

**PLAN DIRECTEUR D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE KOUNGHEUL
HORIZON 2024**

RAPPORT DE PRESENTATION

REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

A / RAPPORT DE PRESENTATION

I. RAPPEL DES CONTEXTES DEPARTEMENTAL ET

URBAIN.....	5
1.1 Contexte départemental.....	5
1.2 Contexte urbain.....	5
1.2.1. Cadre physique.....	5
1.2.2. Population et activités économiques.....	6
1.2.3. Structure urbaine et habitat.....	6
1.2.4. Equipements urbains.....	6
1.2.5. Voirie et transport.....	7
1.2.6. Réseau d'Adduction d'eau et assainissement.....	7
1.2.7. Réseau électrique.....	8
1.2.8. Réseau téléphonique.....	8
1.3 Contraintes et Atouts.....	8
1.3.1. Les contraintes.....	8
1.3.2. Les atouts.....	10

II. LES COUPS PARTIS ET LES DISPONIBILITES FONCIERES

ACTUELLES.....	11
2.1. Les coups partis.....	11
2.2. Les disponibilités foncières actuelles.....	11

III. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN

SUPERFICIE A URBANISER.....	12
3.1. Perspectives démographiques.....	12
3.2. Besoins en superficie à urbaniser.....	13

IV. OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME ET PARTI	
D'URBANISME	14
4.1. Objectifs du plan directeur d'urbanisme.....	14
4.2. Parti d'urbanisme.....	15
4.2.1. Organisation urbaine.....	17
4.2.2. Destination des sols.....	18

B / REGLEMENT D'URBANISME

C / EVALUATION DES COUTS D'URBANISATION

A / RAPPORT DE PRESENTATION

I. RAPPEL DES CONTEXTES DEPARTEMENTAL ET URBAIN

1.1. Contexte départemental

Le département de Kaffrine couvre une superficie de 11.853 km² et comprend deux communes (Kaffrine et Koungheul) et quatre arrondissements regroupant vingt et une communautés rurales.

La population est de 439.477 habitants selon les résultats du RGPH de 2002.

Les grandes activités économiques du département de Kaffrine sont basées sur l'agriculture, l'élevage et le commerce.

L'agriculture y est particulièrement développée avec une production arachidière représentant une part importante de celle du pays. Cette situation lui confère un rôle clé dans l'économie régionale.

Kaffrine est une grande zone d'élevage, mais il y est pratiqué de manière extensive.

D'autres activités participent pleinement au développement économique du Département. Il s'agit du commerce et de l'artisanat.

En outre, il faut noter que le réseau routier, développant un linéaire de 817,9 Km, est marqué par la vétusté de certains tronçons parfois impraticables pendant l'hivernage.

1.2. Contexte urbain

1.2.1. Cadre physique

Implantée sur un bas plateau légèrement incliné du Sud au Nord, la commune de Koungheul est située dans le département de Kaffrine

Les sols sont développés sur des matériaux sablo argileux et argilo-gréseux.

Le climat de type soudano-sahélien, est caractérisé par une saison pluvieuse suivie d'une longue saison sèche (7 à 8 mois).

En saison sèche le vent dominant est l'harmattan, de direction Est-Ouest.

Pendant la saison humide ou hivernage, le vent dominant est la mousson. Elle pénètre dans la zone selon une direction Sud Est - Nord Ouest

La commune est traversée par des vallées mortes localisées surtout au Nord et au Sud. Ces vallées sont issues du système fluvial de la Gambie.

1.2.2. Population et activités économiques

La population de la commune de Koungeul est passée de 2.901 habitants en 1961 à 8.475 habitants selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1976 et à 14.029 individus au RGPH de 2002 pour 1.809 ménages vivant dans 1.634 concessions. Les enquêtes ménages effectuées en Mars 2005 ont donné une population de 15.554 habitants.

La population de la commune est jeune; près de 53 % ont moins de vingt ans. Les femmes représentent 52,5 % de la population.

La vie économique repose essentiellement sur les secteurs primaire (agriculture, élevage), secondaire (industrie, artisanat) et tertiaire (commerce et transport).

L'agriculture pratiquée de manière traditionnelle, est la principale source de revenus des ménages de la commune.

