



GOVERNEMENT PROVINCIAL
DE LA VILLE DE KINSHASA

Schéma d'orientation stratégique de l'agglomération de Kinshasa (SOSAK) & Plan particulier d'aménagement (PPA) De la partie nord de la ville

Financement AFD AMO



groupe huit
BUREAU D'ÉTUDES
CONSULTANTS

Á R T E R

DÉFINITION DES DOCUMENTS PRÉSENTÉS

SOSAK Schéma d'Orientations Stratégiques

Décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme - Art. 4

Plan Local d'Aménagement – A quoi doit ressembler Kinshasa dans 15 ans.

Il définit :

- Un zoning à l'échelle de l'agglomération indiquant les fonctions principales qui organisent le territoire (Habitat, Activités, Industrielles, Equipements, Bois, Inconstructibles...) et l'affectation des futures zones d'extension de la ville en fonction des besoins identifiés l'horizon du plan (15 ans)
- La localisation des équipements structurants à l'échelle de l'agglomération (hôpitaux, universités, aéroport, ...)
- Le tracé indicatif des grandes voiries structurantes (voirie primaire)

Il est accompagné d'un programme d'investissements pour la mise en œuvre des options retenues.

PPA - Plan Particulier d'Aménagement

Il décline sur un territoire plus petit (quartier, commune) les options du SOSAK et les traduit par des règles d'occupation du sol et de la construction, et l'organisation de l'espace public.

DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

1.SOSAK

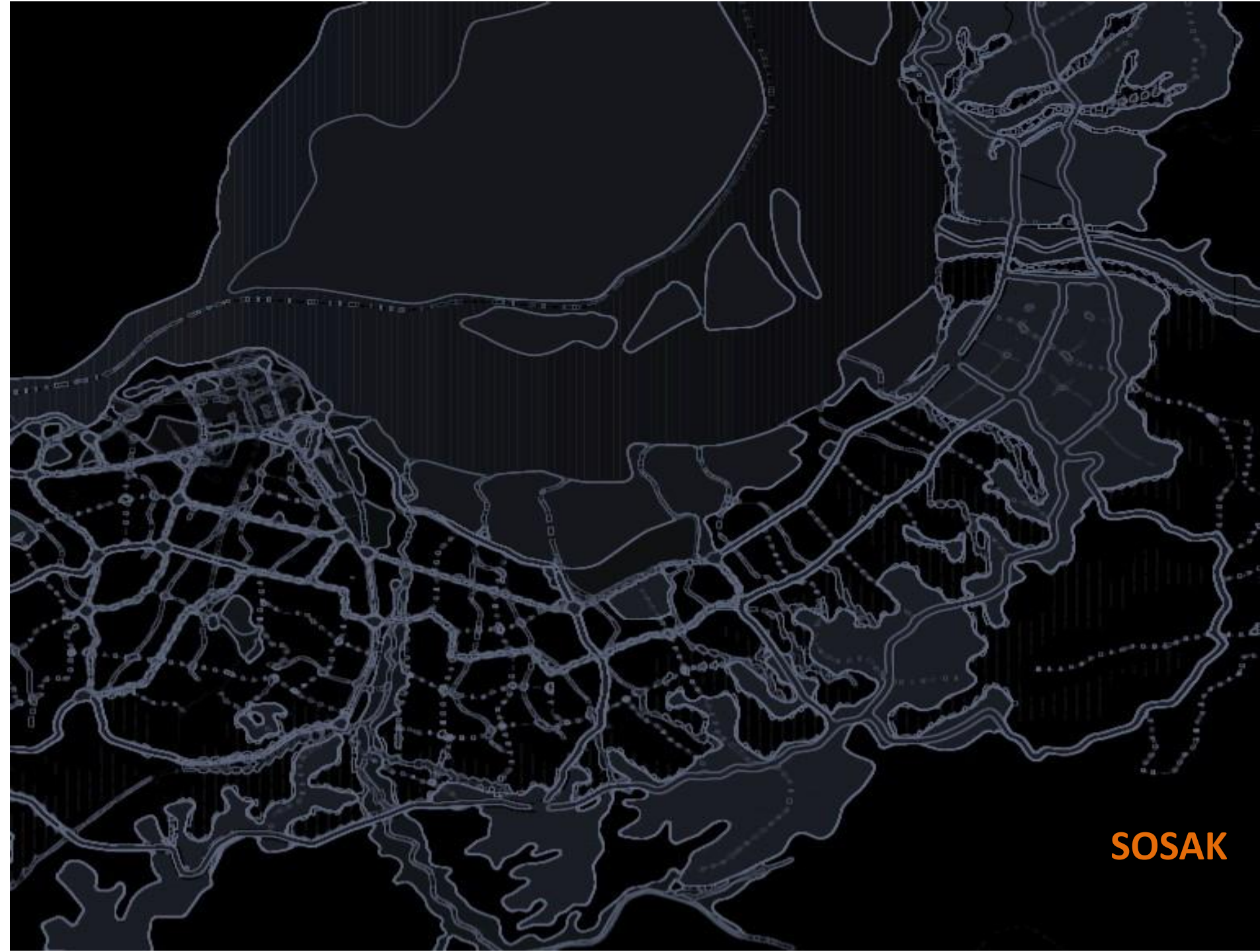
Eléments clés du parti d'aménagement

Programme d'investissement

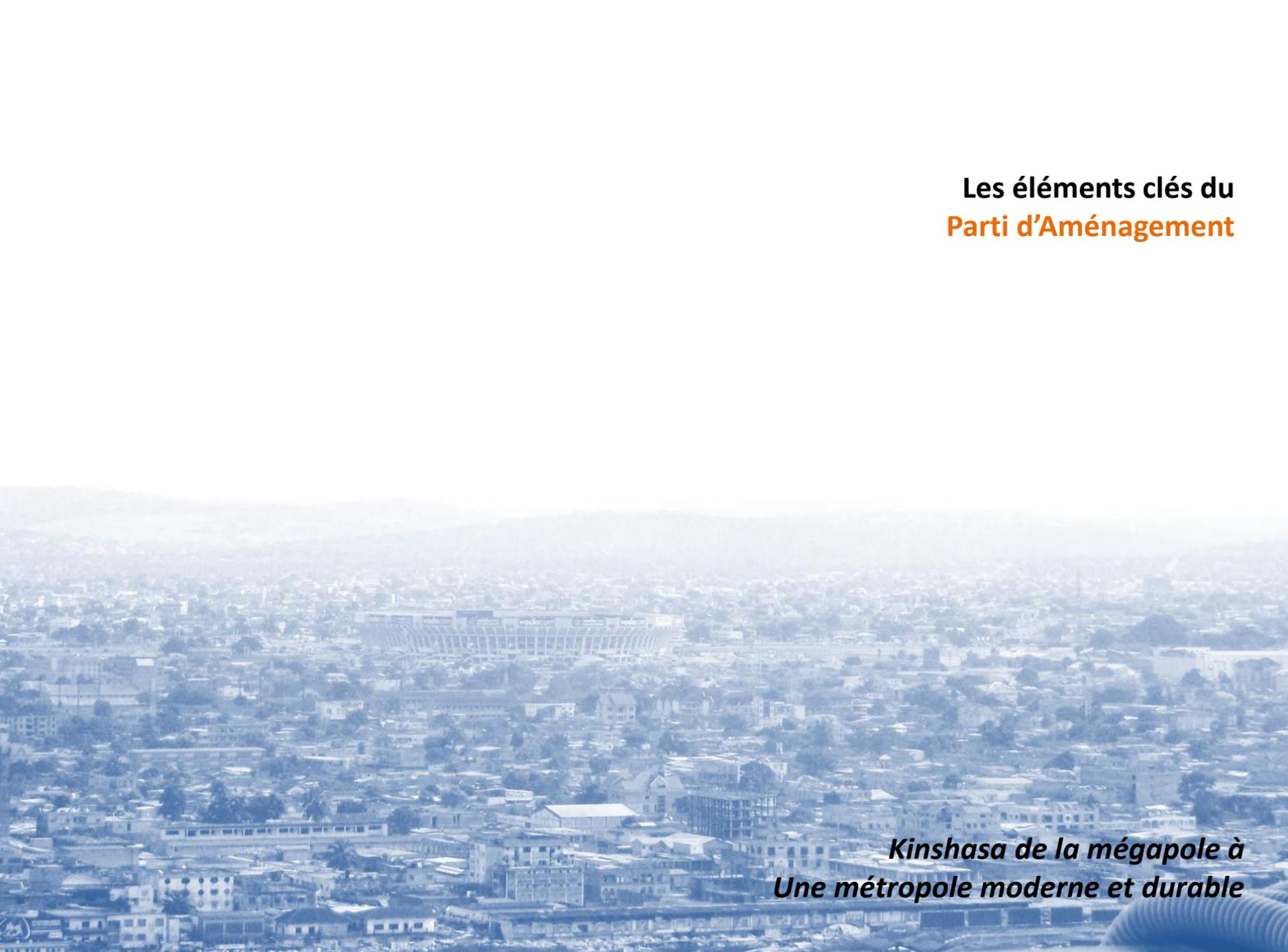
2.PPA

Plan de zonage

Prescriptions d'urbanisme



SOSAK

An aerial photograph of Kinshasa, Democratic Republic of the Congo. The city is densely packed with buildings and greenery. In the center, a large, modern stadium with a distinctive roof structure is visible. The background shows rolling hills under a clear sky. The text 'Les éléments clés du Parti d'Aménagement' is overlaid in the top right corner.

**Les éléments clés du
Parti d'Aménagement**

***Kinshasa de la mégapole à
Une métropole moderne et durable***

La démarche

➡ *Le SOSAK devrait répondre à 3 questions:*

- *Quelle est la superficie à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir les habitants, les équipements et les activités économiques attendus et nécessaires en 2030?*
- *Où seront localisés ces terrains ?*
- *Comment va -t-on les aménager et les équiper pour en assurer le fonctionnement le plus optimum ?*

➡ *Mais **Kinshasa ayant pris beaucoup de retard**, il faut aussi mettre à niveau la ville existante, en l'équipant, et en la restructurant, pour que l'ensemble, ou plutôt les ensembles urbains que vont constituer la Métropole de Kinshasa en 2030, répondent aux 8 orientations stratégiques validées.*

A. Extensions urbaines: prolongement de la ville dans la plaine alluviale jusqu'à Maluku

➡ Entre 5 et 7 millions d'habitants supplémentaires en 2030

Besoin d'environ 270 km²
Confortation des fronts d'urbanisation

Extension au-delà de la N'sele jusqu'à rejoindre Maluku

Total = 295 km²
Yc utilisation des emprises disponibles dans le tissu existant : entre 15 et 20 km².

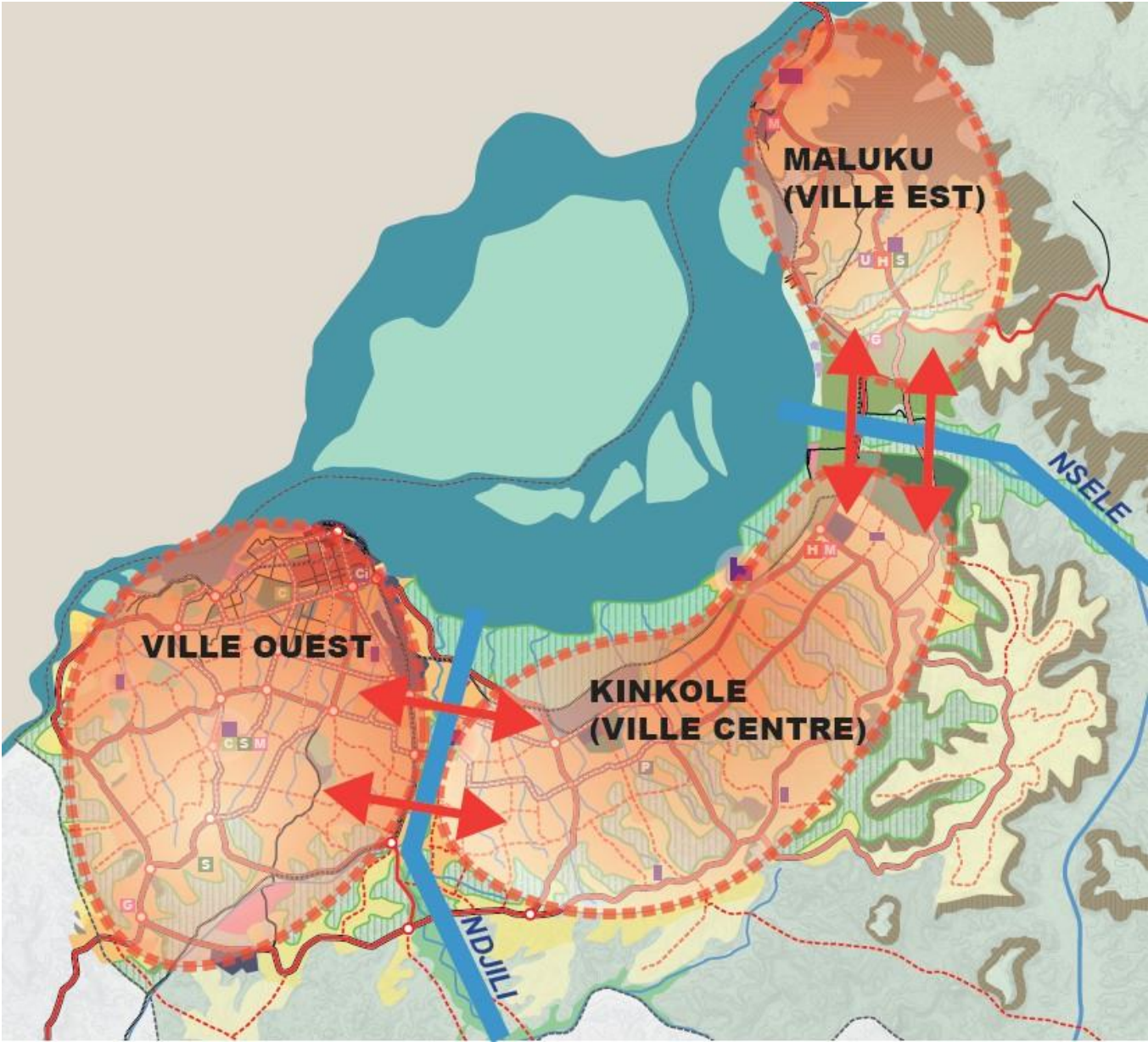
➡ > Respect des zones inconstructibles
➤ PPA sur ces zones en priorité



