le quartier n'est pas ancien (son peuplement est récent) mais c'est aussi un quartier qui symbolise la richesse de certains habitants qui ont été dans d'autres quartiers et qui avec une augmentation de leur niveau de vie, ont décidé d'aller acheter et construire à *Goumel*.

- 26% des habitants sont originaires d'autres villes du pays. En générale ce sont des fonctionnaires du public comme du privé, des entrepreneurs etc. qui ont duré dans la ville et qui ont décidé de s'installer.
- 17% de la population est origine de la région de Ziguinchor : soit des départements de Bignona, d'Oussouye et de Ziguinchor.
- 8% nous viennent de la Guinée-Bissau. Cela peut sembler bizarre mais au niveau du quartier de Goumel, beaucoup de hauts fonctionnaires et hommes d'affaires Bissau guinéens ont érigé leur second domicile. Ce qui fait que beaucoup de jeune ressortissant de la Guinée Bissau appartenant à des familles aisées logent à *Goumel*.
- 4% des habitants sont issus dans d'autres pays. Cela s'explique la tranquillité du quartier comparé à d'autres quartiers de la commune qui sont très populaires à l'image de (*Lyndiane, Tilène* etc.)

Il faut noter qu'à *Goumel*, cohabite plusieurs groupes ethniques et des populations étrangères venus des pays frontaliers, notamment de la Guinée Bissau.



Graphique 12 : Lieu de provenance des habitants de Goumel

b. Niveau d'instruction

Il en ressort dans nos enquêtes que le niveau d'instruction des ménages est plus que satisfaisante au niveau de *Goumel*. Les résultats sont les suivants :

- 5% sont constitués d'autodidactes et d'illettrés ;

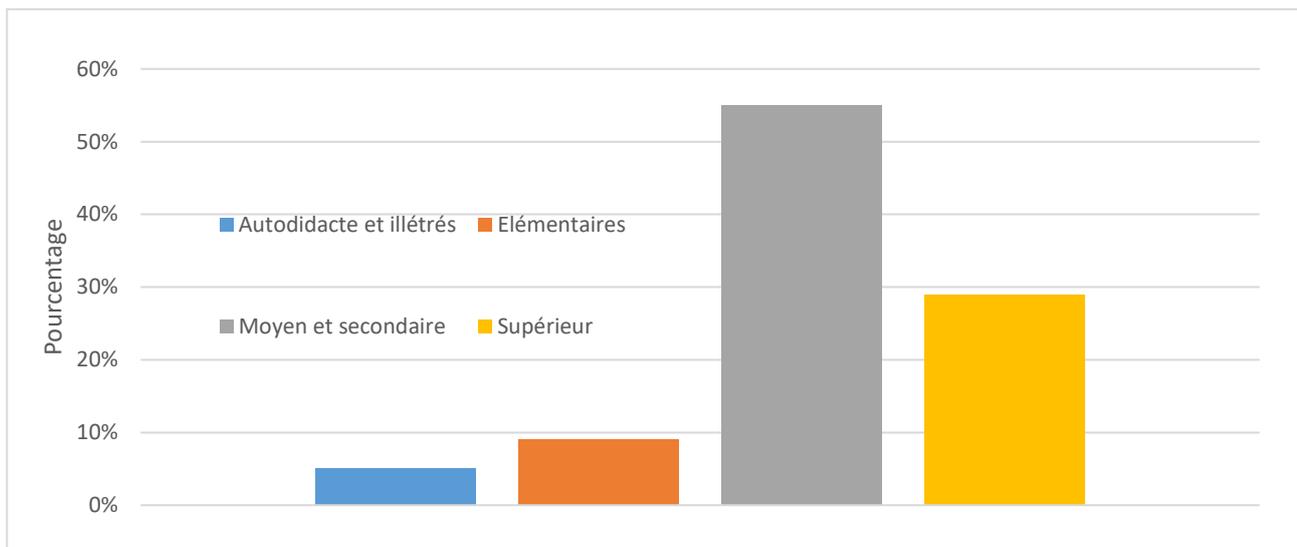
- 9% ont au moins fait l'école élémentaire ;
- 57% ont un niveau compris entre le moyen et le secondaire ;
- 29% ont effectué des études supérieures.

Ces données peuvent être analysées et interprétées de plusieurs façons.

D'abord elles peuvent nous révéler le caractère sélectif de l'habitat au niveau du quartier.

Ensuite, elles expliquent le choix de beaucoup d'étrangers d'aller résider dans ce quartier.

Enfin, à *Goumel* le niveau de vie est élevé car cela apparait dans l'instruction de sa population.



Graphique 13 : Niveau d'instruction des habitants de Goumel

2.2.2.2. Caractérisation de l'habitat à Goumel

Le terme habitat est large. Il englobe le logis ou le logement et tout ce qui est annexe au logis (maison, infrastructures, équipements, activités de loisirs etc.) et permettant l'homme habitant de s'épanouir et d'exercer son activité ; bref l'ensemble des constructions se présentant de façon visible, observable, touché par l'homme qu'il y habite ou non (Sall, 1998).

L'aménagement du quartier avait été fait par Mr André KENY, géomètre-privé agréé et était financé par la BHS (Banque de l'Habitat Sénégalais) sur autorisation de la ville de Ziguinchor.

Ainsi le service de l'urbanisme pour le remblaiement du site avait initialement prévu de remblayer à hauteur de 60cm. Malheureusement, ils se sont rendus compte que la hauteur était petite et il fallait ajouter 60cm supplémentaire ce qui devrait normalement faire 1.2 m de hauteur de remblaiement.

Pour ce qui est de l'assainissement du site, la somme de 18 milliards avait été prévue pour les égouts car la zone est marécageuse (d'après l'ancien Chef de Service de l'urbanisme de la région).

Malheureusement tout ceci ne fut relativement respecté et les populations commençaient à s'installer et aujourd'hui malgré le caractère inondable de la zone, elle continue de recevoir de nouveaux habitants. Et les maisons ont fini de prendre la place des palmiers et des rizières.

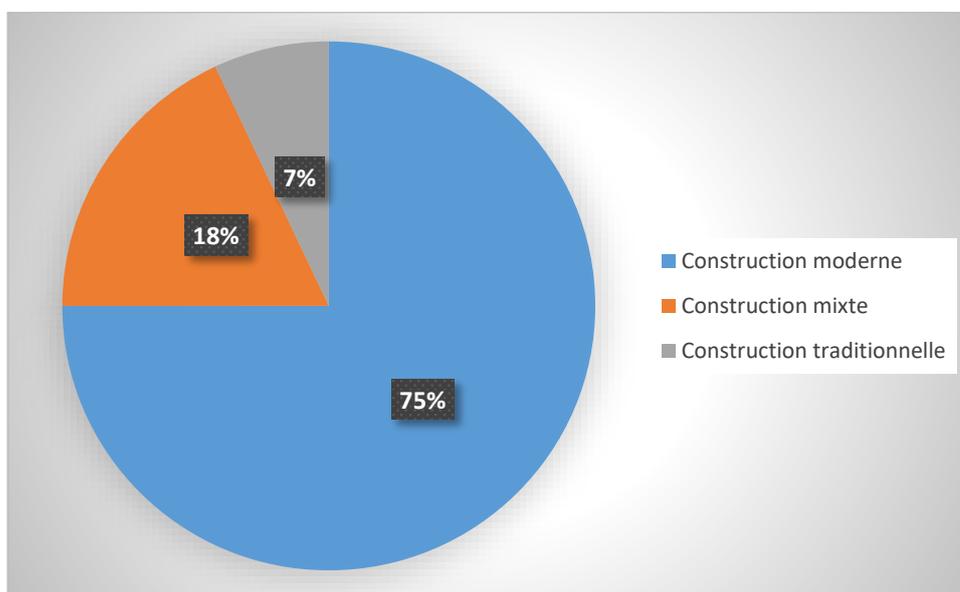
a. Typologie de la construction

Goumel, à l'image des autres quartiers : *Néma II* et *Kénia*, on y retrouve trois types de constructions. On a :

Des constructions modernes, d'ailleurs elles occupent plus de 75 % de l'échantillonnage enquêté. Ce qui explique le niveau de vie de la population.

Des constructions mixtes, que l'on retrouve à l'intérieur du quartier. Elles représentent 18%. Cette mixité se manifeste souvent par l'envie de certaines d'améliorer leur condition de vie et d'existence. Le plus souvent ce sont les enfants des chefs de ménages qui prennent l'initiative d'améliorer la construction.

Enfin nous trouvons des **constructions traditionnelles** qui représentent **7% de l'habitat**. Il faut préciser qu'il existe bel et bien une forte inégalité de vie des populations.



Graphique 14 : Typologie de l'habitat à Goumel



Photo 6: Maison très moderne à Goumel

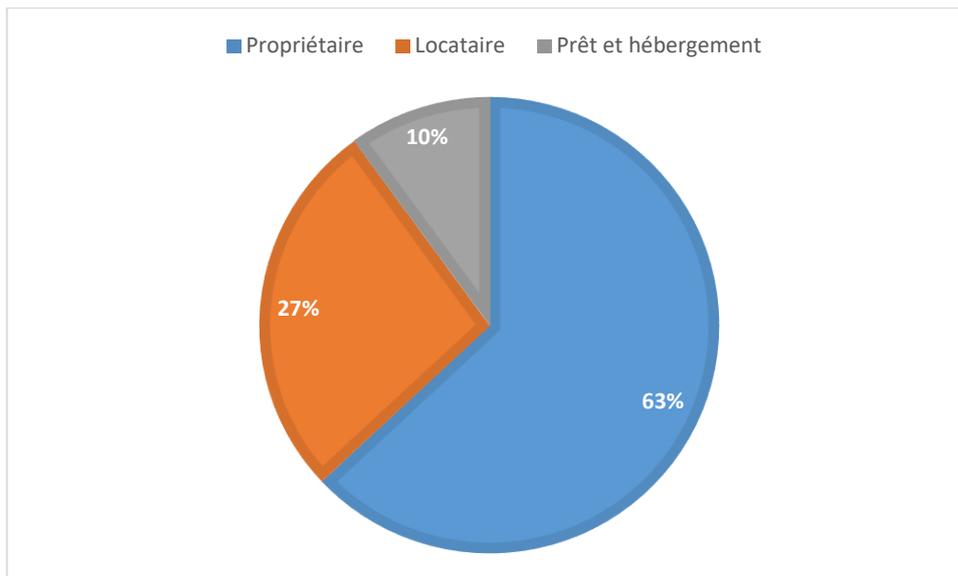
b. Statut de l'occupant

Il en ressort de nos enquêtes trois catégories d'occupants au niveau de *Goumel*.

D'abord nous avons ce qui se déclare être des propriétaires. Et ils avancent même qu'ils ont des papiers en bonne et due forme. Et ils représentent **63 %** des ménages enquêtés.

Ensuite, on a les locataires qui occupent une bonne partie de ce pourcentage. Ils sont estimés à **27%**. Ce chiffre nous paraît logique car au niveau de ce quartier, nous avons dénombrés au moins trois à quatre agences immobilières. Ce qui signifie malgré la spontanéité de la zone, beaucoup de personnes cherchent à aller y habiter. Sans également oublier la qualité de la construction qui attire également les locataires.

Enfin **10%** des personnes enquêtés affirment que les concessions qu'ils occupent, leurs ont été prêté pour une durée bien déterminée ou leurs propriétaires sont à l'extérieur. Donc on retient qu'ils occupent les concessions sous forme de prêt ou d'hébergement.



Graphique 15 : Statut d'occupant du ménage à Goumel

2.2.3. Affection et occupation du sol à Néma II

L'extension de la ville de Ziguinchor dans la première moitié du XXème siècle, a poussé les autorités municipales à créer le quartier de Néma en 1940 au Sud de la ville. (PIC, 2011)

De ce fait, le quartier de Néma était officiellement loti bénéficiant de toutes les infrastructures de bases car il devait être habité.

Malheureusement année plus tard une communauté de Mandingue qui étaient installés au Nord de la ville (*Boucotte et Santhiaba*) et aux alentours du nouveau quartier de *Néma* décide de venir s'installer à Néma car foulant la cherté du loyer (Gomis, 2014).

Ces derniers viendront s'installer dans la seconde partie du quartier de *Néma* situé au Sud et dénommé Néma II en référence à *Néma*. Mais deux problèmes vont se poser :

- le premier est que la partie Nord de *Néma II*, en face de l'aéroport était déclarée par l'Etat comme étant une zone non aedificandi lors de l'élaboration du PDU de 1983 car étant une zone de sécurité.

Toutefois cela n'empêchait pas les populations de s'y installer clandestinement, malgré l'interdiction.

- le second est que la seconde partie de *Néma II* située derrière le camp des Sapeurs-pompier communément appelé Néma sapeurs, est un domaine appartenant à la municipalité.

Mais tout ceci n'avait pas dissuadé la population à venir s'installer et avec la complicité des chefs de quartiers. Quelques années après, une décision inattendue allait se produire et c'était de

ramener le V.O.R ⁴ à l'intérieur de l'aéroport. Conséquence immédiate, les surveillances n'existaient plus au niveau de la zone et à l'intervalle de quelques années les constructions furent de plus belles et la situation devenait incontrôlable.

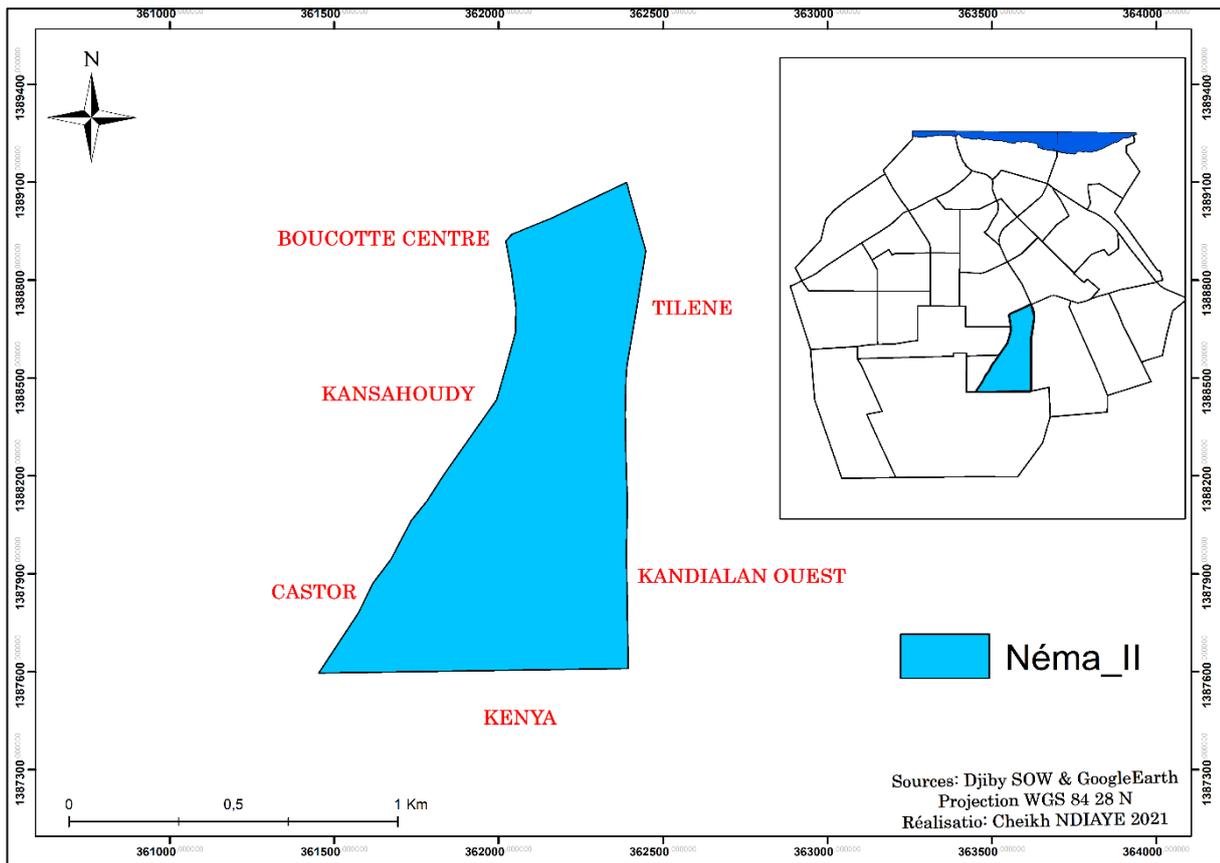
Ainsi, commence le début d'un long processus et qui continue jusqu'à présent : l'habitat spontané au niveau du sous-quartier de Néma dénommé *Néma II* dont la première partie est classée domaine privé de l'Etat et déclarée zone non aedificandi par le PDU du fait de sa proximité avec l'aéroport et la seconde partie appartenant se situant à proximité du camp des Sapeurs-pompiers appartenant à la municipalité (voir ci-dessous la carte de situation de *Néma II*). Dans cette seconde partie malgré l'existence de beaucoup de maisons construites clandestinement, quelques parcelles furent heureusement sauvées. Et ces dernières avaient été remis à quelques agents municipaux.

Si cela a été possible c'est parce que le service de l'urbanisme avait procédé au déguerpissement de plus de 87 maisons traditionnelles « Banco ».⁵

En somme, les habitants de *Néma II* se sont installés à partir de 1957 sur un site dont une partie appartenant au domaine de l'Etat et l'autre à la municipalité qui a une superficie totale de 60 hectares. Et qui n'a pas été viabilisé car manquant toutes les infrastructures de bases. Le tout avec une spontanéité extraordinaire qui peut parfois dépasser toute imagination.

⁴ Le VOR (Abréviation de VHF Omnidirectionnel Range) est un système de positionnement radioélectrique utilisé en navigation aérienne et fonctionnant avec les fréquences VHF (ou UHF pour les militaires)

⁵ Extrait lors de l'entretien avec l'ancien directeur de l'urbanisme, Mr SANE, Mars 2021.



Carte 12 : Localisation du quartier de Néma II

2.2.3.1 Aperçu à partir d’images de Google de la dynamique de l’occupation du sol à Néma II

Comme avec le quartier de *Goumel*, nous avons utilisé les images datant de 2003, 2010 et 2020 pour avoir un aperçu de l’évolution de l’occupation du sol quartier.



Photo 7: Image *Google Earth* du quartier de Néma II en 2003



Photo 8: Image *Google Earth* de Néma II de 2010



Photo 9: Image *Google Earth* de Néma II de 2020

Ces images 9 et 11 nous montrent non seulement l'évolution spatiale de *Néma II* mais elles nous donnent une idée de la spontanéité de l'habitat au sein du quartier lors de ces seize dernières années.

Les éléments qui laissent apparaître le degré de spontanéité de l'habitat sont :

- ✓ l'absence de voies de communications
- ✓ l'absence de distanciation entre les concessions
- ✓ l'absence d'infrastructure de base etc.

La seule infrastructure qui passe à côté de *Néma II* est la route goudronnée qui mène à l'université Assane Seck.

Ce qui est plus grave c'est que malgré le caractère irrégulier de l'habitat, des constructions voient toujours le jour. Et ce, au nez et à la barbe des autorités municipales et administratives en charge de la question foncière dans la commune.



Photo 10: Construction de la nouvelle mosquée à *Néma II* (Ndiaye Avril, 2021)

Cet édifice en construction révèle du caractère laxiste et spontané de ce quartier qualifié de bidon de ville. Mieux d'après les autorités municipales, le quartier devrait faire l'objet d'une restructuration depuis longtemps. Malheureusement, on continue d'y construire encore.

2.2.3.2 Caractérisation sociodémographique de la population de Néma II

a. Composition ethnique

A la différence du quartier de *Goumel* où nous n'avons pas jugé nécessaire de s'intéresser à la composition ethnique. Au niveau de *Néma* lors des enquêtes, la structuration et l'organisation de l'habitat ne nous ont pas laissé indifférent.

Ainsi, les enquêtes effectuées révèlent toute la richesse ethnique qui existe à *Néma II* (voir graphique ci-dessous). Enfin, *Néma II*, presque toutes les ethnies sont représentées. Nous avons :

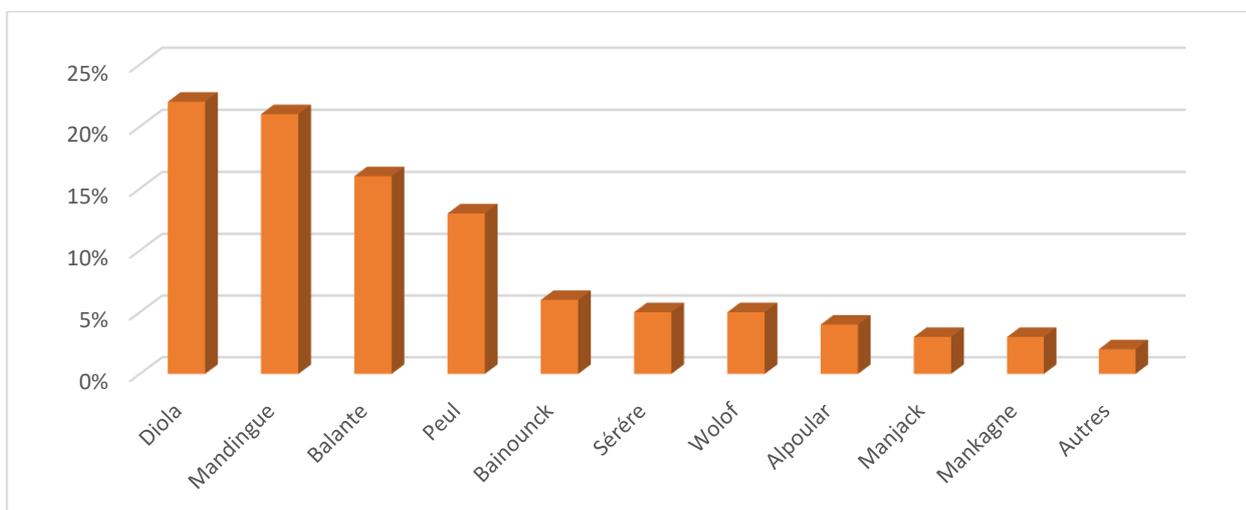
- 22 % de Diola ;
- 21% de Mandingue ;
- 16% de Balante ;
- 13% de Peul ;
- 06% Bainouck ;
- 05% de Wolof et de Sérère chacune ;
- 4% de Alpoular ;
- 03% de Manjacks et de Mankagne ;
- 02 % composé d'autres ethnies

L'analyse de ces statistiques, peuvent ressortir les conclusions suivantes :

D'abord les 22% de Diola s'explique par le conflit casamançais qui a occasionné beaucoup de réfugiés, venant de villages Diola ;

Puis, les 21% de Mandingue peuvent paraître petit, vu que les mandingues furent les premiers à occuper spontanément le quartier de *Néma II*. Mais ce qui nous a le plus marqué, c'est qu'à *Néma II*, il est rare de voir des chefs de ménages ou responsables de familles qui ne parlent pas mandingue. Ce qu'il faut retenir c'est que les mandingues ne sont pas majoritaires mais la langue mandingue est la plus parlée au niveau de la zone ;

Enfin les 16% de Balante et 06% de Bainouck peuvent être expliqués par le conflit Casamançais qui a causé beaucoup de dégâts dans les villages Balantes et Bainouck de la région de Ziguinchor.