1.2.3. Structure urbaine et habitat

La commune est caractérisée par un centre ville (Escale) très dynamique qui regroupe la majorité des équipements, créant ainsi une structure urbaine déséquilibrée; les autres quartiers étant dépourvus d'équipements polarisateurs. Quant à l'habitat, bien que moderne, est constitué essentiellement de constructions basses (généralement en rez de chaussée). Les matières les plus utilisées dans la mise en œuvre des constructions sont les briques de terre pour les murs et le zinc pour les toitures.

1.2.4. Equipements urbains

La présence des équipements administratifs et publics est surtout liée au statut

de commune de la localité devenue récemment chef lieu de département. Ils sont constitués pour la plupart des services déconcentrés de l'Etat et des sociétés concessionnaires.

Sur le plan des équipements éducatifs, Kounghoul compte trois collèges dont deux privés, cinq écoles primaires publiques, une école primaire privée, une case des tout-petits, une garderie d'enfants et un centre de formation technique féminin.

Au plan sanitaire, la commune abrite un centre de santé, un poste de santé et deux pharmacies.

Il convient de souligner la présence de tous les équipements socio- culturels marchands, sportifs, et culturels au niveau de la commune.

1.2.5. Voirie et transport

Le réseau viaire de la commune est caractérisé par l'existence d'une voirie revêtue de 4.828 ml sur une voirie non revêtue estimée à 18.313 ml.

En outre il convient de signaler qu'en matière de transport urbain, les vélos taxis assurent le plus souvent la liaison entre le centre ville et les autres quartiers.

Le transport inter urbain est effectué par des taxis et des minis cars.

1.2.6. Adduction d'eau et assainissement

La fourniture en eau potable dans la ville est assurée par un château d'eau d'une capacité 100 m³ / jour (alimentée à partir d'un forage). La longueur du réseau est estimée à 30.000 ml. Trente cinq bornes fontaines et plusieurs puits sont localisés dans les différents quartiers notamment ceux situés à la périphérie. En matière d'assainissement, seuls les alentours du marché disposent d'un petit canal en état de délabrement pour les eaux pluviales, malgré les besoins en raison des inondations récurrentes dans la ville.

Le réseau d'évacuation des eaux usées est inexistant.

Les types d'aisance individuelle sont constitués principalement de latrines et de WC.

Un camion de 8 m³ et les charrettes des comités de salubrité assurent le ramassage des ordures ménagères qui sont déposées au niveau de la décharge publique ou dans les dépôts sauvages.

1.2.7. Réseau électrique

Situé dans le quartier Escalé, le groupe électrogène d'une puissance de 600 kva par jour, alimente la commune de Koungheul.

Le réseau d'alimentation de la commune comprend un réseau moyenne tension (M.T.) et un réseau basse tension (B.T.) de 15.755 ml. Le nombre d'abonnés, est estimé à 1500 clients ordinaires en Mars 2005.

1.2.8. Réseau téléphonique

La commune dispose d'un parc téléphonique très faible. Elle dispose d'une station SONATEL.

1.3. Contraintes et Atouts

1.3.1. Les contraintes

❖ Au niveau départemental

- Les contraintes écologiques

Elles sont principalement constituées par la salinisation et l'épuisement des sols, les aléas climatiques, des nappes aquifères relativement profondes par endroits.

- Les autres contraintes

Le département est confronté à une insuffisance d'infrastructures routières, d'équipements sanitaires, sportifs et socio-culturels et une mauvaise répartition géographique des infrastructures hydrauliques.

❖ *Au niveau urbain*

- *Les contraintes naturelles*

Sise sur un plateau légèrement incliné, la ville de Koungheul subit des inondations en période d'hivernage. Le fort ruissellement issu des eaux pluviales entraîne l'impraticabilité de certaines voies notamment dans les quartiers de Koungheul Ville, Escale (alentours du marché).

Il faut noter aussi l'existence de deux dépressions qui ceinturent la ville surtout dans ses parties Nord Ouest et Sud Ouest. Ces dépressions constituent des contraintes naturelles à l'aménagement urbain. Dans sa partie Est, l'existence d'une table latéritique empêche pratiquement l'extension de l'urbanisation.

