

**PLAN DIRECTEUR D'URBANISME
DE LA VILLE DE BAMBEY
HORIZON 2021**

- **RAPPORT DE PRESENTATION**
- **REGLEMENT D'URBANISME**

SOMMAIRE

A/ RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

CHAPITRE I : CONTEXTE URBAIN

1-1 Contraintes et potentialités du site

1.1.1 - Contraintes du site

1.1.2 - Potentialités du site

1-2 Le contexte socio-économique

1.2.1 - Fonctions urbaines et activités économiques de Bambe

CHAPITRE II : L'ORGANISATION URBAINE

2-1 La structure urbaine

2.2- Equipements et infrastructures

2.2.1 - Les équipements

2.2.2 - Les infrastructures

CHAPITRE III : BESOINS ET PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT

3.1 - Besoins en superficie

3.1.1 - Habitat

3.1.2 - Equipements

3.2 - Superficies à urbaniser

CHAPITRE IV : LE PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

4.1 - Les composantes du plan d'aménagement

4.1.1 – Les objectifs du Plan Directeur d'Urbanisme

4.1.2 – Habitat

4.1.3 - Infrastructures

4.1.4 - Equipements

4.1.5 – Espaces verts

4.2 - Le parti d'urbanisme

4.3 - Estimation des coûts

B/ LE REGLEMENT D'URBANISME

A/ RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

Dans le cadre de sa nouvelle politique d'aménagement du territoire et de gestion des collectivités locales, le Gouvernement du Sénégal a décidé de doter les villes secondaires du pays d'un Plan Directeur d'Urbanisme (PDU). Ces PDU devront permettre aux différentes localités concernées d'avoir à leur disposition un document servant de cadre de référence et d'action aux différents acteurs concernés par les problèmes d'aménagement urbain.

Le PDU doit aider à la maîtrise foncière en mettant à la disposition des décideurs, un outil de planification et de gestion de la croissance urbaine. Il doit aussi situer, évaluer et programmer les besoins en infrastructures, en habitat et en services urbains de base.

Ce rapport qui s'intitule « **Le Plan Directeur d'Urbanisme** » définit l'organisation de la ville de Bambey ainsi que les partis d'aménagement devant guider son développement urbain à l'horizon 2021. Il comprend quatre chapitres traitant du contexte urbain, de l'organisation urbaine, des besoins et perspectives de développement et en fin du plan directeur d'urbanisme.

Le présent rapport est le cinquième tome d'une étude préparatoire au plan directeur d'urbanisme de la ville de Bambey. Le premier tome intitulé « Analyse et synthèse des données départementales » concerne l'étude du département de Bambey. Le second tome intitulé « Analyse et synthèse des données urbaines » concerne l'étude des données socio-économiques, démographiques et physiques de la commune de Bambey. Le troisième tome qui s'intitule « Livre blanc » fait le bilan de la situation de Bambey au plan de son environnement géographique, historique et institutionnel, au plan socio-économique et au plan des formes urbaines. Il identifie clairement les contraintes et potentialités des sites et définit les besoins en équipements, infrastructures et en habitat. Le quatrième tome intitulé « Variantes d'urbanisation » a permis l'étude de deux scénarios d'aménagement ayant abouti à la définition d'un parti d'aménagement retenu par les autorités compétentes.

Ce rapport, comme les autres qui l'ont précédés, s'appuie sur l'analyse et la synthèse des données recueillies dans le cadre des enquêtes ménages et services préparatoires à l'élaboration du plan directeur d'urbanisme.

CHAPITRE I : CONTEXTE URBAIN

1.1- Contraintes et potentialités du site

1.1.1 - Contraintes du site

Le site naturel

Les contraintes du site naturel se traduisent par une inondation systématique de l'ensemble du territoire communal pendant la saison des pluies. Ces problèmes récurrents d'inondation relèvent d'une part du fait de l'implantation de la commune, dans une zone de dépression qui jadis abritait un réseau de marigots drainant l'ensemble du territoire communal et d'autre part de la nature des sols qui sont argileux et peu perméables et ne facilitant pas l'infiltration des eaux de ruissellement.

Le site aménagé

Ces problèmes d'inondation sont accentués par le fait que dans l'aménagement du site de Bambey, il a été très peu tenu compte des différentes contraintes physiques du site. Les principales contraintes du site aménagé sont les suivantes :

- La ligne de chemin fer est un obstacle majeur à l'écoulement naturel des eaux de pluie. Du fait de son emprise importante, elle constitue également une coupure entre les deux parties Nord et Sud de la ville. La quasi-inexistence d'un trafic ferroviaire réduit à néant l'activité de la gare qui constituait naguère un pôle d'échanges important de la ville.
- Les vastes superficies qu'occupent le CNRA limite les possibilités d'extension vers l'ouest de la ville, qui continue à s'étendre sur les terres cultivables.
- L'existence de caniveaux à ciel ouvert qui sont le plus souvent utilisés comme dépotoirs d'ordures et les nombreux dépôts sauvages d'ordures ménagères constituent de réels problèmes d'environnement urbain.
- La présence d'anciennes carrières dans les zones d'extension au nord et l'exutoire des eaux pluviales au sud du quartier DVF vont constituer dans le futur des coupures importantes dans le tissu urbain.

L'étroitesse du périmètre communal qui occupe un rectangle de 2300m sur 1170m (269,10ha) fait qu'actuellement toutes les extensions de la commune se font essentiellement sur les terres des communautés rurales de Ngoye (au sud), Lambaye (au nord), et Thiakhar (à l'est), ce qui pose un problème administratif entre différentes entités.

1.1.2 - Potentialités du site

Situation géographique et administrative

Bambey est située à mi-chemin entre Thiés et Fatick dont elle est reliée par les deux tronçons constitués par les régionales R.32 et R.61, et à 20 km de Diourbel sur la route nationale RN.3 reliant Dakar à Diourbel en passant par Thiés.

Elle est au croisement d'importants axes routiers et ferroviaires ce qui lui confère une situation de ville carrefour. Cette facilité d'accès favorise le développement d'échanges importants entre la commune de Bambey et son arrière pays à vocation essentiellement agropastorale d'une part et le reste du territoire national d'autre part.

Etant au cœur du bassin arachidier, dans le département du même nom dont elle est l'unique centre urbain, la ville de Bambey, de par son statut administratif de commune Chef lieu de Département accueille naturellement les équipements majeurs et structurants du département.

Pôle de recherche et d'enseignement

Implanté à l'entrée de la commune et de part et d'autre de l'axe constitué de la RN.3 et la voie ferrée, ce pôle comprend le Centre National de Recherche Agronomique (CNRA) et l'Ecole Nationale des Cadres Ruraux de Bambey (ENCR). Ces deux entités jouent un rôle important dans le développement et le rayonnement de la ville de Bambey.

En effet, le CNRA, de par le nombre d'emplois qu'il offre et de par les moyens matériels qu'il met souvent à la disposition de la commune notamment en matière d'assainissement, constitue une véritable structure d'appui.

Quant à l'ENCR, elle a été créée en 1960 comme école d'enseignement supérieur dont la vocation est la formation de techniciens supérieurs en agriculture, élevage et agroforesterie.