Graphique 16 : Composition ethnique de la population de Néma II

b. Provenance des habitants de Néma II

Les enquêtes effectuées nous ont révélé le lieu de provenance de la population de *Néma II* (graphique).

Ainsi, il en ressort est que :

- 41% de la population proviennent des quartiers de la commune de Ziguinchor ;
- 29% des habitants sont originaires des villages de la région de Ziguinchor ;
- 13% de la population enquêtée venir d'autres régions du Sénégal ;
- 09% nous viennent de la Guinée-Bissau ;
- 06% proviennent de la Guinée Conakry ;
- 02% des habitants sont issus dans d'autres pays à l'image de la Gambie, du Mali etc.

Tableau 9 : Provenance de la population de Néma II

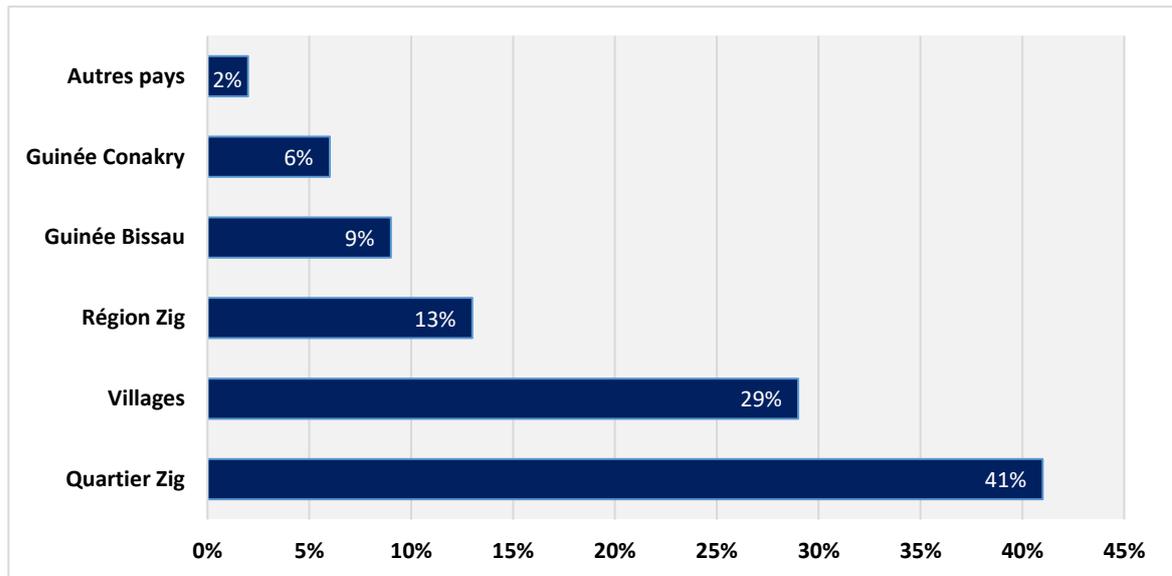
Lieux	Pourcentage
Quartier de Ziguinchor	41%
Villages de la région de Ziguinchor	29%
Région de Ziguinchor	13%
Guinée- Bissau	9%
Guinée-Conakry	6%
Autre pays	2%

A l'origine ; la communauté mandingue est la première à avoir quitté les quartiers du deuxième noyau de la ville de Ziguinchor (*Boucotte, Santhiaba* etc.) pour occuper spontanément le quartier de *Néma II*.

Aujourd'hui, le constat est tout autre, car à *Néma II*, il est difficile de distinguer le nouveau et l'ancien habitat, tellement le *melting pot* est extraordinaire.

Toutefois quelques statistiques peuvent être expliqués. :

- les 41% d'habitants issus des autres quartiers peuvent avoir deux explications : la première c'est que Néma II est un quartier très accessible car étant au cœur de la ville de Ziguinchor et la seconde c'est qu'avec les difficultés de la vie, beaucoup de ménages préfèrent quitter leurs quartiers d'origine pour aller s'installer à Néma II où le cout du loyer n'est pas élevé ;
- les 29% venant des villages de la région de Ziguinchor sont le plus souvent des victimes du conflit armé de la Casamance mais également des personnes qui ont fait l'exode rural.
- les 13% qui nous viennent dans d'autres régions du Sénégal sont le plus souvent des ménages venus dans les années 70, une décennie marquée par une forte sècheresse au nord et au centre du pays ;
- enfin les 09% et 07% respectivement venus des deux Guinée (Conakry et Bissau) sont pour la plupart, venus pour des raisons économiques et religieuses. D'ailleurs, la quasi-totalité des écoles coraniques sont gérées par des ressortissants de la Guinée Conakry et surtout de la Guinée Bissau. Mieux les talibés de ces *daaras* proviennent majoritairement en Guinée Bissau. Et c'est le quartier par excellence des écoles coraniques clandestines.



Graphique 17 : Lieu de provenance de la population de Néma 2

c. Niveau d'instruction

Il en ressort dans nos enquêtes que le niveau en termes d'instruction est plus que faible au niveau de Néma II.

45% d'illettrés

31% ont au moins fait des élémentaires

11% ont un niveau compris entre le moyen et le secondaire

10% ont fait des études coraniques

3% ont effectué des études supérieures.

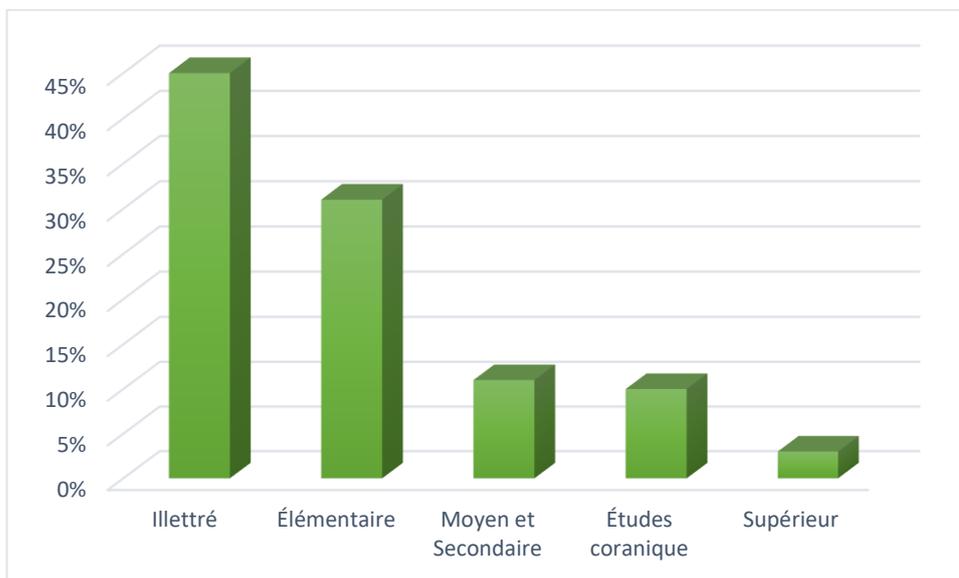
Ces données peuvent être analysées et interprétées de plusieurs façons.

D'abord elles peuvent nous révéler le niveau de vie de la population car contrairement à Goumel où nous avons un fort taux d'habitant ayant fait des études supérieures. Il n'en ait pas le cas pour Néma II.

Ensuite, ce niveau bas en termes d'instruction révèle parfois l'ignorance et le laxisme des habitants sur certaines questions.

Enfin, les 03% d'études supérieures se sont appliquées au niveau des chefs de ménages. Mais il est bon de signaler qu'à Néma nombreux sont les familles qui ont des enfants qui ont atteint au moins le secondaire et le supérieur. Et l'amical des étudiants ressortissants de Néma II en est la parfaite illustration. Et heureusement, d'après leur président Aliou MANE, étudiant à l'UCAD, considère que ces camarades et lui sont en train de faire des efforts pour le changement des mentalités au niveau de leur quartier. D'ailleurs depuis bientôt dix années, une cérémonie

annuelle de l'excellence est organisée au sein de leur quartier pour encourager les jeunes à redoubler d'effort dans l'éducation.



Graphique 18 : Niveau d'instruction des habitants de Néma 2

2.2.3.2. Caractérisation de l'habitat à Néma II

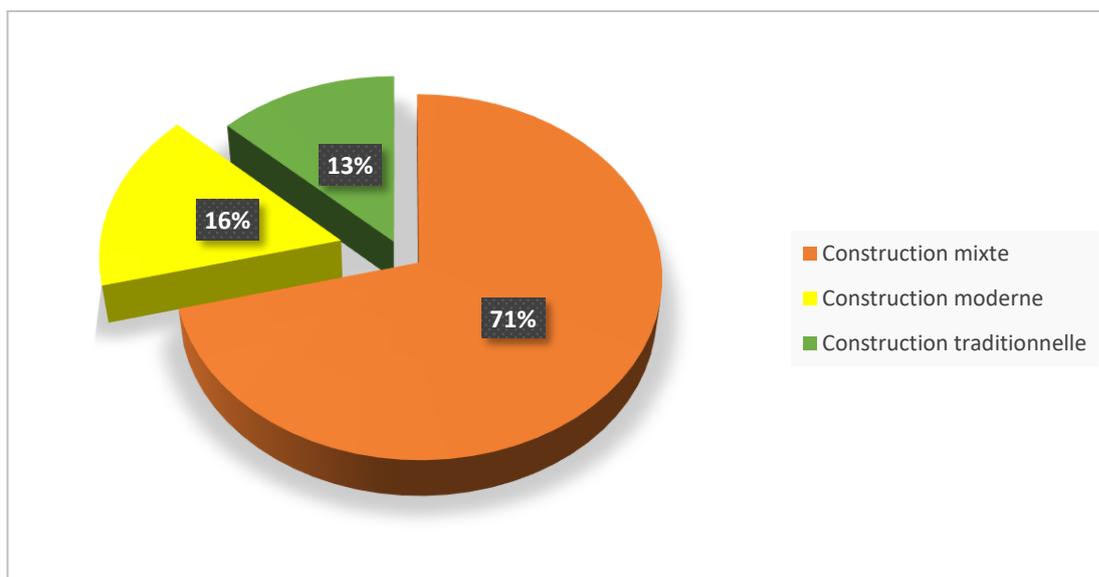
a. Typologie de la construction

A Néma II, trois types d'habits occupent le décor (Voir graphique 13). On a :

Des constructions mixtes qui représentent 71%

Des constructions modernes représentant 16%

Et des constructions traditionnelles qui occupent 13%.



Graphique 19 : Typologie de l'habitat à Néma II



Photo 11: Maison mixte à Néma II



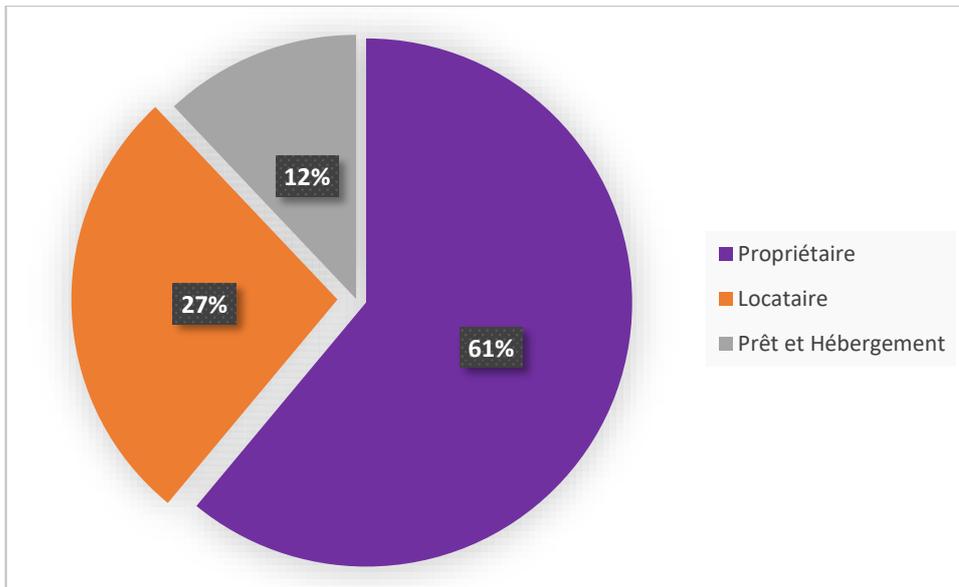
Photo 12: Maison moderne au cœur de *Néma II* (Ndiaye, 2021)

b. Statut de l'occupant

Il en ressort de nos enquêtes trois catégories d'occupants au niveau du quartier de Néma II. D'abord nous avons les propriétaires. Et ils avancent même qu'ils ont des papiers en bonne et due forme. Et ils représentent **61 %** des ménages enquêtés.

Ensuite, on a les locataires qui occupent une bonne partie de ce pourcentage. Ils sont estimés à **27%**. Parmi ces locataires, nous trouvons beaucoup de personnes qui évoluent dans le secteur informel et qui viennent dans d'autres régions du pays. Leur choix de s'installer se justifie par la faiblesse du loyer contrairement aux autres quartiers et sous-quartiers de la ville de Ziguinchor.

Enfin **12%** des personnes enquêtées affirment que les concessions qu'ils occupent, leurs ont été prêtées pour une durée bien déterminée. Donc on retient qu'ils occupent les concessions sous forme de prêt ou d'hébergement.

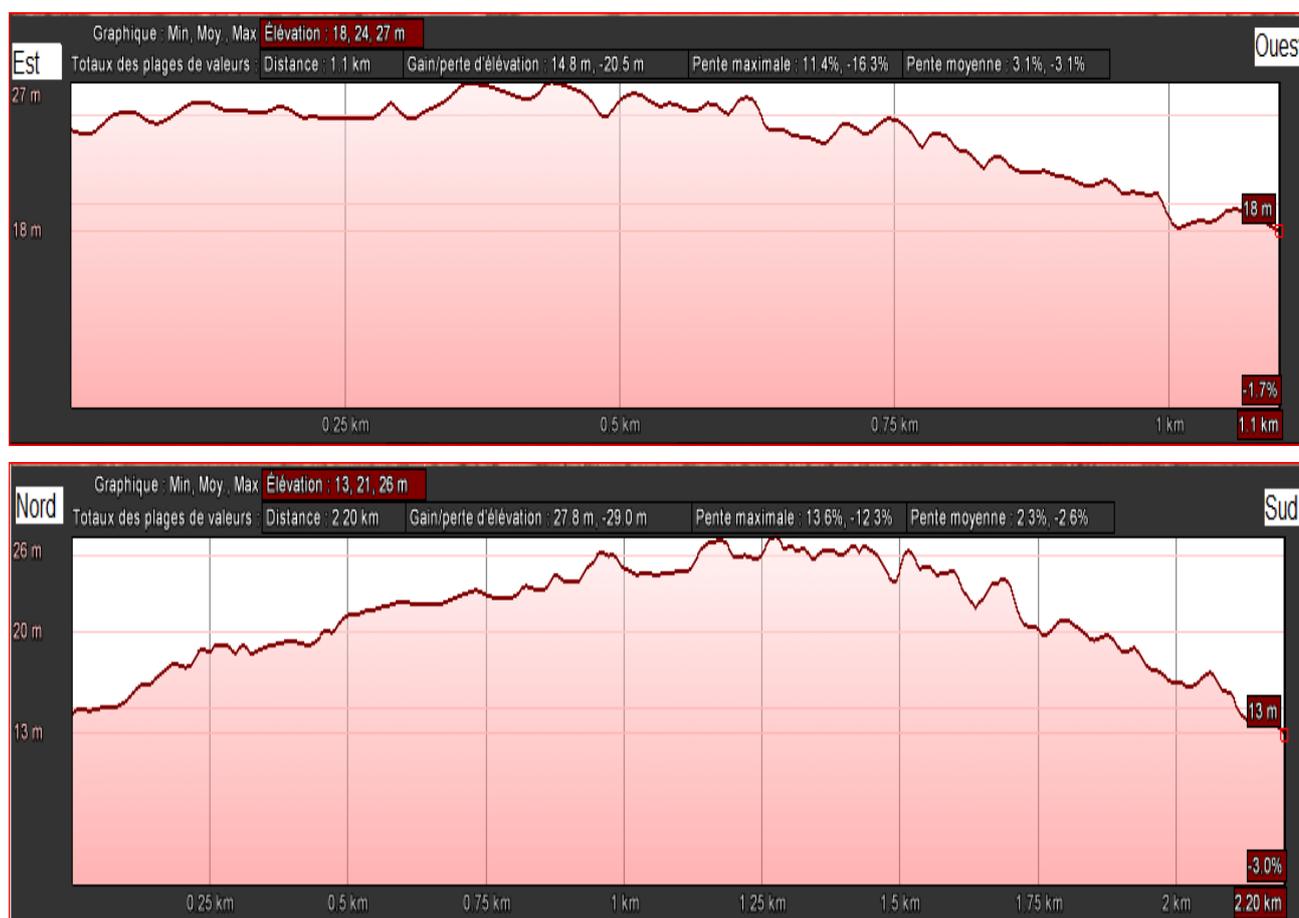


Graphique 20 : Statut d'occupation du ménage à Néma II

A *Néma II* où l'on sait que la première partie occupée était déclarée zone non aedificandi lors de l'élaboration du PDU de 1983 à cause de sa proximité avec l'aéroport. Mieux cette partie était une zone cône d'envol de l'aéroport. Quant à la seconde partie, elle est un domaine foncier de la municipalité. Donc cela semble tellement bizarre que plus de 60% de la population se déclare être des propriétaires. Heureusement lors des entretiens, nous avons été informés qu'il y a un Chef de quartier de la Zone qui vendait des parcelles. Et cela nous a été confirmé sur le terrain par des individus qui ont préféré garder l'anonymat.

c. Topographie de Néma II

La ville de Ziguinchor est construite sur un plateau subdivisé en deux sous ensemble (plateau de *Peyrissac* et de *Néma*) de part et d'autre de la cuvette de *Tilène*. Ce plateau domine les terrasses souvent inondées en saison des pluies. Ces terrasses de 4 à 5 mètres d'altitude ceignent la ville par l'Est, le Nord et l'Ouest, en longeant respectivement les cours d'eau de Boutoute, de la Casamance et de Djibélor. En plus, le tiers de la superficie de la ville est constituée de bas-fonds (Bruneau, 1979). Ainsi le quartier de *Néma* faisant partie de la zone, retrouve naturellement les mêmes caractéristiques et par conséquent la même topographie.



Graphique 21 : Profils topographiques de Néma d'Est en Ouest et du Nord au Sud

2.2.3. Affectation et occupation du sol à Kénia

Pour ce qui est des « nouveaux quartiers » à l'image de *Kénia* et *Diabir*, rappelons que le village de *Diabir* a été intégré dans la commune au début des années 2000.

Ces deux quartiers connu une évolution spectaculaire du bâti. L'explication de ce "Boum" de l'immobilier s'explique par la création du CEM de *Kénia* en 2004 et surtout de l'Université Assane de Ziguinchor en 2006 et qui a ouvert en 2007 sis au quartier de *Kénia* (Sow, 2014).

En effet, lors de l'élaboration du PDU en 1983, le quartier de *Kénia* situé derrière l'aéroport était déclaré « spontané ».

La décennie 1980 -1990, la ville de Ziguinchor connaîtra plus de 4.000 cas de litiges fonciers dont l'origine fut par exemple les lotissements des quartiers de *Peyrissac*, de *Tiléne* (avec le boulevard des 54 m), au niveau de l'actuel Hôtel Néma Kadior. Mieux d'après un Observateur averti du conflit casamançais, le déguerpissement des habitants de l'actuel Hôtel *Néma Kadior* était la goutte d'eau de trop et quelques mois après, éclata la rébellion au niveau des populations victimes de la ville de Ziguinchor qui pensent être défavorisés lors des opérations de lotissements. C'est dans cette logique que la Commission Communale pour le Règlement définitif des Litiges Fonciers à Ziguinchor(CCRLF/Z) avait été mise sur pied dont le Président fut l'ancien Gouverneur Militaire, (le Général DIENG) de la région de Ziguinchor et le Secrétaire Général permanent, l'ancien Chef de service de l'urbanisme.

Pour solutionner ce problème qui prenait des tournures inattendues, la zone de Kenya fut choisie pour reloger et recasser toutes les victimes de déguerpissement et des décisions de la CCRLF/Z. Ainsi le quartier de *Kénia* commence son extension même s'il avait une réticence des victimes du foncier d'aller dans cette zone.

Toutefois, suite au naufrage du bateau le Diola dans la nuit du 25 au 26 Septembre, les cadres casamançais demandèrent au Président de la république de construire une université dans la région de Ziguinchor et cette dernière devrait normalement se situer dans le périmètre communal de ladite région (Badji, 2007).

Finalement avec l'aide du service régional de l'urbanisme, un espace de 25 hectares fut trouvé. Cet espace était réservé pour la construction de deux cimetières : l'un musulman et l'autre catholique.

A partir de ce moment les parcelles de la zone commencèrent à avoir de la valeur et celles qui coutaient moins de trois cent mille francs (300.000fr CFA) avant la construction des infrastructures précitées de l'Université, leurs prix ont très vite atteint neuf cent mille francs (900.000fr CFA). Et en 2010, les prix des parcelles de 150m² autour de l'université varient entre trois et cinq millions.