B. Trois ensembles urbains

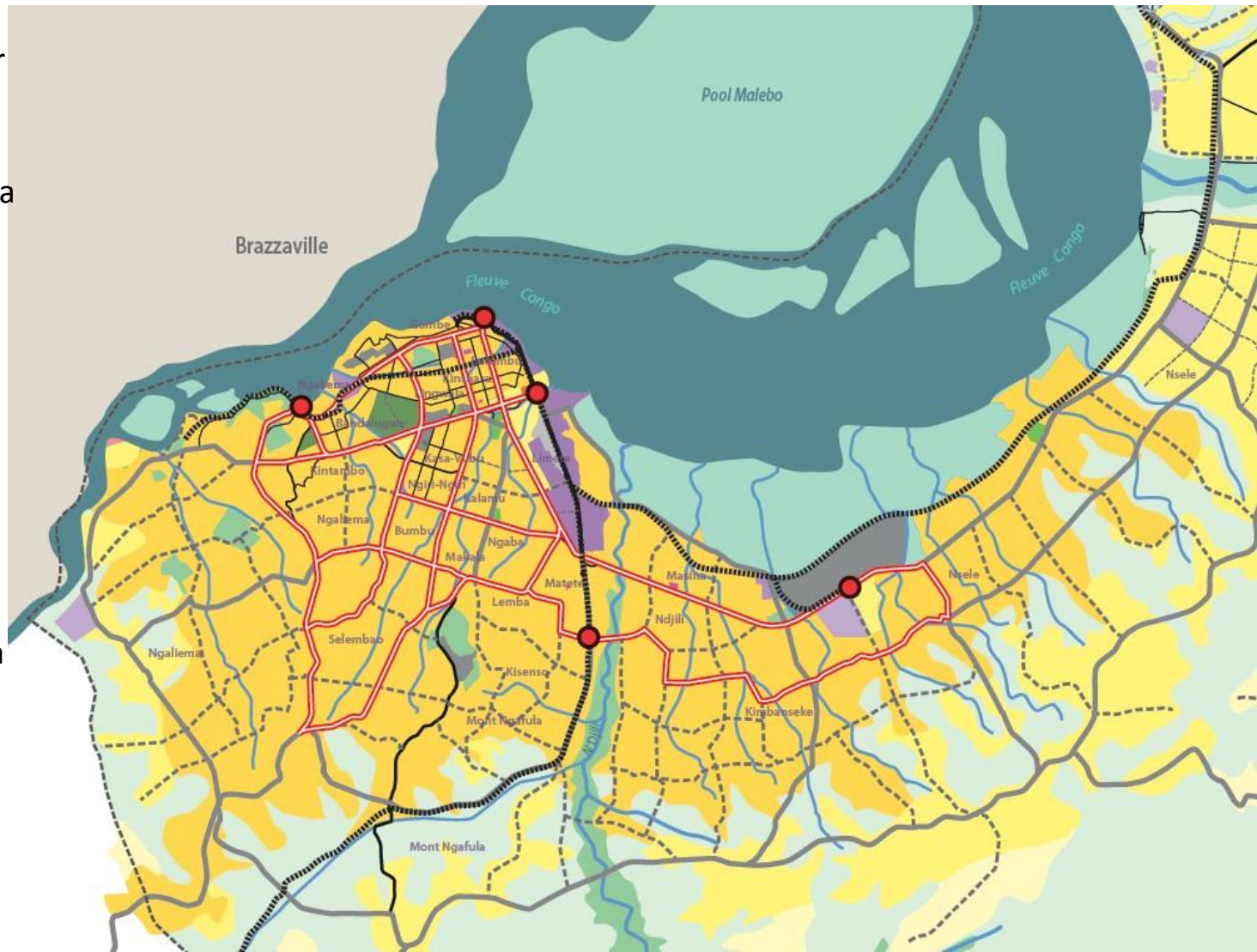
- ➡ Ville Ouest
- ➡ Ville centre: Kinkole
- ➡ Ville Est : Maluku

> Chaque ensemble doit fonctionner de manière autonome, mais être fortement relié aux autres



C. Axes lourds de transport en commun

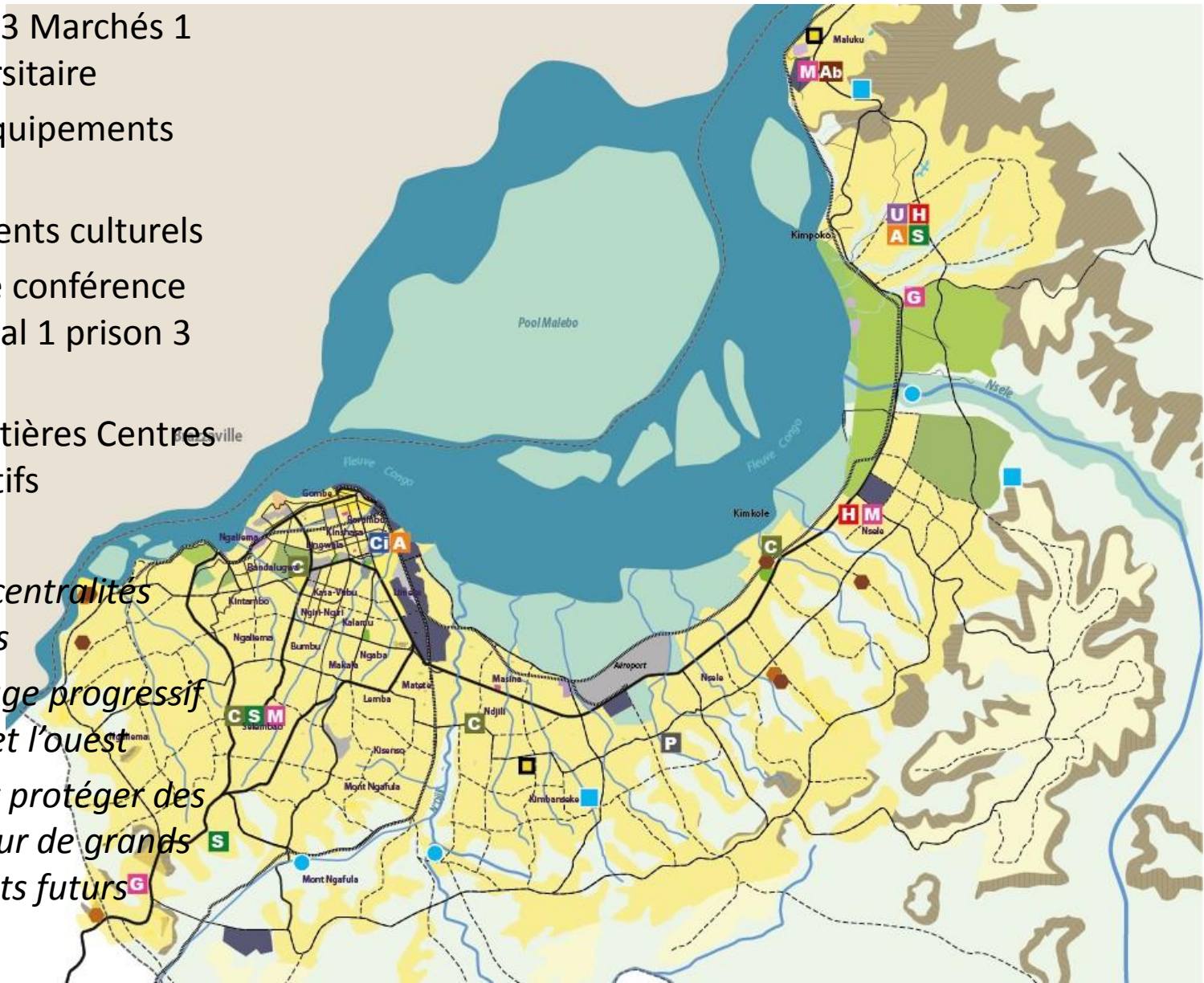
- ➡ Organisé autour du chemin de fer et de bus en site propre (BHNS), avec des bus classiques pour la desserte des quartiers = multimodalité.
- ➡ Un système de transport de grande capacité (équivalent à plusieurs rames de bus articulés)
- ➡ Moins cher à la construction et à l'exploitation qu'un tramway



