

**PLAN DIRECTEUR D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE KAFFRINE
HORIZON 2021**

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

SOMMAIRE

A/ RAPPORT DE PRESENTATION

I/ DIAGNOSTIC DES CONTEXTES REGIONAL ET URBAIN

1.1 Contexte régional

1.2 Contexte urbain

- Cadre physique
- Population
- Structure urbaine
- Equipements urbains
- Voirie et réseaux divers
- Réseau électrique
- Réseau téléphonique
- Adduction d'eau et assainissement
- Traitement des ordures ménagères et le projet environnement urbain de Kaffrine (PEUK)
- Réseau ferroviaire

II/ SYNTHESE DES CONTRAINTES ET LES ATOUTS

1.1 Les contraintes

c) Au niveau régional

- Contraintes écologiques
- Sur le plan agricole
- Elevage
- Commerce
- Autres contraintes

d) Au niveau urbain

- Contraintes administratives
- Contraintes naturelles
- Contraintes physiques artificielles
- Autres contraintes

2.2 Les atouts

III/ PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

1.1 Perspectives de développement au niveau de la région

3.2 Perspectives d'aménagement et de développement de la ville de Kaffrine

IV/ OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR ET PARTI D'URBANISME

1.1 Objectifs du plan directeur

1.2 Parti d'urbanisme

4.3 Besoins en superficies à urbaniser en 2021

- a) Superficie pour l'habitat**
- b) Equipements et infrastructures**
 - les équipements collectifs**
 - au niveau du quartier
 - au niveau de la ville
 - les infrastructures**
- e) Les zones agricoles**

Evaluation sommaire des investissements

B/ LE REGLEMENT D'URBANISME

A/ RAPPORT DE PRESENTATION

I/ DIAGNOSTIC DES CONTEXTES REGIONAL ET URBAIN

1.1 CONTEXTE REGIONAL

Kaffrine fait partie intégrante de la région de Kaolack, dont le chef-lieu du même nom, exerce une primauté sans partage à la fois sur son environnement administratif et géographique.

La région de Kaolack, issue du découpage administratif de l'ex-région du Sine Saloum en 1984, couvre une superficie de 16010 km² dont 33 % sont représentés par les forêts classées.

En 1976, à part Kaolack, les centres urbains les plus importants étaient les chef-lieux de départements dont la taille variait entre 7 400 et 11 400 habitants. Ils étaient en l'occurrence Nioro du Rip et Kaffrine.

La population de la région s'élevait à 808 777 habitants selon le RGPH de 1988. Elle se caractérise par un déséquilibre dans sa distribution spatiale et est fortement concentrée dans le département de Kaolack où les densités atteignent 155 habitants au km² contre 28 habitants/km² pour celui de Kaffrine et 82 pour celui de Nioro.

La population urbaine est concentrée à 80 % dans la Commune de Kaolack contre 9% à Kaffrine et 6 % à Nioro du Rip.

Sur le plan économique, les activités de la région sont essentiellement basées sur l'agriculture notamment la culture de l'arachide dont les productions ont connu des baisses notoires en raison des péjorations climatiques ces dernières années. Cependant elle est la première productrice du pays.

L'élevage y est pratiqué de manière généralement traditionnelle avec une nette prédominance du département de Kaffrine où étaient concentrés 54 % des effectifs de bovins, 44 % des ovins et caprins en 1991.

La pêche est pratiquée seulement dans le département de Kaolack, dans le fleuve Saloum.

L'industrie de la région est dans un stade embryonnaire, malgré l'existence d'unités industrielles telles que la SONACOS - Lyndiane, les salins et l'industrie sénégalaise du cycle.

Les ressources minières assez limitées sont constituées essentiellement par le sel et les argiles céramiques.

Concernant les activités commerciales, la région totalisait en 1988 (RGPH) 29 573 personnes exerçant une activité liée à ce secteur. Le commerce s'est développé de plus en plus dans les centres urbains notamment à Kaolack et est entretenu en milieu rural à par un réseau dynamique de marchés hebdomadaires.

Le potentiel touristique est concentré surtout dans le delta du Saloum.

Le réseau routier régional mesurait en 1990, une longueur totale de 1 627,1 km dont 381,3 km de routes bitumées et 1 245,8 de routes latéritiques.

1.2 CONTEXTE URBAIN :

❖ Cadre physique :

La ville est implantée dans une vaste étendue au relief plat.

Les courbes de niveau déterminent un relief de dépressions légères et de buttes, qui constituent dans une certaine mesure, une difficulté pour l'implantation du réseau d'assainissement.

En terme de climat, la ville est située dans la zone soudanienne.

En ce qui concerne le cadre physique, aucun cours d'eau ne traverse la ville et son environnement immédiat. Cependant, le site est marqué par la présence de la vallée fossile du Saloum.

Les nappes aquifères sont suffisantes pour l'alimentation de la ville.

❖ Population :

En 1988, la ville de Kaffrine comptait 8,87 % de la population urbaine régionale. Le département de Kaolack est le plus urbanisé avec un taux d'urbanisation de 51,89 %, vient en 2^{ème} position celui de Nioro avec 6,30 % et en dernier lieu Kaffrine accusant un taux d'urbanisation de 5,18 %.