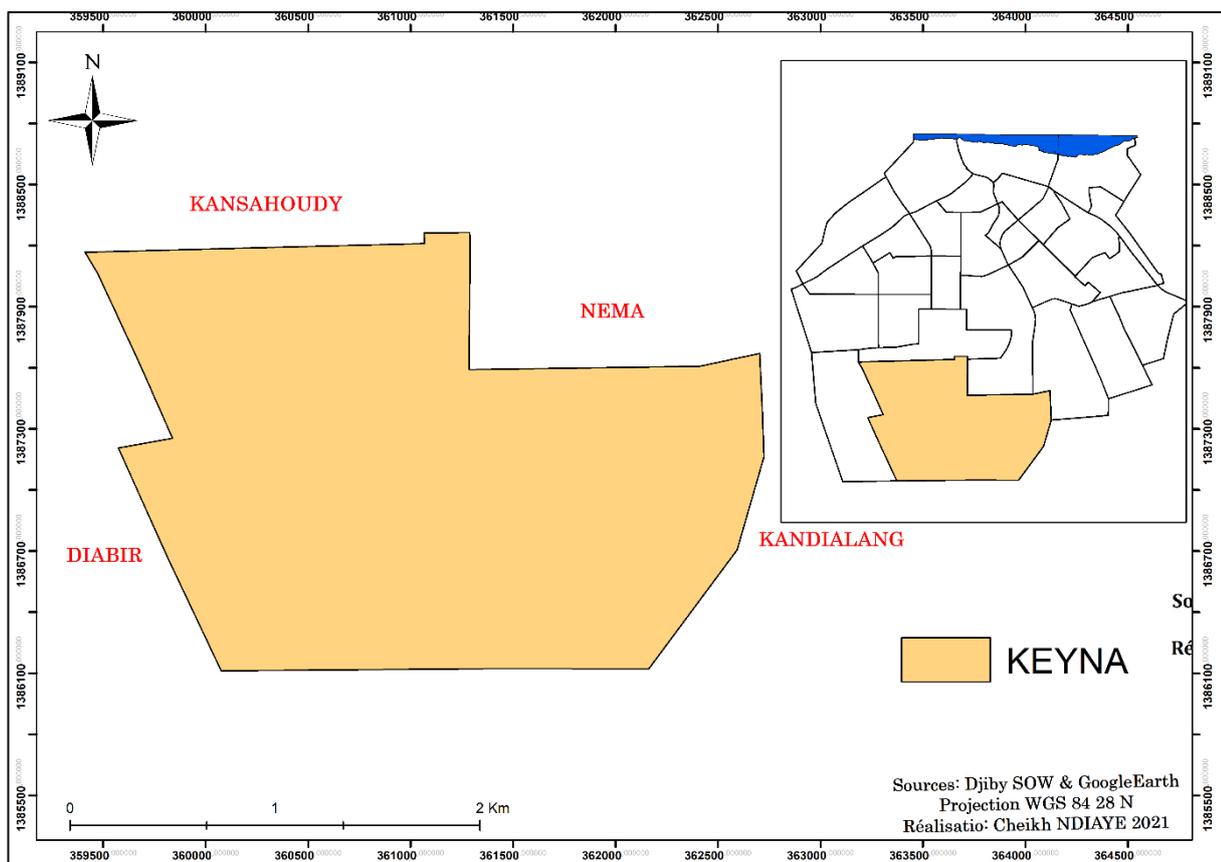
Cette hausse brutale des prix s'explique par une offre foncière largement en dessous de la demande. Aussi, vu les retombés financiers des spéculations foncières et l'attraction entraînée par l'ouverture de l'Université, d'autres spéculateurs envisagent même de ne vendre leur parcelle qu'à un prix supérieur à cinq millions selon Sidibé 2010, cité par SOW 2014).

Aujourd'hui en 2020, la spéculation foncière a atteint une nouvelle dimension. Les prix des parcelles à côté de l'Université qui étaient selon Sidibé 2010, à hauteur de cinq millions, sont actuellement entre quinze et vingt millions.

Toutefois ils varient en fonction de la position et de la distance métrique avec l'université.

Plus que c'est proche de l'Université, plus que c'est très cher.

Ceci entraîne non seulement une ségrégation spatiale mais la construction dans des zones non-aedificandi à l'image des rizières de *Kénia* où des bâtiments ont commencé à voir le jour.



Carte 13 : Localisation du quartier de Kénia

2.2.4.1 Aperçu à partir d'images de *Google Earth* de la dynamique de l'occupation du sol à Kénia

Comme avec les quartiers de *Goumel* et de *Néma II*, nous avons utilisé les images datant de 2003, 2010 et 2020 pour avoir un aperçu de l'évolution de l'occupation du sol quartier.

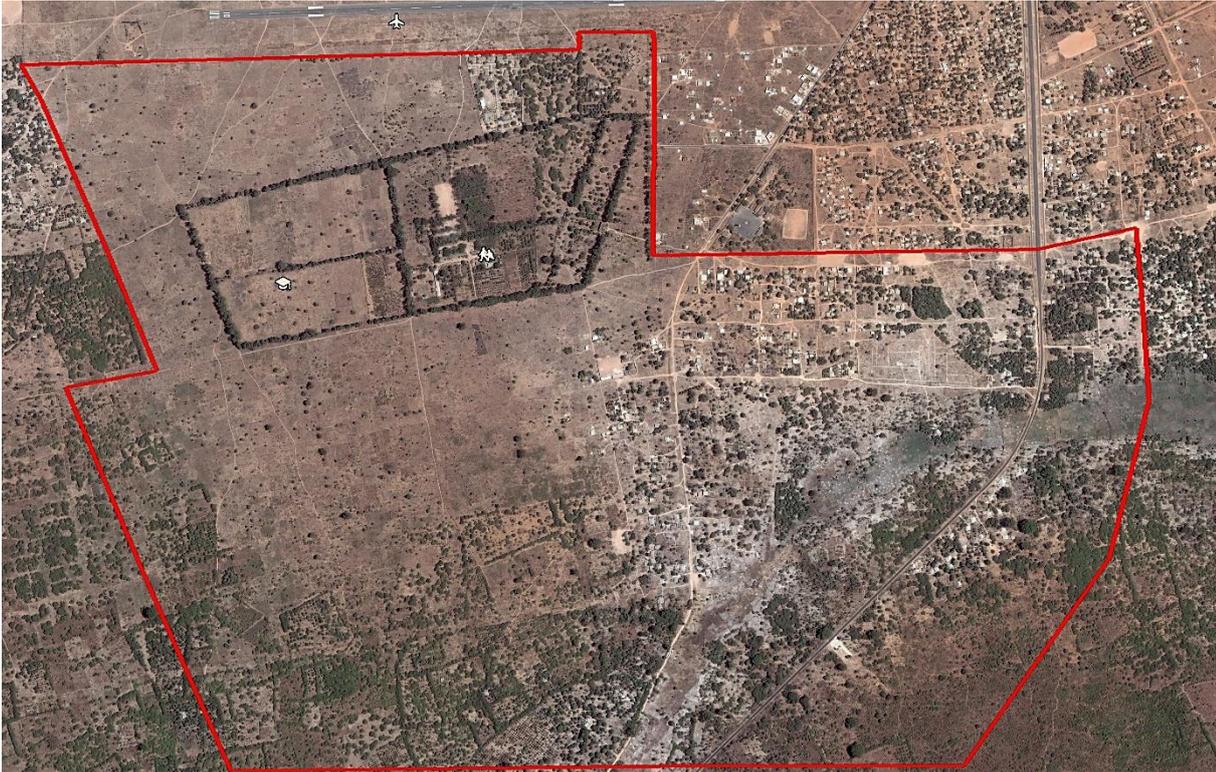


Photo 13: Image Google Earth datant de 2003 du quartier de Kenya

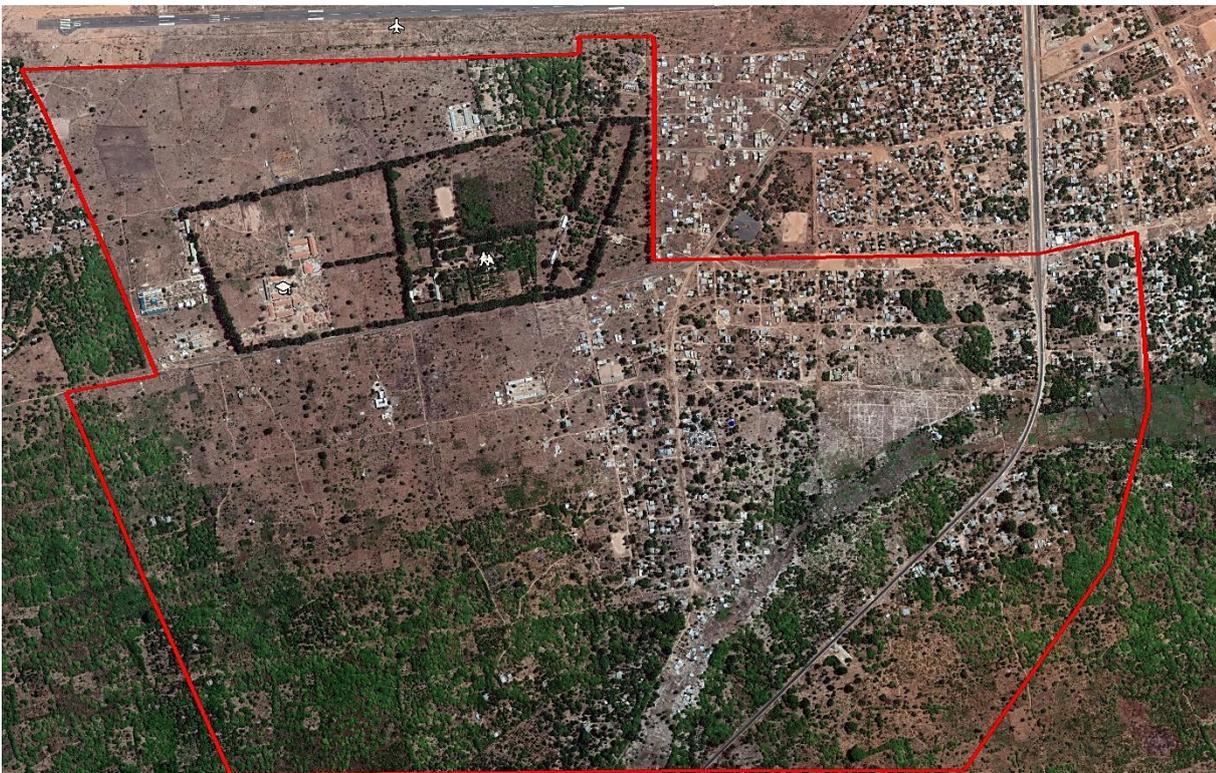


Photo 14: Image Google Earth datant de 2010 du quartier de Kenya



Photo 15: Image Google Earth datant de 2020 du quartier de Kénia

Les trois images prises en trois années différentes, nous montrent la dynamique évolutive du quartier de Kénia. Cette évolution apparaît à plusieurs niveaux.

D'abord l'image de 2003 qui coïncide avec la fin de la validité du PDU, nous donne un aperçu clair de l'occupation du sol avec un bâti très faible. Et pareillement nous avons un tissu végétal relativement dense.

Ensuite en 2010, trois années après l'ouverture de l'université, nous constatons une augmentation du bâti et cela peut s'expliquer aisément.

Enfin en 2020, l'évolution du bâti et des équipements est spectaculaire. Pareillement le tissu végétal diminue.

Nous pouvons déduire que l'université est la locomotive de toute cette évolution et de la dynamique actuelle de la ville.

2.2.4.2. Caractérisation sociodémographique de la population de Kénia

a. Provenance des habitants

Les enquêtes effectuées nous ont révélé le lieu de provenance de la population de *Kénia* ou plutôt les causes du peuplement actuel des habitants de ce quartier en extension (voir graphique).

Ainsi, ce qui en ressort est la suivante :

- ✓ **59%** de la population provienne au niveau des quartiers de la commune de Ziguinchor. Si beaucoup d'habitants actuels du quartier de Goumel se sont déplacés volontairement pour aller habiter la zone. Ceux de *Kénia* pour la plupart avaient été victimes de recasement ou de déguerpissement. Et la plupart d'entre eux viennent des quartiers comme Peryssac et surtout Tilène qui furent victimes de fonciers. Et beaucoup d'entre ont érigé leurs maisons au début après la construction de l'université.
- ✓ **15%** des habitants sont originaires d'autres villes du pays. En générale ce sont des fonctionnaires du public comme du privé, des entrepreneurs etc. qui ont duré dans la ville et qui ont décidé de s'installer à Kenya surtout après la construction de l'université.
- ✓ **11%** de la population est origine des villages de la région de Ziguinchor : soit des départements de Bignona, d'Oussouye et de Ziguinchor.
- ✓ **09%** se sont installés avant la construction de l'université et nous pouvons les considérer comme des « autochtones » nous viennent de la Guinée-Bissau.
- ✓ **06%** des habitants sont issus dans d'autres pays d'Afrique et surtout de la sous-région. A noter également que l'université est le facteur principal de leur installation.

Tableau 10 : Lieu de provenance des habitants de la population de Kénia

Lieu de provenance	Pourcentage
Quartiers Ziguinchor	59 %
Autres villes du pays	15 %
Villages de la région	11 %
« Autochtones »	09 %
Etrangers	06 %

Source : Ndiaye, 2020

b. Niveau d'instruction

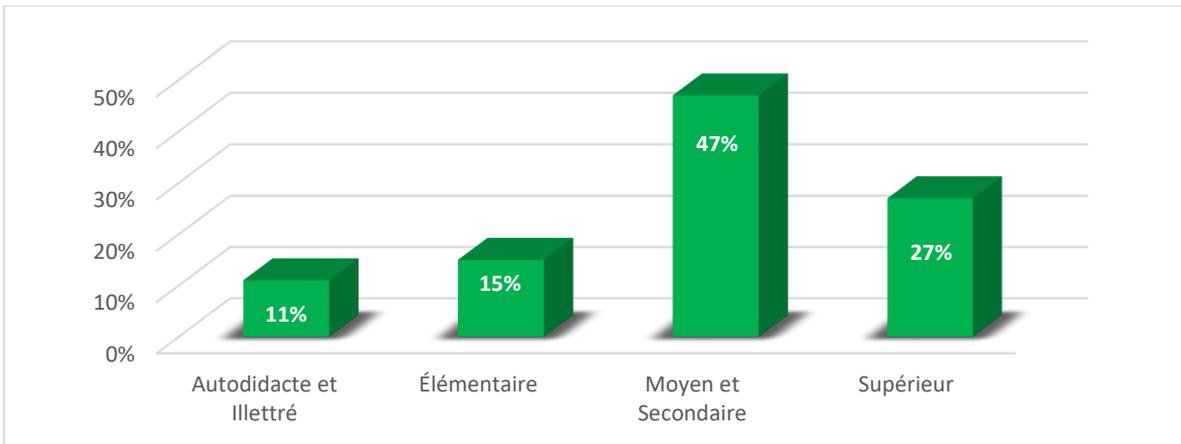
Il en ressort dans nos enquêtes que le niveau en termes d'instruction est relativement satisfaisant au niveau de Kenya. Les résultats sont les suivants :

11% sont constitués d'autodidactes et d'illettrés

15% ont au moins fait des études élémentaires

47% ont un niveau compris entre le moyen et le secondaire

27% ont effectué des études supérieures.



Graphique 22 : Niveau d'instruction de la population de Kénia

Il en ressort de ce tableau et graphique que le niveau en termes d'instruction entraîne naturellement un habitat sélectif. Jadis habitué par une catégorie de revenus faible ou très moyen, aujourd'hui le quartier de *Kénia* accueille majoritairement une catégorie de population avec un niveau élevé en termes d'instruction mais aussi avec des revenus élevés. La typologie de l'habitat actuellement en est une parfaite illustration. Et n'est pas sans conséquence car cela a entraîné la spéculation foncière dans cette zone.

2.2.4.2. Caractérisation de l'habitat

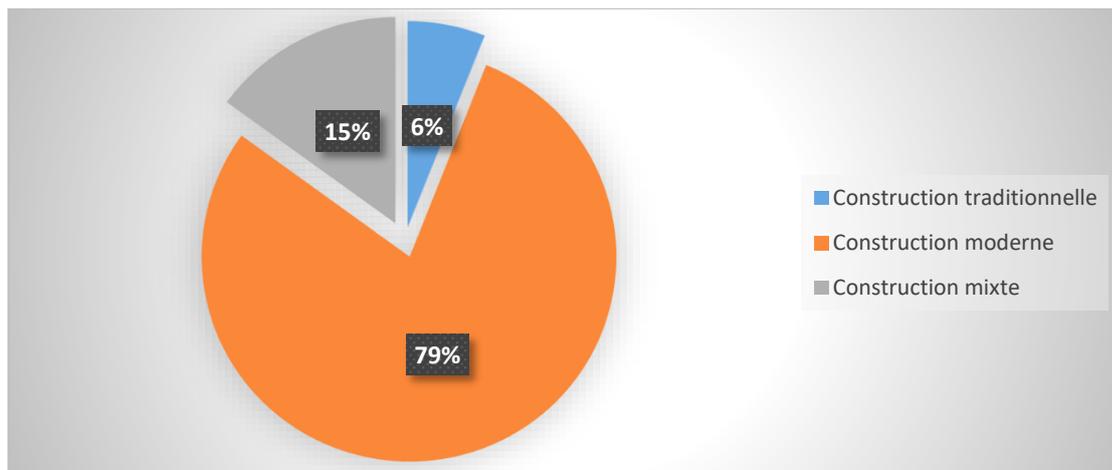
a. Typologie de l'habitat

A *Kénia*, trois types d'habits occupent le décor (Voir graphique). Il s'agit :

Des constructions mixtes qui représentent 15%

Des constructions modernes représentant 79%

Et des constructions traditionnelles qui occupent 06 %



Graphique 23 : Typologie de l'habitat à Kénia

b. Statut de l'occupant

Il en ressort de nos enquêtes trois catégories d'occupants au niveau du quartier de Kénia. D'abord nous avons les propriétaires. Et ils avancent même qu'ils ont des papiers en bonne et due forme. Et ils représentent 60% des ménages enquêtés.

Ensuite, on a les locataires qui occupent une bonne partie de ce pourcentage. Ils sont estimés à **30%**. Parmi ces locataires, nous trouvons beaucoup de personnes nous retrouvons beaucoup de fonctionnaires du public (de la profession : enseignant et) qui évoluent dans le milieu universitaire qui viennent dans d'autres région du pays. Leur choix de s'installer se justifie par la proximité de l'université. Nous avons également trouvé des couples d'étudiants de deuxième ou troisième cycles qui habitent aux alentours de l'université.

Enfin **10%** des personnes enquêtés affirment que les concessions qu'ils occupent, leurs ont été prêté pour une durée bien déterminée ou les propriétaires sont à l'extérieur par conséquent ils y habitent provisoirement sous forme d'hébergement. Donc on retient qu'ils occupent les concessions sous forme de prêt ou d'hébergement.

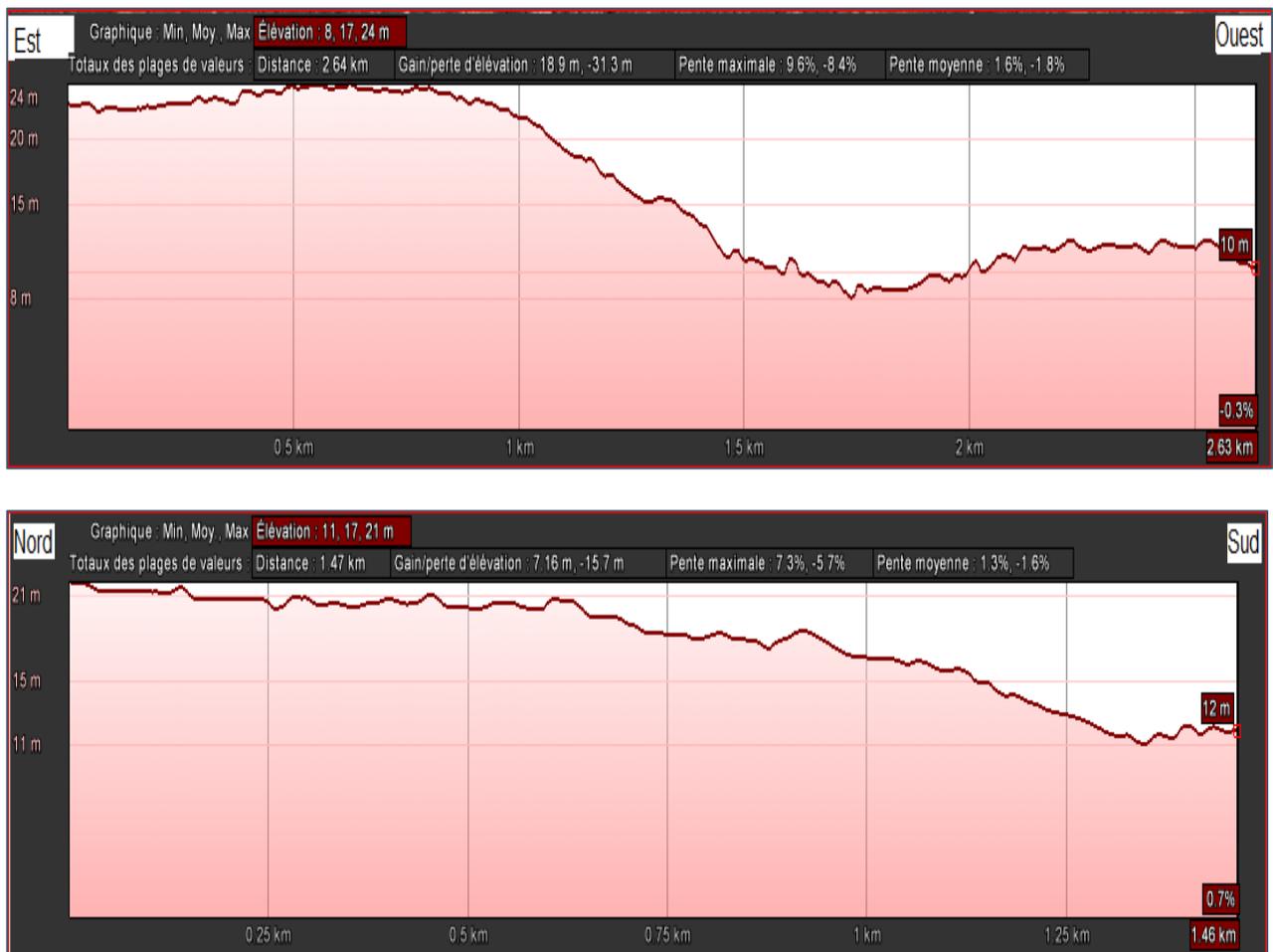
Tableau 11 : Statut de l'occupant à Kénia

Statut de l'occupant à Kénia	Pourcentage
Propriétaire	70%
Locataire	20%
Prêt et Hébergement	10%

Source : Ndiaye, 2021

c. Topographie du quartier de Kénia

Le peuplement du quartier de *Kénia*, au-delà des causes liées à l'implantation de l'université Assane Seck de Ziguinchor occasionnant une forte demande de l'habitat. La topographie de la zone y est pour quelques choses car étant une zone de plateau. Par conséquent favorable à l'habitat.



Graphique 24 : Profils topographiques de Kénia d'Est en Ouest et du Nord au Sud

2.3. L'épuisement des réserves foncières

Outre les emplacements réservés par les plans d'urbanisme à des équipements ou installations d'intérêt général bien précis, l'Etat, les collectivités locales, les organismes d'aménagement, les promoteurs publics ou privés sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières.