- *Les autres contraintes*

Elles sont liées notamment à:

- l'insuffisance du personnel et des infrastructures sanitaires qui assurent en même temps des prestations aux populations de la ville Koungheul et celles de la communauté rurale de Maka Yop;
- l'insuffisance des équipements sportifs: absence d'une arène municipale et de terrains de sport dans beaucoup de quartiers;
- la mauvaise répartition des équipements éducatifs et l'absence d'un lycée;
- l'absence de places publiques et d'espaces verts;

En outre, il faut signaler:

- l'inexistence de réseaux d'assainissement : eaux pluviales / eaux usées;
- la présence du chemin de fer dont les installations occupent un terrain de près de 12 ha au centre ville. Leur emprise constitue un vrai no man's land dans le territoire communal et constitue une contrainte à l'aire urbaine.
- la faiblesse du budget Municipal face aux nombreux besoins liés au développement de la ville.

Malgré les contraintes de tous ordres, le département et la ville disposent de certains atouts pouvant permettre un développement du centre urbain pour qu'il puisse jouer le rôle qui lui est dévolu.

1.3.2. Les atouts

❖ *Au niveau départemental*

Le département de Kaffrine dispose d'énormes potentialités agricoles (de vastes superficies non encore exploitées) pour le développement rural. Il occupe une place de choix dans la production agricole nationale.

En outre, c'est une zone de prédilection de l'élevage qui recèle des potentialités énormes liées à l'importance du cheptel, à la rusticité des espèces et à l'existence des débouchés (populations urbaines, marchés hebdomadaires).

Le secteur de la foresterie connaît un regain d'intérêt et joue un rôle dans le développement économique.

Concernant la faune et la végétation, le département recèle également quelques potentialités dont l'exploitation pourrait donner des résultats intéressants et « booster » l'économie locale.

❖ *Au niveau urbain*

La ville de Kougheul dispose de plusieurs atouts:

- une situation géographique très favorable: la ville de Kougheul est un centre de transit. Cette position lui permet d'être un centre secondaire dans le département de Kaffrine. Sa proximité avec la Gambie favorise aussi beaucoup d'échanges commerciaux.

- l'aire de la ville est de 750 ha à l'intérieur de ses limites administratives. Des possibilités de densification sont encore offertes par l'occupation actuelle et la disponibilité d'environ 138 ha non encore occupées dans le périmètre communal.

II. LES COUPS PARTIS ET LES DISPONIBILITES FONCIERES ACTUELLES

2.1. Les coups partis

Il s'agit surtout des projets d'aménagement en cours d'exécution qui constituent des contraintes dont il faut tenir compte.

❖ *Le lotissement de Touba Koungheul*

Les Autorités Municipales ont entrepris depuis 2003 un lotissement de 350 parcelles dans le quartier de Touba Koungheul. Ce lotissement est en cours d'occupation.

❖ *Les lotissements d'extension des quartiers Mali et Diamaguène*

Des lotissements d'extension de l'habitat ont été entrepris par la Municipalité de Koungheul dans les quartiers de Mali et de Diamaguène pour densifier le tissu urbain.

2.2. Les disponibilités foncières actuelles

En 2005, la population de 15.554 Habitants occupait une superficie de 440 ha environ soit 59 % du territoire communal.

Les vallées mortes, les zones inondables et les zones non constructibles sont estimées à 172 ha.

L'occupation actuelle offre des possibilités non négligeables de densification. En conséquence, la commune de Koungheul dispose aujourd'hui de 138 ha non encore occupés.

III. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN SUPERFICIE D'URBANISER

3.1. Perspectives démographiques

La population de Kougheul était estimée en 1961 à 2.901 habitants. Les recensements généraux de la population et de l'habitat ont dénombré en 1976 8.475 habitants, en 1988 10.719 habitants et en 2002 14.029 habitants. Les enquêtes ménages effectuées en 2005 ont décompté 15.554 habitants.

Le taux de croissance démographique de 1,97 % sur la période 1976- 1988 est passé à 1,94 % entre 1988 et 2002 et 3,5 % entre 2002 et 2005.

Trois taux ont été retenus comme hypothèses d'urbanisation dans le livre blanc:

- hypothèse basse: 2 %;
- hypothèse moyenne: 2,7 %;
- hypothèse haute: 3,5 %.

Le tableau ci-dessous montre selon les dates retenues, la taille de la population de la commune en fonction de la période et des hypothèses de croissance démographique adoptées.