Cependant, en terme de hiérarchie des établissements humains selon la taille démographique, le recensement général de la population et de l'habitat a montré que Kaffrine occupait la 2^{ème} place après Kaolack dont la population était environ 10 fois supérieure et devant Nioro du Rip qui avait une population de 11 840 habitants soit 5 117 habitants de moins que Kaffrine.

La population de la ville s'élevait à 2 500 habitants en 1960, 7 000 en 1970, 11 392 en 1976 et 16 957 en 1988. Les taux d'accroissement de 9,7% entre 1960 et 1970 et 3,20% entre 1976 et 1988 ont été enregistrés.

La profession la plus importante numériquement est celle des agriculteurs (15%) suivie de celle des commerçants (8 %). La population est très jeune avec plus de 50% constitué par les jeunes.

❖ Structure urbaine :

La ville de Kaffrine est constituée d'une part par une zone très dynamique sur les plans économique, administratif et relationnel, constituée par le quartier Escale où sont concentrés plus de 95% des équipements urbains, d'autre part, ce qu'on pourrait appeler les « quartiers dortoirs » où pratiquement à part l'école et la mosquée, aucun autre équipement n'est implanté.

Tous les quartiers vivent au rythme de l'Escale. Aucun marché de quartier, aucun terrain de sport, aucun espace-vert, aucun autre équipement socio-éducatif n'y existent.

La vie de quartier à travers un noyau local n'est pas favorisée.

❖ Equipements urbains :

La concentration des équipements dans le centre-ville (Escale) génère beaucoup de déplacements chez la population qui souvent est obligée de faire de longues distances à pied pour régler ses problèmes quotidiens.

A l'instar des villes du même rang, la ville de Kaffrine possède en fait, tous les équipements dignes de son rang.

L'ensemble des équipements sont concentrés dans le centre-ville à l'exception des écoles élémentaires et les postes de santé au nombre de deux (2) dont l'un est situé au Nord de la ville et le 2ème dans la partie Sud.

On peut noter la présence de tous les équipements administratifs, marchands, culturels, scolaires, sportifs et sanitaires.

❖ Voirie et réseaux divers :

- la voirie :

Le maillage viaire est assez correct. Les voies goudronnées sont pratiquement concentrées à l'Escale. Le total du linéaire est de 4 324,8 m.

A cela, il faut ajouter la section de la route nationale qui traverse de long en large la ville et la section menant à Mbacké, comprise entre la route nationale et le Nord-est du quartier Pèye.

- le réseau électrique :

Pratiquement toute la ville est couverte par le réseau électrique à l'exception des franges périphériques d'urbanisation récente. Le maillage du réseau est très régulier.

- le réseau téléphonique :

Le réseau SONATEL est mis en service à Kaffrine en 1990. Le réseau couvre une bonne partie de la ville.

- l'adduction d'eau et l'assainissement :

Pratiquement, tout le quartier Escale et ses environs bénéficient du branchement individuel. Le branchement individuel est relayé au niveau des autres quartiers par des bornes-fontaines sous gestion privée.

Quant à l'assainissement, le réseau de canalisation est limité aux pourtours du marché et il est en voie de dégradation.

Ailleurs, ce type de réseau est pratiquement inexistant.

- le traitement des ordures ménagères et le projet environnement urbain de Kaffrine :

A l'instar de la ville de Louga, la ville de Kaffrine développe un projet d'environnement urbain appelé localement (PEUK). L'objectif est la production maraîchère par l'utilisation d'un compost issu des ordures ménagères.

Par conséquent les ordures ramassées au niveau de la ville sont traitées au niveau de ce projet.

- le réseau ferroviaire :

Kaffrine possède une escale ferroviaire construite depuis la période coloniale.

Le domaine ferroviaire fait de cette partie un véritable no man's land. En effet, le domaine ferroviaire à en croire les autorités, est une zone d'insécurité notamment pendant la nuit car certaines agressions y sont perpétrées.

II- SYNTHÈSE DE CONTRAINTES ET DES ATOUTS

2.1 LES CONTRAINTES

a) Au niveau régional :

Les contraintes écologiques :

Elles sont liées essentiellement à l'érosion éolienne dans la partie Nord de la région en raison du régime des vents, de la texture grossière des sols et de la faiblesse du couvert végétal.

Sur le plan agricole :

L'activité agricole est dominée par la monoculture de l'arachide, confrontée elle aussi aux facteurs suivants :

- ❖ les fluctuations climatiques ;
- ❖ l'insuffisance de l'intensification de la culture arachidière par l'utilisation massive des engrais ;
- ❖ la faible utilisation du matériel agricole moderne ;
- ❖ l'avancée des langues salées.

L'élevage :

- ❖ le manque réceptivité des éleveurs face aux techniques modernes de productions ;
- ❖ les difficultés de l'accès au crédit en raison de l'absence de garantie.

Le commerce :

- ❖ la concentration des entreprises commerciales dans les zones urbaines,
- ❖ la très forte concurrence de la fraude.