D. Implantation d'équipements structurants

- 2 hôpitaux 3 Marchés 1 pôle universitaire
3 grands équipements sportifs
4 équipements culturels
1 centre de conférence international 1 prison 3 cimetières
2 gares routières Centres administratifs

- Créer des centralités secondaires
- Rééquilibrage progressif entre l'est et l'ouest
- Réserver et protéger des terrains pour de grands équipements futurs



Plan général d'aménagement

SOSAK >>

Schéma d'orientation stratégique
de l'agglomération kinoise



Plan Général d'Aménagement

Voirie / Transport

- Voirie hyper-structurante
- Autoroute
- Grande maille de voirie
- Intersections à aménager
- Axe lourd de transport
- Chemin de fer

Zones urbanisables

- Zone urbanisée
- Zone d'urbanisation phase 1 (d'ici 2030)
- Zone d'urbanisation phase 2 (après 2030)

- Centre ville / affaires
- Centralité secondaire
- Zone de remembrement urbain
- Pôle culturel
- Espace vert aménagés
- Activités loisirs et tourisme
- Zone d'activités
- Grands équipements
- Camp militaire
- Domaine présidentiel

Zones inconstructibles

- Activités agricoles / maraichage
- Fortes pentes
- Berges, zones inondables
- Zone naturelle / rurale

Equipements

- Hopital
- Equipement culturel
- Université
- Marché
- Equipement sportif
- Prison
- Gare routière
- Centre de conférence

- Fleuve
- Cours d'eau
- Limite province
- Limite commune

0 5 10 km

Ville Ouest

- ➡ «Projet Urbain : CBD » Améliorer la circulation transversale
3 pôles secondaires (UPN, Place commerciale, sud de Kinsuka)
- ➡ Zone de remembrement urbain
Pole culturel
- ➡ Zones de loisirs
Zone d'activité