Taux de croissance	2 %	2,7 %	3,5 %
Années			
2005	15.554	15.554	15.554
2012	17.868	18.745	19.791
2017	19.730	21.418	23.506
2022	21.786	24.472	27.921
2026	23.584	27.225	32.042

Sources: PDU Kougheul - Livre Blanc

D'après les projections, la population additionnelle est la suivante selon les taux de croissance retenus entre 2005 et 2026:

- hypothèse 2%: 8.030 habitants
- hypothèse 2,7%: 11.671 habitants
- hypothèse 3,5%: 16.488 habitants.

L'hypothèse haute (3,5%) a été retenue pour l'établissement du projet de plan directeur d'urbanisme en raison du nouveau statut de la commune de Koungheul en chef lieu de département et des potentialités économiques locales et les perspectives de leur mise en valeur.

3.2. Besoins en superficie à urbaniser

Les enquêtes ménages effectuées en 2005 donnent une population moyenne par concession de 9 personnes, celle d'un ménage de 8 personnes. Ce qui donne un nombre de ménages de 2105 à l'horizon du PDU.

Pour l'évaluation des besoins, la taille moyenne identifiée des parcelles est de 300 m². Dès lors, La superficie nécessaire à l'habitat est de 63 ha.

La superficie réservée à l'habitat représente selon les normes 70 % de la zone à aménager, la voirie et les équipements chacun 15 % soit au total 30 %.

Par conséquent, 14 ha seront réservés à la voirie et 14 ha aux équipements soit au total 28 ha.

Au total, la population additionnelle de 16.488 aura besoin de 91 ha à l'horizon du PDU.

A cela il convient d'ajouter les 1.500 demandes de parcelles enregistrées à la commune; ce qui correspond à une superficie de 64 ha dont 45 ha pour l'habitat, 19 ha pour les équipements et la voirie.

En somme les besoins de terrains à urbaniser sont estimés à 155 ha dont 108,5 ha pour l'habitat et 46,5 ha pour les infrastructures et les équipements.

IV. OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR ET PARTI D'URBANISME

4.1. Objectifs du plan directeur d'urbanisme

Le Plan Directeur d'Urbanisme vise à:

- réviser le schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme élaboré en 1974 au moment où Kougheul n'a pas été érigée en commune et de mettre à la disposition des Autorités locales un nouvel outil de gestion urbaine adaptée aux exigences d'un développement urbain harmonieux. A travers le PDU, la commune de Kougheul va disposer d'un outil de planification lui permettant de maîtriser et d'orienter le développement de la ville. Ainsi, le PDU permet de déterminer les localisations les plus indiquées pour chaque catégorie de projet ainsi que les réserves foncières nécessaires;
- apporter des solutions aux problèmes de la population en termes d'habitat, d'équipements et d'infrastructures;
- mieux organiser la vie des quartiers autour de pôles d'équipements de proximité dans le sens de faciliter l'accès aux équipements de base aux populations;
- développer une meilleure stratégie d'implantation des populations dans l'espace urbain en leur offrant des sites d'accueil indemnes des phénomènes récurrents d'inondation;
- préserver l'environnement par des mesures qui seront contenues dans le zonage et le règlement d'urbanisme;
- favoriser le développement économique urbain par la mise en place d'infrastructures performantes permettant notamment la mise en valeur des ressources locales;
- offrir des dispositions nécessaires pour permettre à la ville de jouer le rôle qui lui est dévolu.

4.2. Le parti d'urbanisme

Dans les termes de référence, le maître d'ouvrage a demandé l'élaboration de deux variantes pour le développement urbain. En effet, après discussion le Conseil Municipal a retenu l'idée d'une synthèse des deux variantes avec l'extension de la ville au Sud - Ouest et à l'Est.

Pour satisfaire les besoins en terrains urbanisables de la commune, il est nécessaire de faire l'extension de l'urbanisation sur le territoire de la communauté rurale de Ida Mouride en raison du déficit foncier, lié notamment aux contraintes naturelles physiques.

L'extension se fera d'une part au Sud-Ouest en direction de Kougheul Socé.

Il s'agira d'organiser un nouveau pôle urbain d'une superficie de 12 ha qui comprendra des équipements à caractère administratif, sanitaire et socio-culturel. Un lycée de 6 ha est aussi prévu dans ce nouveau pôle.

