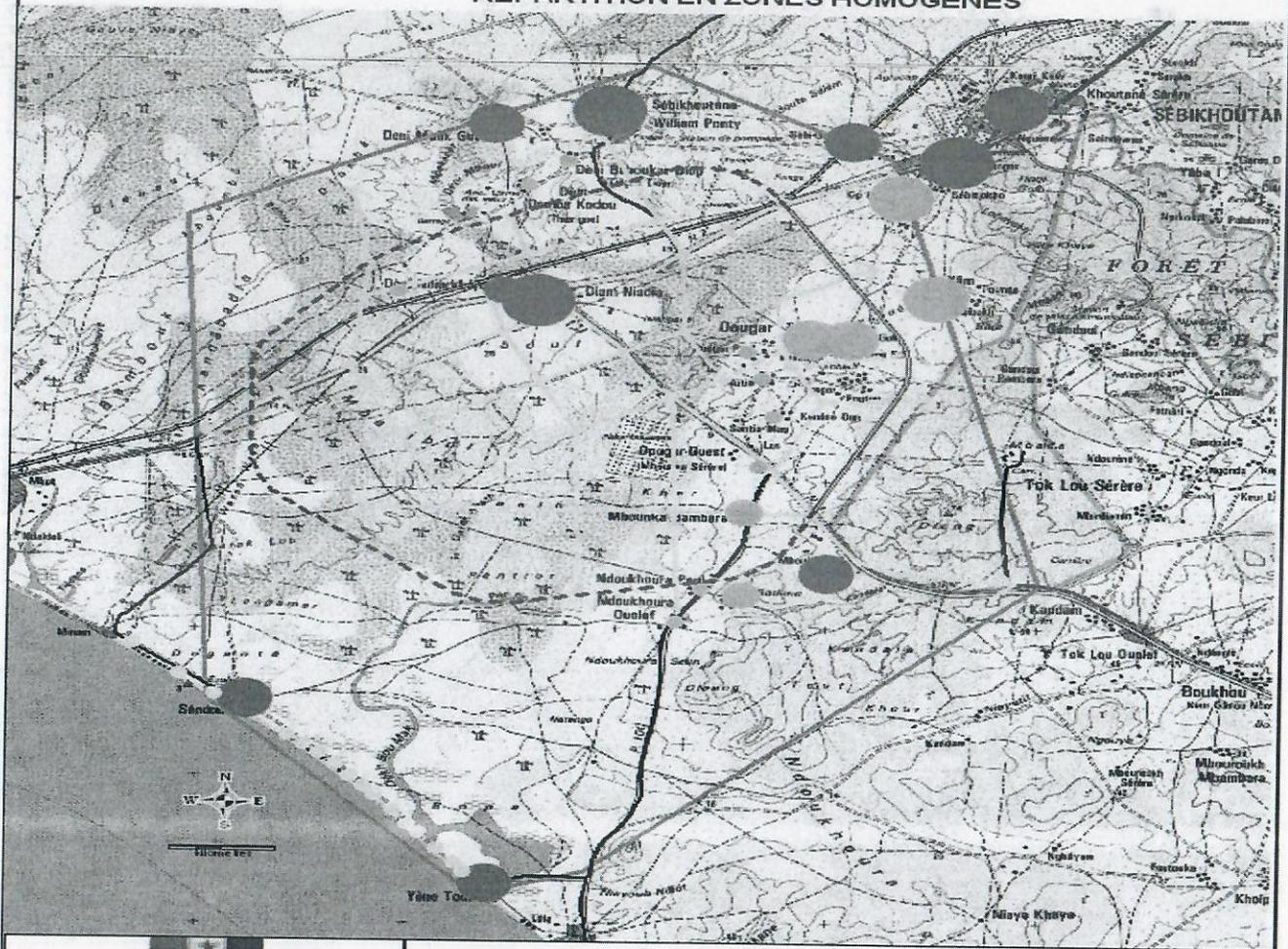


**Carte n° : PLATEFORME DU MILLENAIRE DE DIAMNIADIO
REPARTITION EN ZONES HOMOGENES**




REPUBLIQUE DU SENEGAL
 PRIMAIRE

 Agence de Mise en oeuvre de la
 Plateforme du Millénaire de Diamniadio
A.M.P.M.D.