Actuellement l'ENCR accueille quelques deux cents étudiants d'une dizaine de nationalité.

Le Centre Universitaire Régional (CUR) est prévu à côté de l'ENCR. Ce pôle universitaire va polariser les régions de Diourbel, Kaolack, Fatick, Louga et Thiés et au delà d'autres pays de la sous région.

La création de ce campus universitaire s'appuyant sur l'enseignement supérieur dans des filières telles que l'agropastorale, la santé communautaire, la maintenance des équipements agricoles et la conservation et la transformation des produits agricoles, doublée d'une redynamisation des activités de recherche au niveau du CNRA va permettre un renforcement de la vocation agropastorale du département voire même de l'ensemble du bassin arachidier du Sénégal.

1.2 - Le contexte socio-économique

1.2.1 - Fonctions urbaines et activités économiques de Bambey

Les activités dominantes à Bambey sont constituées par :

- Le commerce qui est peu développé car frappé par la pauvreté de la ville. Ce secteur dont les activités s'exercent essentiellement au marché central et ses alentours ,mais aussi au niveau des quartiers et de la gare routière et ses alentours, est dominé par le secteur informel.
- L'agriculture et l'élevage représentent respectivement la première et la deuxième activité des familles du département et occupent une part importante dans les activités des urbains. C'est un secteur primordial qui constitue une contribution importante à l'alimentation et aux revenus monétaires des ménages. Du fait de l'étroitesse du périmètre communal, de la rareté des terres cultivables et de la pauvreté des sols en zone périurbaine, l'essentiel de la production agropastorale tient dans les zones rurales du département de Bambey.
- L'éducation: L'insuffisance des établissements scolaires dans son hinterland, a fait naître entre Bambey et les localités environnantes un rapport de dépendance. En effet, le seul lycée que compte actuellement le département est implanté dans le périmètre communal de Bambey.
- La santé: la ville de Bambey en abritant le centre de santé de référence du département et les deux postes de santé urbains polarise l'ensemble du département.
- Les services: En tant que chef lieu de département, Bambey concentre l'ensemble des services administratifs et techniques déconcentrés de l'Etat, qui sont de l'échelle départementale. A cet effet elle exerce une forte polarisation sur son hinterland.

CHAPITRE II : L'ORGANISATION URBAINE

2-1 La structure urbaine

A l'origine, la commune de Bambey s'est développée de part et d'autre de la voie ferrée avec au Nord le quartier des colons dit ESCALE COMMERCIALE et au Sud de la voie ferrée le village indigène qui est l'actuel quartier D.V.F.

Cette voie du chemin de fer fut l'axe structurant qui a guidé l'organisation spatiale de la ville, car étant le principal support des flux de personnes et de marchandises arrivant et traversant Bambey avec la gare comme unique centre d'échanges de la commune. Son rôle d'axe structurant du territoire communal a été renforcé par son dédoublement par la route nationale qui l'a suppléé dans son rôle de support des flux de personnes et de marchandises.

C'est de cet axe composé que partent les principales pénétrantes constituées de la R.32 et D.306 vers le Nord et de la R.61 vers le Sud.

Les deux pénétrantes du Nord qui mènent à Baba-garage et Méckhé pour la R.32 et Gawane pour la D.306 sont reliées à l'axe structurant par une boucle sur laquelle elles s'appuient.

Le reste du réseau n'est qu'une suite de voies parallèles ou perpendiculaires à ces pénétrantes et servant essentiellement à la desserte des différents équipements situés dans le quartier Wakhaldiam au Nord, tandis qu'au Sud le réseau tertiaire est inexistant.

C'est sur ce principe d'organisation spatiale que l'autorité administrative s'est appuyée pour découper la commune en quatre quartiers. Au Nord de l'axe structurant on a les quartiers Wakhaldiam (120ha), Léona Nord (181ha) et Léona Sud (119ha) tandis qu'au Sud il existe un seul quartier qui est D.V.F, couvrant 500ha environ.

2.2 - Equipements et infrastructures

2.2.1 - Les équipements

Equipements administratifs et publiques

La présence de ces équipements est surtout liée au statut de commune de chef lieu de département que représente la ville de Bambey.

Ces services constitués pour la plupart des services déconcentrés de l'Etat présentent une certaine disparité dans leur répartition spatiale.

Equipements sanitaires

L'examen de la répartition des équipements médico-sociaux du district de Bambey donne pour la commune : un poste de santé, un dispensaire et un centre de santé qui sont les principales structures d'accueil des malades.

A coté du centre de santé d'autres structures sanitaires comme le poste de santé de la croix rouge et le dispensaire Saint Martin, dont les locaux sont dans un état correct, viennent rehausser le niveau de desserte en équipements sanitaires de la commune.

Equipements scolaires

a / Enseignement préscolaire

La ville de Bambey ne compte qu'une seule école préscolaire qui ne peut pas à elle seule répondre aux besoins de la commune, même si depuis 1998 il y a eu la création d'une garderie d'enfants au foyer de la femme du quartier Léona Nord.

b / Enseignement Primaire

L'enseignement primaire dans la commune de Bambey compte six écoles publiques et une école privée avec un effectif total de 4032 élèves (rentrée 2000/2001). Cet effectif de 4032 est réparti en 70 classes, ce qui donne pour la commune une moyenne de 58 élèves par classe.

Avec 58 élèves par classe, Bambey a un ratio qui est supérieur à la norme **de 45 élèves / classe**, ce qui constitue **un déficit de 22 classes au niveau communal**.

c / Enseignement moyen secondaire

La commune de Bambey compte trois (03) collèges d'enseignement moyen dont un privé et un lycée.

Avec un effectif de 1814 élèves, l'enseignement moyen public et privé confondus à Bambey, donne un effectif moyen par classe qui est égal à 68 élèves et qui est de loin supérieur aux

normes qui se situent à une moyenne de 45 élèves par classe. Ce qui donne un déficit de 14 classes au niveau communal au regard de la norme.

- LE LYCEE

Accueillant des élèves provenant essentiellement de la région de Diourbel, le lycée de Bambey a un effectif de 674 élèves pour 17 salles de classes soit un effectif moyen par classe de 40 élèves, ce qui est un très bon ratio au regard de la norme de 45 élèves par classe.

- L'ENSEIGNEMENT DE L'ARABE

L'Enseignement de l'arabe est représenté à Bambey par une annexe l'Institut Alhazar de Ndambe qui compte un effectif de 200 élèves dont 150 garçons et 50 filles réparti en 6 classes. Elle est également présente dans toutes les écoles élémentaires publiques de la commune.

- L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

La commune abrite l'Ecole Nationale des Cadres Ruraux (ENCR) qui est un institut de formation d'ingénieurs des travaux de l'agriculture, de l'élevage et des eaux et forêts.

Avec la création dans ses environs d'un Centre Universitaire Régional (CUR) devant polariser les régions de Thiés, Kaolack, Fatick, Louga et Diourbel, ce complexe ENCR et CUR va constituer avec 3500 étudiants, un véritable pôle de recherche et de développement pour la commune de Bambey.