Autres contraintes :

- ❖ la très forte concentration de la population dans le département de Kaolack (36,2 %) de la population totale de la région sur 8,5 % du territoire régional).

b) Au niveau urbain :

Contraintes administratives :

L'extension de la commune de Kaffrine se heurte aux limites de la Communauté Rurale de Kahi. Les limites du périmètre communal sont circonscrites entièrement dans l'aire communautaire de Kahi.

Dans la partie Ouest de la ville, ladite communauté rurale a entrepris un lotissement. Cette partie constitue la zone d'extension naturelle de la Commune.

Contraintes naturelles :

Dans la partie Est de la ville, notamment de part et d'autre de la route nationale Dakar-Tambacounda, il existe une zone inondable. Des poches inondables existent aussi dans les quartiers de Diamaguène-Ndiobène, Diamaguène-centre.

Contraintes physiques artificielles :

Le chemin de fer constitue une contrainte majeure dans l'aménagement urbain de Kaffrine. En effet, le domaine ferroviaire occupe une place importante dans l'espace urbain.

Autres contraintes :

Le déséquilibre dans la structure urbaine de la ville de Kaffrine qui est divisée en deux parties distinctes :

- un centre-ville constitué essentiellement d'équipements de tous genres ;
- une périphérie déficitaire en équipements.

On peut noter une insuffisance d'équipements sanitaires, sportifs, socioculturels ; d'espaces verts et places publiques.

2.2 LES ATOUS :***- La position géographique stratégique de la ville.***

La ville de Kaffrine s'est développée de part et d'autre de la route nationale n°1, et est desservie par la voie ferrée qui relie Dakar à Bamako au Mali en passant par Thiès et Kaolack. Elle est en outre reliée à la région de Diourbel par la route régionale n°60 d'une longueur de 120 km entre Kaffrine et Mbacké.

- Une vie associative très développée.***- Un hinterland riche et vaste.***

Kaffrine est le chef-lieu d'un vaste département agricole. Les potentialités économiques, agricoles de ce département peuvent permettre un développement conséquent de la ville avec la mise en place d'infrastructures routières adéquates.

III- PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT**3.1 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION**

Le développement de la ville de Kaffrine est étroitement lié aux perspectives d'exploitation optimale des ressources et potentialités de la région en général et de son département en particulier.

Il s'agit à moyen et long termes de :

- ❖ réhabiliter l'agriculture sèche, principale activité économique de la région et du département en mettant l'accent sur les rendements, l'intensification et l'intégration de l'élevage à l'agriculture ;
- ❖ créer des PME-PMI basées sur la transformation et la conservation des récoltes, l'artisanat et les services ;
- ❖ moderniser l'élevage ;
- ❖ développer les axes de communication en vue de l'intégration de l'espace régional ;
- ❖ mieux répartir la population dans l'espace régional en créant des activités dans les zones pauvres ou aux potentialités non encore exploitées ou mal exploitées ;
- ❖ développer l'artisanat ;
- ❖ lutter efficacement contre la contrebande ;
- ❖ développer une embouche bovine performante ;

La mise en œuvre des actions ci-dessus citées, nécessite un renforcement et une extension des réseaux de communication et de télécommunication (routes, chemins de fer, téléphone, fax, Internet, etc.) de manière à relier convenablement toutes les agglomérations de la région à chaque département et à l'ensemble du pays.

Cette mise en valeur des ressources, permettra de renforcer le faible niveau de l'emploi observé à Kaffrine.

1.2 PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE KAFFRINE

La ville comptait une population de 11 392 habitants en 1976, 16 957 habitants en 1988 (RGPH) et 18 657 habitants en 1990.

Ce taux de croissance démographique était de 9,7% entre 1960 et 1976 et 3,2 entre 1976 et 1988.

La population est très jeune avec plus 50% constitués par les moins de 20 ans.

En ce qui concerne les projections démographiques, le schéma régional d'aménagement du territoire avait retenu pour Kaffrine, dans le cadre du scénario de développement harmonieux, un taux de croissance démographique de 3,3% d'où une population estimée en 2001 à 28 464 habitants.

C'est ce taux qui a été retenu pour estimer la population de la ville en 2021.

Selon cette hypothèse d'urbanisation, la population de la ville est estimée à 54 464 en 2021. Ainsi entre 2001 et 2021, le surplus de la population sera de 26 000 habitants, la ville doublera pratiquement dans les 20 prochaines années.

La population de la ville s'établira comme suit de 2001 à 2021

| Années | Populations |
|---------------|--------------------|
| 2001 | 28464 habitants |
| 2002 | 29 393 habitants |
| 2003 | 30 363 habitants |
| 2004 | 31 365 habitants |
| 2005 | 32 400 habitants |
| 2006 | 33 469 habitants |
| 2007 | 34 573 habitants |
| 2008 | 35 714 habitants |
| 2009 | 36 892 habitants |
| 2010 | 38 109 habitants |
| 2011 | 39 366 habitants |
| 2012 | 40 665 habitants |
| 2013 | 42 007 habitants |
| 2014 | 43 393 habitants |
| 2015 | 44 825 habitants |
| 2016 | 46 304 habitants |
| 2017 | 47 832 habitants |
| 2018 | 49 410 habitants |
| 2019 | 51 040 habitants |
| 2020 | 52 724 habitants |
| 2021 | 54 464 habitants |

Il reste entendu qu'un des objectifs d'aménagement et de développement dans le cadre du scénario harmonieux est le renforcement de la structure urbaine pour donner un certain dynamisme à la région. Ainsi, certains centres urbains comme Kaolack, Kaffrine, Nioro du Rip et Koungeul pourront jouer un véritable rôle de pôles de développement pouvant polariser leur hinterland rural respectif.