 Millennium Challenge Corporation

LEGENDE

Infrastructures existantes

-  Route secondaire
-  Route Nationale
-  Voie ferrée

Infrastructures projetées

-  Boulevard urbain
-  Rocade
-  Voie de desserte interne
-  Voie ferrée projetée
-  Voie Zone Habitat
-  Périmètre de Sécurité

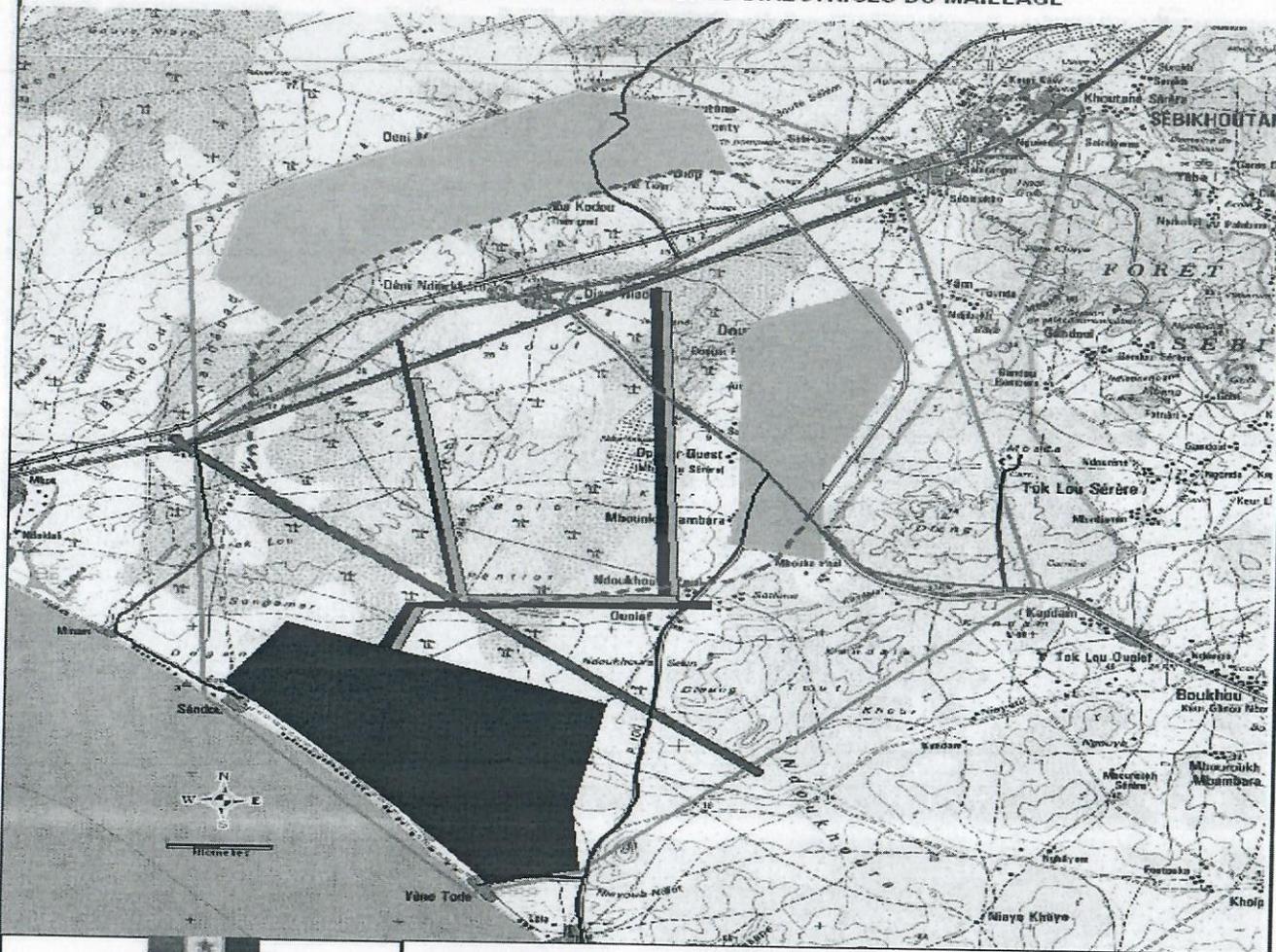
Implantation des types d'habitat

-  Habitat en dur structuré
-  Habitat précaire villageois
-  Habitat en dur de loisir

Conception et réalisation
 The Louis Berger Group, Inc.
 In association with The
 Service Group & SMOO
 Edition : Août 2000

2255

Carte n° : PLATEFORME DU MILLENAIRE DE DIAMNIADIO
CONTRAINTES DU SITE ET GRANDE LIGNES DIRECTRICES DU MAILLAGE



REPUBLIQUE DU SENEGAL

PRIMAIRE

Agence de Mise en oeuvre de la
 Plateforme du Millénaire de Diamniadio

A.M.P.M.D.