Ce pôle desservira les quartiers en cours d'urbanisation tel que Touba Kougheul et devra polariser la partie Sud de la ville ainsi que le village de Kougheul Socé.

Ainsi, on tient compte aussi de la nouvelle donne qui fait de Kougheul un chef lieu de département. Une réserve administrative de 4 ha pour accueillir les services départementaux, sociétés concessionnaires et structures d'encadrement est prévue dans ce nouveau pôle. De plus une bibliothèque, un espace jeunes et un grand marché y seront construits.

Au niveau des quartiers, est proposé la création d'un centre de quartier d'une superficie de 4 ha qui va abriter des équipements de proximité: école primaire, poste de santé, place publique, marché, lieu de culte...

Par ailleurs, un autre centre de quartier devra servir de prolongement des équipements existants à l'Est où seront érigés un nouveau CEM, une salle polyvalente, un théâtre de verdure et des équipements de proximité (école primaire, poste de santé, place publique, lieu de culte...).

Il est prévu à l'Est, une réserve foncière destinée à accueillir des installations à vocation artisanale et industrielle, localisée en fonction de la direction des vents dominants et de l'accessibilité. Cette zone sera alimentée en eau potable et en électricité et pourra abriter de petites et moyennes entreprises artisanales (ateliers de fabrication et de réparation de matériels agricoles, des ateliers de menuiserie bois, garage mécanique) et de petites unités de transformation ou de valorisation des produits agricoles et fruitiers.

Il est proposé la pratique de cultures maraîchères dans les vallées en vue de contribuer au développement de l'emploi dans la commune et à la satisfaction en partie des besoins alimentaires.

Les extensions seront desservies par un réseau viaire d'emprise de 15 à 30 m (voirie secondaire) qui délimitera les différents nouveaux quartiers et sera relié à la ville par le prolongement de certains axes de la voirie existante.

Des routes digues ont été proposées pour séparer les dépressions des futures zones d'extension urbaine et les habitations le long du Nianija Bolon (quartiers de Bamba Modou Coura et Campement)

Il est proposé une déviation des transits lourds vers la partie Nord de la ville. Ils devront emprunter l'ancien tracé de la route nationale à aménager. Cela permettra d'éviter au maximum le centre-ville

Le développement spatial de la ville de Koungheul contribue à rééquilibrer le développement urbain par la création d'un nouveau pôle dans la partie Sud de la ville et compléter les équipements dans la partie Est.

En raison du nouveau statut de Koungheul comme chef lieu de département, la nécessité de mise en place d'un certain nombre de services administratifs et techniques comme la Préfecture, les services départementaux, sociétés concessionnaires, a été prise en compte dans l'évaluation des besoins en superficie. La préfecture sera érigée sur le terrain qu'occupe actuellement la Sous – préfecture et la Police sera installée sur le site des anciens locaux des services Météo.

En somme, l'option de développement proposé est de faire de Koungheul un véritable centre urbain doté de tous les services urbains et infrastructures devant concourir à faire de cette localité un futur chef lieu de département digne de son nom.

Mais il convient de signaler que le développement urbain ne pourra se faire qu'en dehors des limites administratives de la commune de Koungheul.

4.2.1. Organisation urbaine

Pour l'organisation urbaine, les niveaux ci-dessous sont retenus:

❖ La parcelle

C'est l'unité de base d'habitation, abritant un ou plusieurs ménages et pouvant avoir une superficie supérieure ou égale généralement à 150 m².

Un îlot est un ensemble de parcelles encadrées par trois ou quatre voies de desserte.

❖ Le quartier

Un quartier est une division administrative de la ville. La population retenue pour un quartier à l'échelle de Koungheul est de 2500 à 3500 habitants avec accès facile aux équipements de proximité.

A niveau de chaque quartier il est prévu des équipements de proximité tels que:

- une école préscolaire de 600 m²
- une école primaire: 1 hectare
- un poste de santé: 600 m²
- un terrain de jeu: 1 hectare
- un centre social: 300 m²
- un lieu de culte: 300 m²
- des espaces verts: 300 m²
- une place publique: 500 m²

4.2.2. Destination des sols

❖ L'habitat

Les superficies réservées à l'habitat sont de 108,5 ha. Il sera structuré autour des pôles d'équipements de quartier.