Equipements commerciaux

La commune de Bambey a un secteur commercial peu florissant. Ce secteur est dominé par la pratique du commerce de détails dans des structures disséminées dans tout le territoire communal avec l'existence d'équipements centraux comme le marché central, le marché DVF et le Foirail.

L'analyse de la répartition des principaux équipements commerciaux montre que l'essentiel de ces équipements sont situés dans le quartier DVF, excepté le marché central qui est à Wakhaldiam. La présence de la route nationale est sans doute déterminante dans le choix de l'implantation de ces équipements commerciaux.

Parmi les équipements marchands on peut noter l'existence de deux officines de pharmacie mais aussi d'une gare routière d'une capacité de stationnement de 70 véhicules et d'une gare ferroviaire.

Equipements sportifs et socio-culturels

L'essentiel de ces équipements est implanté dans le quartier Wakhaldiam tandis que le quartier Léona Nord se retrouve sans équipements sportifs et socio-culturels.

Lieux de cultes et cimetières

Les musulmans disposent d'une grande mosquée, d'une ou plusieurs mosquées dans chaque quartier et de 3 cimetières.

La communauté catholique quant à elle dispose d'une chapelle et d'un cimetière, complétés par l'implantation d'une mission catholique qui comprend des œuvres sociales et religieuses.

2.2.2 - Les infrastructures

Voirie et transport

Le réseau viaire qui irrigue le territoire communal de Bambey est caractérisé par l'existence d'une voirie revêtue (bitumée) et d'une voirie non revêtue (latéritique).

La voirie revêtue, concerne la route nationale 3 et les voies de desserte qui irriguent essentiellement la partie au nord de la RN3.

La voirie non revêtue ou latéritique est constitué des régionales R32 et R61 (Fatick, Bambey, Meckhé) et de la départementale D306 vers Gawane.

Alimentation en eau

La production effective en eau potable est estimée à $684 \text{ m}^3/\text{j}$ pour la commune de Bambey.

Cette situation est très modeste au regard de celle qui prévaut dans les autres zones urbaines de la région.

La production d'eau potable à la commune de Bambey est assurée par deux forages munis de stations de pompage qui refoulent dans un château d'eau d'une capacité de 250 m^3 .

Les deux forages alimentant la commune ont un débit de $50 \text{ m}^3/\text{h}$ l'un et de $12 \text{ m}^3/\text{h}$ l'autre.

L'eau potable est acheminée jusqu'aux 1780 branchements que compte la commune, à travers un réseau d'un linéaire estimé à 49km. La répartition spatiale de ce réseau révèle certaines disparités entre quartiers.

Electricité

La ville de Bambey est alimentée à partir de la centrale du Cap des Biches et elle appartient au secteur de Diourbel.

Le réseau d'alimentation de la commune de Bambey comprend un réseau moyenne tension (M.T) qui assure le transport de l'énergie électrique jusqu'aux postes de transformation et un réseau basse tension (B.T) assurant la desserte des abonnés.

Avec un nombre d'abonnés estimé en Mai 2000 à 1862 abonnés, la densité du réseau présente certaines disparités d'un quartier à un autre.

Assainissement et collecte des ordures ménagères

Etant implantée sur une cuvette, la commune de Bambey est confrontée à de graves problèmes d'évacuation correcte des eaux pluviales.

Le réseau d'E.P sommaire est constitué de 4400 ml de caniveaux à ciel ouvert et de 770 ml de caniveaux fermés. Il est inégalement réparti dans le territoire communal et insuffisamment dimensionné et mal entretenu. Il est aussi sujet à une utilisation inappropriée car les populations s'en servent pour évacuer les eaux usées et les eaux de vannes.

Les concessions sont dotées d'un système d'assainissement individuel par fosse étanche ou septique.

Les ordures ménagères sont souvent utilisées comme remblais des zones inondables, posant ainsi d'énormes problèmes de salubrité.

Télécommunication

Avec 500 abonnés environ, la ville de Bambey a un réseau téléphonique peu important. L'essentiel des abonnés est dans le centre ville, dans le quartier Wakhaldiam.

CHAPITRE III : BESOINS ET PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT

3.1 - Besoins en superficie

3.1.1 - Habitat

Avec une population additionnelle de 26982 habitants à l'horizon 20021, sur la base d'une moyenne de 6 habitants par parcelle, le nombre nécessaire de parcelles pour accueillir convenablement cette population peut être estimé à environ 4500 parcelles. Pour les besoins actuels, compte tenu du fait de l'existence de projets de lotissements récents d'une capacité de 1426 parcelles (DVF et Wakhaldiam), les besoins en habitat de l'horizon 2001-2006 et une partie de 2006-2011, peuvent être satisfaits par l'application de ces nouveaux lotissements.

3.1.2 - Equipements

Equipements scolaires

a / Enseignement préscolaire

Des enquêtes services effectuées par le cabinet A&C en août 2001, il en est ressorti auprès des services locaux de l'éducation que la création d'une deuxième école maternelle au quartier DVF permettra de rattraper le déficit actuel dans ce domaine. Avec une population devant doubler en 2021, la prise en charge de cette population additionnelle de 26982 habitants, nécessitera la création d'ici 2021 de deux autres écoles maternelles pour couvrir les besoins en infrastructures d'enseignement préscolaire. Si nous prenons comme base environ 1000m² par école (en référence à l'actuelle école maternelle qui répond aux normes), ce sont alors une superficie d'environ **2000 m²** qu'il faudra dégager pour accueillir les deux nouvelles écoles préscolaires.

b / Enseignement Primaire

Avec 58 élèves par classe, Bambey a un ratio qui est supérieur à la norme de **45 élèves / classe**, et a **un déficit de 22 classes au niveau communal**.

Avec une population estimée à 53956 en 2021, nous aurons une population scolarisable à cet horizon 2021 de 8364 enfants ce qui nous donne une population scolarisée de 7110 élèves. Pour accueillir cette population il faut au moins **158 classes**. Si nous tenons compte des classes existantes et du déficit actuel à combler, nous aurons pour couvrir l'ensemble des besoins en classes en 2021, à prévoir la création de **110 classes supplémentaires**, soit **dix (10) écoles de 12 classes**.

A raison de **10 m² par élève (y compris aire de jeux)**, ce sont alors **54 000 m²** soit **5,4 ha** d'équipements scolaires de l'enseignement primaire qu'il faudra prévoir.

c / Enseignement moyen secondaire

Au regard de la norme de **45 élèves par classe**, dans l'enseignement moyen, on a un **déficit de 14 classes**.

Avec 1185 élèves en classe de CEM2, en tenant compte du taux moyen de réussite à l'entrée en sixième de **40 %** et du déficit actuel, l'enseignement moyen devra prendre en charge **un effectif additionnel de 474 élèves**, ce qui représente **11 classes à raison de 45 élèves par classe**. Ce sont alors **25 classes supplémentaires** soit 02 collèges qu'il faudra prévoir à l'horizon 2021.

A raison de **10 m² par élève (y compris aire de jeux)**, ce sont alors **11 250 m²** soit **1,125 ha** d'équipements scolaires de l'enseignement moyen qu'il faudra prévoir.