Financement
 Millennium Challenge Corporation

LEGENDE

Infrastructures existantes

- Route secondaire
- Route Nationale
- +— Voie ferrée

Infrastructures projetées

- Boulevard urbain
- - - Rocade

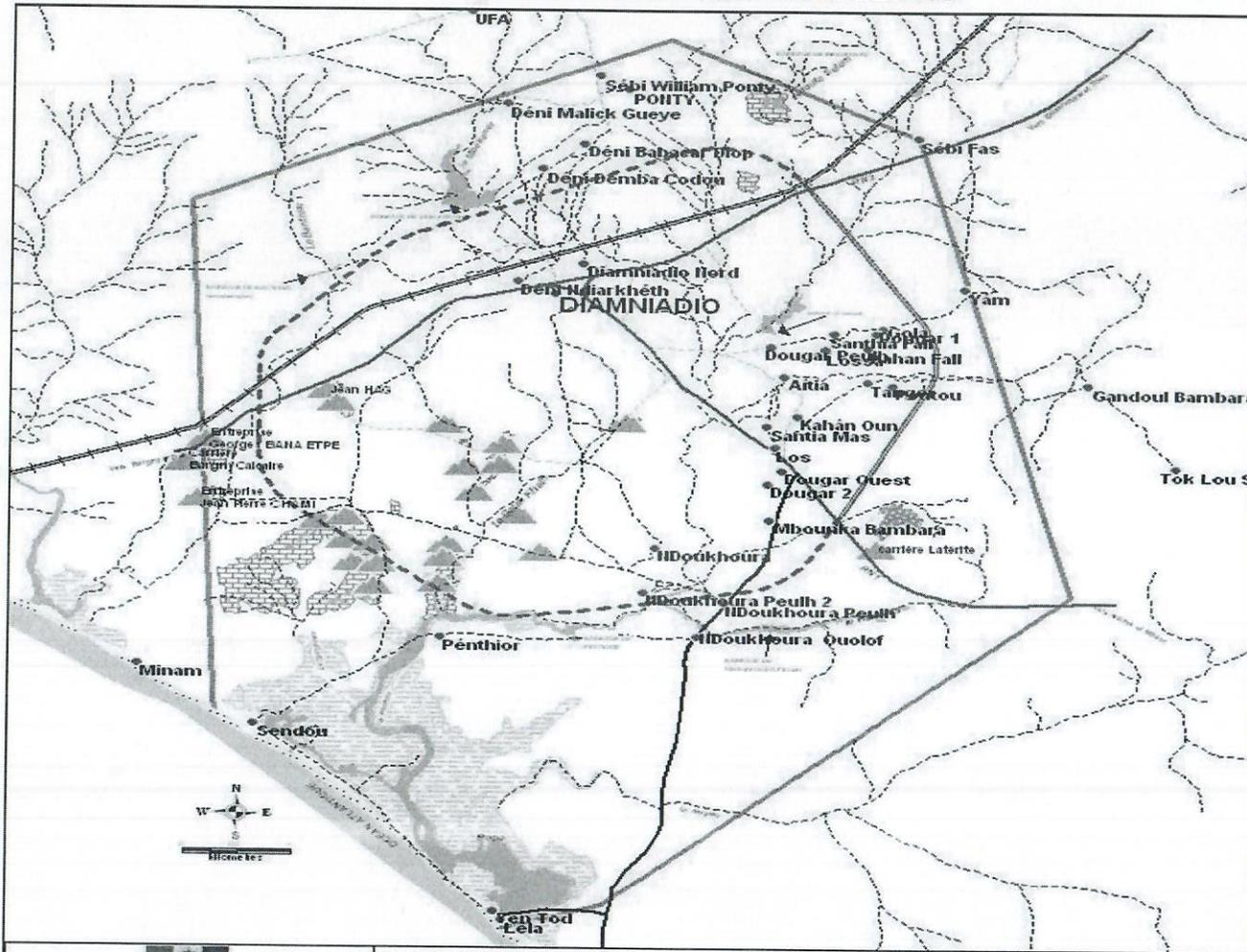
Contraintes du site

- Emprise Ligne électrique HT et MT
- Emprise publique plantée, voie de desser
- Thalweg Naturel
- Zones agropastorales
- Zones villageoises
- Périmètre de Sécurité



Conception et réalisation
 The Lotis Berger Group, Inc.
 In a collaboration with The
 Services Group S. & ERICO
 Edition : Août 2008

Carte n° : **PLATEFORME DU MILLENAIRE DE DIAMNIADIO**
LOCALISATION DES CARRIERES




REPUBLIQUE DU SENEGAL
 PRIMATURE

 Agence de Mise en oeuvre de la
 Plateforme du Millénaire de Diamniadio
A.M.P.M.D.