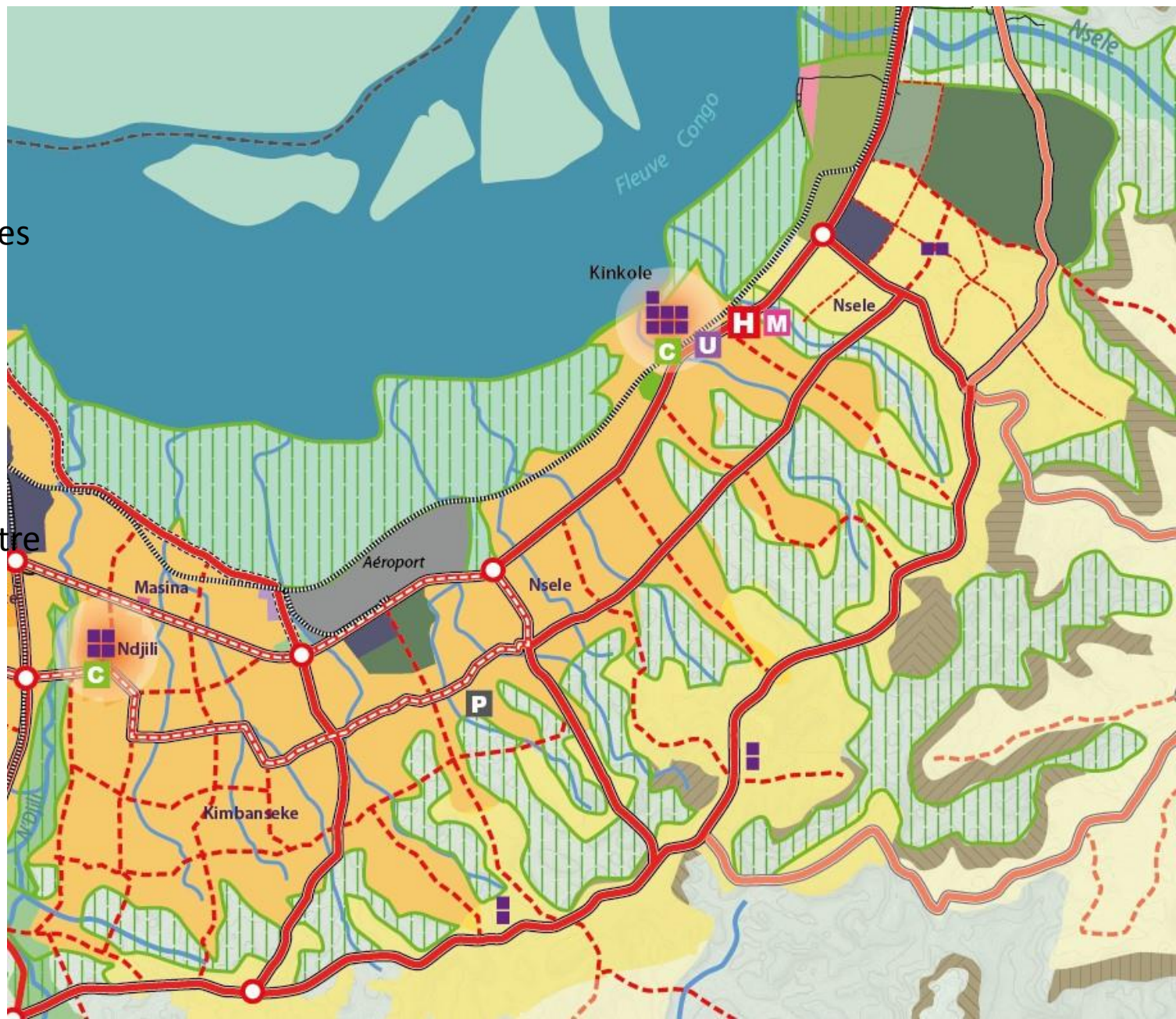
Ville Centre

→ Structurer les extensions futures

→ Désenclaver Kimbanseke et traversée Ndjili

→ Renforcer le centre secondaire de Kinkole

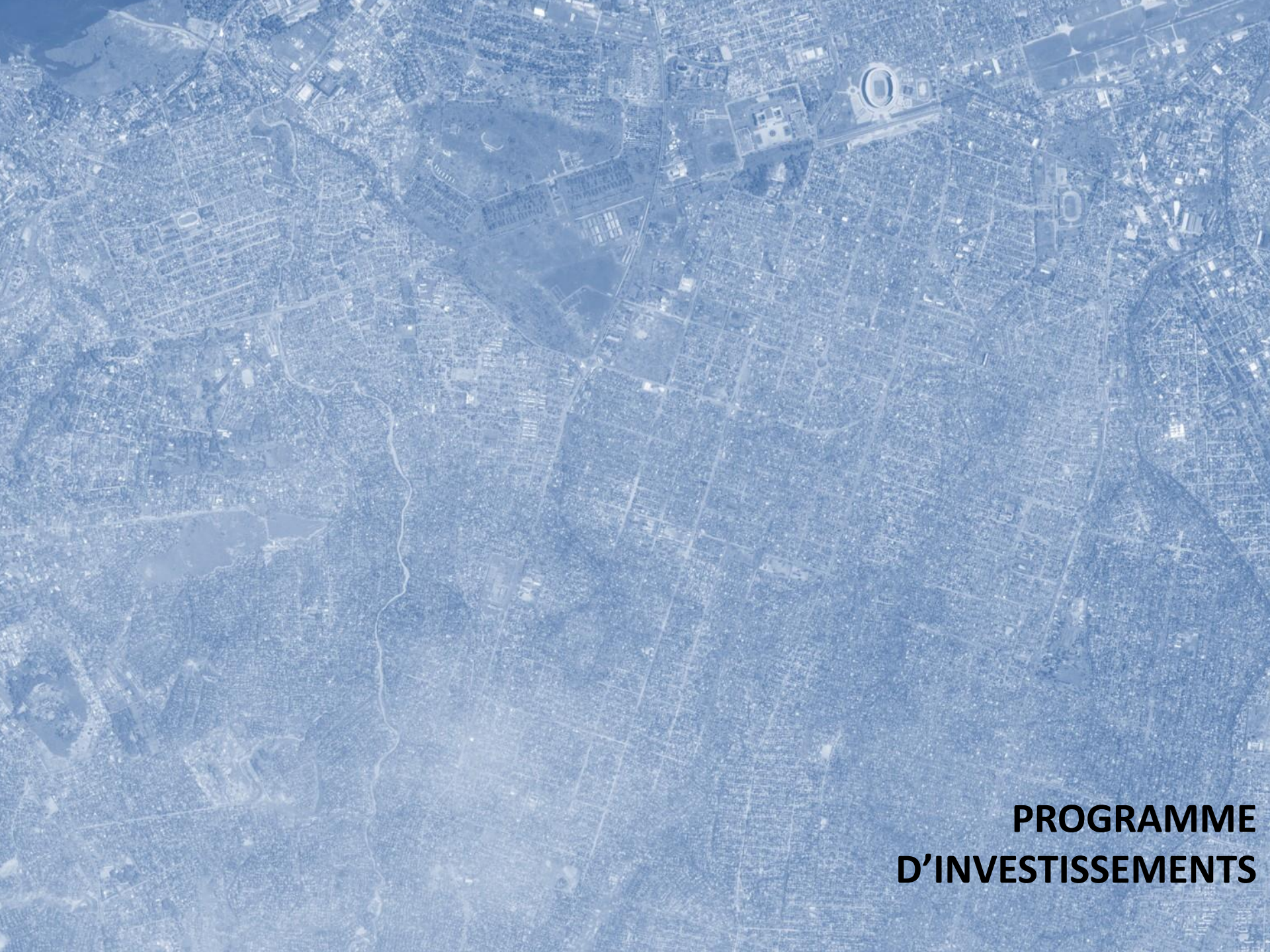
→ Zones d'activités



Ville Est

- ➡ Extension de la ville
- ➡ Conforter Maluku comme centre secondaire
- ➡ Créer un autre centre vers Kimpoko





**PROGRAMME
D'INVESTISSEMENTS**

Besoins «normaux» pour horizon2030

→ **4 640** millions USD, dont :

→ Chemin de fer (64km)	:	540 millions
Voirie hyperstructurante (306km dont 133 km BHNS)	:	2 343 millions
Voirie structurante (269 km)	:	1 345 millions
Autoroute du Fleuve	:	80 millions
Eaux pluviales + Eaux usées + Ordures ménagères	:	63 millions
Grands marchés (04) + Abattoirs + Gares routières	:	56 millions
Grands équipements culturels (04)	:	40 millions
Grands équipements sportifs (03)	:	52 millions
Centre international de conférences	:	25 millions
Espaces verts (260ha)	:	26 millions
Assises foncières Eau potable & Electricité	:	1 million
Assises foncières pour autres grands équipements (Campus Est, Hôpitaux Est, Prison Est, Cimetières, Marches-69 ha)	:	69 Millions

Quelques urgences...

- ➡ Acquisition et préservation des emprises des voies et assiettes foncières des grands équipements dans les zones d'extension
- Grands équipements dans zones urbanisées : 59 millions
 - Emprises voiries zones d'extension : 8 millions
 - Assiettes foncières grands équipements zones d'extension : 15 millions

Question-clé : comment éviter ventes ou occupations illégales?

- ➡ Etudes de faisabilité technico-économique et financière (300 000 USD) pour:
- Autoroute du Fleuve
 - 1^{ère} tranche BHNS (Bd 30juin, Av. Libération, Bd Lumumba)
 - Transport ferroviaires (Gare Centrale–Lemba/ND’jili)

Pour la mise en oeuvre...



Bien que les besoins soient évidents, il faudrait systématiquement réaliser des études de faisabilité:

- Technico---économique pour les ouvrages à utilité économique (voiries...)
- Technico---économique et financière pour tout ce qui est marchand ou assimilé (transport, marchés, abattoirs, gares routières, ordures ménagères...)



Mettre en place une société (publique/parapublique) d'aménagement pour piloter

- l'acquisition et gestion des emprises de voies et équipements
- les opérations de remembrement (anciennes cités)
- la mise en place de zones d'aménagement spécifique (Kokolo–Triomphal--N'Dolo–Waterfront)
 - o Gérer les négociations avec les promoteurs, avec pour levier (financier) le foncier
 - o Réaliser des bilans financiers détaillés pour chaque opération d'aménagement