Kaffrine, centre secondaire a besoin de polariser davantage son environnement géographique rural, comme les autres villes par ailleurs. Pour cela, il sera nécessaire de réaliser :

- ❖ des plans directeurs d'urbanisme
- ❖ des programmes d'agro-forestier,
- ❖ l'intégration de l'agriculture et de l'élevage,
- ❖ des industries de transformation du mil, du coton et des autres céréales locales,
- ❖ le développement d'une embauche performante,
- ❖ le développement de l'artisanat.

En d'autres termes, il sera nécessaire de lever toutes les contraintes ayant un impact négatif sur le développement régional, départemental, voire urbain.

Dans la situation actuelle, aucune tendance nouvelle n'ayant modifié le cours de l'évolution de la ville pour entraîner un vaste mouvement d'immigration, il est plus indiqué de se coller au taux de croissance retenu par le schéma régional d'aménagement du territoire.

Les besoins en superficie urbanisable en prenant la norme de 63 habitants/hectare retenu dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme seront de 413 hectares dont les 70% seront utilisés pour l'habitat, y compris la petite voirie, et les 30% restants aux équipements et à la grande voirie.

En matière d'équipements scolaires, on considère que 20% de la population future constitueront la population scolarisable, soit 5 203 élèves.

Si nous prenons la norme de 45 élèves par classe, le nombre de nouvelles classes nécessaires pour la population additionnelle à l'horizon 2021 sera de 116 classes soit 10 écoles élémentaires de 12 classes chacune.

Quant aux besoins sanitaires, en considérant qu'il faut un poste de santé pour 10 000 habitants, il faudra construire deux (2) postes de santé dans les nouveaux quartiers dans les prochaines années et en construire un (1) pour la partie Est existante pour la ville.

Cependant, il y a lieu de reconstruire le centre de santé dans la partie Ouest de la ville.

IV.- OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR ET PARTI D'URBANISME

4.1 – OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

Le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Kaffrine a pour principaux objectifs de :

- ❖ Procéder à la révision du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme élaboré en 1977 en le transformant en plan directeur d'urbanisme ;

- ❖ Procéder à un rééquilibrage spatial des équipements en dotant les quartiers déficitaires, ce qui permettra de trouver un équilibre dans la structure urbaine ;
- ❖ Aider à régler le problème du projet de périmètre communal en permettant au Conseil Municipal d'engager des concertations avec le Conseil Rural afin de régler les problèmes d'extension urbaine ;
- ❖ Organiser la vie de quartier autour des pôles d'équipements (ou espaces polyvalents) de proximité en permettant d'améliorer les conditions de vie des populations urbaines ;
- ❖ Renforcer les capacités de la ville, afin qu'elle puisse mieux polariser son hinterland ;
- ❖ Permettre à la ville de renforcer ses capacités de gestion pour jouer pleinement son rôle de chef-lieu de département en la dotant d'équipements nécessaires et en nombre suffisant ;
- ❖ Répondre aux besoins fondamentaux de la population en termes d'habitat et d'équipements ;
- ❖ Mieux coordonner les actions des différents intervenants dans le champ urbain.

4.2 – PARTI D'URBANISME

Le nouveau plan directeur d'urbanisme répartira les extensions de manière à créer à terme une structure équilibrée. Pour cela, le parti d'urbanisme vise à :

- a) Organiser un nouveau pôle urbain dans la partie Ouest de la ville. Ce pôle sera constitué d'équipements à caractères administratifs, sanitaire et socio-éducatif.
- b) Compléter les équipements des parties Nord et sud de la ville pour la mise en valeur des différentes réserves d'équipements programmés à travers les différents lotissements.
- c) Achever l'occupation des espaces lotis et non occupés.
- d) Restructurer les poches d'habitat spontané.
Des plans de restructuration seront élaborés après l'approbation du plan directeur d'urbanisme et appliqués en vue de leur intégration dans le tissu urbain régulier.
- e) Organiser les extensions :
 - D'abord à l'Ouest dans le sens du front d'urbanisation actuel avec la construction du stade actuel, des futurs lycées et centre de santé ;
 - Ensuite vers le Sud et le Sud-Est.
- f) Créer au niveau des quartiers existants et nouveaux des espaces polyvalents qui seront également destinés à recevoir les équipements de proximité pour renforcer la vie communautaire des quartiers.
- g) Organiser les centres d'activités :

On tiendra compte des dessertes et des distances à parcourir ainsi que des vents dominants pour l'implantation des activités économiques. D'ores et déjà, on veillera à une bonne intégration du nouveau pôle urbain (à construire) par l'organisation et l'aménagement de la voirie et à la création d'autres zones de vente (marchés) dans les différents quartiers.

Les activités industrielles et artisanales feront l'objet d'une attention particulière. Un domaine industriel et une zone artisanale sont prévus au Nord de la ville, le long de la route régionale Kaffrine-Mbacké.