 Financement
 Millennium Challenge Corporation

LEGENDE

Infrastructures existantes

-  Route Secondaire
-  Route Nationale
-  piste en latérite
-  Piste sans revêtement
-  Voie ferrée
-  cours d'eau temporaire
-  Fleuve, Marigot, Lac
-  Zone entre 0 et 2 mètres

Réseau routier projeté

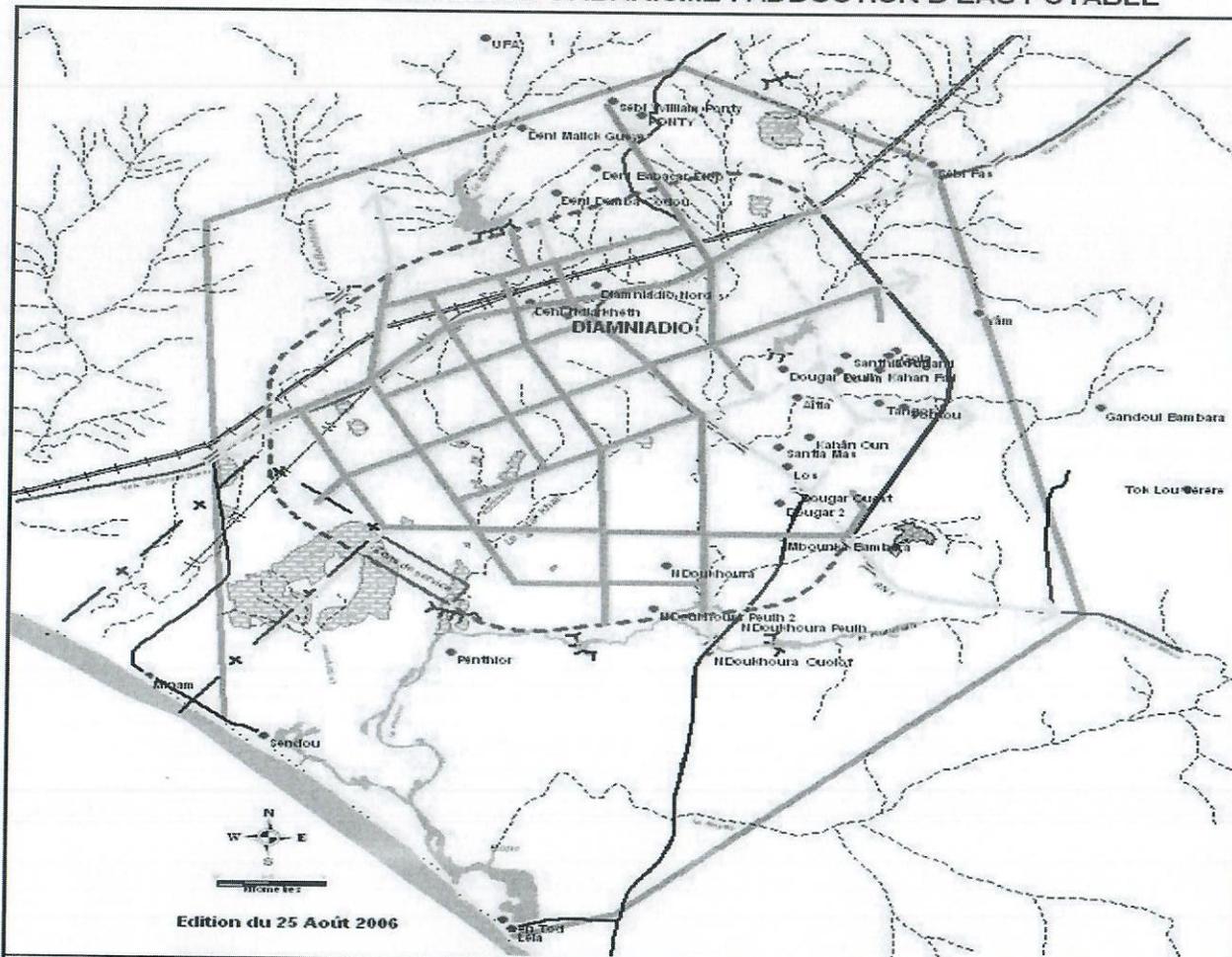
-  Boulevard urbain
-  Rcade

Extraction minière

-  Carrière (Point GPS)
-  Extraction de calcaire
-  Extraction de Latérite
-  Plage de sable
-  Océan Atlantique
-  Limite du Périmètre de Sécurité

