

2. ANALYSE DES PROBLÈMES URBAINS À DAKAR

2.1 Zone urbaine de Dakar

Situation actuelle

La zone urbaine de Dakar représente une superficie d'environ 200 kilomètres carrés, et sa population est estimée à 1,9 million environ en 1999. À Dakar comme dans beaucoup de villes africaines, le problème majeur n'est pas seulement la taille de la ville, mais son rythme effréné de croissance. Celle-ci a créé un manque sérieux de logements, d'équipements et de services publics. Environ 30% de la superficie de Dakar est occupé par des habitations illégales.

Plan directeur d'urbanisme

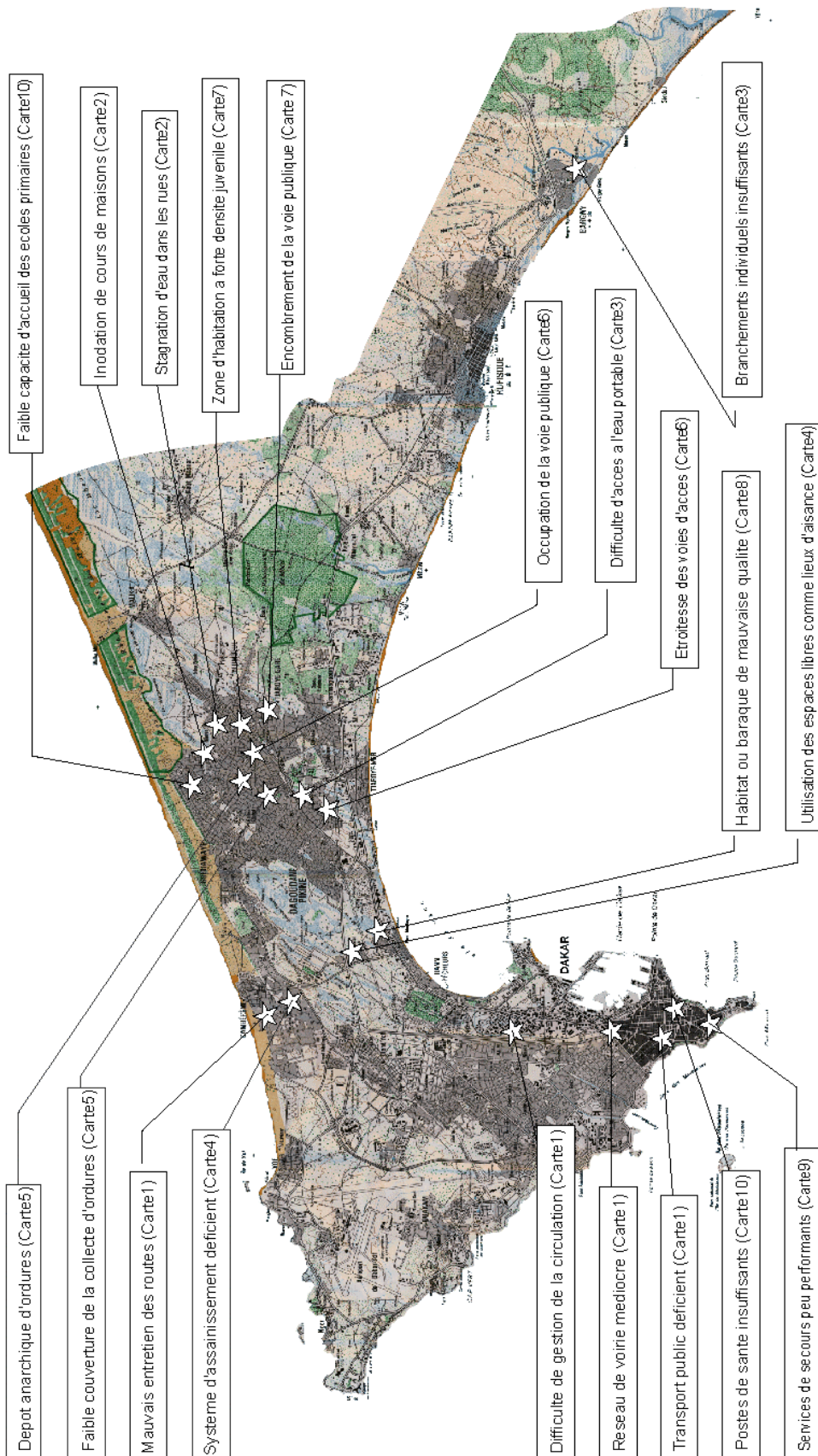
Depuis 1862, plusieurs plans directeurs d'urbanisme (PDU) ont été établis, et parmi ceux existants actuellement, le plus récent date de 1980. Un plan vient d'être initialisé récemment, avec 2025 comme année cible. La stratégie de développement urbain de ces dernières années met l'accent sur le développement des zones résidentielles.