Les réserves foncières peuvent être constituées par voie d'immatriculation des terres du domaine national en ce qui concerne l'Etat, par voie d'acquisition amiable, par la préemption ou l'expropriation « pour cause d'utilité publique » pour la réalisation de futures opérations d'aménagements dans les agglomérations, pour la préservation et l'aménagement des espaces naturels, ainsi que pour l'aménagement de zones touristiques.

Les réserves foncières ne peuvent être constituées que lorsqu'elles sont conformes aux dispositions des plans d'urbanisme. (Art 54 du Code de l'Urbanisme).

L'histoire foncière urbaine est un thème de longue durée. Mais le foncier urbain fut une création coloniale *Pierre Kipré (1985)*.

L'histoire foncière africaine nous révèle que la terre était, dans les temps anciens, inaliénable en Afrique. L'agriculture étant dans l'ensemble peu rentable, pratiquée sur des sols pauvres laissés aux mains de cultivateurs peu et mal équipés, les colonisateurs, sauf exception, sont peu intervenus sur le foncier rural. Seules les « *highlands* » du *Kéni*a et les zones de colonisation effective de planteurs blancs (Afrikaners en Afrique du Sud, Britanniques en Rhodésie) ont systématiquement repoussé les populations locales dans des réserves régies par le droit dit « coutumier ». C'est ainsi que J.Ki-Zerbo(2003) disait⁶

La problématique de l'étalement périurbain débouche sur celle du foncier et des limites des collectivités locales en matière de gouvernance et de gestion des espaces périurbains. C'est ainsi que le recours à l'histoire récente de la ville a été nécessaire. A cet effet, une base bibliographique a été synthétisée et réactualisée. La ville de Ziguinchor reste particulière ;

Limitée en termes d'espace et où l'étalement ne peut se faire que vers le sud. Or cette zone est dans une dynamique d'évolution complexe (construction de l'université, lotissement des HLM, lotissement de la cité des agents de l'Etat...) qui, s'explique par l'intervention de plusieurs facteurs (environnementaux, socioéconomique, politique). L'esquisse de ces facteurs précités associés à d'autres notamment la situation géographique et socio-économique de la commune permet de comprendre la nécessité d'étudier l'étalement de la ville fortement déterminé par les perturbations climatiques (sécheresse des années 1970 et sociopolitiques (conflit casamançais, SOW et SALL, 2019).

La mobilité résidentielle et l'afflux de fonctionnaires et de privés dans le cadre de « reconstruction » de la région (programmes et ONG), font du marché du logement un placement moins risqué aussi bien pour la banque que pour le spéculateur privé. (SY 2013)

La ville de Ziguinchor a fini par atteindre ses limites naturelles et administratives qui est l'un des problèmes majeurs de la commune. Il n'y a plus de réserves foncières, ni de possibilité de faire d'autres lotissements. Ce phénomène est engendré par deux facteurs principaux : d'une part, le facteur de l'accroissement naturel et d'autre part, le phénomène de populations déplacées qui viennent massivement agrandir la ville.

⁶ C'est de façon privilégiée en ville qu'a été introduit le concept d'appropriation privée du sol et que se joue depuis lors l'investissement foncier. Les Africains ne s'y sont pas trompés. À Dakar, ils ont très vite investi le foncier : les Lébous à la création de la ville au XIX^e siècle parce qu'ils ont su intelligemment arguer du droit « du premier occupant », les grands marabouts Mourides au XX^e siècle, qui ont ainsi placé les profits accumulés dans la culture de l'arachide, qu'ils avaient prise en main. Pratiquement partout, les expansions urbaines, très rapides depuis le milieu du XX^e siècle, ont su englober les terres villageoises environnantes. C'est ce que, sous la colonisation française, on appelait « purger la coutume » : moyennant des terrains qui lui étaient reconnus en toute propriété, le « chef » du lieu cédait à l'autorité coloniale le reste des terres communales. Le subterfuge a été pratiqué sous des formes diverses après l'indépendance. (J. Ki-Zerbo,2003)

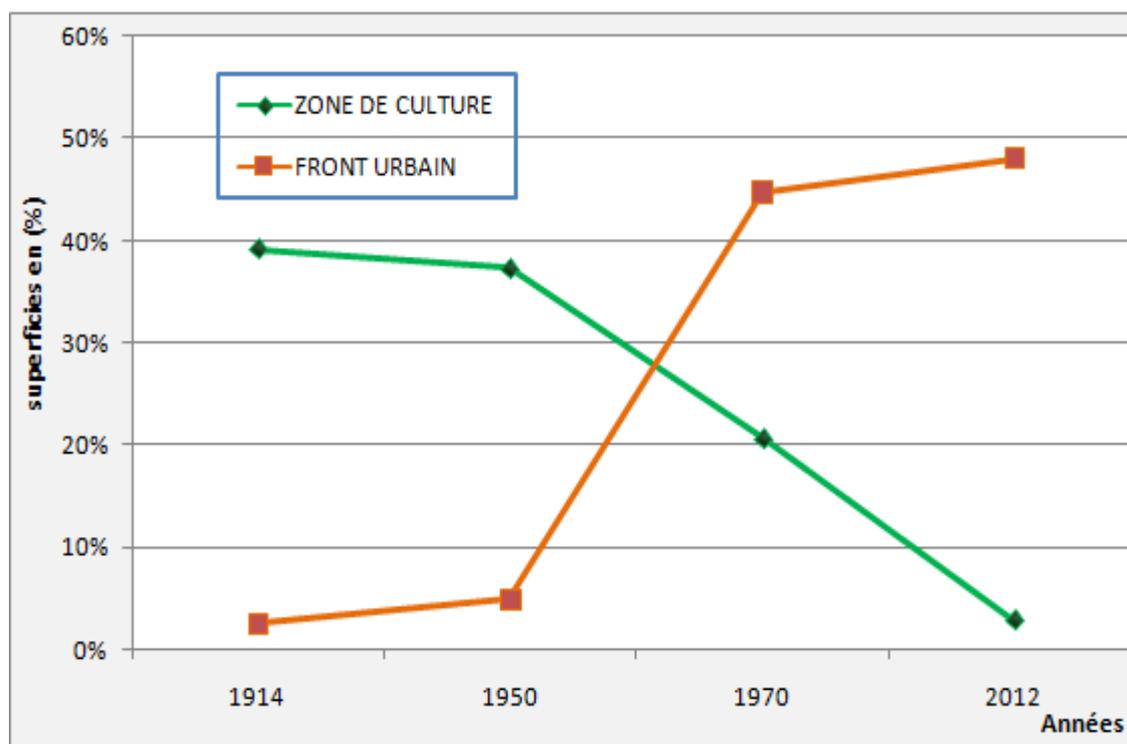
Le phénomène des populations déplacées est une situation propre à la zone par le fait du conflit armé et de l'insécurité qui règne dans la région sud sans compter le nombre de déplacés de la Guinée Bissau.

Cette urbanisation dans la commune de Ziguinchor se manifeste par une occupation informelle du sol dans les années 1950 et sera intensifiée dans les années 1970, 1990 et surtout dans les années 2000 (Sidibé, 2011). Ceci implique les différentes modes d'occupation de l'assiette foncière communale. Il s'agit notamment des zones habitées, des rizières, entre autres. Au fur des années, cette occupation du sol a connu un réel changement. Des mutations se sont opérées, et parfois même des reconversions foncières. C'est l'exemple des zones de cultures des années 1970, reconverties en zone d'habitat dans les années 1990 et 2000. Cet état de fait, a amené dans la ville de Ziguinchor le recul des terres arables. (Tableau 10 et Graphique 20)

Tableau 12 : Taux annuel de mutation des terres arables en zones d'habitation de 2007 à 2015

Années	Taux de recul annuel des terres arables
2007	14%
2008	12%
2009	12%
2010	11%
2011	15%
2012	18%
2013	19%
2014	23%
2015	25%

Source : Direction de l'urbanisme de Ziguinchor, 2018 cité par SOW,2019



Graphique 25 : Évolutions comparées des zones de culture et du tissu urbain de 1914 à 2012 (SOW, 2014)

Cette mutation des terres arables en zones d'habitation a engendré un étalement spatial vers la périphérie de la ville, entraînant l'accroissement des constructions informelles. Malheureusement les perdants seront les habitants de la campagne qui dépendent principalement de l'agriculture risquent de voir se faire déposséder de leurs terres avec des prix dérisoires.

En zone urbaine, avec la forte spéculation foncière dans les grandes villes, le mot spéculateur foncier ou prédateur foncier fait l'objet d'un usage sans précédent.

Ainsi, il désigne toutes les catégories de personnes qui mènent de manière informelle des opérations de production et d'aménagement du foncier. Il s'agit généralement de personnes ayant une forte influence sur le plan social, religieux, politique, comme des chefs coutumiers, certains leaders politiques, qui procèdent à de ventes illicites de terrains et de biens immobiliers. (Diallo ,2014)

En effet, ce phénomène est très répandu et récurrente dans les grandes villes à forte densité. Il peut s'expliquer par la complexité du dispositif réglementaire en vigueur relatif au foncier, notamment les procédures d'immatriculation ; mais aussi par la hausse spectaculaire de la valeur des terres liée à la raréfaction des réserves foncières.

La ville de Ziguinchor n'est pas en reste et ce phénomène entraine une occupation anarchique de l'espace qui se traduit par la multiplication des habitats irréguliers dans la périphérie de la ville de Ziguinchor. Mieux la spéculation foncière fait davantage de dégâts au niveau des espaces verts

car ces derniers font l'objet d'un accaparement de la part des autorités municipales pour la plupart du temps dans la commune de Ziguinchor, et cela ne date pas d'aujourd'hui.

Le Chapitre 2 du livre IV de la loi numéro 88-05 du 20 Juin 1980 du Code de l'urbanisme précise en son article 68 que « nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit où apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans des agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et communes comme aux personnes privées.

Sur tout le territoire national, les établissements recevant du public, les établissements industriels ou ateliers d'artisanat, les établissements classés ainsi que les constructions à édifier dans un site classé, sont soumis à l'autorisation de construire.

En outre, les établissements recevant du public doivent obtenir, après constatation de la conformité des installations et aménagements aux prescriptions relatives à la sécurité, une autorisation d'ouverture au public ; cette autorisation peut être retirée si les prescriptions susmentionnées cessent d'être observées ».

2.4 La spontanéité de l'habitat

L'agencement spatial de la ville de Ziguinchor renferme diverses irrégularités héritées des régimes passés. Le développement urbain de la commune de Ziguinchor est sensible et il en résulte d'innombrables problèmes. Les énormes difficultés d'aménagements sont liées à la forte croissance associée à de nombreuses défaillances dans les politiques et pratiques appliquées à cette ville. Le développement de l'informalité marchande et non marchande qui en résulte, illustre parfaitement l'échec des politiques d'aménagement du territoire en générale et de la planification en particulier (Sall et Sy, 2011).

Ainsi, l'absence de coordination entre les différents acteurs de développement urbain, l'obsolescence des outils de planification et de gestion urbaine (POS et PUD) ont facilité la genèse et le développement de divers problèmes : chômage, précarité, accentuation de la pauvreté, déficit de logements, développement de l'informalité politique, économique et spatiale... (Badiane 2006). En effet, le problème de gestion urbaine au niveau de Ziguinchor demeure préoccupant. Nonobstant les tentatives des autorités municipales afin d'y remédier, les résultats restent mitigés. Ces problèmes pèsent avec acuité dans la ville de Ziguinchor. C'est dans cette perspective que Piermay (1986) dit que « la gestion urbaine souffre de l'absence de règles claires. L'encadrement de la ville est incohérent. »

A cet effet, le Plan Directeur d'Urbanisme, dernier document de planification urbaine de Ziguinchor remonte de l'année 1983 et est caduque depuis 2004. Ce document de planification, du fait de la géographie particulière de la ville avait déclaré certaines zones non constructibles. Les investissements publics et l'aménagement de terrain n'ont pas escorté l'accroissement de la population. L'afflux de migrants au cours des années 1970 et 1990 avec une croissance intense et insoutenable fait que les extensions de la ville ont été plus que spontanées que volontaires entraînant ainsi un bon nombre de constructions informelles et de quartiers non réglementaires (Gomis,2014). La conséquence de ces deux handicaps pour la ville de Ziguinchor est l'émergence de nouveaux quartiers dans des portions de terre *non aedificandi*.

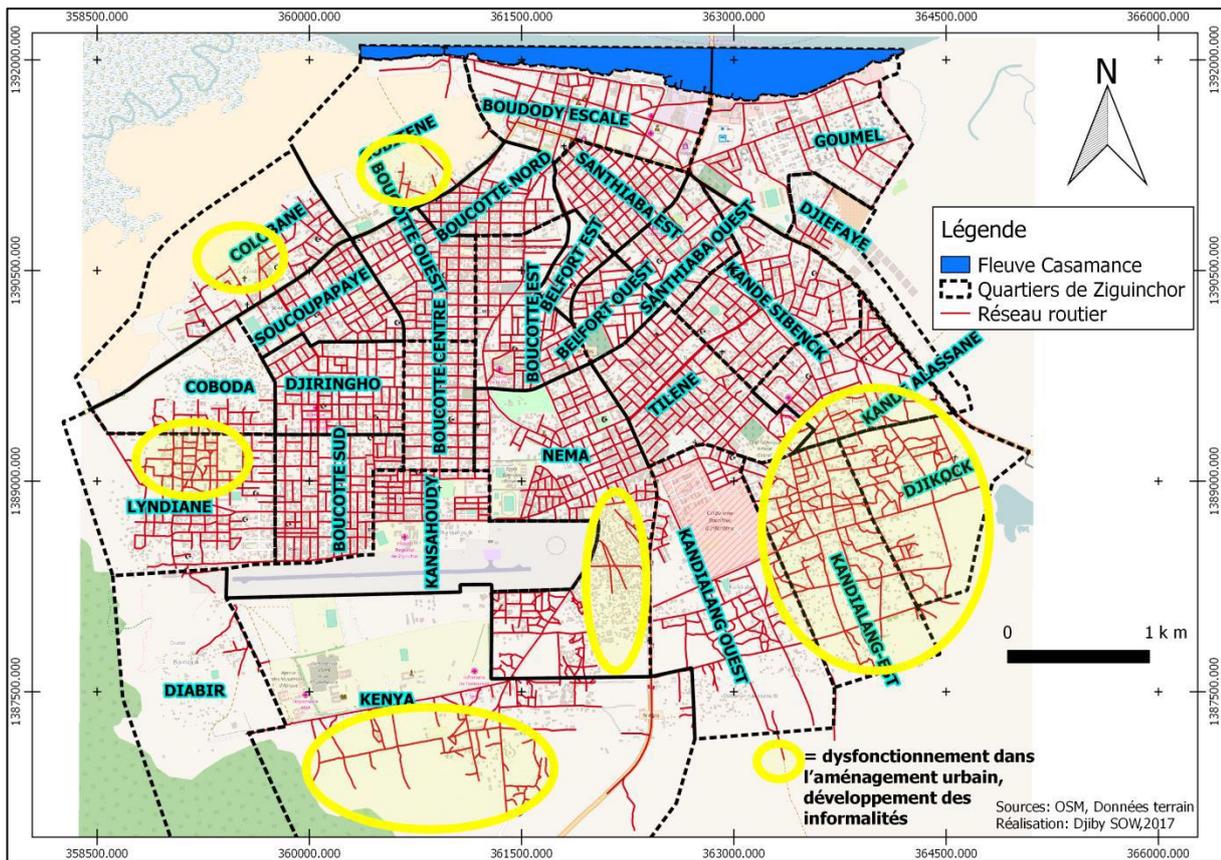
C'est ainsi que des quartiers comme : *Colobane, Belfort, Petit Kandé, Léona, Diéfaye, Goumel, Halwar, Kandialang, Diabir, Kénia, Léona* et *Djibock* furent considérés comme des habitations spontanées lors de l'élaboration du PDU de 1983.



Photo 16: Partie de Goumel inondable en période de pluie (Ndiaye, 2021)

Toutefois avec le temps certains de ces quartiers furent lotis à l'image de *Goumel, Belfort*, d'une partie de *Kénia*, de *Diabir, Halwar* etc.

Malgré les efforts des autorités administratives et municipales, beaucoup de quartiers se situant surtout au niveau de la périphérie de la commune restent informels et irréguliers notamment au Sud et à l'Ouest. Ces quartiers sont implantés pour la plupart, dans des zones basses inondables. (Voir carte 12)



Carte 14 : Les espaces occupés de façon informelle à Ziguinchor, (Sow, 2019)

L’habitat spontané du quartier de *Néma II* est une parfaite illustration de la précarité et de la promiscuité sans oublier le manque d’assainissement de l’habitat au niveau de la ville de Ziguinchor.



Photo 17: Habitat précaire à Néma II

2.5 Ziguinchor, ville informelle avec de fortes dynamiques populaires

L'accélération de l'urbanisation de la ville de Ziguinchor et l'appauvrissement croissant de la population liée à la crise socioéconomique et politique née des politiques d'ajustement structurel, de la dévaluation du CFA et surtout du conflit armé Casamançais a occasionné une détérioration du niveau de vie des ruraux. Ces derniers sont obligés de migrer pour aller à la quête de meilleures conditions de vie et d'existence. Cette bataille journalière pour la survie pousse certaines personnes à occuper de façon informelle, les abords des foires des voiries pour exercer de petits métiers. (Gomis, 2020). Mieux certaines catégories de la population, à force d'occuper et d'exercer une activité sur un espace, parviennent à considérer l'espace comme le leur ou à ignorer complètement les formalités requises pour l'occupation du sol. C'est ainsi que de certains espaces est devenue informelle dans le cadre d'une activité économique (informalité marchande) ou pour les besoins de l'habitat (informalité non-marchande), etc.



Photographie 18 : Occupation anarchique et irrégulière à Néma II (Mballo et SY)

Cette image de Google Earth montre la disposition des constructions informelles au niveau du quartier de *Néma II*. Un quartier déclaré non aedificandi du fait de la proximité avec l'aéroport. L'habitat est de type précaire avec des maisons en bancos souvent enduites de ciment. Le quartier est conçu de façon informelle, sur un espace appartenant au domaine privé de l'état affecté à l'ASECNA. (Gomis, 2020)

Conclusion Partielle

Entre 1983 et 2020, la ville de Ziguinchor a connu une évolution spectaculaire. Le PDU est un document sur lequel nous pouvons nous appuyer pour constater cette dynamique.

Parmi les dynamiques et reconversions territoriales nous pouvons noter ceux des espaces verts, des équipements et de l'habitat. Mais elles sont de fortunes diverses car n'ayant pas connu la même évolution. En guise d'illustration, les affectations dédiées aux espaces verts ont connu de fortes régressions contrairement à l'habitat qui a largement dépassé ses prévisions lors de l'élaboration du PDU en 1983.

Ainsi les quartiers comme *Goumel*, *Néma II* et *Kénia* subissent les conséquences de la croissance démographique de la ville. Par conséquent, beaucoup d'occupations actuelles au niveau de ces différentes zones ne respectent pas le PDU de 1983.

Cette situation entraîne des maux comme : la spontanéité de l'habitat et le développement de forme d'informalité (marchande et non marchande) dans la ville de Ziguinchor, des problèmes d'assainissement, de mobilité, de réseaux divers (VRD), d'insécurité etc.

Nous pouvons donc retenir à l'issue de l'analyse des occupations du sol par rapport aux orientations établies dans le PDU, à partir des quartiers comme *Goumel*, *Néma II* et *Kénia* que l'occupation de l'espace s'est faite dans l'illégalité, sans le respect effectif des affectations initialement prévues dans le PDU de 1983. Cela a entraîné plusieurs problèmes d'aménagement et d'urbanisme.

TROISIEME PARTIE : PROBLEMES DU NON-RESPECT DU PDU DE 1983 ET PERSPECTIVES

Dans cette troisième partie, il sera question de voir les différents problèmes qui découlent du non-respect du PDU mais également de ses conséquences, pour enfin dégager des perspectives.

Chapitre I : Les problèmes institutionnels et structurels

3.1 Les problèmes institutionnels

Parmi les nombreux problèmes auxquels font face les villes Africaines en générale, et celles du Sénégal, en particulier, la gouvernance urbaine représente un enjeu majeur. Comme le souligne le Rapport sur le développement dans le monde (2017), « les politiques ne naissent pas dans le vide ». Elles sont le fruit d'un contexte politique et social complexe au sein des règles continuellement fluctuantes qui sont soumises à l'influence de différents acteurs (Banque mondiale, 2017). Puisque les municipalités sont, à quelques exceptions près, financièrement et institutionnellement plus fragiles que leurs homologues des pays du Nord, elles ne sont, le plus souvent pas en mesure de planifier et de mettre en ordre leur espace comme le feraient d'autres administrations urbaines à l'étranger. Elles doivent se livrer à de nouvelles formes de gouvernance qui ne sont pas fondées sur les modèles occidentaux et leur histoire. La recherche universitaire sur la gouvernance urbaine en Afrique est par conséquent devenue un champ fascinant qui nécessite de nouveaux concepts et théories urbaines pour analyser l'implication des nombreux acteurs qui sont parties prenantes des villes et de l'urbain et qui y jouent un rôle.

Ainsi, la ville de Ziguinchor à l'instar d'autres villes du pays sont confrontées à d'énormes problèmes dans le cadre de la gestion de leur commune. Et parmi ces derniers on peut citer : la caducité du Plan Directeur d'Urbanisme, la question foncière qui est une réelle équation de gouvernance territoriale et le pilotage à vue des autorités.

3.1.1 Le pilotage à vue des autorités

L'agencement spatial de la ville de Ziguinchor renferme diverses irrégularités héritées des régimes passés. Le développement urbain de la commune de Ziguinchor est sensible et engendre d'énormes problèmes. Les énormes difficultés d'aménagement sont liées à la forte croissance associée à de nombreuses défaillances dans les politiques et pratiques appliquées à cette ville. Le développement de l'informalité marchande et non marchande qui en résulte, illustre parfaitement l'échec des politiques d'aménagement du territoire en général et de la planification urbaine en particulier (Sall et Sy, 2011).

S'y ajoute une faible coordination entre les différents services, directions voire agence (Cadastre, Service des domaines, direction de l'urbanisme, maire, agence immobilières) et la caducité du Plan d'Occupation du Sol (POS) ainsi que du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU). Ceci est à l'origine des maux dont souffrent la ville de Ziguinchor : présence des quartiers informels (*Néma II*, une partie de *Lyndiane*, de *Colobane*, de *Kénia*, *Cobiténe*, *Coboda*, etc.), la construction dans des zones non-aedificandi, la détérioration du paysage urbain de la ville, une informalité endémique dans pratiquement les secteurs stratégiques (économique, foncière et sociale), des

carences en assainissement entraînant des maladies (IRA, paludisme, diarrhée, dermatose..) principalement chez les enfants et les femmes enceintes et des nuisances environnementales multiformes (eaux usées stagnantes, fosse septiques non étanche, mise à feu des ordures...).