PROJET DE PPA

DÉROULEMENT

➡ **RAPPEL: Définition du PPA et périmètre**

➡ **RAPPEL: Options du PPA**

➡ **PPA : Le Plan des affectations**

➡ **Le Règlement d'urbanisme**






PPA—Plan Particulier d'Aménagement

Décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme – art5

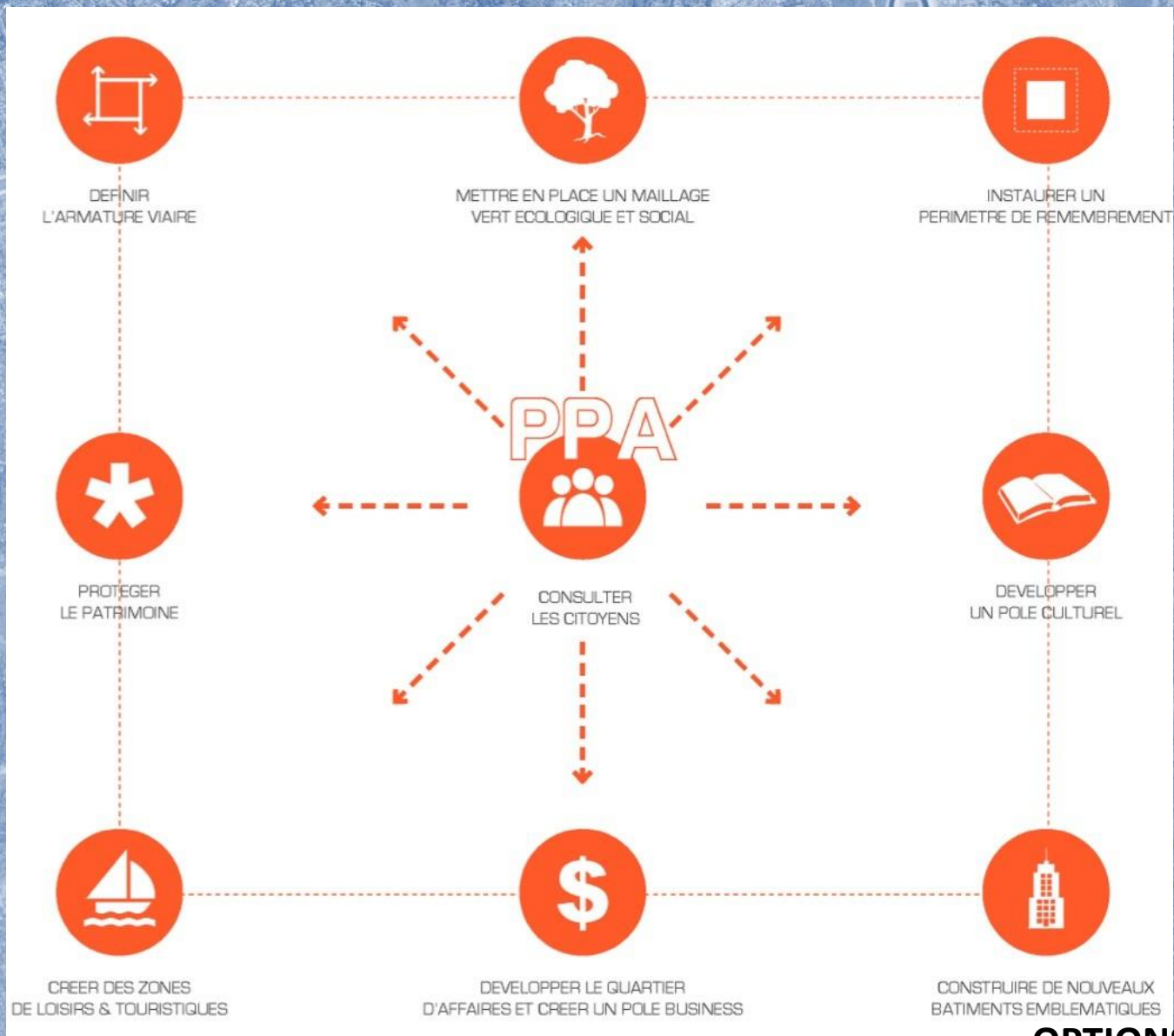
Le Plan Particulier d'Aménagement est un outil à valeur réglementaire. Celui de la zone nord de la ville comprend un territoire compris entre le fleuve, l'axe triomphal, et couvre une superficie de 2 680 ha. Il englobe les anciens PPA (PPA Gombe Ouest, PPA Quartier des affaires et PPA Centre-ville), qui sont de facto, révisés.

Il détermine pour un territoire défini:

-  **Les affectations autorisables des bâtiments par zones du Plan (habitation, équipements publics, activités économiques/industrielles...)**
-  **Les règles générales d'implantation des nouvelles constructions (alignements et/ou front des bâtisses, densité d'occupation sur les parcelles, hauteur des bâtiments, mesures de protection de certaines constructions patrimoniales etc.)**
-  **Les mesures d'aménagement des espaces non-bâtis (réseau viaire, espaces publics etc.)**

Il encadre la décision en matière de délivrance des permis de bâtir et en principe complète les règlements en vigueur relatifs aux constructions (par exemple : gestion des mitoyens, critères d'habitabilité, normes de sécurité des constructions, mesures relatives à l'environnement etc.)

Il confirme les options planologiques générales du SOSAK.



OPTIONS DU PPA 9 LIGNES DIRECTRICES



OPTIONS DU PPA
Schéma des intentions



PPA PLAN DES AFFECTATIONS



PPA
REGLEMENT D'URBANISME



Le Règlement d'urbanisme est structuré en :

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

1. PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PPA

1.1. GENERALITES

1.2. ACCES

1.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

1.4. DEVELOPPEMENT DURABLE

2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES DU PPA

2.1. ZONES I

2.2. ZONES II

2.3. ZONES III

2.4. ZONES IV «Quartier des affaires »

2.5. ZONES V «Port de Kinshasa »

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES NON-CONSTRUCTIBLES DU PPA