Problèmes de développement urbains

De nombreux problèmes d'urbanisme ont été identifiés grâce à des études de terrain sur toute la zone concernée et des interviews des personnes concernées. Parmi ceux-la, la DTGC, la DUA et l'équipe d'étude, d'un commun effort, en ont sélectionné 10 durant une série d'ateliers de travail organisés en l'occasion. La figure 2.1 indique les zones où ces problèmes se manifestent de manière typique.

Figure 2.1 Localisation de quelques Problèmes Urbains

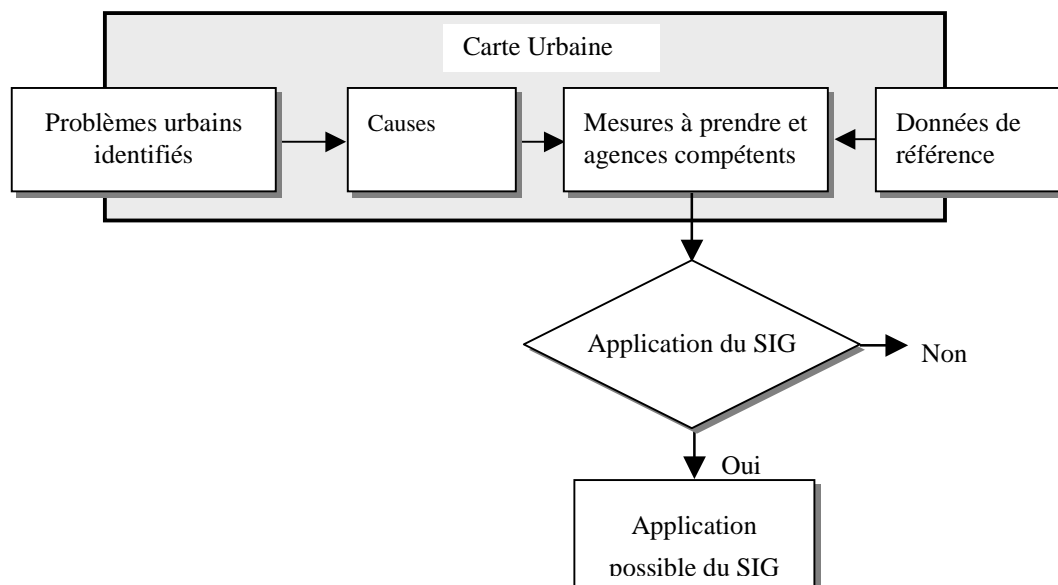
☆ Les étoiles montrent les endroits où les problèmes urbains peuvent être observés.



Carte des problèmes urbains

Une carte diagnostique de problème urbain a été dressée pour chacun des 10 problèmes. L'objectif est d'étudier la possibilité de mise en oeuvre du SGII pour résoudre ces problèmes. La figure 2.2 illustre la relation entre la logique de la carte de problème urbain et le SGII.

Figure 2.2 Cadre conceptuel de la carte urbaine



Source: Equipe d'étude JICA

Chaque carte diagnostique est constituée des sept parties suivantes.

- 1 Le "Phénomène" ou titre de la carte comprend une brève description du problème;
- 2 Les "Conséquences" sont les effets indésirables du problème;
- 3 La "Situation" est une brève explication du problème;
- 4 Les "Causes": dans la première colonne du tableau, se trouve la liste des facteurs qui causent le problème,
- 5 Les "Agences Compétentes": dans la deuxième colonne du tableau, se trouve la liste des agences compétentes chargées de gérer les causes
- 6 Les "Mesures à prendre": dans la troisième colonne du tableau, se trouve la liste des actions à prendre pour résoudre le problème

- 7 Les “Données de référence”: dans la dernière colonne du tableau, se trouve la liste des données requises pour l’exécution et la surveillance des mesures à prendre.