Les activités agricoles s'exerceront dans la zone du PEUK et dans les autres environnements de la ville.

h) Organiser la circulation :

Il sera créé dans les parties Ouest et Sud de la ville, une voie de contournement de 30m d'emprise, devant servir de limites entre la zone rurale et la zone à urbaniser.

L'élargissement et l'aménagement de certains axes routiers perpendiculaires à la route nationale permettront de mieux intégrer les différents quartiers de la ville.

La voirie urbaine sera également hiérarchisée et traitée de manière spécifique afin de permettre l'écoulement du trafic à tout moment.

Le système global de communication sera organisé de manière cohérente et efficace pour assurer de bonnes liaisons entre les quartiers et les pôles actifs et d'ouvrir largement la ville sur son département, la région et l'ensemble du territoire national.

Ainsi, on aura la voirie primaire et secondaire à bitumer en priorité et les autres axes routiers qui desservent l'intérieur des quartiers.

i) Mettre en place un système d'assainissement :

Un accent particulier sera mis sur le système d'assainissement et l'évacuation des eaux pluviales en particulier avec la possibilité de traiter les eaux usées et les ordures ménagères pour leur utilisation dans l'agriculture pré-urbaine notamment à l'Ouest de la ville. Actuellement, il est pratiquement inexistant.

- organisation urbaine :

A l'espace actuel discontinu et amorphe dans certaines parties de la ville, il faut substituer un ensemble structuré et cohérent où les équipements se trouvent à des distances convenables et où l'appartenance à une même communauté puisse s'affirmer et se développer à partir de la manière d'occuper le sol.

Aussi, un accent particulier sera mis sur l'organisation et l'aménagement des pôles d'équipements, qui doivent s'insérer harmonieusement dans le cadre urbain.

On recherchera également la cohérence entre la zone actuellement urbanisée, les potentialités du site et la partie d'aménagement adoptée.

Dans cette optique, les unités suivantes seront retenues pour l'organisation future de l'agglomération :

- la parcelle :

C'est l'unité d'habitation qui abrite un ou plusieurs ménages. Le ménage compte en moyenne dix (10) personnes et occupera une parcelle d'une superficie de 400 m². Selon le recensement de 1988, le ménage comptait 9 personnes en moyenne.

- le sous-quartier :

Il s'agit d'un groupe d'îlots d'environ une centaine de parcelles.

- le quartier :

Pour un quartier, le chiffre de 6 000 à 8 000 habitants est un bon ordre de grandeur pour permettre un accès facile aux équipements de proximité. Ainsi, à l'horizon du PDU, la ville pourra compter entre 8 et 10 quartiers où il faut prévoir au niveau de chacun un espace polyvalent de 2 hectares environ.

4.3 – BESOINS EN SUPERFICIES A URBANISER EN 2021

a) Superficie pour l'habitat

L'estimation des besoins en superficies à urbaniser tient compte de la demande liée à la croissance urbaine et celle liée à la structure des ménages (dessalement).

On estime à 5 446 environ le nombre de ménages en 2021, soit 2 801 ménages supplémentaires entre 2001 et 2021.

La superficie à urbaniser s'élèvera à 413 ha dont 289 ha pour l'habitat et la petite voirie contre 124 hectares à réserver aux équipements et à la grande voirie. Cependant, il convient de noter que des surfaces supplémentaires ont été prévues pour préserver la ville d'un taux de croissance plus important que prévu.

Cependant, le site réservé à la Société Immobilière du Cap-Vert doit faire l'objet d'une désaffectation afin de permettre son occupation par la population. Il constitue un vide à combler.

Il reste entendu que les superficies occupées par l'Habitat ne seront multipliées que par 1,5 du fait de la réduction progressive de la dimension des parcelles. Ceci permettra d'accroître les densités à l'hectare et de réduire les coûts de viabilisation (diminution de la longueur de la voirie et réseaux divers).

b) Equipements et infrastructure

Les normes retenues permettent de prévoir suffisamment de réserves foncières pour assurer un développement urbain harmonieux et moins coûteux en évitant les opérations de déguerpissements pour loger les futurs équipements collectifs.

b.1) Les équipements collectifs

- Au niveau du quartier : il est utile de prévoir les équipements ci-après :
 - une école préscolaire de 600m²
 - une école primaire de 2 hectares
 - un poste de santé de 4 hectares
 - une mosquée de 900m²
 - un terrain de jeu d'un hectare
 - un centre social avec une salle de réunion
 - une place publique d'un hectare

Ces équipements seront regroupés de préférence dans les espaces polyvalents.