❖ La voirie

- La voirie primaire:

Une voie de contournement Nord Est (avec une emprise de 20 m) va être aménagée pour assurer le trafic des camions gros porteurs. Cette voirie suit en partie l'ancien tracé de la route nationale, abandonné actuellement par les Autorités Municipales. En effet, une voie municipale de faible emprise constitue actuellement le lieu de passage des gros transits nationaux et internationaux avec tous les dangers et inconvénients que cela comporte.

- La voirie secondaire

Les voies secondaires assurent les liaisons inter quartiers. Ce type de voirie a une emprise comprise entre 15 à 20 m.

- La voirie tertiaire

Cette voirie intérieure aux quartiers a une emprise de 10 m.

- La route digue

Pour mettre la zone d'extension au Sud - Ouest à l'abri des inondations en période d'hivernage, il est prévu des routes digues de 10 m d'emprise constituant un sorte de barrage entre les dépressions et les zones d'habitation. Ces routes digues vont être aménagées le long des dépressions.

❖ L'adduction d'eau et l'assainissement

- L'adduction d'eau

Pour satisfaire les besoins en eau potable de la population additionnelle à l'horizon du PDU (en 2024), le réseau d'adduction d'eau devra s'étendre dans les futures zones d'extension ainsi que dans les quartiers périphériques actuels non desservis. Un nouveau château sera construit pour régler l'alimentation en eau de la population additionnelle.

- L'assainissement

○ *Eaux pluviales*

Le système actuel d'évacuation des eaux pluviales est très sommaire et délabré. En outre, la ville connaît de sérieux problèmes d'assainissement notamment pendant la période pluvieuse au cours de laquelle, plusieurs quartiers sont inondés.

Un programme spécial pour élaborer un plan directeur d'assainissement devra être mis en œuvre pour l'évacuation des eaux pluviales.

○ *Eaux usées*

Le réseau d'eaux usées est pratiquement inexistant. Il est recommandé la mise en place d'un système d'assainissement individuel performant pour les eaux usées en raison du coût élevé d'un système d'assainissement collectif.

○ *Les ordures ménagères*

La commune de Koungheul dispose d'une décharge aménagée pour accueillir les ordures ménagères dans la partie Est de la ville, particulièrement vers Touba Koungheul.

L'extension de la décharge est devenue une nécessité pour les Autorités Municipales. Il sera envisagé aussi la récupération des déchets recyclables tels que le fer, le verre, l'aluminium.

❖ Le réseau d'électricité

Le réseau devra être mieux développé dans les quartiers périphériques et dans les zones futures d'urbanisation immédiate.

La réhabilitation et l'extension de l'éclairage public demeure une des priorités des Autorités municipales.

❖ Le réseau téléphonique

La commune de Kougheul compte actuellement environ 150 abonnés.

Il faudra prévoir une extension du réseau dans les zones périphériques existantes et dans les futures extensions de l'habitat.

❖ Les espaces verts

Actuellement la commune n'est dotée d'aucun espace vert, ni de place publique aménagée.

Il est prévu des espaces verts dans les nouveaux quartiers et des ceintures vertes autour de la zone artisanale et industrielle.

De plus, des places publiques sont prévues dans les pôles d'équipements de quartier.

❖ Les équipements

- Les équipements administratifs et de sécurité

Une réserve d'équipements administratifs d'une superficie de 4 Ha est prévue pour abriter certains services départementaux, sociétés concessionnaires et les autres structures d'encadrement telles que ONG, Associations, établissement financier...

La Préfecture est prévue dans les locaux de la Sous préfecture actuelle.

Le bâtiment du Service de la Météo (délocalisé sur un autre site hors de la commune) va abriter le nouveau Commissariat de Police.

- Education

- jardin d'enfants
- écoles élémentaires : (7 écoles de 12 classes): 7 ha
- CEM: 2 ha
- Lycée : 6 ha

- La santé

Le centre de santé joue un rôle très important en raison de la polarisation qu'il exerce non seulement sur Kounghoul, mais aussi pour tout l'arrondissement de Maka Yop.

Il sera nécessaire de construire deux postes de santé. Ils seront implantés dans les zones déficitaires pour permettre un accès facile aux populations habitant les zones périphériques et dans les nouveaux lotissements aux soins de santé.