Ainsi, dans notre zone d'étude. On retrouve de fortes incohérences si nous nous référons au PDU de 1983 mais également aux dynamiques actuelles de la ville de Ziguinchor.

Pour ce qui est de *Goumel* dont une très grande partie ne fut même pas destinée à l'habitat en 1983. Ce quartier inondable est devenue une zone pratiquement occupée et qui abrite des équipements et des habitants ayant un niveau de vie assez élevé. Il s'y ajoute des infrastructures structurantes qui favorisent l'attraction du quartier résidentiel de *Goumel* à l'image du stade régional Aline Sitoé Diatta, des deux complexes hôteliers *Sangomar*, de la gare routière, de la station de carburant etc. Aujourd'hui, les déficits d'aménagement ont fortement accentué le mal vivre dans ce quartier malgré les coûteux investissements. Cela se traduit par les affaissements de certaines maisons, des phénomènes de corrosions et de fissures qui affectent les bâtiments. Cette situation condamne les ménages soit à réhabiliter fréquemment, leurs maisons avec beaucoup de moyens financiers, soit à déménager dans d'autres quartiers de la ville.

Ce quartier reste une zone très inondable malgré le fait que la population continue d'y construire. Pour ce qui est du quartier de *Néma II* considéré comme un "bidonville" à l'intérieur de la ville de Ziguinchor. On peut même le qualifier comme étant le quartier de toutes les extrêmes car à *Néma II* tout est pratiquement informel et tous les services sociaux de bases (électricité, eau courante, assainissement, éclairage public, santé...) sont apothicaires. Ceci nous réconforte dans notre l'hypothèse à savoir que les occupations actuelles du quartier de *Néma II* ne répondent pas aux affectations du PDU. Toutefois, si le quartier de *Néma II* est devenu ce qu'il est aujourd'hui c'est parce qu'il y a un processus de manque de planification, des défaillances des politiques étatiques face à une pression démographique liée entre autres à la crise casamançaise, aux migrations inter urbains.

3.1.2 Le foncier, une vraie équation de gouvernance territoriale à Ziguinchor

L'analyse de la gouvernance foncière au Sénégal s'est appuyée sur en compte de vingt et un (21) Indicateurs de Gouvernance Foncière (IGF) qui sont regroupés en cinq (5) grands modules ou thématiques. Ces modules portent sur : (i) la tenure foncière (cadre juridique et institutionnel) ; (ii) la planification de l'utilisation du sol, la gestion des terres et la fiscalité ; (iii) la gestion des terres publiques ; (iv) l'accès public aux informations foncières (administration foncière) ; et (v) la résolution des litiges et la gestion des conflits. En plus de ces cinq modules, il a été retenu une thématique facultative portant sur les acquisitions de terres à grande échelle.

Il convient de mentionner que, pour chaque module, des indicateurs spécifiques ont été définis. Ces IGF comportent plusieurs dimensions qui ont été soumises à l'évaluation.

En ce qui concerne le cadre institutionnel et législatif, le système de la tenure foncière n'est pas satisfaisant. L'exigence d'une réforme foncière est régulièrement réaffirmée depuis près de deux décennies, mais le processus tarde à se concrétiser à cause de divergences de fonds entre les différents groupes d'acteurs sur les finalités, les enjeux et les modalités de conduite de cette réforme.

Le système de tenure en vigueur revêt un caractère paradoxal. La loi de 1964 sur le domaine national dispose que les droits coutumiers sont supprimés. Dans les faits, la majorité de la population rurale et urbaine considère que c'est la légitimité coutumière qui prévaut toujours dans la gestion des terres. En milieu rural, cet état de fait influe fortement sur les décisions des conseils ruraux en matière d'affectation des terres. En effet, ces derniers reconnaissent les droits coutumiers qui servent de base pour les transactions foncières ; lesquelles font l'objet d'une régularisation a posteriori (attribution d'une décision d'affectation de la parcelle au bénéficiaire de la transaction) qui n'a toutefois pas de base légale.

Par ailleurs, l'exercice de prérogatives en matière de gestion des terres par les conseils ruraux est entravé par la non disponibilité des outils de gestion foncière, la faiblesse des moyens d'interventions des commissions domaniales chargées d'instruire sur le terrain les dossiers d'affectation et la non matérialisation fréquente des parcelles affectées, tous facteurs qui ont instauré une situation d'imbroglio foncier dans plusieurs communautés rurales.

En milieu urbain, les terres individuelles faisant l'objet de titres fonciers sont enregistrées.

Toutefois, elles représentent une proportion relativement faible par rapport à l'ensemble des parcelles qui sont occupées en zone urbaine où la gestion foncière est caractérisée par l'importance des formes d'habitat non planifiées (habitat spontané régulier et irrégulier).

Les dispositions légales permettent la régularisation, mais cette procédure est souvent rendue difficile par les goulots d'étranglement administratifs et les difficultés de recouvrement du produit de la vente des parcelles.

Au sujet de la planification de l'utilisation du sol, de la gestion et de la fiscalité foncière, il est mentionné l'existence en zone urbaine, selon le type de domaine et de droit, de restrictions sur l'occupation du sol, la propriété et le transfert de la terre (en particulier les restrictions sur les prix et les loyers qui sont définies par le décret 81-683 du 16 juillet 1983 fixant les conditions d'évaluation des immeubles). Dans la pratique, ces dispositions ne sont pas pleinement appliquées.

Les terres du domaine national, en zone urbaine font l'objet de diverses transactions. De même, les opérations domaniales qui requièrent une autorisation préalable des services de la conservation des domaines et de la division de contrôle économique chargée des opérations domaniales ne sont pas déclarées.

Sur un autre plan, les problèmes qui ont été relevés des problèmes liés à la non mutation de titres fonciers, de baux ou de droits réels qui sont cédés ou vendus à d'autres particuliers. Ces derniers se limitent souvent à l'acte de vente, qui ne traduit qu'une transaction financière, sans que cela soit inscrit dans le registre de la conservation foncière. Dans la mesure où cette opération a un coût financier, certains acteurs préfèrent l'éviter.

Il a été souligné également que les règles d'urbanisme et les servitudes relatives à l'habitat, à la salubrité et à l'usage des parcelles ne sont souvent pas respectées en zone urbaine, en raison de la négligence ou de l'insuffisance de moyens des services chargés du contrôle. Il en résulte un développement des occupations irrégulières sur des sites non lotis et parfois insalubres.

En ce qui concerne la gestion des terres publiques, les panélistes ont insisté sur l'absence d'inventaire, de cartographie et de délimitation des terres à usage agricole qui constitue une contrainte majeure à la bonne gestion du patrimoine foncier en milieu rural. En effet, dans la plupart des communautés rurales, il n'existe pas d'instruments de gestion foncière, ni d'outils d'information pouvant favoriser la maîtrise du foncier. Dans ces conditions, il est impossible de connaître les superficies totales qui ont été affectées par les communautés rurales sur l'ensemble du territoire national.

Les difficultés rencontrées par les communautés rurales en matière de gestion des terres sont aggravées par le fait qu'elles ne disposent pas d'une autonomie financière. De ce fait, elles n'ont pas la capacité de créer un impôt foncier qui permettrait de contribuer à financer des opérations de remembrement des terres, de réaménagement foncier, d'élaboration de plans d'occupation et d'affectation des sols, etc.

Concernant l'expropriation d'une terre, la législation sénégalaise ne l'autorise que pour cause d'utilité publique et sous réserve que la parcelle concernée fasse l'objet d'un droit de propriété ; ce qui n'est pas le cas de l'immense majorité des terres puisqu'elles relèvent du domaine national. Les terres qui appartiennent à cet ensemble peuvent faire l'objet d'une dépossession résultant d'une immatriculation par l'Etat pour cause d'utilité publique ou d'une désaffectation par le conseil rural. Dans la mesure où la notion d'utilité publique ne fait l'objet d'aucune définition précise, le risque existe qu'elle puisse camoufler des intérêts privés.

Alors que les terres du domaine national sont inaliénables, celles du domaine de l'Etat peuvent faire l'objet d'une occupation privative (baux ordinaires ou emphytéotiques).

Des procédures ont été définies pour la cession de ces terres, mais elles ne sont pas toujours respectées. Par exemple, les ventes de terres ne sont jamais faites par enchères publiques ou appels d'offre, mais plutôt par entente directe ; ce qui explique l'opacité de ces transactions foncières. A cela s'ajoutent d'autres insuffisances qui sont liées d'une part à la faiblesse du taux du loyer des baux par rapport à celui pratiqué entre particuliers et, d'autre part à la défaillance notable du système de recouvrement.

Analysant les modalités de l'accès public aux informations foncières, le panel a fait observer que le système d'enregistrement des droits fonciers s'appuie sur les registres qui sont des livres fonciers composés de plusieurs volumes. Ce système concerne essentiellement les terres situées en milieu urbain. Les terres relevant du domaine national, majoritairement situées en milieu rural, sont attribuées par des actes administratifs, à la suite de lotissements faisant l'objet de plans approuvés.

L'enregistrement des hypothèques et servitudes porte sur les droits réels secondaires, dans le cadre de la publicité foncière. L'inscription dans le livre foncier concerne exclusivement le droit et n'est pas subordonnée à la pertinence économique du fait générateur de droit. Les livres fonciers sont complétés par les tables de propriétaires (fiches comportant les noms des propriétaires des parcelles). Dans la pratique, ces fiches ne sont plus tenues à jour et les tables ont tendance à disparaître dans 90% des conservations foncières ; ce qui rend impossible la génération d'informations sur les personnes titulaires de droit. Cet état de fait est lié à plusieurs facteurs notamment la faiblesse des ressources humaines, le manque de politique claire, l'articulation non fonctionnelle des missions foncières et des services d'informations domaniales et les lacunes dans l'organisation du travail.

La législation rend possible l'accès aux informations sur une propriété inscrite dans les registres, dans des délais raisonnables (obtention de copies ou d'extraits des enregistrements des droits de propriété, sous réserve du paiement des frais formels exigés).

Toute réflexion sur la problématique des litiges et des conflits fonciers doit tenir compte du fait que la dualité des systèmes de tenure foncière et du pouvoir sociopolitique (l'Etat versus les institutions coutumières) constitue la toile de fonds de ces processus. En ce qui concerne les procédures de résolution des conflits, deux voies existent : (i) le recours aux institutions judiciaires qui sont chargées d'appliquer à un fait social une règle de droit pour énoncer la solution d'un litige ; et (ii) le recours aux mécanismes endogènes de règlement des conflits qui présentent de nombreux avantages. Ces systèmes informels qui privilégient la prévention et la conciliation sont plus accessibles, plus souples et impliquent des coûts moindres.

Par ailleurs, ils ne se limitent pas à rendre une sentence, mais visent à créer les conditions du maintien ou de la consolidation des équilibres sociaux.

Toutefois, il convient de souligner que le caractère équitable des décisions prises dans un tel cadre n'est pas toujours garanti. Si on prend l'exemple des conflits agriculteurs/éleveurs, les mécanismes utilisés sont très souvent en défaveur des éleveurs. Au-delà de la question du groupe d'utilisateurs des ressources naturelles, il convient de souligner que le fonctionnement communautaire repose sur des rapports de force et de pouvoir. Cette situation se reflète dans la composition des instances de résolution des conflits qui regroupent principalement les dignitaires, les notabilités et les personnalités influentes.

Les décisions prises par le système communautaire ne sont pas reconnues par le système judiciaire formel. Cependant, des éléments de preuves qui ont été produits et discutés dans le système informel de règlement des conflits peuvent être reversés au niveau des instances judiciaires compétentes en matière foncière. Outre le tribunal départemental et le tribunal régional, ces instances comprennent la chambre administrative de la Cour Suprême (contentieux liés aux actes administratifs tels que les délibérations du conseil rural et les décrets de déclaration d'utilité publique). Il se pose un problème d'accès à cette chambre administrative et de coût financier de la démarche.

Dans le souci de rapprocher la justice du justiciable et d'éviter l'engorgement des cours et tribunaux, les pouvoirs publics ont créé les maisons de justice qui sont reconnues par les dispositions du Code de procédure pénale. Il s'agit d'un mode juridictionnel administratif, mais pas judiciaire. Les maisons de justice sont habilitées à gérer les conflits fonciers de moindre importance, si les parties acceptent d'y porter leurs contentieux.

Elles mettent en avant la médiation et l'arbitrage, tout en privilégiant la collaboration avec les organisations communautaires de base.

Au sujet des acquisitions de terres à grande échelle, le panel a estimé que la faiblesse des investissements dans le domaine agricole semble avoir rendu les autorités nationales promptes à accepter différents types de modèles d'affaires, sans toujours prendre en compte les impacts potentiels qu'ils peuvent engendrer. Des mesures d'incitation à l'investissement sont clairement définies dans la législation et elles concernent également le secteur agricole. Des dispositifs d'accompagnement ont été mis en place dans le but de faciliter l'accès à la terre des investisseurs privés. Dans ce cadre, plusieurs institutions interviennent en adoptant des démarches non cohérentes et parfois contre-indiquées. Par exemple, l'APIX ne se préoccupe pas de l'établissement de protocoles d'accord devant spécifier les engagements des promoteurs vis-à-

vis des populations qui cèdent leurs terres, ni de mécanismes visant à protéger ces dernières contre une éventuelle spoliation.

L'absence d'évaluation des expériences d'investissements agricoles et le caractère relativement récent de ce phénomène ne permettent pas de cerner, de façon précise, les effets induits par ces investissements dans les zones concernées. En théorie, les informations exigées des investisseurs privés permettent d'évaluer la viabilité des projets. Cependant, toutes les dimensions des projets d'investissement ne sont pas maîtrisées, notamment celles relatives aux impacts environnementaux et aux stratégies de mitigation.

La procédure de l'acquisition des terres par les investisseurs suppose, au préalable, une concertation avec les populations détentrices des droits fonciers, en vue d'obtenir leur consentement. En réalité, les paysans ne perçoivent pas toujours les conséquences qui peuvent découler de l'engagement à céder leurs terres. Ils ne sont pas suffisamment accompagnés pour évaluer les business plans et apprécier les impacts du projet à court et moyen termes.

3.1.3 La caducité du PDU

a. Diagnostic de l'état des PDU au niveau du territoire national

Au Sénégal, seules 7% des communes disposent d'un plan d'urbanisme (Abdou Karim FOFANA, 2019)⁷. En se basant sur une étude de ce ministère, M FOFANA explique : « on est passé de 26% avant l'acte III de la décentralisation à 7% après, car le nombre de communes est passée de 120 à 553, (les villes de Dakar, Guédiawaye, Pikine et Rufisque exclues).

La communalisation intégrale a baissé le taux en faisant passé les communes rurales en communes de plein exercice.

L'Acte 3 sous-tend, selon le gouvernement Sénégalais, une volonté d'asseoir « une véritable politique de développement et de mise en valeur des potentialités des territoires, à l'horizon 2022 et une loi d'orientation pour le développement durable des territoires (LODT) ».

Ainsi, selon la Revue d'urbanisation « Villes émergentes pour un Sénégal Emergent », de la Banque Mondiale publiée en 2015, « le taux de couverture des villes par des plans directeurs est inférieur à 30% ; et le secteur est dominé par la question de l'habitat spontané dont l'importance est estimée à 40% et à 25% dans les villes de l'intérieur. L'occupation des zones inondables qui touche 50% des ménages dakarois est l'une des retombées les plus visibles de ce manque de planification urbaine ».

⁷ Ancien ministre de l'urbanisme, du logement et de l'hygiène publique, Septembre 2019).

Au total 122 communes sénégalaises ont des PDU parmi lesquels 40 ont été approuvés par décret. Cela représente environ 7,18% des 557 des communes que compte le Sénégal.

Selon Dr Cassé L O, enseignant à l'UGB « Le taux de 30% de couvertures des villes par des plans d'urbanisme traduit le faible maillage du territoire en matière de planification urbaine »

Toujours selon Cassé, ce taux prend en compte les plans directeurs réalisés il y a plus de 15 ans et qui ne répondent plus aujourd'hui aux besoins de planification des villes.

« La prise en compte des seuls documents toujours en application conduirait à retenir un taux sensiblement plus faible, de l'ordre de 15%. Ces pourcentages s'entendent avant l'application de l'Acte III de la décentralisation en termes de commercialisation en termes de communalisation intégrale du territoire » indique le Rapport de la Banque mondiale 2015.

Ce rapport prône pour une simplification des procédures de planification qui passe notamment par une simplification du code de l'urbanisme.

Du côté des municipalités avec à leur tête les Maires, le rapport de la Banque mondiale souligne qu'il y a très peu de communes au Sénégal qui disposent d'un Plan Directeur d'Urbanisme.

Ces statistiques font froid au dos et expliquent les problèmes que rencontrent actuellement nos villes. Au-delà de la caducité du PDU que la quasi-totalité des villes ou communes du Sénégal, d'autres communes ignorent même le mécanisme ou le processus pour la mise en place d'un PDU.

Malheureusement, une ville comme Ziguinchor n'est pas en reste face à cette situation de caducité mais la ville ne cesse de s'étaler et cela s'accompagne avec de fortes dynamiques populaires.

b. Analyse de la caducité du PDU de Ziguinchor

Le Plan Directeur d'Urbanisme, dernier document de planification urbaine de Ziguinchor, remonte à l'année 1983 et est caduc depuis 2004. Ce document de planification, du fait de la géographie particulière de la ville avait déclaré certaines zones non constructibles. Les investissements publics et de l'aménagements de terrains n'ont pas escorté l'accroissement de la population. L'afflux de migrants au cours des années 1970 et 1990 avec une croissance intense et insoutenable avait fait que les extensions de la ville ont été plus spontanées que volontaires entraînant ainsi un bon nombre de constructions informelles et de quartiers non réglementaires (Gomis, 2014).

Nous pouvons ironiser en disant, au-delà de 2004, toutes constructions faites dans le périmètre communal et quelque soient leurs usages, sont dans l'informalité si nous nous appesantissons sur le Plan Directeur d'Urbanisme car ce dernier est plus qu'obsolète.

Donc une comparaison du bâti entre 1983 et 2004 et après 2004, nous montre de degré d'informalité de la ville Ziguinchor. Mieux, au moment où nous écrivons ces lignes, les bâtiments poussent comme des champignons au niveau du périmètre communal. La création de l'Université Assane SECK a favorisé l'émergence des quartiers comme Diabir, Kénia et Castor mais également d'une classe moyenne composée d'entrepreneurs, d'enseignants du supérieur, de hauts fonctionnaires etc. Et ces derniers ne cherchent perpétuellement un meilleur cadre de vie et de la consommation.

Ainsi, la ville devient attractive et dynamique. Malheureusement tout ceci n'est pas contrôlé car aucun document de planification formel n'est valable pour légaliser juridiquement toutes ces constructions.

3.2 Les problèmes structurels

3.2.1 Les contraintes physiques des limites communales

Si Ki-Zerbo dans son ouvrage intitulé, A quand l'Afrique a dit ceci : « *La Gambie est comme une banane enfoncée dans la gueule du Sénégal* ». La ville de Ziguinchor peut être décrite comme une abeille entourée par des rivières, marigot et fleuve. On aurait dû dire un crocodile logé dans un marigot mais sa forme ressemble plutôt à celle d'une abeille (PIC, 2018).

La ville de Ziguinchor située sur la rive gauche du fleuve Casamance. Elle s'est développée sur un site fluvial composé de dépressions saisonnières inondées et de bas plateaux du Continental Terminal qui domine une vaste zone de terrasses basses caractérisées par des dépôts fluviaux. De ces dépôts résultent des zones inondables et des rizières.

La nappe phréatique est très peu profonde dans certains quartiers de la ville comme *Goumel* et *Belfort*. L'importance des précipitations renforcées par un sol argileux au niveau de ces marécages ne favorise pas l'implantation humaine. Par ailleurs, l'existence de petits marigots ou bolongs et d'affluents du fleuve Casamance dans les environs de Ziguinchor constitue une contrainte de taille au développement de la ville par l'Ouest et l'Est où les terres marécageuses sont traditionnellement destinées à la riziculture pluviale. Ces contraintes physico-géographiques ont des conséquences sur l'évolution spatiale de la commune. (Sy et Sané, 2015)

3.2.2 Le respect partiel du code de l'urbanisme

a. Le certificat d'urbanisme

Initialement, il était une simple notice officielle délivrée par l'administration permettant de renseigner le futur acquéreur sur le caractère constructible ou non de la parcelle. C'est par la suite que cette pratique a été officialisée. Cependant si son objet initial demeure, dans son principe, les règles du code de l'urbanisme qui définissent le régime juridique du certificat d'urbanisme sont devenues particulièrement complexes.

✓ Procédure administration

La demande de certificat est adressée au maire de la commune. Dans les communes disposant d'un POS approuvé, le certificat d'urbanisme est délivré le maire au nom du conseil municipal. Cependant, le directeur de l'équipement est aussi compétent, si l'opération porte sur une construction devant faire l'objet d'un permis de construire délivrer au nom de l'état. Le délai d'instruction de la demande est de 2 à 4 mois, au terme duquel, l'autorité compétente doit statuer sur la demande.

✓ Contenu du certificat d'urbanisme

Le CU indique dans tous les cas :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain (qu'il s'agisse des dispositions du règlement national d'urbanisme, des dispositions locales des POS, des PAZ),
- les limitations administratives au droit de la propriété (servitudes administratives)
- la desserte du terrain par les équipements publics existant ou prévus. Ainsi renseigné, le CU indique la constructibilité du terrain ou les possibilités d'y réaliser une opération déterminée. Dans ces conditions, la constructibilité doit être examinée exclusivement par rapport aux dispositions d'urbanisme dites impératives, c'est-à-dire les dispositions qui ne laissent aucun pouvoir d'appréciation à l'administration pour refuser ou accorder le permis de construire (par exemple : la disposition d'un POS limitant la hauteur des constructions dans une zone). Les mentions du CU ne portent que sur les règles et servitudes limitant le droit de construire. La demande de CU est négative dans les cas suivants :

- construction qui par leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- terrains exposés à des risques spéciaux
- constructions susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit,
- construction de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- les constructions qui par leur situation sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

Le permis de construire est normalement délivré sur le fondement d'un CU légal.

b. Le permis de construire

Le permis de construire est un document administratif obligatoire et nécessaire qui s'impose à quiconque désire construire un bâtiment (à usage d'habitation, industriel, équipement scolaire, station-service, équipement hôtelier, etc.). C'est une autorisation administrative nécessaire avant

toute opération de construction dans les espaces urbains. Il atteste que le projet en cours est en conformité avec les règles locales d'urbanisme et les règles relatives à la sécurité.

Il est délivré par la Mairie de la commune qui abrite le site du projet de construction.