Durant les études de terrain et les discussions avec les contreparties sénégalaises, les 10 problèmes suivants ont été identifiés.

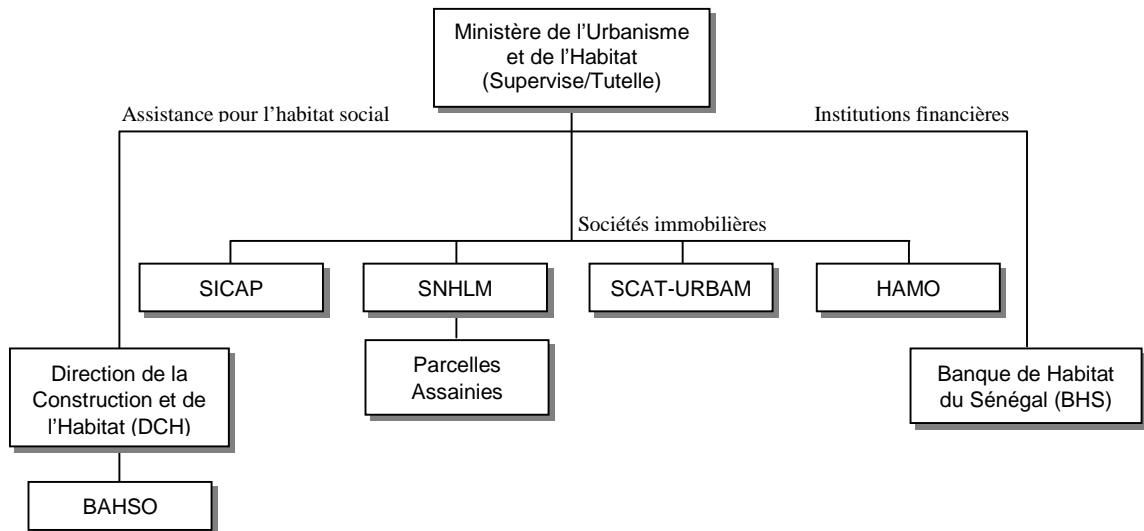
- Carte 1: Lente circulation et longue durée des navettes entre la banlieue et le centre ville
- Carte 2: Inondations fréquentes et prolongées
- Carte 3: Problèmes liés à l’approvisionnement en eau
- Carte 4: Non traitement des eaux usées et faible système d’égouts
- Carte 5: Faible couverture de la collecte d’ordures
- Carte 6: Habitations difficilement accessibles
- Carte 7: Forte densité des habitations et insuffisance d’espaces ouverts
- Carte 8: Habitations de qualité médiocre
- Carte 9: Insuffisance des services de secours
- Carte 10: Équipements publics de qualité médiocre

2.2 Cadre institutionnel

Organismes

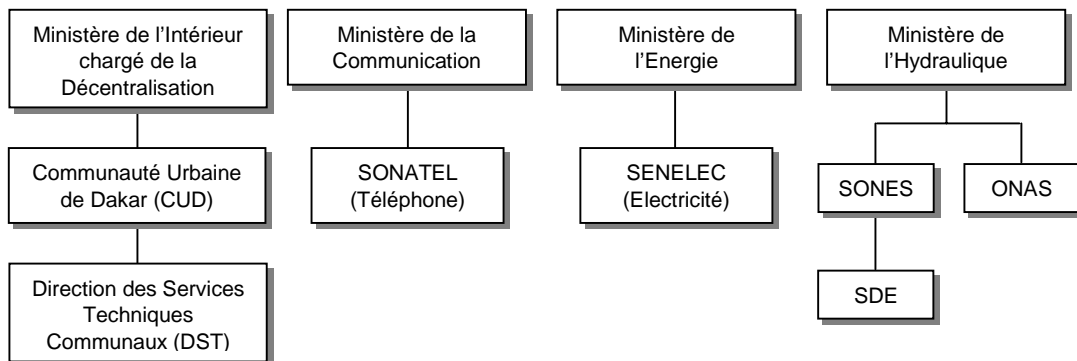
Les problèmes de développement urbains sont sous la responsabilité de la Direction de l’Urbanisme et de l’Architecture (DUA) au Ministère de l’Urbanisme et de l’Habitat, et l’implémentation en incombe en premier lieu à la Municipalité de Dakar et aux autres municipalités de la région urbaine. Mais de nombreux autres organismes sont associés à la planification et la mise en place de services urbains. Les figures 2.3 et 2.4 donnent la liste des organismes concernés et les rapports existant entre eux.