Chaque poste de santé pourrait être construit sur 0,06 ha.

Une réserve pour les équipements sanitaires est prévue dans les futures extensions.

- Equipements marchands

Dans les zones d'extension future, il est prévu l'implantation de marchés de quartier de 0,05 ha chacun.

Un grand marché d'un hectare est prévu dans la partie Sud.

Un marché aux poissons sera construit à l'entrée de la ville sur une superficie de 0,06 ha.

La construction sur le même site d'un abattoir digne de ce nom, d'un foirail et d'un centre d'insémination artificielle est prévue à l'entrée de la ville sur une superficie de 4 ha.

Il est envisagé aussi la création d'une gare routière gros porteurs de 2 ha à la sortie vers Tambacounda.

- Equipements sportifs, socio-culturels et de loisirs

Sur le plan socio-culturel, un complexe culturel composé d'un espace jeunes (qui pourra abriter le CDEPS), d'une bibliothèque Municipale, est prévu dans le nouveau pôle au Sud. Un théâtre de verdure et une salle polyvalente seront construits à l'Est. Une maison de la femme est aussi prévue dans les futures zones d'extension.

Des terrains de sport seront aménagés dans les nouveaux quartiers. Chaque terrain pourra être aménagé sur une superficie d'un hectare.

- Equipements culturels

Il est prévu:

- une grande mosquée et des mosquées de quartier;
 - une chapelle;
 - deux cimetières dont l'un musulman (1 ha) et l'autre chrétien (0,5 ha)
- seront construits au Sud-Ouest de la ville.

B / REGLEMENT D'URBANISME

Le présent règlement d'urbanisme qui complète le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Kougheul, est élaboré aux fins de fixer les règles et servitudes relatives aux conditions d'occupation dans l'aire géographique couverte par le plan directeur d'urbanisme.

En conformité avec le Plan Directeur d'Urbanisme, il précise et codifie, pour différentes catégories d'espaces, les types d'occupation autorisés, leurs conditions d'occupation et d'utilisation, les types d'équipements ainsi que le règlement d'habitabilité.

Le règlement s'applique sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du présent règlement.

Le présent règlement concerne tout le territoire couvert par le Plan Directeur d'Urbanisme de la commune de Kougheul.

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

Il abroge et remplace toutes dispositions contraires.

Article 2 : Subdivision de l'aire du plan directeur d'urbanisme en zones à usages différents

On distingue:

- les zones d'habitat (habitat existant et prévu)
- les zones d'activités: activités industrielles, artisanales, commerciales et agricoles).

Article 3 : Zones d'extension

Les zones d'extension comportent des trames d'îlots successifs. La réalisation par tranches est laissée à l'appréciation des Autorités locales.

TITRE I I : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I : ZONES D'HABITAT

Article 4 : Sont autorisés

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les établissements culturels, culturels, sanitaires, sociaux, les aires de jeux et les espaces verts liés à l'habitation ;
- les aires permanentes de stationnement ;
- les lotissements à usages d'habitation à condition que la surface moyenne des parcelles n'excède pas 300 m².
- les bâtiments à usages de commerce et leurs annexes ;
- les locaux destinés aux activités artisanales de moins de dix (10) employés à condition qu'elles n'apportent pas de gêne pour le voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruits, circulation intense, utilisation de produits dangereux) ;
- les établissements ouverts au public sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : 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 mobiles ou fixes ou non utilisés pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, 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 liés à des travaux de construction ;

Article 6 : Emprises diverses

Les emprises diverses délimitées par le plan directeur d'urbanisme s'imposent à tous les plans d'urbanisme de détails, projets de lotissement et projets de rénovations ou de restructuration d'îlots. Elles sont assorties d'une servitude définissant les emplacements réservés aux :

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

Article 7: 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 d'urbanisme de détail et d'un plan de masse respectant les règles d'emprises.

Article 8: Restructuration d'îlots ou de quartiers

Dans le cas particulier de restructuration d'un îlot ou de quartiers, le projet devra faire l'objet d'un plan d'urbanisme de détail respectant les règles d'emprises.

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 surface 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 susceptible d'être construit par mètre carré de terrain.

La surface de plancher hors œuvre nette est égale à la surface hors œuvre brute après déduction.