- Au niveau de la ville : Pour lui permettre de bien remplir son rôle de chef lieu de département, le plan directeur d'urbanisme a prévu :
 - Un deuxième centre de santé
 - Un lycée (le lycée existant n'est qu'un CEM transformé)
 - Un complexe islamique avec institut islamique, centre social, salle de conférences etc.
 - Un deuxième CEM
 - Un complexe culturel (bibliothèque, salle de spectacles)
 - Un second marché (1 ha) dans la partie Est de la ville
 - Une place centrale à aménager en espace-vert et de détente
 - Une caserne des sapeurs-pompiers.

b.2) Infrastructures

- Voirie urbaine : Les liaisons routières seront classées en 03 (trois) catégories :
 - Les voies primaires ou artérielles d'une emprise minimale de 30m permettent une évacuation rapide de la circulation.
 - Les voies secondaires ou de distribution d'une emprise de 20m, relient les différents quartiers et les pôles urbains (centres administratif, commercial, sportif, sanitaire, etc.)
 - Les voies tertiaires ou de desserte qui permettent la circulation à l'intérieur des quartiers. Leur emprise varie entre 10 et 15m.
Les routes suivantes pourraient être bitumées en priorité :
 - ❖ La route de Nganda qui constitue un des axes majeurs de l'ossature urbaine notamment dans les années à venir.
 - ❖ Les voies de 30m à l'Ouest et au Sud.

La priorité portera aussi sur l'aménagement des carrefours avec la route nationale afin de limiter les risques d'accidents.

➤ L'adduction d'eau :

Le réseau d'adduction d'eau qui dessert actuellement la majorité des ménages, sera étendu aux quartiers périphériques d'origine récente et renforcé au sein du tissu urbain existant.

En matière d'assainissement, le centre-ville devra être doté d'un réseau collectif et les fosses étanches devront être généralisées dans les autres quartiers.

Concernant les ordures ménagères, une décharge contrôlée d'ordures ménagères devra être créée et les déchets valorisés pour l'agriculture.

➤ Le réseau d'électricité : Il sera développé dans les quartiers périphériques et des efforts seront faits en vue de l'amélioration de l'éclairage public dans certains quartiers existants et ceux à créer.

L'extension du réseau téléphonique fera aussi l'objet d'une attention particulière.

f) Les zones d'activités

Elles sont principalement constituées par :

c.1) Les zones commerciales : que formeront le nouveau marché, les artères commerçantes du centre-ville.

c.2) Les zones agricoles : elles sont constituées par :

- Le projet PEUK situé à l'Est de la ville
- Les terres agricoles limitrophes de la commune.

En outre, il faut souligner, que les zones agricoles situées dans la périphérie urbaine méritent une préservation en raison de l'importance de leur apport quant à l'approvisionnement de la ville en produits alimentaires. Rappelons que **Kaffrine** reste encore une ville rurale en raison de l'importance du secteur primaire dans la fourniture des emplois urbains.

c.3) Le domaine industriel

Il est situé dans la partie Nord Est de la ville et couvre environ 6 hectares.

c.4) La zone artisanale

Située côte à côte avec le Domaine industriel, elle doit jouer un rôle important dans le devenir urbain de **Kaffrine**. Elle couvre une superficie de 4 hectares.

Les espaces plantés seront prévus dans les différents lotissements.

Il est à noter que les superficies proposées à l'urbanisation à l'horizon du plan directeur d'urbanisme, dépassent les limites actuelles du périmètre communal. Le nouveau périmètre fera l'objet d'une demande aux autorités compétentes.

L'occupation du sol en 2021 proposée pour la ville, prévoit des réserves foncières suffisantes pour les équipements et les zones d'activités.

EVALUATION SOMMAIRE DES INVESTISSEMENTS

| Intitulés | Taille | Coût estimé | Coût total | Observation |
|---|--------------------|----------------------------|-----------------|---------------|
| Habitat | 289 ha | 9 000 000 F | 2 601 000 000 F | Viabilisation |
| <u>Equipements</u> | | | | |
| <u>Administratifs</u> | | | | |
| * Caserne de sapeurs pompiers | | 5 000 000 F / ha | 50 000 000 F | |
| <u>Sanitaires</u> | | | | |
| * Poste de santé | 3 | 70 000 000 F | 210 000 000 F | |
| * Centre de santé | 1 | 800 000 000 F | 800 000 000 F | |
| <u>Scolaires</u> | | | | |
| * Ecoles préscolaires | 600 m ² | 10 000 000 F | 10 000 000 F | |
| * Ecoles primaires | 116 cl. | 5 000 000 F | 580 000 000 F | |
| * C.E.M. | | 150 000 000 F | 150 000 000 F | |
| * Lycée | | 600 000 000 F | 600 000 000 F | |
| <u>Marchands</u> | | | | |
| * Marché | 1 ha | 40 000 000 F | 40 000 000 F | |
| * Gare routière | | 120 000 F / m ² | 120 000 000 F | |
| <u>Sportifs, Loisirs, Socioculturels</u> | | | | |
| * Terrain de jeu | 1 ha | 1 200 000 F | 1 200 000 F | |
| * Centre social | | 150 000 F / m ² | 70 000 000 F | |
| * Complexe culturel | | 150 000 F / m ² | 200 000 000 F | |
| * Place publique | 1 ha | 5 000 F / m ² | 50 000 000 F | |
| * Espace vert | 2 ha | 3 000 F / m ² | 60 000 000 F | |
| <u>Cultuels</u> | | | | |
| * Mosquée | Pm | Pm | Pm | |
| * Complexe islamique | | 150 000 F / m ² | 100 000 000 | |
| Voirie et places | Pm | Pm | Pm | |
| <u>Réseaux</u> | | | | |
| * Eau | Pm | Pm | Pm | |
| * Electricité | Pm | Pm | Pm | |
| * Téléphone | Pm | Pm | Pm | |
| * Assainissement | Pm | Pm | Pm | |

Les investissements prévus à l'horizon du Plan Directeur D'urbanisme sont évalués à **5 642 200 000 Fcfa** dont 1 010 000 000 Fcfa pour l'éducation soit 18%, 1 340 000 000 Fcfa pour la santé. Cependant il faut que tous les investissements n'ont pas été évalué, 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/ REGLEMENT D'URBANISME

Titre premier : Dispositions Générales

Article 1: Champ d'application du règlement d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **Kaffrine** et des limites assignées à l'urbanisation en l'an 2021.