- Le lycée

Il a un effectif de 674 élèves et un effectif moyen par classe de 40 élèves qui constitue un très bon ratio au regard de la norme de 45 élèves par classe.

Ce lycée occupe actuellement les anciens locaux de l'Ecole Normale Régionale. Le PDU devra prévoir son extension pour doubler sa capacité d'accueil afin d'accueillir le flux d'élève provenant des deux nouveaux collèges à construire dans la commune en plus du CEM de Ngoye. Cette extension sera facilitée par la mise à disposition du lycée de l'ensemble du site de l'ancienne Ecole Normale.

- L'Enseignement de l'arabe

Avec actuellement un effectif de 200 élèves réparti en 6 classes, l'école arabe implantée actuellement dans la concession du Marabout, devra être délocalisée sur un nouveau site permettant de porter sa capacité à 12 classes. Donc il faudra prévoir pour sa réimplantation un lot d'une superficie d'environ **4000 m²** .

- L'Enseignement supérieur

L'ENCR étant sur un site assez vaste offrant toutes les possibilités d'extension ne pose aucun problème quant à l'accueil de flux d'étudiants aux horizons 2021.

Pour accueillir les **3500 étudiants** prévus à terme du Collège Universitaire Régional (CUR) ainsi que tout le personnel administratif, technique et enseignant, un site de **32 ha** a été dégagé le long de la RN1 à l'entrée de Bambey dans le prolongement de l'ENCR, dans la communauté rurale de Ndangalma. Cette superficie devra couvrir l'essentiel des besoins dans l'enseignement supérieur aux horizons 2001-2021.

Equipements marchands

Le réaménagement du marché central et la réhabilitation du marché DVF pour le rendre fonctionnel permettront avec 15000m² de marché de répondre aux besoins de 50 000 habitants environs. Donc pour répondre aux besoins des 53956 habitants prévus aux horizons 2021, il faudra prévoir un **marché de quartier d'environ 2000m²**.

L'augmentation de la capacité de la gare routière à 140 véhicules au lieu des 70 véhicules actuels, nécessite le passage de sa superficie actuelle de 3000m² à 6000m² (**3000m² supplémentaires**).

Equipements sportifs et socioculturels

Pour répondre aux besoins actuels en matière d'équipements sportifs, en plus de la réhabilitation du stade municipal et du terrain multifonctionnel de Wakhaldiam, il faudra aménager deux terrains multifonctionnels d'une superficie chacune de 1ha aux quartiers léona nord et léona sud, ce qui permet de combler le déficit actuel.

Pour 26993 habitants en 2001 nous avons environs 5ha d'équipements sportifs ; donc aux horizons 2021 où nous aurons une population additionnelle de 26982 habitants, il faudra aménager 5ha supplémentaires en terrains multifonctionnels à répartir entre les quatre quartiers que compte la commune de Bambey. Donc pour combler le déficit actuel et prendre en charge les besoins de la population additionnelle, il faut aménager **7ha d'équipements sportifs**.

Lieux de culte et cimetières

Pour ces équipements le taux de couverture actuel est très correcte. Pour les horizons du PDU (2021), il faudra veiller à leur implantation régulière dans chaque nouveau lotissement devant accueillir les 26982 habitants supplémentaires en 2021.

3.2 - Superficies à urbaniser

Selon les prévisions du recensement général de la population et de l'habitat de 1988, entre 2001 et 2021, la population de la ville de Bambey devrait doubler pour atteindre **53956 habitants**. Ce qui nous donnent une population additionnelle de 26982 habitants entre 2001 et 2021 dont il faudra prévoir l'espace et les fonctions urbaines nécessaires pour que la ville de Bambey offre un cadre de vie agréable à tous ses habitants.

Il faudra donc aménager **675 ha** supplémentaires (habitat et équipements compris).

Avec une densité brute de 40 habitants / ha, il faudra que la superficie de la commune soit d'environ 1350 ha pour accueillir 53956 habitants en 2021.

TABLEAU : Besoins en espaces aux horizons 5ans, 10ans, 15ans

Sur la base d'une densité brute de 40 habitants par hectare, les besoins en espaces sont ainsi estimés.

	2001	2006	2011	2016	2021
Population totale	26993	32357	38337	44993	53956
Population additionnelle		5364	5980	6675	8963
Besoins en espaces (ha)	269 ha (périmètre officiel, qui est largement débordé 920 ha (projet de périmètre communal))	134	149	167	225

Le tableau ci-dessus fait ressortir les prévisions suivantes :

- En 2006, les besoins en espaces supplémentaires à aménager seront de 134 ha
- En 2011, les besoins en espaces supplémentaires à aménager seront de 149 ha
- En 2016, les besoins en espaces supplémentaires à aménager seront de 167 ha
- En 2021, les besoins en espaces supplémentaires à aménager seront de 225 ha

Au total il faudra aménager **675 ha** supplémentaires (habitat et équipements compris) pour accueillir convenablement les 26982 habitants additionnels.

Sur cette base de 40 habitants / ha, pour accueillir 53956 habitants en 2021, il faudra que la commune couvre une superficie d'environ 1350 ha, ce qui voudra dire que le projet d'extension du périmètre communal en tablant sur 920 ha est encore insuffisant par rapport à l'horizon 2021 du PDU.

CHAPITRE IV : LE PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

4.1 - Les composantes du plan d'aménagement

4.1.1 - Les objectifs du Plan Directeur d'Urbanisme

Après avoir porté pendant des décennies son image de ville du bassin arachidier avec une importante activité agricole et dont l'influence sur son hinterland était essentiellement lié à son rôle de centre de traite arachidière, qu'avait renforcé la mise en service de la ligne de chemin de fer en 1907, la commune de Bambey a vu son rayonnement s'affaiblir avec la dégradation de l'activité de la monoculture de l'arachide.

Malgré sa situation de commune sémi-urbaine assez pauvre et les nombreuses contraintes liées à la situation de son site naturel et de son site aménagé, la ville de Bambey est à la recherche d'un certain équilibre pour offrir l'image d'une ville dynamique.

Ainsi le développement de cette commune doit s'appuyer sur les de son « arrière pays ». A travers le développement d'un pôle d'enseignement supérieur et de recherche lié à l'activité agropastorale développée dans le département de Bambey voire toute la zone du bassin arachidier et à la redynamisation des autres fonctions urbaines, on peut envisager un développement durable pour la commune de Bambey.

Dans le cadre du Plan Directeur d'Urbanisme, il s'agit d'essayer d'avoir la meilleure prise en considération des principales contraintes et potentialités de la commune et de sa zone d'influence afin d'imaginer un aménagement et une recomposition de l'espace propice à un développement harmonieux des différentes activités économiques, sociales et culturelles, administratives et culturelles.

Dans cette nouvelle perspective de développement, la ville de Bambey doit se donner les moyens d'affirmer son image de **centre d'études, de formation et de recherche agropastorale et agro-forestière** à travers une meilleure articulation entre le développement socio-économique et urbain, se matérialisant entre autres par une nouvelle politique d'aménagement et de gestion urbaine basée sur une vision globale des problèmes de la ville et du bassin arachidier.