- des combles et des sous sols non aménageables ;
- des toitures, terrasses, balcons, et surfaces non closes en rez de chaussée ;
- des planchers hors œuvres aménagés en vue de stationnement ;
- des locaux affectés aux récoltes, animaux, matériels agricoles et des serres de production.

Il est fixé à 1,00 pour l'habitat mixte et 0,80 pour l'habitat simple.

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 ladite superficie.

Article 13 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres*

Pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article 14 : *Stationnement*

Des aires de stationnement devront être réalisées pour toute opération de construction selon les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m ;
- largeur : 2,5 m ;
- dégagement : 6 m

Les normes suivantes sont édictées en matière de stationnement :

- logements : jusqu'à 3 pièces (une place de stationnement par logement) ;

- plus de 3 pièces (2 places par logement) ;
- commerce : 1 place pour 50 m² (surface hors oeuvre) ;
- Pour tous les bâtiments recevant du public, 20 % minimum de la surface hors oeuvre seront réservés au stationnement.

Article 15 : Espaces libres et plantations

Toute parcelle comprendra au minimum un arbre à haute futaie par 100 m².

Article 16 : Accès et voirie

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 10 mètres et une partie circulaire de 5 mètres au minimum. Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

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

L'accès aux constructions devra répondre aux exigences, édictées ou non de la circulation et de l'approche des moyens de secours (lutte contre l'incendie etc.).

Article 17 : Desserte par les réseaux

- ❖ **Eau Potable:** 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 plus de deux (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. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'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'ACTIVITES

Article 18 : Sont autorisés

- les établissements industriels n'entrant pas dans les classifications des industries polluantes (air et eau) ;
- 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 500 m² ;
- 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 activités ;
- les établissements industriels classés polluants (air et eau) ;
- les dépôts de déchets et de vieux véhicules.

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 traitement 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 le 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 minimale de 500 m² avec une largeur de façade d'au moins 20 mètres.

- ❖ **Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments**: La surface couverte ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la parcelle.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 1,00.

Article 23 : Implantation des constructions

❖ Zone industrielle :

Les principes directeurs sont les suivants :

- une marge de recul plantée de 10 m à partir de la limite de l'emprise de la voie est obligatoire ;

- par mesure de sécurité, notamment en vue de restreindre les risques de propagation des incendies, une marge d'isolement minimale de 5 m sera respectée le 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 :

- 5 m pour les bâtiments à rez-de-chaussée
- 8 m pour les bâtiments à étages

❖ Zone agricole ou pastorale :

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

Pour les constructions de toute nature, outre les avis usuels, ceux du Service de l'Agriculture, de l'Elevage, 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 / 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 le nombre de mètre carré de plancher hors œuvre constructible par mètre carré de terrain pour toute construction autre que les hangars ou ateliers.

Le COS est fixé à 1,00 pour les zones d'activités.

Le COS est déterminé par le nombre de mètre cube constructible par mètre carré lorsqu'il s'agit de la construction de hangars ou d'ateliers. Il est de 4m³/m² au maximum.

CHAPITRE III : LES ZONES DE PROTECTION

Article 27 : Zones de protection

Sont autorisés

- Les installations d'assainissement telles que les puisards, retenues d'eau ;
- Les plantations d'arbres ;
- Les parcours sportifs et les promenades à pied.

Article 28 :

Sont interdits

- Les bâtiments et abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Les activités économiques, les dépôts de déchets solides ou liquides.

Evaluation financière de l'exécution du PDU

INTITULE	MONTANT TOTAL
1. LOTISSEMENTS	759.500.000
2. EQUIPEMENTS	3.929.400.000
<i>2.1 Administration</i>	<i>1.500.000.000</i>
<i>2.2 Education</i>	<i>1.262.000.000</i>
<i>2.3 Santé</i>	<i>100.000.000</i>
<i>2.4 Socioculturel, Sport, Loisirs</i>	<i>622.400.000</i>
<i>2.5 Marchand</i>	<i>415.000.000</i>
<i>2.6 Cultuel</i>	<i>30.000.000</i>
3. INDUSTRIE – ARTISANAT	40.000.000
4. VOIRIE ET RESEAUX DIVERS	500.000.000
Extension Eau potable, Electricité, Téléphone et Construction des routes digues, de certaines voies et des passerelles, l'aménagement des carrefours et des passages à niveau	PM
TOTAL	5.228.900.000