Le règlement est opposable à toute personne physique ou morale de statut public ou privé

Article 2 : Le plan directeur d'urbanisme est soumis aux règles définies par le code de l'urbanisme

Article 3 : Subdivision de l'aire urbaine en zones et secteurs

L'aire urbaine est subdivisée en deux grands types de zones composées de secteurs :

- 1) Zone d'habitat (habitat existant et extension),
- 2) Zone d'activités (activités industrielles, artisanales, agropastorales).

Article 4 : Zone d'extension

Les zones d'extension comportent des trames d'îlots successives. La réalisation de chaque trame est laissée à l'appréciation de l'Autorité Communale.

Titre 2 : Dispositions particulières applicables à chaque zone

Chapitre premier : Zones d'habitat

Article 5 : Sont autorisés :

- ❖ les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ;
- ❖ les équipements culturels, sociaux, les aires de jeux est espaces verts liés à l'habitat ;
- ❖ les aires permanentes de stationnement ;
- ❖ les lotissements à usage d'habitation à condition que la surface des parcelles excède 400 m² et que la largeur de façade sur rue soit au moins égale à dix (10) mètres ;
- ❖ les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes ;
- ❖ les bâtiments à usage de bureaux et leurs annexes ;
- ❖ les locaux destinés à l'activité artisanale de moins de dix (10) employés à condition qu'elle n'apporte de gêne pour le voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruit, circulation intense, utilisation de produits dangereux) ;
- ❖ les établissements ouverts au public et satisfaisant aux règles édictées par le code de l'urbanisme.

Article 6 : Sont interdits :

- ❖ les activités artisanales pouvant apporter une gêne à leur voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruit, circulation intense, utilisation de produits dangereux etc.) ;
- ❖ les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, de matériaux et combustibles solides ou liquides ;
- ❖ les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parkings, stations-service ;
- ❖ les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction ;

Article 7 : Emprises diverses :

Les emprises diverses délimitées par le plan directeur d'urbanisme s'imposent à tous les plans de détails, projets de lotissement et de rénovations d'îlots.

Elles sont assorties d'une servitude définissant les emplacements réservés aux :

- ❖ voies existantes ou à créer,
- ❖ équipements collectifs de toute sorte.

Article 8 : Rénovation d'îlots :

Dans le cas particulier de la rénovation d'un îlot ou de plusieurs îlots, le projet devra faire l'objet d'un plan de masse respectant les règles d'emprises et être approuvé par les services chargés de l'urbanisme.

Article 9 : Lotissement d'extension :

Pour les lotissements d'extension, les divisions doivent être organisées pour prévoir des parcelles contiguës sous réserve que la longueur cumulée des façades n'excède pas soixante (60) mètres.

Article 10 : Emprise au sol (CES) :

L'emprise au sol des bâtiments et annexes sur les parcelles à construire ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain pour les constructions au rez-de-chaussée et 40 % pour les constructions avec étage.

Article 11 : Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Le COS détermine le nombre maximum de mètres carrés de planchers hors-œuvre par mètre carré de terrain.

Il est fixé à 1,00 pour les zones d'habitat et les zones d'activités.

Article 12 : Implantation des constructions par rapport aux voies :

Toute construction devra être implantée à :

- ❖ 15 m minimum de l'axe des voies de 30 m d'emprise,
- ❖ 10 m minimum de l'axe des voies de 20 m d'emprise,
- ❖ 5 m minimum de l'axe de voies de 10 m d'emprise,

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

Article 13 : 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 6m 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 6m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;

- ❖ au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

La plus courte distance entre deux bâtiments doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

Les constructions pourront être continues à condition que la longueur cumulée des façades n'excède pas 60m et que la profondeur de la contiguïté n'excède pas 15 mètres.

La hauteur des façades sur une construction ne devra pas dépasser 3 niveaux dont 4m 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 constructions avec un minimum de 4m, hormis les parcelles contiguës attribuées à des familles ou communautés pour lesquelles, les autorités chargées de l'urbanisme donneront leur accord après examen des plans de masse.

La hauteur des façades sur rue des constructions ne devra pas dépasser 5 niveaux dont 4m pour le rez-de-chaussée et 14 mètres pour les étages, soit une hauteur maximale de 18 mètres dans les zones d'extension.

La hauteur au centre peut aller jusqu'à 21 mètres si le sol le permet.