Figure 2.3 Organismes sous la tutelle du MUH



Source: DUA

Figure 2.4 Organismes ayant rapport aux infrastructures



Source: DUA

Lois et règlements

Le code d'urbanisme de 1966 a pendant longtemps été le cadre institutionnel de la politique d'urbanisme au Sénégal. La loi 88-05 du 20 juin 1988 y apporta des modifications et imposa le plan directeur d'urbanisme (PDU).

Systèmes institutionnels pour la politique du développement urbain

La DUA, au gouvernement central, a depuis toujours été chargé de la politique d'aménagement urbain. Mais avec le nouveau programme de décentralisation de tout le système public administratif, ce rôle est transféré progressivement aux institutions

locales. Dans la zone urbaine de Dakar, les travaux sont effectués sous la juridiction des municipalités de Dakar, Pikine, Guédiawaye, Rufisque, et Bargny. Cependant, dû au nombre limité de personnel et au manque de qualification, seule la municipalité de Dakar est capable de faire ce travail de guide sans l'aide du gouvernement.

Le souci des autorités sénégalaises est graduellement passé de l'évacuation des habitations illégales, à une amélioration de la qualité de ces habitations de fortune.

Critères réglementaires applicables au SGII

Il est souhaitable que la relation entre une action de développement urbain et les contraintes réglementaires soit facilement compréhensible par le SGII. Le tableau 2.1 montre ces contraintes réglementaires.

Tableau 2. 1 Critère réglementaire du code d'urbanisme

Numéro.	Critère
24	<p>Nette densité des zones résidentielles :</p> <p>Les zones résidentielles devraient couvrir moins de 70 %.</p> <p>Les zones routières devraient couvrir plus de 15 %.</p> <p>Les zones d'installations publiques devraient couvrir plus de 15 %.</p>
25	<p>Les normes de densité de construction s'expriment par le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'emprise du sol (CES).</p>
26	<p>Le coefficient d'occupation du sol (COS):</p> <p>Le COS devrait être défini correctement en tenant compte du zoning.</p>
27	<p>Le coefficient de l'Emprise du sol (CES) :</p> <p>Le CES devrait être correctement défini ,en tenant compte du zoning.</p>
72	<p>Les normes d'espaces verts :</p> <p>Les installations sportives devraient faire plus de 3 m²/personne.</p> <p>Les zones réservées aux parcs devraient faire plus de 4m²/personne.</p>
211	<p>Le permis de construire ne sera pas accordé au cas où il y'aurait des risques de calamités naturelles telles que: inondations, érosion, et glissement de terres etc.</p>
212	<p>Le permis de construire sera refusé au cas où la zone ne serait pas desservie par une voie publique ou privée.</p>
213	<p>Les zones résidentielles devraient être situées au moins à 50m des autoroutes, et à 25 m des voies principales.</p>
215	<p>Un système approprié d'Approvisionnement en eau doit être mis sur place (comprenant des pompes d'eau).</p>
216	<p>Evacuation des eaux usées doit se faire avec assuétude</p>
217	<p>Un système approprié d'Écoulement des Eaux doit être mis en place</p>
223	<p>Parcelle de terrain :</p> <p>La parcelle doit faire face à la voie de 10 m.</p> <p>La dimension minimale d'un lotissement devrait être plus de 70 m².</p>
228	<p>La hauteur de la façade des constructions :</p> <p>La hauteur de la façade devrait être moins de : $H=1.3*L$(largeur de la voie + retrait).</p>

Source: DUA