Son champ d'application couvre les constructions privées et neuves, certains travaux sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur (tel que les travaux de surélévation et de reprise de gros œuvre) ou leur volume ou bien encore de créer clairement des niveaux supplémentaires.

Il concerne donc l'ensemble des utilisations des sols ; de la plus complexe (l'opération d'urbanisme) à la plus élémentaire (l'édification d'une clôture) qui se trouvent soumis à une telle autorisation préalable.

Le permis de construire permet de gérer rationnellement le droit des sols. Il permet aux autorités de faire respecter les normes urbanistiques, de sécurité et d'hygiène dans les villes.

C'est donc grâce à ce document que les autorités ont un regard sur les modalités et les conditions de construire en milieu urbain. A ce titre, il lutte contre les constructions illicites ou illégales pour garantir la sécurité des personnes bénéficiaires de ces constructions et permettre par la même occasion une bonne organisation de l'espace urbain. C'est l'acte administratif individuel pour lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié que celle-ci respecte bien les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation. Arbouche (2012) estime que le permis de construire constitue un élément crucial de détermination de la qualité urbaine et architecturale future du lotissement dans la mesure où il constitue un instrument essentiel d'orientation de la construction et de l'urbanisme. En effet, le droit de construire s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols. Le permis de construire est l'instrument principal, le plus efficace et le mieux connu du public (Merlin, 1996). Ceci fait qu'il est exigé à toute construction ou transformation de construction existante. En d'autres termes il vise le respect systématique des normes urbanistiques et architecturales préalables à toute opération de modification ou de nouvelles constructions. C'est ce qui ressort dans l'esprit de l'article 195 du code de l'urbanisme qui pose le principe de sa généralité en des termes vigoureux : « Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou d'apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministère chargé de l'Urbanisme » (Code Urbanisme, 2009)

3.2.3 L'occupation des zones non *aedificandi*

Si une ville comme Ziguinchor a de plus de 50% de réserve foncière inondable selon le chef géomètre du cadastre de la région de Ziguinchor avec un périmètre communal « minuscule ». Le tout couronné par un épuisement des réserves foncières.

Malheureusement, les espaces réservés à l'agriculture (rizières, maraichages etc.) font l'objet de forte convoitise à des fins d'habitats.

L'ensemble des acteurs évoluant dans le foncier sont unanimes : la ville de Ziguinchor a depuis longtemps épuisée ses réserves. Mieux les autorités ont échoué sur la définition et de la délimitation de l'espace communal. L'échec à ce niveau est cuisant et cela est visible à l'œil nu. Ainsi, à défaut d'espace viable ou viabilisé, une zone inadaptée à des fins d'habitats (exemple Goumel) est reconvertie en logement au détriment d'espace agricole ou de zone de marécage. A cet effet, Ziguinchor se heurte au fléau de l'occupation des zones non *aedificandi* et présentement, cette situation n'est pas prête à s'arrêter de sitôt car aucune mesure concrète et durable n'est prise allant dans le sens de stopper le phénomène.

Parallèlement la population ne cesse de s'agrandir et la demande en habitat a flambé devant l'impuissance des autorités étatiques et municipales.

3.2.4 Spéculation foncière et litiges fonciers

S'il y a un plusieurs causes qui sont à l'origine de l'éclatement du conflit casamançais, le foncier peut être considéré l'une des causes.

Les litiges fonciers vont crescendo dans la partie sud du pays. Ce phénomène prend de l'ampleur et plaintes sont nombreuses partout dans la région.

La ville de Ziguinchor n'est pas en reste car nous assistons à une forte pression foncière qui a fini de priver d'espaces verts et de réserve foncière au niveau de la commune. En effet, la quasi-totalité des espaces verts sont vendus et les quelques rares qui existent ne sont pas aménagés.

Malheureusement au banc des accusés se trouvent en premier lieu les autorités municipales et celles administratives.

Chapitre II : Les Perspectives de l'affectation et l'occupation du sol

La problématique de l'aménagement du territoire dans sa globalité mais celui de l'aménagement urbain en particulier, s'ils ne sont pas pris au sérieux, inutiles d'aspérer à une quelconque amélioration de nos villes.

Aujourd'hui il y a une réelle asymétrie entre l'affectation et l'occupation du sol dans la quasi-totalité des villes sénégalaises. Mieux il y a des villes qui n'ont jamais élaboré de Plan Directeur d'Urbanisme. Donc la ville de Ziguinchor peut se réjouir à certains égards car elle a au moins un PDU même si ce dernier est caduc. Mais la réjouissance doit résider dans un certain nombre de perspectives pour régulariser la ville à travers l'occupation de son espace. Et il nous semble que cela doit se faire à travers la réactualisation du PDU, l'extension des limites communales, et l'intercommunalité.

3.3 Le problème de réactualisation du PDU

La question de la maîtrise de l'étalement se pose avec acuité pour la municipalité, mais aussi pour l'Etat qui peine à réactualiser le Plan Directeur d'Urbanisme et en absence d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAD) dans toute la région de Ziguinchor. Et pourtant les tendances-incontrôlables-prises par ce processus doivent obliger les autorités à anticiper sur leurs impacts sur les conditions d'établissement (santé et assainissement), la végétation, les écosystèmes des zones humides menacés. D'ailleurs, ces menaces pourraient concerner la ville elle-même. Devant l'acuité du problème lié au disponible foncier urbain, les autorités municipales, de concert avec les services techniques travaillent à la réactualisation du PDU devenu caduc depuis 2004. Le PDU prévu, devrait intégrer Djibélor à l'Ouest, Baraf, Mandina Manjaque, Mandina Mankagne, Mandina Diola et Bourofaye Diola au Sud et Boutoute, Gouraf, Djifanghor et Boulom à l'Est. Cette surface estimée à 4 372 ha, portera ainsi la superficie de la ville à 8 822 ha environ (SY et SAKHO, 2011).

3.4 L'extension des limites communales

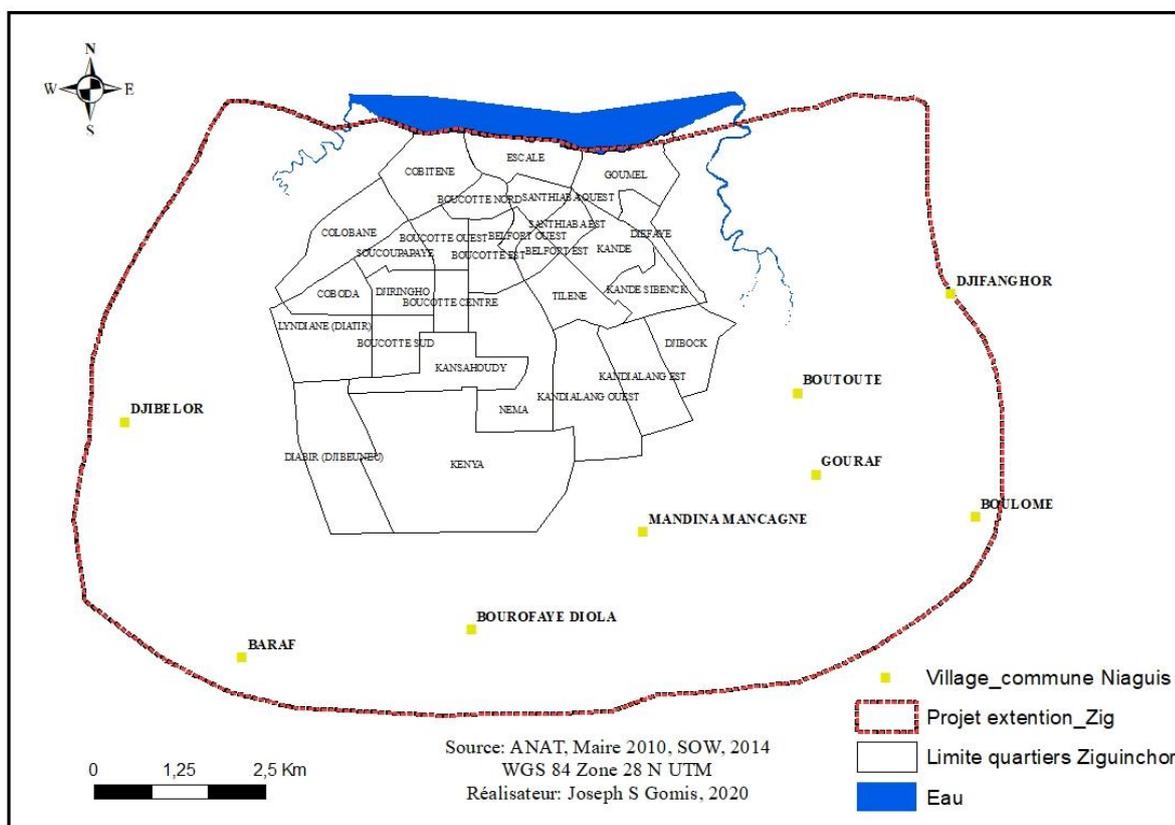
L'épuisement des réserves foncières de la commune de Ziguinchor n'est plus un secret de polichinelle pour l'ensemble des acteurs administratives, politiques, religieux mais surtout pour les populations averties de la ville de Ziguinchor.

Ceci étant, une recomposition de la ville s'impose afin de pouvoir répondre à la forte demande foncière mais également à la forte dynamique populaire de la ville de Ziguinchor.

Pour y arriver, une actualisation du PDU caduc depuis 2004, devient un impératif.

Dans cette perspective les villages environnants ont été ciblés : Djibélor à l’Ouest, Baraf, Mandina Manjaque, Mandina Mankagne, Mandina Diola et Bourofaye Diola au Sud ; et Boutoute, Bouraf, Djifanghor et Boulom à l’Est (Sow, 2014).

Parallèlement, d’autres grands projets d’urbanisme de l’Etat sont prévus dans la zone de Kanténe, un village de la communauté rurale de Niaguis (devenue commune avec l’Acte 3 de la décentralisation), séparé de la ville par le marigot de Kandialang et traversé par le boulevard des 54 m menant à Bissau. Il s’agit des Parcelles Assainies de Ziguinchor (200 parcelles) et d’une Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) de 3000 parcelles. Pour le financement des travaux de bornage et de viabilisation, l’implication des coopératives d’habitat est nécessaire pour amoindrir les couts, mais aussi les impacts environnementaux potentiels.



Carte 15 : Projet d’extension de la commune de Ziguinchor

3.5 L’intercommunalité

L’une des mesures phares de la réforme de 2013 avec l’acte 3 de la décentralisation est :la suppression de la région en tant que collectivité locale. La région n’a jamais pu ou su jouer pleinement son rôle qui était de « promouvoir le développement économique, éducatif, social, sanitaire, culturel et scientifique pour réaliser les plans régionaux de développement et organiser l’aménagement de son territoire » (art 25, Code des collectivités locales, 1996) et son budget,

essentiellement absorbé par le fonctionnement, était uniquement alimenté par le FDD (Fond de Dotation pour le Développement).

Toujours dans l'Acte 3 de la décentralisation, il a été question de la communalisation intégrale. En effet, toutes les communautés rurales et les communes d'arrondissement seront érigées en communes, premier ordre de collectivité locale au Sénégal. Cette option répond à l'impératif d'une gestion de proximité des problèmes des populations et une participation des acteurs locaux à l'impulsion et à la mise en œuvre des stratégies de développement territorial.

Le statut communal se renforce avec la communalisation intégrale, et ainsi la « communauté rurale » disparaît dans l'architecture de notre décentralisation.

Alors de nouvelles opportunités sont ainsi offertes aux collectivités locales de base, notamment celles du monde rural, d'améliorer, par des équipements, la plateforme minimale des infrastructures socio-économiques de base, de recruter du personnel qualifié, d'accéder facilement aux financements des partenaires au développement et de la coopération décentralisée. En outre, cela permet un meilleur aménagement de l'espace rural.

Enfin, la communalisation intégrale permettra à notre pays d'harmoniser son architecture avec ce qui se fait au niveau de la sous-région voire de l'Afrique.

S'y ajoute aussi l'érection du département en collectivité locale.

Le département est érigé en collectivité locale. En même temps, il reste une circonscription administrative. Le découpage des départements au Sénégal recoupe, dans bien des cas, le tracé des anciens royaumes ou provinces. La recherche, d'un espace vécu comportant une homogénéité socio-culturelle et économique et un fort sentiment d'appartenance, justifie le désir de réinvestir le département afin d'en faire un vecteur pour une bonne politique de décentralisation.

En comparaison au découpage régional, il est ici recherché des valeurs idéelles et symboliques très fortes porteuses de sentiments d'appartenance et d'identification. Les liens sociologiques entre l'acteur et son espace sont des opportunités pour construire de nouveaux espaces politiques fondés sur une autonomie réelle, une démocratie et une participation citoyennes et une administration de proximité.

Ce niveau correspond donc à une réalité historique et offre l'avantage de former des entités territoriales intermédiaires favorisant une gouvernance locale et un développement territorial mettant en synergie des communes partageant un vécu et des potentialités spécifiques dans une dynamique d'intégration rural-urbain. (Extrait du document de l'Acte 3 de la décentralisation)

N'ayant pas le pouvoir de lever ses propres impôts, sa seule perspective pour investir était de se tourner vers la coopération décentralisée. A sa place, l'Etat érige le département en collectivité locale. Considéré dans la nouvelle loi comme « *la base de la territorialisation des politiques*

publiques », l'idée avait émergée dès 2006-2007, lorsque les différents acteurs hésitaient entre une départementalisation (entités administratives maintenues) et une provincialisation (MDCL, 2007) défendu par l'ancien Président Abdoulaye Wade, qui serait basée sur l'identité ethnoculturelle, linguistique et l'unité géographique. En réalité malgré une forte opposition de la proposition de Wade, dénoncée à l'époque comme source potentielle de désintégration nationale, peu de choses distinguent le département de la « province », les premiers départements étant fondés sur ces critères (par exemple : le département de Bignona correspond à la province du Fogy (Sané, 2016)).

La commune de Ziguinchor est exiguë et encerclée par les communes de Niamone au Nord et Niaguis (Est, Ouest et Sud). Cette situation l'oblige à développer l'intercommunalité avec ces deux communes pour avoir de l'espace pour faciliter aux paysans d'accéder à la terre, l'implantation des unités de transformation, aménagement des dépôts d'ordures en contrepartie faire bénéficier à ces différentes collectivités territoriales des retombés financiers et l'appui au développement des secteurs sociaux de bases. Toutefois, il faut signaler qu'il y a un problème d'entente sur certaines actions comme le lotissement et un problème d'animation d'un cadre de concertation communal (PDC, 2018).

Une stratégie d'adaptation face à la forte augmentation de la population mais également à l'épuisement de sa réserve foncière.

Ainsi, elle fera recourt aux deux communes qui lui sont limitrophes afin de répondre aux aspirations et demandes de sa population. Ces besoins sont fondamentalement l'aménagement d'espace pour un dépôt d'ordures car la ville de Ziguinchor à l'image de beaucoup de principales et secondaires du pays, sont des villes de consommations. Elles recherchent des espaces pour l'habitat et pour l'implantation d'usines pour booster l'économie locale. En retour ces communes bénéficieront des retombées financières et de l'appui au développement des secteurs sociaux de bases.

Toutefois, nous reconnaissons que cette intercommunalité n'est pas aussi facile comme on le prétend car beaucoup d'incompréhension s'installent régulièrement entre les deux parties.

C'est le cas du dépotoir d'ordures avec la commune d'Enampor (Mamatoro) et les villages de la commune de Niaguis pour la question foncière qui a d'ailleurs causé l'emprisonnement de quelques jeunes de la commune de Niaguis en milieu mi- 2020.

Conclusion Partielle

La ville de Ziguinchor a connu et connaît toujours de réelles dynamiques spatiales, démographique, environnementales etc. De son noyau urbain (Quartier *Boudody-Escale*) à Kenya en passant par les quartiers comme Boucotte et Néma, la ville de Ziguinchor continue sa mutation qui est la conséquence d'une conjugaison de facteurs.

L'urbanisation non maîtrisée accompagnée avec un fort exode rural dû à une détérioration du niveau de vie des ruraux provoqués par la crise économique et politique, la crise casamançaise et les facteurs environnementaux (baisse de la pluviométrie, salinisation des terres rizicoles) apparaissent comme étant des facteurs qui ont entraîné l'afflux massif des populations dans la ville de Ziguinchor. Cette arrivée massive de nouvelles populations, a pour conséquence la saturation foncière de l'espace urbain de Ziguinchor. L'extension de la ville est souvent, accompagnée de processus informel d'occupation des espaces, au lieu que les quartiers d'habitats soient édifiés sur des terrains appropriés, puis lotis et équipés, le processus s'est inversé : il commence du terrain et la construction du logement ; la viabilisation du site vient plus tard, à l'occasion d'opération de restructuration du quartier et d'une éventuelle régularisation (Diallo, 2017). Ceci n'est pas sans conséquence car dans la ville de Ziguinchor émerge plusieurs quartiers informels (*Néma II*) avec une population vivant dans une précarité.

CONCLUSION GENERALE

Au terme de ce travail d'initiation à la recherche intitulé : étude comparative entre affectations et occupations réelles du sol dans la commune de Ziguinchor de 1983 à 2020 accès sur les quartiers de *Goumel*, de *Néma II* et de *Kénia*, nous avons exploité le PDU dans l'optique de comprendre l'organisation et la dynamique spatiale de la commune de Ziguinchor.

Ces choix justifiés respectivement par l'inondation de *Goumel*, la spontanéité de l'habitat de Néma II et l'extension spatiale de *Kénia*, nous ont permis davantage de comprendre le niveau en termes de respect des documents d'urbanisme dans le cadre de l'aménagement et de l'occupation du sol dans une ville comme Ziguinchor.

La ville de Ziguinchor à l'exception de quelques villes du pays bénéficie d'un PDU depuis 1983 mais si celui-ci est caduc depuis 2003. Mais ce PDU a au moins posé les bases et la configuration actuelle de la ville de Ziguinchor.

Le PDU élaboré en 1983 ; et répartissant la répartition et l'occupation du sol est loin d'être appliquée. Et les quartiers ciblés nous ont confortés dans notre hypothèse de départ.

La ville Ziguinchor à l'exception de quelques rares villes Sénégal a eu au moins un PDU même si ce dernier est caduc depuis 2003. Ce PDU ayant pour objectif de faire la répartition entre affectations et occupations du sol dans la ville de Ziguinchor. Même s'il y a une inadéquation entre ce qui avait été prévu et ce qui a été fait, le PDU a au moins le mérite d'avoir réparti l'occupation du sol en fonction de classes : voirie, habitat, équipement, espace vert, zone industrielle etc. Ceci nous amène à dire que les affectations du sol prévues en 1983 dans la ville avaient été faites conformément au plan directeur d'urbanisme et ce PDU a connu des dynamiques différentes en fonction des classes d'occupation du sol.

Parmi les dynamiques nous pouvons noter ceux des espaces verts, des équipements et de l'habitat. Mais elles sont de fortunes diverses car n'ayant pas connu la même évolution. En guise d'illustration, les affectations dédiées aux espaces verts ont connu de fortes régressions contrairement à l'habitat qui a largement dépassé ses prévisions lors de l'élaboration du PDU en 1983.

Ainsi les quartiers comme *Goumel*, *Néma II* et *Kénia* subissent les conséquences de la croissance démographique de la ville. Par conséquent beaucoup d'occupations actuelles au niveau de ces différentes zones ne respectent pas le PDU de 1983.

Cette situation entraîne des maux comme : spontanéité de l'habitat et forte informalité populaires dans la ville de Ziguinchor (assainissement, mobilité, réseaux divers (VRD), insécurité.

La planification et l'aménagement urbain de la ville 1983 à 2020 a connu deux phases.

La première entre 1983 à 2003 coïncidant avec la validité du PDU et la seconde de 2004 à 2020 qui coïncide avec le foisonnement d'infrastructures éducatives, routières et même sanitaires. Cette deuxième phase a complètement changé le visage de la ville de Ziguinchor en termes d'habitats, d'équipements et surtout d'infrastructures.

L'urbanisation non maîtrisée accompagnée avec un fort exode rural dû à une détérioration du niveau de vie des ruraux provoqués par la crise économique et politique, la crise casamançaise et les facteurs environnementaux (baisse de la pluviométrie, salinisation des terres rizicoles) apparaissent comme étant des facteurs qui ont entraîné l'afflux massif des populations dans la ville de Ziguinchor. Cette arrivée massive de nouvelles populations, a pour conséquence la saturation foncière de l'espace urbain de Ziguinchor. L'extension de la ville est souvent, accompagnée de processus informel d'occupation des espaces, au lieu que les quartiers d'habitats soient édifiés sur des terrains appropriés, puis lotis et équipés, le processus s'est inversé : il commence du terrain et la construction du logement ; la viabilisation du site vient plus tard, à l'occasion d'opération de restructuration du quartier et d'une éventuelle régularisation

Enfin le non-respect des affectations du sol n'est pas sans conséquence car aujourd'hui le tissu végétal de la ville s'est complètement détérioré pour une ville qui avait une végétation assez touffue. Si ajoute aussi le phénomène des inondations liées toujours à l'inadéquation entre affectation et occupation du sol.