Cette nouvelle politique doit faire de la ville de Bambey non seulement un centre de formation et de recherche mais aussi un carrefour route – rail avec la réhabilitation des axes routiers Bambey-Mécké et Bambey-Fatick, et la relance des activités du chemin de fer. Bambey pourrait se positionner comme **centre tertiaire régional** dans l'armature urbaine des communes du Sénégal, où elle sera un véritable relais entre les capitales régionales et les chefs lieu d'arrondissement et les communautés rurales.

Ainsi elle pourra constituer **un point de passage et surtout d'échange** des produits maraîchers, agricoles et d'élevage d'une part et de produits manufacturés d'autre part entre les diverses localités urbaines et rurales du pays.

Pour l'élaboration des deux variantes d'urbanisation qui devront donner des réponses pertinentes aux besoins des populations en matière de santé, d'autres services urbains, d'habitat, d'éducation et formation, de culture , de sport et d'emploi ..., les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Une population de base en 2001 de 26993 habitants
- Un taux d'accroissement moyen entre 2001 et 2021 de 3,7%
- Une population additionnelle pour cette même période estimée à 26982 habitants

Dans l'élaboration des plans d'aménagement de Bambey, nous avons dégagé les composantes suivantes que sont l'habitat, les infrastructures, les équipements et les espaces verts

4.1.2 – Habitat

Avec une population additionnelle de 26982 habitants à l'horizon 2021, sur une base de 6 habitants par parcelle, il faudra aménager environ 4500 parcelles supplémentaires pour accueillir convenablement toute cette population. Avec des superficies réservées aux zones d'habitat projeté, variants entre 342ha et 360ha selon les variantes d'urbanisation, les besoins en matière d'habitat et aussi d'équipements et d'infrastructures devront être couverts bien au delà de l'horizon 2021 du PDU, par les réserves foncières dégagées. Dans la configuration des deux variantes, l'extension de la commune se fait essentiellement à l'Est et au Sud dans le prolongement des quartiers Leona et DVF.

4.1.3 - Infrastructures

Le réseau viaire

Etant un élément structurant de la trame urbaine, la voirie est non seulement le support des liaisons physiques et fonctionnelles entre les différents pôles et quartiers, mais aussi elle facilite les liaisons entre Bambey et son arrière –pays d'une part et d'autre part entre Bambey et le reste du territoire national.

La desserte vers l'extérieur est assurée par la RN3 DAKAR-DIOURBEL, les régionales R32 et R61 (Fatick, Bambey, Meckhé) et la départementale D306 vers Gawane. Une voie périphérique relie ces routes principales entre elles en ceinturant la commune de Bambey.

De part leur importance, ces voies primaires auront une emprise de 40m. On pourra néanmoins tolérer certains rétrécissements à des endroits où l'élargissement est impossible.

Pour avoir un réseau de voies primaires mis à niveau, nous avons envisager à côté des 5500mètres linéaires (ml) de voies existantes en bon état constituées essentiellement par la RN3, non seulement la création de 14000 ml de nouvelles voies primaires (le périphérique) et l'amélioration du revêtement (bitumage) et du tracé de 6230ml de voies primaires (R32, R61, D306).

Les liaisons intérieures sont assurées par les voies de hiérarchie 2 et 3 qui en fait constituent un maillage des différents éléments constitutifs du tissu urbain de Bambey. Dans ces deux catégories de voies nous avons 11537ml de nouvelles voies secondaires et 10367ml de nouvelles voies tertiaires que viennent compléter la réhabilitation de 2450ml de voies tertiaires. Les voies de hiérarchie 2 auront une emprise de 30m et celles de niveau 3 seront de 20m d'emprise. Ce réseau de voirie est complété par la petite voirie de desserte d'emprise 10m à 15m et qui est constituée de rues sablonneuses.

La remise à niveau du réseau viaire s'accompagne de l' aménagement des différents carrefours et passages à niveau.

Le réseau de distribution d'eau potable

Avec une population qui va doubler en 2021 et le retard constaté au niveau du nombre de branchements individuels, pour satisfaire les besoins en eau potable de toute cette population de Bambey, il faudra au moins doubler la production actuelle, étendre le réseau pour desservir les nouvelles zones d'habitation et d'activités, il faut aussi envisager la construction de forages supplémentaires.

Le réseau d'électricité

Compte tenu du faible taux de branchements au réseau électrique et du doublement de la population à l'horizon 2021 du PDU, pour avoir un niveau de desserte correct, il faudra envisager un rattrapage rapide du retard et ceci dans les premières années d'exécution du PDU pour pouvoir satisfaire convenablement les nouvelles demandes liées au développement souhaité de la ville avec un réseau desservant l'ensemble des nouveaux quartiers et zones d'activités.

Le réseau téléphonique

La ville de Bambey compte actuellement environ 500 abonnés. Compte tenu du développement très rapide du réseau de la téléphonie aussi bien mobile que fixe, pour ne pas être en retard par rapport rythme de développement de la commune, il faudra prévoir une extension du réseau suivant le rythme de remplissage des nouvelles zones d'habitat et d'activités.

L'assainissement et la collecte et le traitement des ordures ménagères

La ville de Bambey est confrontée d'une manière récurrente aux problèmes d'assainissement et d'ordures ménagères. Avec la mise en place d'un système performant de collecte et de traitement des ordures ménagères ainsi que l'aboutissement du projet d'assainissement de la commune dont les études sont en cours au niveau de l'ONAS, ces problèmes pourront être résolus durablement si les principes mis en place s'avèrent performants pour une bonne répliquabilité à l'échelle de la commune à l'horizon 2021 du PDU. Dans le cadre du parti d'urbanisme retenu pour ce PDU, nous avons tenu compte des options du plan directeur d'assainissement notamment en ce qui concerne des bassins de retenues d'eau dont les deux prévus au Nord et à l'Est sont situés dans la zone verte de la ville tandis que celui du Sud est aux limites de la zone industrielle.

4.1.4 - Equipements

Equipements scolaires

Dans l'enseignement préscolaire, les études du livre blanc montrent qu'il faudra d'ici 2021 envisager la création immédiate d'une école maternelle pour résorber le déficit actuel dans le DVF et celle de deux autres écoles pour l'accueil de la population additionnelle à l'horizon 2021 du PDU. Compte tenu du fait que le site de la première école est déjà dégagé, le besoin en surface pour les deux autres écoles est estimé à 2000m².

Enseignement primaire

En tenant compte de la situation actuelle qui est déficitaire, il faut prévoir à l'horizon 2021, la création de 110 classes supplémentaires soit l'équivalent de 10 écoles primaires de 10 classes pour répondre aux besoins de la population en 2021. Donc ce sont alors 5,4ha qu'il faudra aménager en extension des équipements existants et en nouvelles implantations. Ces interventions seront réparties de manière à ce qu'il n'existe aucune disparité entre quartiers dans la répartition des équipements de l'enseignement primaire.

Enseignement moyen secondaire

Dans l'enseignement moyen, pour répondre au besoin de 25 classes supplémentaires soit 2 collèges, en 2021 la commune devra aménager 1,13 ha d'équipements de l'enseignement moyen.