3.1. ZONES D'ESPACES VERTS

3.2. ZONES DE VOIRIES

3.3. SERVITUDES

TITRE II DISPOSITIONS PARTICULIERES

4. ZONES A PROGRAMME PARTICULIER (ZPP)

4.1. GENERALITES

4.2. DESCRIPTION DES PROGRAMMES PAR ZONE

5. ZONES DE RESERVE FONCIERE A DEVELOPPEMENT ULTERIEUR (ZRF)

6. ZONES EN SUR-IMPRESSON

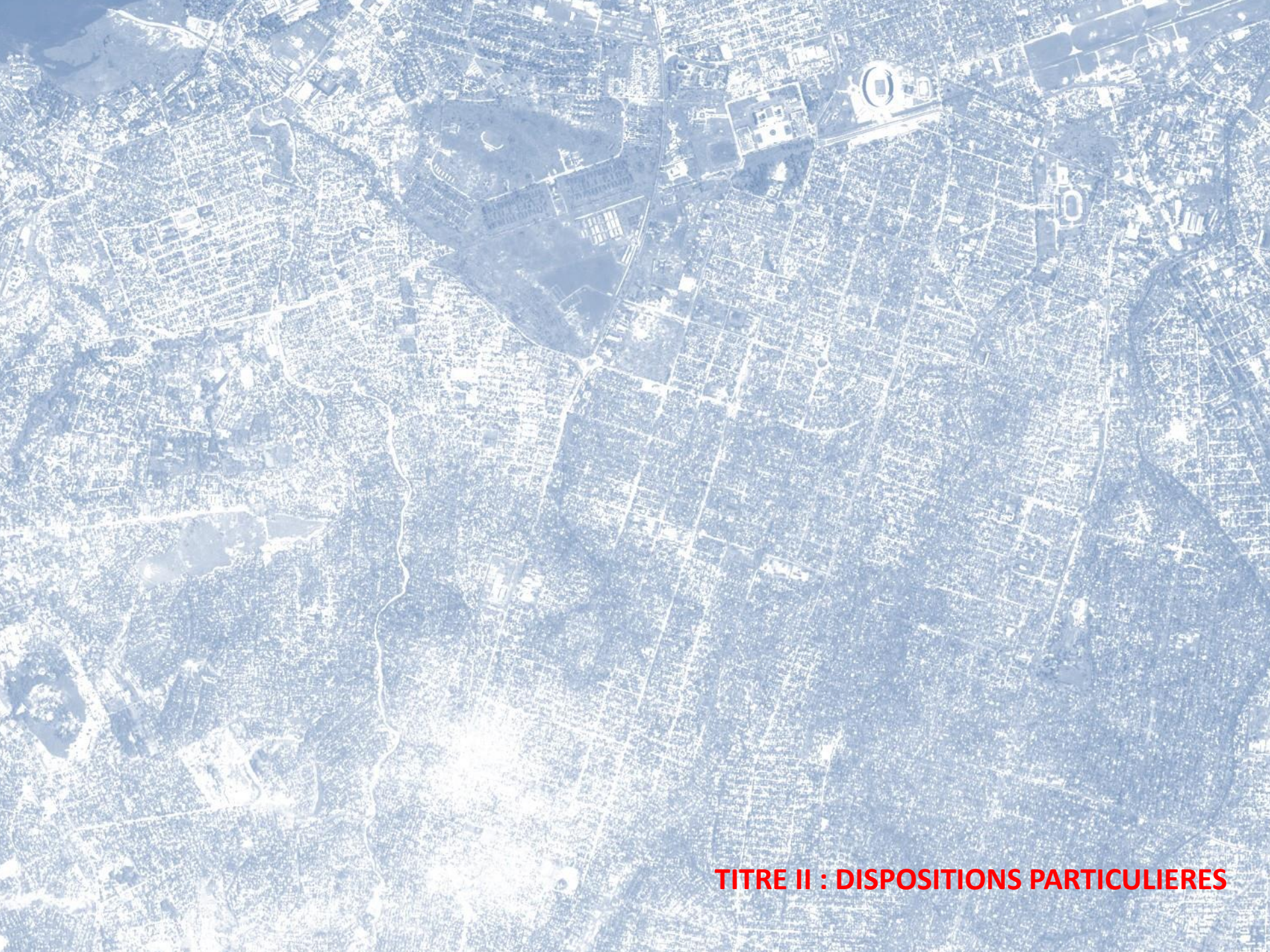
6.1. ZONE DE REMEMBREMENT URBAIN

6.2. POLE CULTUREL

6.3. BATIMENTS EMBLEMATIQUES

6.4. PATRIMOINE

TITRE III GLOSSAIRE



TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

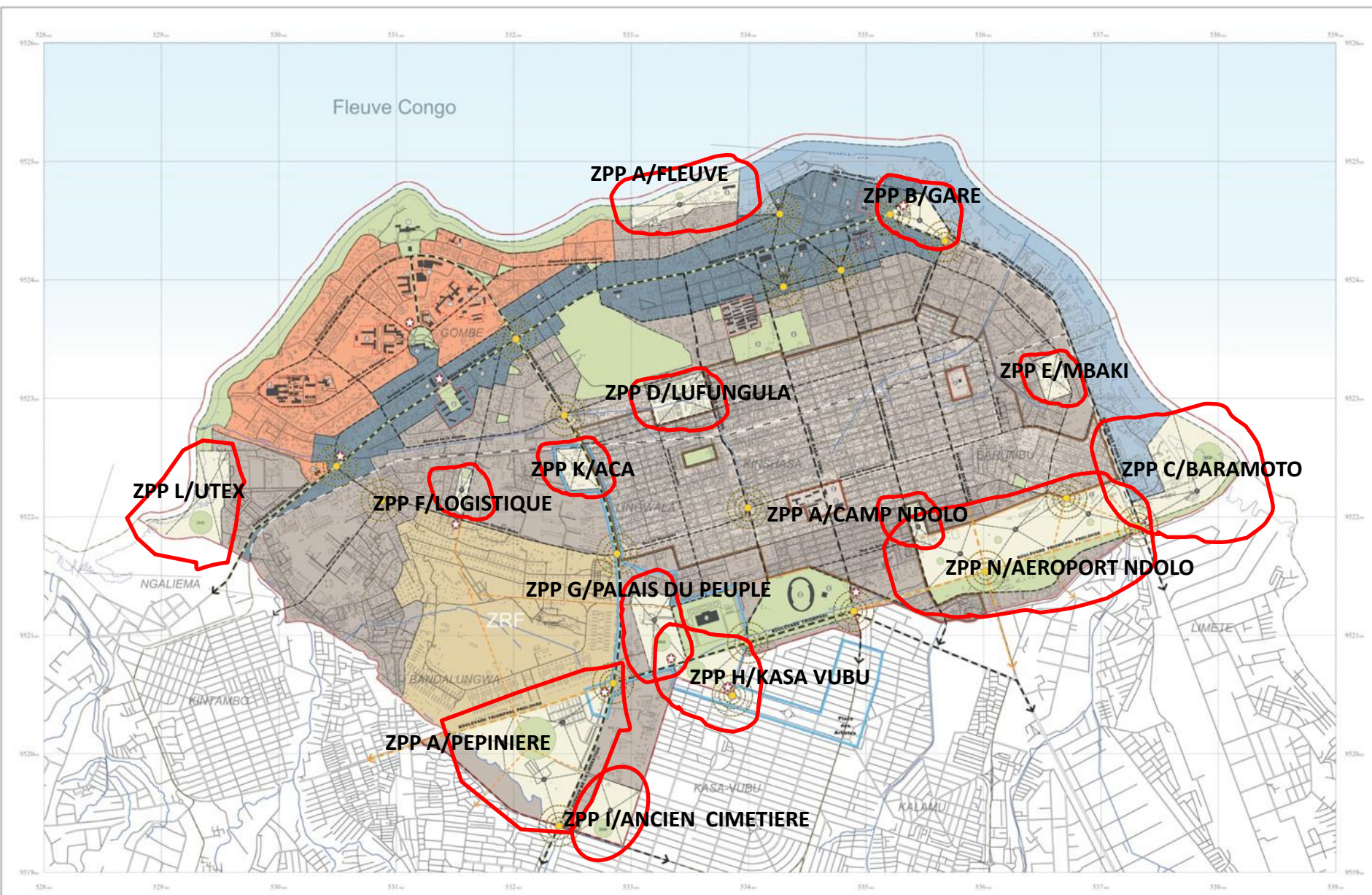
LES ZONES A PROGRAMME PARTICULIER (ZPP)

L'aménagement des ZPP est soumis préalablement à la rédaction d'un Plan directeur global de ces zones qui comprend :

- Un plan parcellaire des propriétés existantes;**
- L'implantation du réseau viaire et ses connexions au réseau existant;**
- L'implantation des zones constructibles et des espaces non construits ainsi que leur affectation finale et les mesures d'aménagement de ces zones;**
- Les gabarits des différents bâtiments prévus;**
- Une description du projet et de son inscription dans son contexte accompagné d'une notice d'évaluation des impacts du projet sur son environnement.**

Le Plan directeur est approuvé par l'autorité délivrant.