Toutes ces raisons peuvent nous faire dire que les affectations du sol prévues lors de l'élaboration du PDU de 1983 ont été très vite dépassées par la croissance urbaine de Ziguinchor. Et l'un des facteurs principaux qui est à l'origine de ce dépassement des prévisions est : l'augmentation de la population.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- 1- **BADIANE E**, Les transformations urbaines dans les villes du Sud : l'exemple de Saint Louis du Sénégal, Thèse doctorat, 2005
- 2- **BADIANE É.** « Développement urbain et dynamique des acteurs locaux : le cas de Kaolack au Sénégal ». Thèse, thèse de doctorat en géographie-aménagement, Université de Toulouse-le Mirail, 2004
- 3- **BASSEL**, 1993, Conséquences durables de deux décennies de sécheresse : l'hypersalinasation de la Casamance.
- 4- **BASTIE J. et DEZERT B**, 1980 L'espace urbain, Paris, Masson, p 382
- 5- **BORET D**, 1999, Le phénomène d'étalement urbain et la croissance des villes
- 6- **BRUNEAU J C**, 1979, Travaux de documents de géographie tropicale : La croissance urbaine dans les pays tropicaux, N° 36 Ziguinchor en Casamance, une ville moyenne du Sénégal,
- 7- **CARTOUX S**, 1997 L'habitat précaire et l'habitat de bonne qualité, Conférence Euroviet III, Amsterdam, 2-4 Juin 1997, gret, p 46.
- 8- **COQUERY-VIDROVITCH, C.** « *De la ville en Afrique noire* », 2006
- 9- **CHENAL Jérôme et al.**, 2009, Quelques rues d'Afrique. Observation et gestion public à Abidjan, Dakar et Nouakchott, p.239
- 10- **CHOAY F et MERLIN P.**, Dictionnaire de l'urbanisation et de l'aménagement, 2000
- 11- **COMBY J et PIRON O**, l'étalement urbain, 2002
- 12- **DIALLO Yaya**, 2018, Le permis de construire dans la production du bâti au Sénégal : procédure d'acquisition, contraintes et perceptions. Etude de cas à Castor et Kénia (Ziguinchor)
- 13- **DIALLO Y.**, Dakar, métropole en mouvement. Recomposition territoriale et enjeux de la gouvernance territoriale, Thèse de doctorant, Université de Lorraine/ France, 2014
- 14- **DIATTA O.** 2007, LA CASAMANCE : Essai sur le destin tumultueux d'une région ; Editions Harmattan, p 258.
- 15- **DIEYE El. B.**, Les courants migratoires vers la ville de Ziguinchor du début du conflit casamançais à nos jours : cas des personnes déplacées venant de Niassy et Niaguis, Mémoire de Maitrise, FSLH, UCAD, 2009
- 16- **ELA J-M**, 1983 : « La ville en Afrique noir », collection Les Afriques vol-8. p 219
- 17- **MCA** : ETUDE DIAGNOSTIQUE DANS LES CINQ REGIONS D'IMPLANTATION DES PROJETS DU MILLENIUM CHALLENGE ACCOUNT (M.C.A) Région de Ziguinchor, février 2009
- 18- **GAPYISI E**, 1989 « Le défis de l'urbanisme en Afrique » Paris Harmattan, 128 p

- 19- **GBOKO K. C.**, 2012 « Urbanisation en Afrique de l'Ouest et ses implications pour l'agriculture et l'alimentation : une analyse rétrospective de 1960 à 2010. Mémoire de Master 2 : Université de Montpellier 1, Montpellier SupAgro 58 p.
- 20- **GOMIS J S.** Informalité et Gouvernance urbaine à Ziguinchor, une ville secondaire au sud du Sénégal, Thèse de Doctorat ,2020
- 21- **GOMIS J S.** « Etude de l'habitat spontané dans la commune de Ziguinchor : cas du sous quartier de Néma 2 », Mémoire de master en géographie, 2014
- 22- **GOMIS J S.**, Espace urbain et Economie informelle : Perceptions, caractéristiques et logiques de fonctionnement des petits métiers de rues dans la ville de Ziguinchor, Article publié sur le Journal d'Economie, de Management, d'Environnement et de Droit (JEMED), Article, 2020
- 23- **GUILLAUME, P.** 2006 « Forme urbaine et Mobilité quotidienne »,
- 24- **KALAMON. B** « La contribution des coopératives à l'aménagement urbain dans l'agglomération de Ziguinchor », mémoire de master, 2020
- 25- **KEITA.F.A.** 2013 « La mutation des terres agricoles autour de Ziguinchor ». Mémoire de master 2 : Aménagement du Territoire, Décentralisation et Développement Local. (ATDDL). UCAD, FLSH, département de géographie,
- 26- **KI-ZERBO J.** 2003, A quand l'Afrique ?, Entretien avec René Holenstein, pages 212
- 27- **KIPRE Pierre**, 1985, Villes de Cote d'Ivoire 1893-1940, pages 456
- 28- **KOUNDOUL L.** 2019, Infrastructures routières et recomposition territoriale de la commune de Ziguinchor : étude de cas dans les quartiers de Tiléne et Kandé. Mémoire master en géographie UASZ
- 29- **LACOUR, C.** 1996 « La revanche du sectoriel et le renouveau de l'espace ».
- 30- **LE BRIS E, LE ROY E, et MATHIEU P,** 1991 « Le foncier urbain : le primat du sol constructible »,
- 31- **MBOW L.S,** 1992 « Les politique urbaines : gestion et aménagement. (éd), Sénégal. Trajectoire d'un Etat Dakar/ Codesria : pp 205-231
- 32- **MERLIN P.** 1994 « La croissance urbaine, Éditions Presses Universitaires de France PUF »,
- 33- **PAULET J-P,** 2006. Géographie urbaine. Paris : Armand Colin.342 p
- 34- **PIERMAY, J L.** 1986 « Naissance et Evolution d'une ville post-coloniale : Mbuji-Mahi (Zaire),
- 35- **ROBIN N et NDIONE B,** 2006, L'accès au foncier en Casamance L'enjeu d'une paix durable ? 15 pages

- 36- **SALEM G**, 1998 La santé dans la ville, géographie d'un espace dense, Pikine (Sénégal). Paris : Karlatan- OSTROM, 1998
- 37- **SALL, O.** 1998 « Eaux usées, Assainissement et Environnement : le cas du Medina Gounass, Guédiawaye », Mémoire de maîtrise, Département de géographie, Faculté des Lettres, Mémoire de Master 2. UCAD, FLSH.
- 38- **SANE Y.** 2016, La décentralisation au Sénégal ou comment faire pour mieux maintenir le statu quo, Cybergéo : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire,
- 39- **SARR F**, 2016, Afrotopia, philippe Ray, p 192
- 40- **SIDIBE.M**, 2011 « Enjeux fonciers en zone périurbaine : composition et recomposition spatiale dans la périphérie Sud de Ziguinchor ». Mémoire de maîtrise. UCAD, FLSH, département de géographie, 108 pages.
- 41- **SOW D et SALL O.** Analyse diachronique de la croissance spatiale de la ville de Ziguinchor : impacts de la sécheresse des années 1970 et du conflit casamançais, Article, 2019,
- 42- **SOW D, GOMIS J S, SALL O.** 2019, Diagnostic territorial et gouvernance urbaine de Ziguinchor : analyse basée sur l'utilisation des TIC, SIG et OSM(Géomatique). Cinq Continents, Revue roumaine de Géographie, Volume 9/ Numéro 20, p 181-195, 15 pages
- 43- **SOW D.** 2014, Analyse diachronique de la croissance spatiale de la ville de Ziguinchor entre 1960 à 2014 Mémoire de master en géographie. UASZ, 115 pages.
- 44- **SY et SAKHO.** 2011, Dynamique et perspectives de l'évolution du foncier dans la zone périurbaine de Ziguinchor,
- 45- **SY et SANE T.** 2016, Périurbanisation et vulnérabilité dans la ville de Ziguinchor(Sénégal) : Cas du quartier de Goumel, UASZ, 11 pages.
- 46- **TENDIAN. A**, 2000, Les variations climatiques au Sénégal de 1960 à 2000
- 47- **TOURE M L ; DIENG D.** 2010 « Evolution de l'occupation et de l'utilisation du sol entre 1973 et 2010 dans la zone agropastorale du lac de Guiers »,
- 48- **WADE.C. S**, 2014 « Croissance urbaine, dynamique territoriale et gouvernance de la ville de Saint-Louis et sa périphérie, la commune de Gandon ». Thèse de doctorat, UGB, École doctorale des Sciences de l'Homme et de la Société (SHS), Formation doctorale de géographie, Laboratoire LEiDI: Dynamique des territoires et développement,
- 49- **WUST S**, 2000, Etude sur la politique de relogement pratiquée à Ho Chi Minh Ville et la mise en évidence de tactiques d'intégrations, pp.214-216

Rapports

- 1- Acte 3 de la décentralisation, 2013
- 2- ANSD, 2008, rapport socio-économique de la région de Ziguinchor
- 3- ANSD, 2009, rapport socio-économique de la région de Ziguinchor
- 4- ANSD, 2011, rapport socio-économique de la région de Ziguinchor
- 5- ANSD, 2012, rapport socio-économique de la région de Ziguinchor
- 6- ANSD, 2013, Recensement Général de la Population, de l'Habitat et de l'Agriculture(RGPHA)
- 7- ANSD, 2014, rapport socio-économique de la région de Ziguinchor
- 8- ANSD, 2019, rapport socio-économique de la région de Ziguinchor
- 9- Code de l'urbanisme, 2016
- 10- Code des collectivités locales, 1996
- 11- Loi sur le Domaine Nationale, 1964
- 12- ONU-Habitat, 1995
- 13- ONU-Habitat, 2010
- 14- ONU- Habitat, 2012, Profil du secteur du logement au Sénégal, 148 pages
- 15- Plan d'assainissement de Ziguinchor, 2006
- 16- Plan d'Investissement Communal, 2011
- 17- Plan d'Investissement Communal, 2012
- 18- Plan d'Investissement Communal, 2018
- 19- Plan de Développement communal de Ziguinchor. 2018
- 20- Plan National d'Aménagement et de Développement Territorial (PNADT) Horizon 2035
- 21- Rapport Brundtland, 1987
- 22- Rapport de la Banque mondiale 2015
- 23- Rapport final (9 Mai 2013) : Cadre d'analyse de la gouvernance foncière au Sénégal(CAGF), 96 pages
- 24- Rapport final, Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière au Sénégal, 2013
- 25- Rapport sur le développement dans le monde 2017
- 26- Rapport, chambre des métiers de Ziguinchor, 2016

Webographies

Cairn.info, Consulté les 25 Janvier, 31 Mars et 11 Avril 2021

Hyper géo, Consulté les 17 et 28 Février, 01 Avril et 26 Juin 2021

Mémoire. Online

IRD.org

Cyber géo

Encarta 2009.

Géocarrefour.reveus.org

www.géoconfluences.ens-lyon.fr

Table des matières

DEDICACES	ii
REMERCIEMENTS.....	ii
RESUME	v
SOMMAIRE.....	ix
INTRODUCTION GENERALE.....	1
1. Contexte.....	1
2. Justification	3
3. Problématique.....	6
4. Etat de l’art	8
5. Questions de recherche.....	13
6. Objectifs	14
7. Hypothèses	15
8. Analyse conceptuelle.....	15
9. Méthodologie.....	20
PREMIERE PARTIE : CARACTERISTIQUES DE LA POLITIQUE NATIONALE D’URBANISATION.....	26
CHAPITRE I : CONTEXTE DE L’URBANISATION AU SENEGAL	27
1.1 Vision et Orientation stratégique de la politique d’urbanisation et d’aménagement du territoire	27
1.2 Organes de suivi et instruments de planification et de gouvernance urbaine	30
CHAPITRE II : PRESENTATION GENERALE DE LA VILLE DE ZIGUINCHOR	33
2.1 Les caractéristiques physiques de la ville de Ziguinchor	33
2.1.1 Localisation et Site de la ville de Ziguinchor	33
2.1.2 Situation hydro climatique de la ville	34
2.2 Caractéristiques sociodémographiques de la population.....	35
2.2.1 Ziguinchor, ville en constante évolution populaire.....	35
2.2.3 Une population en constante augmentation	38
2.3 L’économie urbaine.....	40
2.3.1 Le secteur des transports dans la ville de Ziguinchor.....	41
2.3.2 L’artisanat, composante du secteur informel ou de l’économie souterraine	42
2.3.3 L’agriculture urbaine	44
2.4 La croissance spatiale de la ville	45
2.4.1 Historique de l’évolution spatiale de la ville	45
Conclusion Partielle	50

DEUXIEME PARTIE : AFFECTATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL DANS LA COMMUNE DE ZIGUINCHOR DE 1983 à 2020.....	51
Chapitre I : Planification et aménagement urbain de 1983 à 2020	52
1.1. Présentation du PDU de la ville de Ziguinchor	53
1.2. Répartition et organisation du sol en zone suivant leurs affectations.....	55
1.3. Dynamiques de l'occupation des sols de la ville de Ziguinchor, du PDU 1983-2003, à la situation de 2020.....	59
1.3.1. Dynamique spatiale à Goumel de 1983 à 2020.....	66
1.3.2. Dynamiques spatiales à Néma II de 1983 à 2020	69
1.3.3. Dynamiques spatiales à Kenya de 1983 à 2020	72
Chapitre II : Regard croisé entre affectations et occupations du sol dans la ville de Ziguinchor	79
2.1 Aperçu global de la manifestation de l'occupation du sol dans la ville de Ziguinchor....	79
2.2 Entre affectations et occupations du sol au niveau des quartiers de Goumel, Néma II et Kenya.....	83
2.2.1. Localisation des quartiers ciblés au niveau du périmètre communal de Ziguinchor	84
2.2.2. Affectation et occupation du sol à Goumel	84
2.2.2.1. Caractérisation sociodémographique de la population de Goumel.....	90
a. La provenance de la population	90
b. Niveau d'instruction.....	91
2.2.2.2. Caractérisation de l'habitat à Goumel	92
a. Typologie de la construction	93
b. Statut de l'occupant.....	94
2.2.3. Affectation et occupation du sol à Néma II.....	95
2.2.3.1 Aperçu à partir d'images de Google de la dynamique de l'occupation du sol à Néma II	97
2.2.3.2 Caractérisation sociodémographique de la population de Néma II.....	100
a. Composition ethnique.....	100
b. Provenance des habitants de Néma II.....	101
c. Niveau d'instruction	103
2.2.3.2. Caractérisation de l'habitat à Néma II	104
a. Typologie de la construction	104
b. Statut de l'occupant	106
2.2.3. Affectation et occupation du sol à Kénia	107
2.2.4.1 Aperçu à partir d'images de <i>Google Earth</i> de la dynamique de l'occupation du sol à Kénia	109
2.2.4.2. Caractérisation sociodémographique de la population de Kénia	111

a. Provenance des habitants	111
b. Niveau d'instruction.....	112
2.2.4.2. Caractérisation de l'habitat	113
a. Typologie de l'habitat	113
b. Statut de l'occupant.....	114
c. Topographie du quartier de Kénia	114
2.3. L'épuisement des réserves foncières	115
2.4 La spontanéité de l'habitat.....	119
Conclusion Partielle.....	123
TROISIEME PARTIE : PROBLEMES DU NON-RESPECT DU PDU DE 1983 ET PERSPECTIVES	124
Chapitre I : Les problèmes institutionnels et structurels	125
3.1 Les problèmes institutionnels	125
3.1.1 Le pilotage à vue des autorités	125
3.1.2 Le foncier, une vraie équation de gouvernance territoriale à Ziguinchor	126
3.1.3 La caducité du PDU	131
a. Diagnostic de l'état des PDU au niveau du territoire national	131
b. Analyse de la caducité du PDU de Ziguinchor	132
3.2 Les problèmes structurels	133
3.2.1 Les contraintes physiques des limites communales	133
3.2.2 Le respect partiel du code de l'urbanisme	133
a. Le certificat d'urbanisme	133
b. Le permis de construire.....	134
3.2.3 L'occupation des zones non <i>aedificandi</i>	136
3.2.4 Spéculation foncière et litiges fonciers	136
Chapitre II : Les Perspectives de l'affection et l'occupation du sol	137
3.3 Le problème de réactualisation du PDU	137
3.4 L'extension des limites communales	137
3.5 L'intercommunalité.....	138
Conclusion Partielle.....	141
CONCLUSION GENERALE	142
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	144
Listes des cartes.....	149
Listes des tableaux.....	152
Liste des photographies	152

Liste des graphiques	153
Table des matières	149

Listes des cartes

Carte 1 : Localisation de la commune de Ziguinchor	34
Carte 2 : Limites physiques de la commune de Ziguinchor.....	48
Carte 3 : Répartitions des quartiers de la commune de Ziguinchor en 1983	55
Carte 4 : Cartographie des affections du sol du PDU de 1983	58
Carte 5 : Occupation du sol de la commune de Ziguinchor en 2004	61
Carte 6 : Synoptique de l'occupation et de l'affectation des sols de 1983 à 2020.....	65
Carte 7 : Occupation spatiale du quartier de Goumel.....	69
Carte 8 : Occupation spatiale du quartier de Néma II	72
Carte 9 : Occupation du sol à Kénia en 2020.....	75
Carte 10 : Localisation des quartiers ciblés.....	84
Carte 11 : Localisation du quartier de Goumel	87
Carte 12 : Localisation du quartier de Néma II.....	97
Carte 13 : Localisation du quartier de Kénia	109
Carte 14 : Les espaces occupés de façon informelle à Ziguinchor, (Sow, 2019).....	121
Carte 15 : Projet d'extension de la commune de Ziguinchor	138

Listes des tableaux

Tableau 1 : Représentativité des quartiers enquêtés en fonction du nombre de ménage	24
Tableau 2 : Projection de la population de la commune de Ziguinchor (ANSD,2013).....	36
Tableau 3 : Composition ethnique de la population de la ville de Ziguinchor	38
Tableau 4 : Répartition des marchés dans la commune.....	43
Tableau 5 : Répartition des quartiers de la commune de Ziguinchor en 1983.....	54
Tableau 6 : Quantifications des classes d'affections et d'occupations du sol du PDU 1983.....	59
Tableau 7 : Superficie affectée à chaque occupation du sol en 1983 au niveau de Goumel	66
Tableau 8 : Nombre de kilomètres de réseau routier pour chaque quartier entre 1983, 2003 et 2020 ...	78
Tableau 9 : Provenance de la population de Néma II	102
Tableau 10 : Lieu de provenance des habitants de la population de Kénia	112
Tableau 11 : Statut de l'occupant à Kénia	114
Tableau 12 : Taux annuel de mutation des terres arables en zones d'habitation de 2007 à 2015	117

Liste des photographies

Photo 1 : Port de pêche de <i>Boudody</i> (Ndiaye, 2021).....	81
Photo 2 : Stagnation des eaux de pluies dans le quartier de Goumel (NDIAYE, Août 2021)	85
Photo 3 : Image <i>Google Earth</i> du quartier de Goumel en 2004.....	89
Photo 4 : Image <i>Google Earth</i> de Goumel en 2010	89
Photo 5 : Image <i>Google Earth</i> du quartier de <i>Goumel</i> en 2020	90
Photo 6 : Maison très moderne à Goumel	94
Photo 7 : Image <i>Google Earth</i> du quartier de Néma II en 2003	98
Photo 8 : Image <i>Google Earth</i> de Néma II de 2010	98

Photo 9: Image <i>Google Earth</i> de Néma II de 2020	99
Photo 10: Construction de la nouvelle mosquée à <i>Néma II</i> (Ndiaye Avril, 2021)	100
Photo 11: Maison mixte à Néma II.....	105
Photo 12: Maison moderne au cœur de <i>Néma II</i> (Ndiaye, 2021)	105
Photo 13: Image <i>Google Earth</i> datant de 2003 du quartier de Kenya	110
Photo 14: Image <i>Google Earth</i> datant de 2010 du quartier de Kenya	110
Photo 15: Image <i>Google Earth</i> datant de 2020 du quartier de Kénia	111
Photo 16: Partie de Goumel inondable en période de pluie (Ndiaye, 2021)	120
Photo 17: Habitat précaire à Néma II	121

Liste des graphiques

Graphique 1 : Projection de la population de commune de Ziguinchor de 1930 à 2023	36
Graphique 2 : Répartition des affectations du sol à Goumel en 1983 à partir du PDU	66
Graphique 3 : Occupation du sol au niveau de Goumel en 2020.....	68
Graphique 4 : Classes d’affectations du sol à Néma II en 1983	70
Graphique 5 : Répartition des affectations du sol à Kénia en 1983 à partir du PDU.....	73
Graphique 6 : Classe d’occupation du sol à Kénia en 2020.....	74
Graphique 7 : Classe d’affectation de 1983 et classe d’occupation de 2020 du sol.....	76
Graphique 8 : Evolution du réseau routier de la commune de Ziguinchor entre 1983, 2003 et 2020....	77
Graphique 9 : Evolution du réseau routier entre 1983, 2003 et 2020	78
Graphique 10 : Taux d’occupation du sol communal (Cadastre 2014).....	83
Graphique 11 : profils topographiques de Goumel d’Est en Ouest et du Nord au Sud.....	86
Graphique 12 : Lieu de provenance des habitants de Goumel	91
Graphique 13 : Niveau d’instruction des habitants de Goumel.....	92
Graphique 14 : Typologie de l’habitat à Goumel.....	93
Graphique 15 : Statut d’occupant du ménage à Goumel.....	95
Graphique 16 : Composition ethnique de la population de Néma II.....	101
Graphique 17 : Lieu de provenance de la population de Néma 2	103
Graphique 18 : Niveau d’instruction des habitants de Néma 2	104
Graphique 19 : Typologie de l’habitat à Néma II.....	105
Graphique 20 : Statut d’occupation du ménage à Néma II	106
Graphique 21 : Profils topographiques de Néma d’Est en Ouest et du Nord au Sud.....	107
Graphique 22 : Niveau d’instruction de la population de Kénia	113
Graphique 23 : Typologie de l’habitat à Kénia	113
Graphique 24 : Profils topographiques de Kénia d’Est en Ouest et du Nord au Sud.....	115
Graphique 25 : Évolutions comparées des zones de culture et du tissu urbain de 1914 à 2012 (SOW, 2014)	118

I- Enquêtes-Ménages au niveau du quartier de Néma II

MEMOIRE DE MASTER II

Thème : Etude comparative entre affectations et occupations réelles du sol dans la commune de Ziguinchor de 1983 à nos jours.

Questionnaire NEMA II

Objectif : C'est d'apporter des réponses face aux questions liées à l'occupation du sol mais également identifiés les problèmes des occupants afin de proposer des pistes de solutions.

I. Identification et Profil de l'occupant

1. Ethnie

Diola Manding Peulh Balante Sérère
Manjack Bainouk Mankagne Wolof

2. Lieu de provenance

Dans un quartier de la commune..... Villages de la région de Ziguinchor.....

Autres régions du pays..... Gambie..... Guinée-Bissau.....

Guinée Conakry Autres Pays

3. Raison de l'installation

Travail..... Exode rural..... Familiale.....

Crise casamançaise..... Réfugié de guerre Bissau-Guinéenne.....

4. Profession

Paysan.... Fonctionnaire.... / Ouvriers.... / Chômeurs Autres

5. Quel est le nombre de personnes dans le ménage ?

6. Quel est votre niveau d'instruction ?

Illettré / Primaire / Secondaire / Supérieur / Coranique

II. Affectations et occupations du sol dans la commune de Ziguinchor de 1983 à nos jours

7. Depuis quand habitez-vous ce quartier ?

8. Selon vous quel est le prix des terrains dans cette zone ?

9. Comment avez-vous acquis la parcelle ?

Achat..... Héritage..... Prêt.....

Don..... Occupation Spontanée.....