Article 14 : Stationnement :

Sauf pour la réalisation d'une habitation uni familiale, sur un terrain, des aires de stationnement devront être réalisées pour toutes opérations de construction selon les caractéristiques suivantes :

- ❖ longueur : 5,00m ;
- ❖ largeur : 2,50m ;
- ❖ dégagement : 6,00m pour les parkings disposés transversalement et 4m pour ceux disposés obligatoirement à 30° et à 45°.
- ❖ surfaces minimales de stationnement :
 - logements :
 - jusqu'à 3 pièces (1 place par logement) ;
 - plus de 3 pièces (2 places par logement) ;
 - commerce : 1 place pour 50m² (surface hors oeuvre) ;
 - Pour tous les bâtiments recevant du public, 20% minimum de la surface hors oeuvre seront réservés au stationnement :
 - ❖ salle de réunion, de spectacle : 1 place pour 20 personnes ;
 - ❖ hôtels – restaurants : 1 place pour 10 personnes ;
 - ❖ enseignement secondaire : 2 places par classe ;
 - ❖ enseignement élémentaire : 1 place par classe ;

Article 15 : Espaces libres et plantations

Tout terrain comprendra au minimum un arbre à haute tige par 100 m² de terrain.

Article 16 : Accès et voirie

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 10m et une partie circulaire de 5m de largeur au minimum.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

L'accès aux constructions devra répondre aux exigences édictées ou non de la circulation et à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article 17 : Desserte par les réseaux

Eau : Lorsque le réseau d'alimentation en eau existe, le branchement est obligatoire pour toute construction où s'exerce une activité ou pour tout établissement recevant du public ou pour la réalisation de plus de 2 logements sur une même parcelle.

Assainissement :**Eaux usées** :

Lorsqu'il existe un réseau, le branchement est obligatoire pour toutes les constructions branchées au réseau d'alimentation en eau.

En cas d'absence de réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées avant leur rejet (décantation) par fosse septique ou étanche ou tout autre moyen de traitement autorisé. Le moyen de traitement pourra intéresser un ou plusieurs lots.

D'une manière générale, le traitement et le rejet d'eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain, ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

CHAPITRE II : Zones d'activités

A – Nature de l'occupation du sol :

Article 18 : sont autorisés :

- ❖ les établissements industriels n'entrant pas dans les classifications des industries polluantes (air, eaux) ;
- ❖ les bâtiments à usage de bureaux ;
- ❖ les bâtiments à usage de logements de fonction ;
- ❖ les lotissements à usage industriel et artisanal à condition que les parcelles à créer aient une superficie minimale de 500m² ;
- ❖ les aires permanentes de stationnement, les entrepôts et dépôts de matériaux ;
- ❖ les constructions à usage pastoral, agricole et leurs annexes.

Article 19 : sont interdits :

- ❖ les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de fonction ;
- ❖ les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes ;
- ❖ les établissements industriels classés polluants (air, eaux) ;
- ❖ les dépôts de déchets et de vieux véhicules.

B – Conditions d'occupation du sol

Article 20 : accès :

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et répondant aux conditions suivantes :

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

Article 21 : desserte par les réseaux

Eau : le branchement sur le réseau d'adduction d'eau est obligatoire.

Assainissement :

Eaux usées :

S'il existe un réseau, le branchement est obligatoire. En cas d'absence de réseau, le branchement et le rejet des eaux usées, en particulier d'eaux industrielles, devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur, que ces réglementations soient nationales, locales ou spécifiques à la zone intéressée.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Article 22 : Emprise au sol :

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

Dans tous les cas, les parcelles constructibles auront une superficie d'au moins 500 m² et une largeur de façade d'au moins 20 mètres.

Le coefficient d'utilisation des parcelles : la surface couverte ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

Article 23 : Implantation des constructions :

A) Zone industrielle :

Les principes directeurs sont les suivants :

- ❖ une marge plantée de reculement de 10m à partir de la voie est obligatoire ;
- ❖ par mesure de sécurité, notamment en vue de restreindre le risque de propagation des incendies, une marge d'isolement de 5m minimum sera respectée au long des limites séparatives de fonds ;
- ❖ la construction de bâtiments sur une même parcelle est autorisée, à condition qu'à tout point de chaque façade, la distance mesurée à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment soit égale à :
 - 5m pour les bâtiments à rez-de-chaussée
 - 8m pour les bâtiments à étages

B) Zone agricole ou pastorale

Seules les constructions à usage de logement de fonction liées aux activités agricoles et celles d'équipements et d'infrastructures liées à ces activités sont autorisées.

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

Article 24 : Stationnement

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 mesures suivantes :

- ❖ logements de fonction : 1 place par logement
- ❖ bureaux : 50% de la surface hors œuvre ;
- ❖ ateliers, dépôts : 10% de la surface hors œuvre.

Article 25 : Espaces plantés et plantations

Il devra être prévu en moyenne un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.

Article 26 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- ❖ Le **COS** se détermine par :

Le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre constructibles par mètre carré de terrain pour toute construction autre que les hangars ou atelier. Le COS est fixé à 1,00 pour les zones d'activités.

Le nombre de mètres cubes hors-œuvre constructif par mètre carré de terrain lorsqu'il s'agit de hangars ou d'ateliers. Il est de 4m³/m² au maximum.