Pour le secondaire compte tenu du bon ratio de 40 élèves par classe et de la disponibilité de terrains dans l'enceinte même du lycée les besoins dans ce domaine pourront être pris en charge convenablement.

Enseignement de l'Arabe

Les études du livre blancs ont permis d'estimer les besoins dans ce domaine à 4000m² pour la création d'une école de 12classes ou de deux écoles de 6classes.

Enseignement supérieur

Compte tenu de l'étendue des terrains réservés à l'enseignement supérieur qui est de niveau national voire sous régional, les besoins aux horizons 2021 du PDU seront largement satisfaits au niveau de l'ENCR et du CUR.

Equipements marchands

Avec la remise en état de fonctionnement du marché DVF et la réhabilitation du marché central, et la création soit dans le quartier Leona Nord ou Leona Sud d'un marché de 2000m² de surface, les besoins à l'horizon 2021 seront largement satisfaits dans ce domaine.

Pour la gare routière compte tenue de la population additionnelle et du nouveau flux lié à la situation de ville carrefour qu'occupera Bambey, il faudra envisager de doubler la capacité de l'actuelle gare routière en aménageant 3000m² supplémentaires.

Equipements de santé

Aux horizons 2021 du PDU il faut prévoir la construction à moyen terme (10ans) d'un poste de santé supplémentaire et à long terme d'un hôpital départemental compte tenu du fait que Bambey devra constituer un important centre d'échange et de transit au niveau régional et national. Ces besoins en équipements sanitaires représentent environs 10ha à aménager pour leur couverture.

Equipements sportifs et socio-culturels

Dans ce domaine, pour combler le déficit actuel il est prévu l'aménagement de deux plateaux multifonctionnels de 1 ha chacun dans le Leona Nord et le Leona Sud et de 5ha supplémentaires pour prendre en charge les besoins de la population additionnelle aux horizons 2021 du PDU.

Lieux de cultes et cimetières

Pour ces équipements les espaces disponibles sont largement suffisants pour couvrir les besoins actuels et ceux de la population additionnelle.

Autres équipements

A l'horizon du PDU, il est prévu la création de zone pouvant accueillir les activités industrielles et artisanales. Ces activités occuperont selon la variante d'urbanisation retenue, 142ha à 190ha.

Il est aussi prévu dans le secteur de la gare routière et ferroviaire la création d'un pôle de transport et télécommunication, sans oublier dans le cadre de la variante d'urbanisation 2, la création d'un nouveau pôle d'échelle communale d'environ 28ha dans le DVF et qui doit accueillir des équipements sanitaires (l'hôpital départemental), des équipements socioculturels, administratifs, commerciaux... Ce travail d'implantation de nouvelles zones d'équipement sera complété par la remise en état de tous les équipements administratifs et d'encadrement technique obsolètes.

4.1.5 – Espaces verts

Dans le cadre du PDU de Bambey il est aussi prévu des zones vertes d'une superficie d'environ 260 ha dans le nouveau périmètre communal. Ces zones devant accueillir des activités de maraîchage et d'embouche, des pépinières ainsi que des bois urbains, sont situées au nord – est et au sud – ouest de la commune. Ces espaces verts avec la réhabilitation de la place de l'indépendance seront à la fois des espaces de production et de détente de toute la population de Bambey.

4.2 - Le parti d'urbanisme

L'élaboration du plan d'ensemble de la ville de Bambey est basée sur les principes d'aménagement suivants :

- **L'affirmation d'une ville multipolaire** : certaines fonctions urbaines majeures marquent très significativement l'espace et se traduisent par une forte fréquentation. Dans le cadre du PDU, ces pôles sont imaginés dispersés, ce qui présente l'avantage de limiter les phénomènes de congestion au niveau d'un centre unique.
- **Un maillage de réseau viaire** qui répond à un souci d'une bonne desserte locale et supralocale de la ville multipolaire et à un soucis de hiérarchisation des éléments constitutifs du réseau viaire qui répond à une triple préoccupation de desserte de chaque partie du territoire communal, de réduction du transit en ville et de la circulation dans les zones d'habitats.
- **L'introduction dans le tissu urbain de Bambey d'espaces verts** qui représentent à la fois des poumons pour la ville et des espaces d'accueil de certaines activités « vertes » telles que le maraîchage, l'embouche, la pépinière, les bois de détente,...
- **L'affirmation d'un véritable centre d'étude, de formation et de recherche** traité à la fois dans ses relations physiques et fonctionnelles avec les composantes de l'organisation urbaine mais aussi avec le reste du Département voire de la Région et le reste du territoire national.

La ville abrite ainsi, à l'ouest le pôle de formation et de recherche, à l'est un front d'habitat, au nord une zone verte et au sud – est la zone industrielle.

L'extension de la ville se fait essentiellement au sud et à l'est. Il s'agit ici parallèlement à la création de pôles urbains (agroforesterie et sylvopastorale, formation et recherche, industriel et artisanal, tertiaire) de réorganiser le centre actuel avec une amélioration de la desserte des différents équipements situés dans l'Escale et de celle entre les différents éléments de « centralité » d'échelle locale et supra locale et surtout de la création dans le secteur de la gare ferroviaire et de la gare routière d'un pôle tertiaire de transports et télécommunications.

Il s'agit aussi de créer dans chaque quartier un élément de « centralité ». Il abritera les équipements de proximités tels que l'enseignement préscolaire et primaire, les postes de santé, certains équipements socioculturels et sportifs, le commerce de proximité et le petit artisanat, certains lieux de cultes et les places publiques d'échelle du quartier.

Pour éviter l'installation anarchique des activités artisanales et commerciales, des zones spécialisées sont aménagées (zone artisanale, industrielle et commerciale), ce qui contribuera non seulement à éviter les nuisances liées à toutes ces activités mais aussi à donner plus de cohérence et de lisibilité aux différents espaces du territoire communal.

Le plan d'aménagement est surtout marqué par un souci de correction des disparités constatées au niveau de la répartition des équipements entre le nord et le sud de la commune de Bambey et au niveau du maillage du réseau viaire au niveau de la ville. Cette situation déséquilibrée de la structure urbaine impose la création dans le quartier DVF d'un deuxième centre tertiaire.

Ce nouveau pôle imaginé pour compléter l'actuel centre que constitue l'Escale devra pour décongestionner ce dernier, abriter les équipements administratifs qui sont mal « logés », certains équipements sanitaires comme l'hôpital, certains équipements socioculturels, sportifs, commerciaux(marché).

Ainsi l'objectif majeur de cet aménagement, est de faire de Bambey un véritable centre urbain doté de tous les services urbains et infrastructures devant concourir à faire de cette localité du Baol , un centre tertiaire régional dans l'armature des communes du Sénégal tel que conçu par le plan national d'aménagement du territoire. Un centre qui constituera un important pôle de formation et de recherche et surtout un point de passage et d'échange au cœur du Bassin arachidier.

Pour atteindre les objectifs du plan directeur à l'horizon 2021, le développement de la commune de Bambey ne pourra se faire qu'avec le déplacement vers le nord, l'est, le sud et le sud –ouest, de ses limites administratives.