10. Si c'est par achat, La période de l'acquisition ?

Avant 1983 1983-1990..... 1991-2000..... 2001-2003...Après 2003

11. Combien l'avez-vous acheté ?

Moins de 100.000fr..... 100.000-200.000fr..... 200.000-500.000fr... 500.000-1.000.000fr,
1.000.000-5.000.000fr ou +5.000.000fr

12. La taille de la parcelle ?

150m / 150-300m / 300-500m / 500-700m / +700m

13. Disposez-vous d'un permis d'occuper ?

Oui..... Non..... En régularisation

14. Année de construction

Avant 1983 1983-1990.... 1991-2000.....2001-2003...Après 2003

15. Titre occupant

Propriétaire..... LocationPrêt

16. Quels sont les raisons principales de votre installation dans cette zone ?

17. Avez-vous constaté des mutations au niveau de cette zone (nouvelles routes, constructions, cout du foncier)

18. Avez-vous des stratégies pour faire face à cette menace foncière ?

19. Etes-vous au courant de l'existence du PDU de la ville de Ziguinchor

A. Entre affectations et occupations du sol dans la ville de Ziguinchor

20. Pensez-vous que votre quartier est bien aménagé ?

Si oui, explications :

Si non, explication :

21. Dans votre quartier, pensez-vous qu'il reste dans espaces à usage d'habitation ?

22. Existent-ils des associations ou groupements dans votre quartier ?

Oui...../ Non...../

23. Si oui, quels sont leurs secteurs d'interventions ?

Sport... / Culture.../ Economique...../

24. Organisez-vous des journées d'investissements humains ?

Oui...../ Non...../

25. Si oui, combien de fois dans l'année ?

1...../ 2...../ 3...../ +3...../

26. Avez-vous un appui de la Municipalité ?

Oui / Non...../

27. Si non, qui vous accompagne ?

Acteur Politique.../ Société Civile...../ structure étatique...../

28- Connaissez-vous le Plan Directeur d'Urbanisme ?

Si Oui, quel est son rôle ?

29- Comment trouvez-vous les aménagements des voies de communications dans votre quartier et à l'échelle de la ville ?

Mauvais.../ Acceptable...../ Bon...../

31- Au niveau de votre quartier comment jugez-vous le rythme de l'occupation du sol ?

Faible...../ Moyen...../ Elevé...../

32- Et quelle est votre appréciation globale du rythme de l'occupation dans la commune ?

Faible...../ Moyen...../ Elevé...../

33. Avez-vous remarqué la tendance de l'épuisement foncière au niveau de la ville ?

Si oui, qu'est-ce qui matérialise cela selon vous ?

34- Dans votre quartier existe-t-il une spontanéité de l'habitat ?

Si oui,

35. Quelles sont les causes selon vous ?

36. Quelles sont les problèmes que vous rencontrez par rapport à cette situation ?

37. Et qu'est-ce que vous préconisez pour remédier à une telle situation ?

III. Problèmes et Perspectives

38. Avez-vous une fois connu un litige foncier au niveau du quartier ?

Si oui, entre : habitants du quartier... / habitants et Municipalité...../ habitants et prometteur immobilier

39. Sentez-vous réellement la présence de la municipalité dans le cadre de l'aménagement de votre quartier ?

II- Enquêtes-Ménages au niveau du quartier de Kénia

MEMOIRE DE MASTER II

Thème : Etude comparative entre affectations et occupations réelles du sol dans la commune de Ziguinchor de 1983 à nos jours.

Questionnaire Kénia

Objectif : C'est d'apporter des réponses face aux questions liées à l'occupation du sol mais également identifiés les problèmes des occupants afin de proposer des pistes de solutions.

IV. Identification et Profil de l'occupant

1. Ethnie

Diola Manding Peulh Balante Sérère
Manjack Bainouk Mankagne Wolof

2. Lieu de provenance

Dans un quartier de la commune..... Villages de la région de Ziguinchor.....
Autres régions du pays..... Gambie..... Guinée-Bissau.....
Guinée Conakry Autres Pays

3. Raison de l'installation

Travail..... Exode rural..... Familiale.....
Crise casamançaise..... Réfugié de guerre Bissau-Guinéenne.....

4. Profession

Paysan.... Fonctionnaire.... / Ouvriers.... / Chômeurs Autres

5. Quel est le nombre de personnes dans le ménage ?

6 Quel est votre niveau d'instruction ?

Illettré / Primaire / Secondaire / Supérieur / Coranique

V. Affectations et occupations du sol dans la commune de Ziguinchor de 1983 à nos jours

7. Depuis quand habitez-vous ce quartier ?

8. Selon vous quel est le prix des terrains dans cette zone ?

9. Comment avez-vous acquis la parcelle ?

Achat..... Héritage..... Prêt.....
Don..... Occupation Spontanée.....

10. Si c'est par achat, La période de l'acquisition ?

Avant 1983 1983-1990..... 1991-2000.....2001-2003...Après 2003

11. Combien l'avez-vous acheté ?

Moins de 100.000fr..... 100.000-200.000fr.....200.000-500.000fr... 500.000-1.000.000fr,
1.000.000-5.000.000fr ou +5.000.000fr

12. La taille de la parcelle ?

150m / 150-300m / 300-500m / 500-700m / +700m

13. Disposez-vous d'un permis d'occuper ?

Oui..... Non..... En régularisation

14. Année de construction

Avant 1983 1983-1990.... 1991-2000.....2001-2003...Après 2003

15. Titre occupant

Propriétaire..... LocationPrêt

16. Quels sont les raisons principales de votre installation dans cette zone ?

17. Avez-vous constaté des mutations au niveau de cette zone (nouvelles routes, constructions, cout du foncier)

18. Avez-vous des stratégies pour faire face à cette menace foncière ?

19. Etes-vous au courant de l'existence du PDU de la ville de Ziguinchor

B. Entre affections et occupations du sol dans la ville de Ziguinchor

20. Pensez-vous que votre quartier est bien aménagé ?

Si oui, explications :

Si non, explication :

21. Dans votre quartier, pensez-vous qu'il reste dans espaces à usage d'habitation ?

22. Existent-ils des associations ou groupements dans votre quartier ?

Oui...../ Non...../

23. Si oui, quels sont leurs secteurs d'interventions ?

Sport...../ Culture...../ Economique...../

24. Organisez-vous des journées d'investissements humains ?

Oui...../ Non...../

25. Si oui, combien de fois dans l'année ?

1...../ 2...../ 3...../ +3...../

26. Avez-vous un appui de la Municipalité ?

Oui/ Non...../

27. Si non, qui vous accompagne ?

Acteur Politique..../ Société Civile...../ Structure Etatique...../

28- Connaissez-vous le Plan Directeur d'Urbanisme ?

Si Oui, quel est son rôle ?

29- Comment trouvez-vous les aménagements des voies de communications dans votre quartier et à l'échelle de la ville ?

Mauvais..../ Acceptable...../ Bon...../

31- Au niveau de votre quartier comment jugez-vous le rythme de l'occupation du sol ?

Faible...../ Moyen...../ Elevé...../

32- Et quelle est votre appréciation globale du rythme de l'occupation dans la commune ?

Faible...../ Moyen...../ Elevé...../

33. Avez-vous remarqué la tendance de l'épuisement foncière au niveau de la ville ?

Si oui, qu'est-ce qui matérialise cela selon vous ?

34- Dans votre quartier existe-t-il une spontanéité de l'habitat ?

Si oui,

35. Quelles sont les causes selon vous ?
36. Quelles sont les problèmes que vous rencontrez par rapport à cette situation ?
37. Et qu'est-ce que vous préconisez pour remédier à une telle situation ?

VI. Problèmes et Perspectives

38. Avez-vous une fois connu un litige foncier au niveau du quartier ?

Si oui, entre : habitants du quartier.... / habitants et Municipalité...../ habitants et promoteur immobilier

39. Sentez-vous réellement la présence de la municipalité dans le cadre de l'aménagement de votre quartier ?

Annexe 2 : Guide d'entretien service de l'urbanisme

Entretien avec Mr SANE, ancien chef de service de l'urbanisme de Ziguinchor (19 Mars et 25 Juin 2021)

1. Combien d'années avez-vous faites au niveau du service de l'urbanisme ?
2. Pouvez-vous nous dire en quoi consiste exactement la mission du service et de son chef ?
3. Depuis votre présence au service combien de lotissements avez-vous participer ?
4. Reste-il de l'espace au niveau de la commune de Ziguinchor car semble-t-il que la commune de Ziguinchor a épuisé sa réserve foncière ?
5. Au vu des nombres d'années passées au service de l'urbanisme, est-ce vous pouvez nous expliquer le processus qui a abouti à la mise en place du PDU de la ville de Ziguinchor en 1983 ?
6. Quels sont les différents acteurs qui ont participé à l'élaboration de ce document ?
7. Quel était le niveau d'implication de votre service ?
8. Et quelles étaient les difficultés auxquelles vous étiez confrontées pour l'élaboration d'un tel document ?
9. Quelle était le niveau de collaboration entre les différents services de l'Etat impliqué dans l'élaboration du document ?
10. Pouvez-vous revenir aux différents lotissements et les tensions que cela avaient entraîné ?
11. Quelle corrélation faites-vous entre le conflit Casamançais et les lotissements qui avaient eu lieu dans la ville de Ziguinchor ?

Guide d'entretien service du cadastre

Entretien avec Mr Doudou DIAKHITE, le géomètre en chef du cadastre (09 Avril 2021)

1. Quel rôle joue le service du Cadastre dans l'aménagement urbaine de la ville ?
2. Quelles sont vos limites ? A l'échelle communale, départementale ou régionale dans le cadre du foncier ?
3. Quel rôle avez-vous joué lors de l'élaboration du PDU de 1983 ?
4. Quel est votre niveau de responsabilité dans les différents lotissements faits dans la commune ?
5. Quelle appréciation faites-vous du foncier de la ville de Ziguinchor ?
6. Face à la forte demande foncière, nous rencontrons une spéculation foncière, quelle est votre lecture de cette Ziguinchor ?
7. Prévoyez-vous de mener d'autres aménagements dans le périmètre communal de la Ville ?

8. Face à la tension foncière existante entre la municipalité de la commune de Niaguis et sa population, quel est votre niveau de responsabilité ?
9. Etes-vous favorables à l'extension des limites communales de Ziguinchor

Guide d'entretien service du domaine

Entretien avec Mr Baidy BA, chef du bureau des domaines (19 Février 2021)

1. Quel est le rôle du service des domaines dans la commune de Ziguinchor ?
2. Où se limitent vos champs d'actions ?
3. Quel rôle avez-vous joué lors de l'élaboration du PDU de la ville de Ziguinchor en 1983 ?
4. Comment appréciez-vous la situation actuelle du foncier dans la ville ?
5. Quel rôle jouez-vous dans la gestion foncière au niveau de la ville ?
6. Quelle lecture faites-vous de l'épuisement des réserves foncières de la ville de Ziguinchor ?
7. Et comment est-on arrivé à une situation pareille ?
8. Face à l'obsolescence du PDU de la ville pensez-vous à sa réactualisation ?

Entretien avec Mr Djibril GOUDIABY, contrôleur des domaines et de la conservation foncière (19 Février 2021 et affecté dans la ville de Thiès depuis le mois de Mai)

1. Quel est le rôle du service des domaines dans la commune de Ziguinchor ?
2. Où se limitent vos champs d'actions ?
3. Quel rôle avez-vous joué lors de l'élaboration du PDU de la ville de Ziguinchor en 1983 ?
4. Comment appréciez-vous la situation actuelle du foncier dans la ville ?
5. Quel rôle jouez-vous dans la gestion foncière au niveau de la ville ?
6. Quelle lecture faites-vous de l'épuisement des réserves foncières de la ville de Ziguinchor ?
7. Et comment est-on arrivé à une situation pareille ?
8. Face à l'obsolescence du PDU de la ville pensez-vous à sa réactualisation ?

Entretien avec Mr KANFANY, le Directeur du Cadastre de la région de Ziguinchor (05 Mars 2021)

1. Quel rôle joue le service du Cadastre dans l'aménagement urbaine de la ville ?
2. Quelles sont vos limites ? A l'échelle communale, départementale ou régionale dans le cadre du foncier ?
3. Quel rôle avez-vous joué lors de l'élaboration du PDU de 1983 ?
4. Quel est votre niveau de responsabilité dans les différents lotissements faits dans la commune ?
5. Quelle appréciation faites-vous du foncier de la ville de Ziguinchor ?
6. Face à la forte demande foncière, nous rencontrons une spéculation foncière, quelle est votre lecture de cette Ziguinchor ?
7. Prévoyez-vous de mener d'autres aménagements dans le périmètre communal de la Ville ?
8. Face à la tension foncière existante entre la municipalité de la commune de Niaguis et sa population, quel est votre niveau de responsabilité ?
9. Etes-vous favorables à l'extension des limites communales de Ziguinchor

Entretien avec Mr SALL, Secrétaire Général de la municipalité de Ziguinchor (Octobre 2020)

1. Quel rôle joue la municipalité dans l'aménagement urbain de la ville ?
2. Quel rôle avez-vous joué lors de l'élaboration du PDU de 1983 ?

3. Combien de lotissement a connu la ville entre 1983 jusqu'à nos jours ?
4. Quel est aujourd'hui la situation du foncier de la ville ?
5. Quelle lecture faites-vous par rapport à la manifestation de l'occupation du sol ?
6. Face à l'épuisement des réserves foncières, quelles sont les différentes solutions que vous comptez adopter ?
7. Face à la spontanéité de l'occupation du sol des certains quartiers, quelle réponse comptez-vous apporter pour y remédier ?
8. L'intercommunalité est-t-elle une réalité entre la ville de Ziguinchor et les communes environnantes ?
9. Si oui, quels sont les domaines dans lesquels elle se fasse ?
10. Face à la caducité du PDU, sur quel document vous vous appuyé pour autoriser le permis de construire ?
11. Y a-t-il des obstacles pour la réactualisation du PDU ?

- **Entretien téléphonique avec Mr Aliou MANE, Président du collectif des étudiants de Néma II (Mars 2021)**
- **Mme Awa DIOP, conseillère municipale et habitante de Néma II (Juin 2021)**
- **Mr Nouha Seydi SALL, chef de quartier de Néma II (Mai, 2021)**
- **Mr Mamadou Aziz BA, sous délégué de Néma II (Juillet 2021)**

SD/Mme P.

REPUBLIQUE DU SENEGAL
MINISTERE DE L'URBANISME, DE
L'HABITAT ET DE L'ENVIRONNEMENT

N° 83 - 183 /MUHE/DUA.

DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE L'ARCHITECTURE

DECRET : portant approbation et rendant
exécutoire le Plan Directeur
d'Urbanisme de Ziguinchor.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

- VU la constitution,
 - VU la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine National,
 - VU la loi n° 66-49 du 27 mai 1966 portant Code de l'Urbanisme,
 - VU la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976, portant Code du Domaine de l'Etat,
 - VU la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976, relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations d'utilité publique,
 - VU le décret 64-573 du 3 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi 64-46 du 17 juin 1964, relative au Domaine National,
 - VU le décret n° 66-1076 du 31 décembre 1966 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme,
 - VU le décret 81-002 du 1er janvier 1981 portant nomination du Premier Ministre
 - VU le décret 81-004 du 2 janvier 1981 portant nomination des Ministres et Secrétaires d'Etat,
 - VU le décret 81-164 du 4 mars 1981 portant répartition des services de l'Etat,
 - VU le décret 81-804 du 7 août 1981 portant remaniement ministériel,
 - VU le procès verbal de la réunion du Comité régional de l'Urbanisme tenu le 5 août 1982 à Ziguinchor sous la présidence du Gouverneur de la Région de Casamance,
- SUR proposition du Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement.

DECRETE :

ARTICLE PREMIER : Est approuvé et rendu exécutoire le Plan Directeur d'Urbanisme de la Commune de Ziguinchor pris sous le n° 679/DUA du 3 décembre 1982.

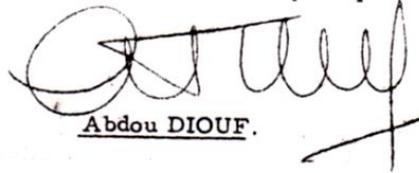
ARTICLE 2 : Le plan Directeur d'Urbanisme comprend :

- le plan n° 679/DUA du 3/12/1982,
- le rapport de présentation avec le règlement d'urbanisme.

ARTICLE 3 : Le Ministre d'Etat chargé de l'Equipement, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, le Ministre de l'Hydraulique sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel.

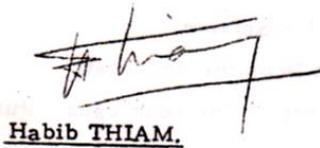
Fait à Dakar, le 15 février 1983

Par le Président de la République



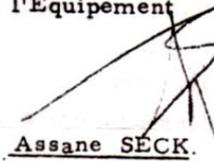
Abdou DIOUF.

Le Premier Ministre



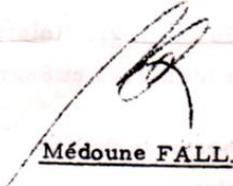
Habib THIAM.

Le Ministre d'Etat chargé de
l'Equipement



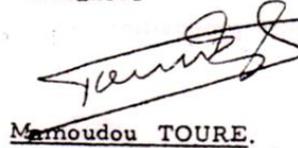
Assane SECK.

Le Ministre de l'Intérieur



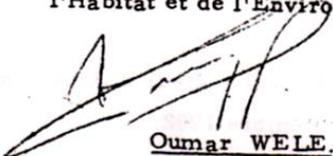
Médoune FALL.

Le Ministre de l'Economie et des
Finances



Mamoudou TOURE.

Le Ministre de l'Urbanisme, de
l'Habitat et de l'Environnement



Oumar WELE.

Le Ministre de l'Hydraulique



Samba Yéla DIOP.

Ziguinchor, le 25 JUIL. 2000

ANALYSE : Arrêté portant création d'une Commission de distribution de parcelle et de recasement dans la Commune de Ziguinchor

Le Maire de la Commune de Ziguinchor

- Vu* la Constitution,
Vu la Loi n° 64-46 du 1964 relative au Domaine National,
Vu la Loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat,
Vu la Loi n° 88-05 du 02 juin 1988 portant Code de l'Urbanisme,
Vu la Loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités Locales,
Vu la Loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert des compétences aux régions, aux communes et aux collectivités locales,
Vu le Décret n° 81-557 du 21 mars 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat, en ce qui concerne le domaine privé,
Vu le Décret n° 96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national,
Vu le décret n° 96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, en matière d'urbanisme et d'habitat,
Vu le procès-verbal de la session du Conseil municipal du 22 décembre 1996 portant élection du bureau municipal de Ziguinchor,
Vu les nécessités de services,

Arrête

Article premier- : Il est créé une commission de distribution de parcelles et de recasement dans la Commune de Ziguinchor.

Article 2- : La Commission présidée par le Maire ou son représentant comprend :

- Le Receveur des Domaines, Rapporteur,
- Le Chef du Bureau des Affaires Domaniales de la Préfecture, Membre,
- Le Chef du Service régional du Cadastre, Membre
- Le Chef du Service régional de l'Urbanisme et de l'Habitat, Membre,
- Le Chef du Service régional des Travaux Publics, Membre,
- Le Chef du Service régional des Eaux et Forêts, Membre,
- Le Représentant du Procureur, Membre,
- Le Représentant du Commissaire de Police, Membre,
- Le Chef du Service régional de l'Agriculture, Membre,
- Le Chef des Services techniques communaux
- Le Vice Président de la Commission de l'Urbanisme du Conseil municipal, Membre,
- Le Délégué et le Sous-Délégué du quartier concerné, Membre.

Region de Ziguinchor
Division Régionale de l'Urbanisme
et de l'Habitat de Ziguinchor
Arrivés, le 27/09/2000
N° 268

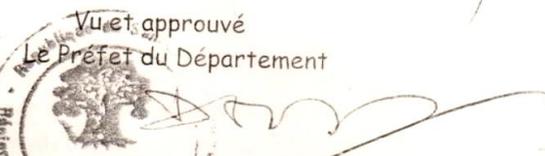
Article 3 - : La Commission peut s'adjoindre toute personnes dont la compétence est jugée utile.

Article 4 - : La Commission se réunit sur convocation de son Président et dresse un procès verbal à l'issue des travaux.

Article 5 - : Le présent arrêté sera enregistré, communiqué et publié partout où besoin sera.

LE MAIRE

ROBERT SAGNA

Vu et approuvé
Le Préfet du Département

En Préf. Mamadou DIOM


AMPLIATIONS :

- MEFP
- MUH
- MATD/DCL
- GRZ
- PDZ
- Le Chef des Services Techn. Communaux
- Sces Intéressés
- chrono

Procès-verbal de la mission d'identification du site de la ZAC de Kantène

Etaient présents :

- 1 – Monsieur Jonas Martin BIAGUI, Chef de la DRUH/Z ;
- 2 - Monsieur Mamadou Moustapha L. KA, DUA/MUAT ;
- 3 – Monsieur Assane FALL, Chef de Mission Consultants Associés.

I – CONTEXTE DE LA MISSION.

Créée par décret 2003 – 505 du 23 Juin 2003, la ZAC de Kantene a connu un certain nombre de blocages, dont :

- le choix non consensuel du site,
- le déficit de communication entre différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre du projet, notamment, la Communauté Rurale de Niaguis et la Commune de Ziguinchor.

Ce qui a justifié, entre autres, la présente mission d'identification du site du projet.

II – DEMARCHES ENTREPRISES.

Dès l'entame de la mission, une commission technique composée des représentants des services régionaux de l'urbanisme et du Cadastre de Ziguinchor ainsi que des membres de la mission venant de Dakar s'est réunie aux fins de :

- collecter le maximum d'informations graphiques et écrites sur la zone cibles,
- effectuer une visite de reconnaissance l'assiette visée. A cet effet, l'ensemble des points définissant les limites ont été identifiés et géoréférencés à l'aide du GPS.

III – LIMITES RETENUES.

Sur la base de l'extrait d'un plan cadastral datant du 22 Juillet 2005 produit par le Service Régional du Cadastre de Ziguinchor, une zone de 170 hectares a été dégagée pour recevoir la ZAC, avec les limites suivantes :

- au Nord, les lotissements des quartiers de Kenya et de Diabir,
- à l'Ouest et au Sud, la rocade de 54 mètres d'emprise ceinturant Ziguinchor,
- à l'Est, la Route Nationale reliant Ziguinchor à la Guinée Bissau.

Nota : Le contrat d'études liant l'Administration au Bureau d'études porte sur une assiette de 100 hectares.

IV- PERSONNES RESSOURCES RENCONTREES.

La ZAC de Kantène étant située entièrement dans la Communauté Rurale de Niaguis, la commission a, d'abord, rendu visite en priorité au Président de la Communauté Rurale de Niaguis et au Sous-préfet de l'Arrondissement de Niaguis qui ont tous manifesté leur engagement à soutenir et à accompagner le projet.

Ensuite, des visites de courtoisie et de d'information ont été faites en direction de Préfet du Département de Ziguinchor et du Gouverneur de la Région de Ziguinchor.

Fait à Ziguinchor le 24 Mai 2007

Le Chef de la Division
Régionale de l'Urbanisme et
de l'Habitat de Ziguinchor



Jonas Martin BIAGUI

Le Représentant de la
Direction de l'Urbanisme et
de l'Architecture



Mamadou Moustapha L. KA

Le Chef de mission de
Consultants / Associés.



Assane FALL