DANS LE PPA IL Y A 14 ZONES A PROGRAMME PARTICULIER



EXEMPLE DE PROGRAMME ZPP C: BARAMOTO

Cette zone est destinée à la création d'un nouveau quartier de ville et d'une zone touristique, en fin de perspective du futur boulevard Triomphal prolongé, comprenant de

l'équipement hôtelier, du logement et des bureaux.

La composition urbaine de cette zone prévoit un bâtiment en fin de perspective du futur boulevard Triomphal prolongé et formant un nouveau bâtiment emblématique de la ville.

Dans cette zone il est obligatoirement prévu un espace vert accessible au public de minimum 5 hectares, en continuité avec le maillage vert et implanté en priorité le long des

Berges du fleuve et de la rivière Funa.

L'aménagement de cette zone prévoit des zones de loisirs et des espaces accessibles au public en bord de fleuve.



LA ZONE DE RESERVE FONCIERE A DEVELOPPEMENT ULTERIEUR (ZRF) CAMP KOKOLO

La Zone de Réserve Foncière (Camp Kokolo) constitue une réserve foncière à développer ultérieurement.

Cette zone est maintenue provisoirement dans sa destination existante (Camp militaire) tant que la nécessité de son urbanisation n'a pas été démontrée par les autorités compétentes.

Durant cette période, aucune construction, aucune vente de terrain ou lotissement dans cette zone ne peut être autorisé par quelque autorité que ce soit.

L'urbanisation de cette zone est déterminée par un Plan Particulier d'Aménagement.

PERIMETRE DE REMEMBREMENT URBAIN

En gros correspond au périmètre des anciennes cités

Le PPA définit un périmètre de remembrement urbain.

Dans ce périmètre, il sera prévu des opérations d'urbanisme visant :

- à requalifier le réseau viaire y compris par d'éventuels élargissements des voiries existantes et/ou par la création de nouvelles voiries;**
- à créer des espaces publics de proximité et/ou à embellir les espaces publics existants;**
- à remembrer le parcellaire en vue d'augmenter la taille des parcelles pour permettre la construction de logements de qualité conformément aux dispositions d'implantation définies dans les zones d'affectation correspondantes.**

L'autorité compétente stimulera des opérations d'urbanisme ciblées et/ou d'ensemble.

POLE CULTUREL

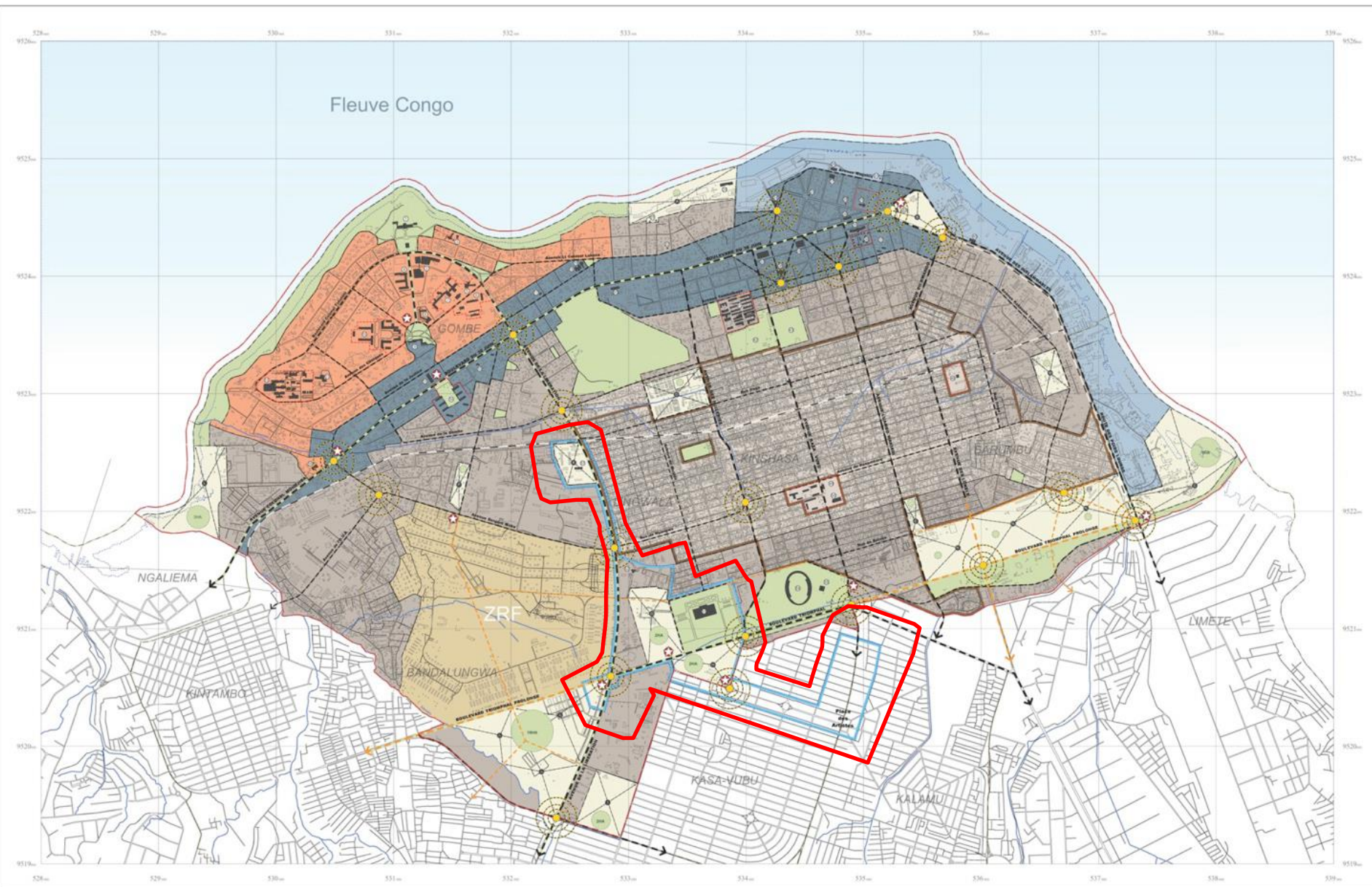
Cette zone est destinée à développer un pôle culturel à l'échelle de la ville de Kinshasa depuis l'Académie des Beaux---Arts vers les quartiers culturels de la commune de Kasa---Vubu

Dans cette zone il sera prévu la construction de bâtiments affectés à des équipements publics à destination culturelle, par exemple : musée, théâtre, centre d'art contemporain, cité de la musique etc.

La construction de ces bâtiments fera l'objet, en priorité, de concours d'architecture.

Dans cette zone il sera également prévu des mesures d'embellissement de l'espace public par la création de places publiques, de parcs publics etc.

Ces aménagements prévoient l'intégration d'œuvres d'artistes de la ville.



**BATIMENTS
EMBLEMATIQUES
PATRIMOINE**

Nouvelle trame référentielle
Et patrimoniale de la ville de Kinshasa.



MERCI