4.3 - Estimation des coûts

Equipements à programmer	Taille	Coût estimé	Coût total	Observations
Habitat	328 ha	9 000 000FCFA/ha	2 952 000 000FCFA	Viabilisation
Equipements de Santé				
- 01 hôpital	150 lits	2 000 000 000fCFA	2 000 000 000CFA	Construction
- 01 Poste de Santé	-	70 000 000 / poste	70 000 000 000CFA	Construction
Equipements scolaires				
- Préscolaire (02 écoles)	6cl	10 000 000 /école	20 000 000 CFA	Construction
- Primaire (10 écoles)	120 cl	60 000 000 / école	600 000 000 CFA	Construction
- Secondaire (2 CEM)	25 cl	150 000 000 / CEM	300 000 000 CFA	Construction
- Enseignement arabe	12cl	5 000 000 / classe	60 000 000 FCA	Construction
Equipements commerciaux				
- Locaux commerciaux (marché)	2000 m2 -	150 000 / m2	300 000 000CFA	Construction
Transfert des abattoirs et forail	Pm	Pm	Pm	Pm
Equipements sportifs	7 ha	9 000 000 / ha	63 000 000 CFA	Viabilisation
Equipements culturels et de loisirs	Pm	Pm	Pm	Pm
Equipements cultuels	Pm	Pm	Pm	Pm
Gare routière	6000 m2	120 000 /m ²	720 000 000CFA	Construction
Activités – emplois (ZI , ZA)	Pm	Pm	Pm	Pm
Voirie et places	30 ha	Pm	Pm	Pm
Réseau eau	Pm	Pm	Pm	Pm
Réseau électricité	Pm	Pm	Pm	Pm
Réseau Téléphone	Pm	Pm	Pm	Pm
Réseau assainissement	Pm	Pm	Pm	Pm
Collecte et traitement des ordures	Pm	Pm	Pm	Pm

Les investissements prévus pour le PDU de Bambeï à l'horizon 2021 sont estimés à **7 085 000 000 F CFA**. Il faut noter que tous les investissements n'ont pas été évalués notamment pour la mise en place des réseaux dont la responsabilité incombe à des sociétés

concessionnaires qui planifient en fonction de leurs objectifs de rentabilité et de croissance.

B/ LE REGLEMENT D'URBANISME

Préambule

Le présent règlement qui complète le plan directeur d'aménagement de la ville de Bambey, est élaboré aux fins de fixer les règles et servitudes relatives à l'occupation et à l'exploitation du sol dans l'aire géographique définie par les limites du périmètre communal.

En conformité avec le plan d'aménagement, il précise et codifie, pour différentes catégories d'espaces, les types d'occupation autorisés, les types d'équipements ainsi que le mode de construction correspondant à l'activité pratiquée.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du présent règlement.

Le champ d'application du présent règlement couvre l'ensemble du territoire de la Commune de Bambey.

Ses dispositions s'appliquent aux personnes physiques et morales de droit public et privé.

Le présent règlement abroge et remplace toute disposition contraire contenue dans les documents de référence

Article 2 : Découpage de l'aire urbaine en zones et secteurs

L'aire urbaine est répartie en 2 types de zones subdivisées en secteurs :

1) Zone d'habitat

1.1 – Secteur mixte habitat – activités

1.2 – Secteur habitat concerté

2) Zones d'activités

2.1 – Secteur activités industrielles et artisanales

2.2 – Secteur activités agropastorales

TITRE I I : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I : ZONES D'HABITAT

Article 3 : Sont autorisés

- a) les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- b) les établissements culturels, culturels, sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation
- c) les aires permanentes de stationnement
- d) les lotissements à usage d'habitation à condition que la surface minimale excède 200m² et que la largeur de façade sur rue soit au moins égale à 10mètres.
- e) les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes
- f) les bâtiments à usage de bureau et leurs annexes
- g) les locaux destinés à l'activité artisanale de moins de 10 employés à condition qu'elle n'apporte pas de gêne pour le voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruits, circulation intense, utilisation de produits dangereux)

Article 4 : Sont interdits :

- h) a) l'activité artisanale pouvant apporter une gêne au voisinage ((pollution de l'air, de l'eau, bruits, circulation intense, utilisation de produits dangereux)
- i) les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferraille matériaux, et combustibles solides ou liquides
- j) les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usagers automobiles ; parkings et stations services
- k) les affouillements, exhaussement des sols, exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Article 5 : Accès et voirie

Il est fait obligation à tout intervenant dans le périmètre du plan d'aménagement ; promoteur public ou privé, de respecter et de préserver les emprises de voies, les alignements, les réserves d'espace public tels que stipulé dans les documents de référence.

La voirie de desserte des équipements sera obligatoirement carrossable et aura une largeur d'emprise de 15 m au minimum avec des trottoirs pour piétons d'au moins 5m.

Toute construction dans un lotissement doit être accessible à partir d'une voie carrossable d'une emprise minimum de 10 mètres avec bande roulante de 5 mètres au minimum. Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour chaque parcelle constructible, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès de 3 mètres de largeur maximum par tranche de 30mètres de façade.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences, édictées ou non de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article 6 : Services urbains de base

Eau Potable : Pour tous les établissements recevant du public, pour toute construction où s'exerce une activité ou pour toute parcelle accueillant plus de deux (2) logements, le branchement au réseau urbain de distribution d'eau est obligatoire.

Assainissement : Eaux usées : Pour toutes les constructions branchées au réseau d'alimentation en eau, le branchement au réseau d'assainissement s'il existe, est obligatoire.

En cas de non-disponibilité d'un réseau d'assainissement, les eaux usées et vannes devront être traitées avant rejet par le biais d'un système d'assainissement individuel ; fosse septique ou étanche ou tout autre moyens de traitement autorisé. Le traitement des eaux usées pourra intéresser un seul ou plusieurs lots.

D'une manière générale, le traitement et le rejet des eaux usées devront répondre à la réglementation en vigueur au plan sanitaire et technique.

Il est strictement interdit d'évacuer directement les effluents dans la nature

Eaux pluviales : Pour tout aménagement ou construction projetés, l'infiltration des eaux pluviales si la perméabilité du sol le permet ou, à défaut, leur écoulement gravitaire sont à prévoir.

En cas d'imperméabilisation du sol ou d'aménagements susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, les promoteurs sont tenus de prévoir des drains d'évacuation de ces eaux.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article 7 : Emprise au sol

Conformément au Code de l'Urbanisme, l'emprise occupée par les constructions au sol est calculée selon un coefficient appelé coefficient d'Emprise au Sol (CES) ainsi défini :

$$\text{CES} = \frac{\text{SB1} + 0,5 \text{ SG} + 0,75 \text{ SA}}{\text{SL}} \quad \text{avec}$$

SB1 = Surface au sol de la construction principale

SG = Surface garages (construits en dur)

SA = Surface des locaux annexes (granges, toilettes extérieures, locaux techniques etc.)

SL = Surface du lot

Dans le périmètre couvert par le présent règlement, l'emprise des constructions au sol ne devra en aucune manière excéder 60 % de la superficie totale d'une parcelle donnée.

Article 8 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le COS est défini par le rapport

S.P.

S.L.

Où : S.P. = surface de plancher hors œuvre nette de la construction

S.L. = surface de terrain sur laquelle, la construction doit être édifiée.

- La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction :

- a) des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules

La valeur du COS est fixée à : 0,80 pour l'habitat concerté

1,00 pour l'habitat activités

Article 9 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction devra être implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe des voiries de 30 m d'emprise
- 10 mètres minimum de l'axe des voiries de 20 m d'emprise
- 5 mètres minimum de l'axe des voiries de 10 m d'emprise

Lorsque ces prescriptions créent un espace de reculement, celui-ci devra recevoir des plantations sur au moins 50 % de sa superficie.

Article 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition :

- Qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle –ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4m si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 3m si cette dernière ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que la façade la plus haute en comporte ;
- au minimum de la façade la plus basse ou de la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5m si les deux façades ne comportent pas de baies principales ;

- Que la plus petite distance entre 2 bâtiments soit supérieure à 2,5m.

Les constructions pourront être continues à condition que la longueur cumulée des façades n'excède pas 20mètres et que la profondeur de la contiguïté n'excède pas 15 mètres. La hauteur de façade sur une des constructions ne devra pas dépasser 3 niveaux dont 4 mètres pour le rez-de-chaussée et 8 mètres pour les étages soit une hauteur maximale de 12 mètres.

L'éloignement des constructions par rapport aux limites séparatives de fond doit être au moins égal à la hauteur de ces constructions.

Article 11 : Stationnement et parkings

Sauf pour la réalisation d'une habitation unifamiliale, sur une parcelle, des aires de stationnement devront être réalisées lors de toute opération de construction selon les prescriptions suivantes

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 mètres

Surfaces de stationnement minimales

- **logements** : jusqu'à 3 pièces : 1 place par logement, plus de 3 pièces, 2 places par logement
- **commerces** : 1 place pour 50 m² (surface hors œuvre)

Pour les bâtiments recevant du public, les surfaces réservées au stationnement seront égales à 40 % au minimum de la surface hors œuvre.

Article 12 : Espaces verts et plantations

Il sera prévu la plantation d'un arbre de haute tige pour chaque are de terrain non bâti. Les espacements entre 2 arbres successifs seront de 10 m au minimum.

CHAPITRE II : ZONES D'ACTIVITES

A – Nature de l'occupation du sol

Article 13 : Sont autorisés

- l) les établissements industriels n'entrant pas dans la classification des industries polluantes (air et eau)
- m) les bâtiments à usage de bureaux
- n) les bâtiments à usage de logements de fonction
- o) les lotissements à usage industriel et artisanal, à condition que la surface minimale des parcelles à créer excède 500 m²
- p) les aires permanentes de stationnement, les entrepôts et dépôts de matériaux à l'exception des dépôts de déchets et de vieux véhicules.
- q) Les constructions à usage pastoral, agricole, et leurs annexes.

Article 14 : Sont interdits :

- r) Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception des logements de fonction
- s) Les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes
- t) Les établissements industriels classés polluants(air et eau)
- u) Les dépôts de déchets et de vieux véhicules .

B – Condition de l'occupation du sol

Article 15 : Accès et voirie

Il est fait obligation à tout intervenant dans le périmètre du plan d'aménagement ; promoteur public ou privé, de respecter et de préserver les emprises de voies, les alignements, les réserves d'espace public tels que stipulé dans les documents de référence.

La voirie de desserte des équipements sera obligatoirement carrossable et aura

- une largeur d'emprise de 20 m au minimum avec une chaussée permettant le croisement de camions.
- des trottoirs pour piétons
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

D'une façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences, édictées ou non de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article 16 : Desserte par réseaux

Eau Potable : Le branchement au réseau urbain de distribution d'eau est obligatoire.

Assainissement : Eaux usées : Pour toutes les constructions branchées au réseau d'alimentation en eau, le branchement au réseau d'assainissement s'il existe, est obligatoire.

En cas de non-disponibilité d'un réseau d'assainissement, les eaux usées et vannes devront être traitées avant rejet par le biais d'un système d'assainissement individuel ; le traitement et le rejet des eaux usées devront répondre à toutes les réglementations en vigueur au plan sanitaire et technique qu'elles soient nationales, locales ou spécifiques à la zone intéressée .

Il est strictement interdit d'évacuer directement les effluents industriels dans la nature

Eaux pluviales : Pour tout aménagement ou construction projetés, l'infiltration des eaux pluviales si la perméabilité du sol le permet ou, à défaut, leur écoulement gravitaire sont à prévoir.

En cas d'imperméabilisation du sol ou d'aménagements susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, les promoteurs sont tenus de prévoir des drains d'évacuation de ces eaux.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'existence d'un réseau séparatif, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à toute construction desservie par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire

Article 17 : Emprise au sol

Surface des parcelles : le dimensionnement des parcelles tiendra compte dans toute la mesure du possible des nécessités de construction des entrepreneurs

Dans tous les cas, les parcelles constructibles auront une superficie d'au moins 1 000 m² et une largeur de façade d'au moins 25 mètres

Dans le périmètre couvert par le présent règlement, pour chaque parcelle, la surface couverte ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale.

Article 18 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol détermine :

- Le nombre de m² de plancher hors œuvre constructibles par m² de terrain pour toute construction autre que des hangars ou ateliers ;
- Le nombre de m³ hors œuvre constructibles par m² de terrain lorsqu'il s'agit de construction de hangars ou d'ateliers

La valeur du COS est fixée à : 1,00 pour les zones d'activités. Pour les hangars et ateliers, la limite maximum autorisée est de 4 m³/m²

Article 19 : Implantation des constructions par rapport aux voies

- a) Zone industrielle : Les principes directifs sont les suivants :
- Une marge de reculement de 10 mètres à partir l'emprise de la voie obligatoire
 - Par mesure de sécurité, notamment en vue de restreindre le risque de propagation des incendies, une marge d'isolement de 5 mètres minimum sera respectée au long des limites séparatives de fond
 - La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition : qu'à tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle –ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à :
 - 5 mètres pour les bâtiments à rez de chaussée
 - 8 mètres pour les bâtiments à étage
- b) Zone agropastorale : seules sont autorisées les constructions à usage de logement de fonction liées aux activités agropastorales et celles d'équipements et d'infrastructures liées à ces activités.

Pour les constructions de toutes nature, outre les avis habituels, ceux du service de l'élevage, de l'agriculture, de l'industrie de l'hygiène et de l'environnement sont obligatoires avant toute implantation.

Article 20 : Stationnement et parkings

Les aires de stationnement seront aménagées à l'entrée des entreprises, aux abords des bâtiments administratifs et logements de fonction ainsi qu'en bordure des voies de desserte. Elles seront réalisées selon les prescriptions suivantes

- Logement de fonction : 1 place par logement
- bureaux : 50% de la surface hors œuvre
- ateliers, dépôts : 10 % de la surface hors œuvre

Article 21 : Espaces verts et plantations

Il sera prévu la plantation d'un arbre de haute tige pour chaque are de terrain non bâti. Les espacements entre 2 arbres successifs seront de 10 m au minimum.