Conception et réalisation
 The Louis Berger Group, Inc.
 In a collaboration with The
 Services Group & SERCO
 Edition : Août 2006 © LBG

Carte n° : PLATEFORME MILLENAIRE DE DIAMNIADIO
 SCHEMA D'URBANISME : ADDUCTION D'EAU POTABLE



Edition du 25 Août 2006

REPUBLIQUE DU SENEGAL

PRIMAIRE

Agence de Mise en oeuvre de la
 Plateforme du Millénaire de Diamniadio

A.M.P.M.D.



Financement

Millennium Challenge Corporation

LEGENDE

Infrastructures existantes

- Route Secondaire
- Route Nationale
- Voie ferrée
- - - Cours d'eau temporaire
- Ouvrage Hydraulique
- TTTTTT Barrage
- Plan d'eau
- Océan Atlantique
- Plage de sable

Exploitation minière

- Extraction de calcaire
- Extraction de latérite

Infrastructures projetées

- Boulevard urbain
- - - Rocade (Limite Plateforme)
- Voie Zone Habitat
- - - Voie ferrée projetée
- voie de desserte interne
- Port de MIFERSO
- Réseau d'adduction d'eau
- Réseau Primaire
- Réseau Secondaire
- Limite périmètre de sécurité



Conception et réalisation
 The Louis Berger Group, Inc.
 2500 N Creek Rd
 Washington DC © 2006

Un règlement

Il fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

1.4- Instruction du SDAU

- La procédure d'instruction du schéma directeur est conduite par la ou les collectivités locales concernées.
- Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du schéma directeur ainsi que les représentants des organismes socio-économiques et professionnels (société civile).
- Le projet de schéma directeur est soumis à l'avis technique du comité régional d'urbanisme.
- Le projet de schéma directeur est ensuite soumis à l'enquête publique

1.5- Approbation

- Après avis des collectivités locales concernées, le schéma est adopté par délibération du conseil régional. Il est approuvé et rendu exécutoire par décret.
- Dans les quinze jours suivant la publication, au Journal officiel, du décret l'approuvant et le rendant exécutoire, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'Etat et aux sièges des collectivités locales concernées.

II - Plan d'Occupation du Sol

2.1- Définition et objectifs

Le plan d'occupation du sol est le document qui régleme les droits d'utilisation des sols pour l'ensemble du territoire couvert par un SDAU. Le POS est un document à valeur juridique opposable aux tiers. Il poursuit les objectifs suivants :

- Organiser le développement urbain et notamment l'implantation et la desserte des constructions nouvelles ;
- Protéger les espaces naturelles (agriculture, paysage et forêt) ;
- Maintenir le caractère de certains sites bâtis (restauration)
- Réserver les emplacements nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics, voirie nouvelle ou élargissement de voies
- Définir clairement les droits et servitudes attachés à chaque terrain.

2.2- Composition du dossier

Compte tenu de ses effets juridiques, le dossier du POS doit être pratique et rigoureux.

Il comprend :

1. Un rapport de présentation
2. Les documents graphiques
3. Le règlement d'urbanisme

III- Plan Directeur d'Urbanisme

3.1- Définition

Le Plan Directeur d'Urbanisme est un cadre réglementaire de planification urbaine. Il fixe les orientations stratégiques de l'aménagement d'une ou de plusieurs localités notamment au niveau de l'extension. En d'autre terme c'est un document de planification et de programmation urbaine qui coordonne l'intervention des différents acteurs urbains.

3.2- Champ d'application

Selon l'article 8 de la Loi 2008-43 du 20 août 2008, portant Code de l'urbanisme (partie réglementaire), le PDU s'applique aux communes, à des parties de commune, à des agglomération ou des parties d'agglomérations que réunissent des intérêts communs.

Cette définition montre que les plans d'urbanisme ne sont pas attachés à un territoire communal, mais peuvent s'adresser à une zone agglomérée de type urbain qui peut être gérée conjointement par plusieurs entités administratives.

Rapport de présentation

Le rapport présente l'analyse de la situation existante et les perspectives de développement démographique et économique du territoire considéré, expose et justifie le parti d'aménagement adopté et identifie le phasage prévu de l'aménagement à réaliser.

Le rapport présente :

1. l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique du Territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les Territoires avoisinants ;
2. l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ;

1. l'indication des principales phases du parti retenu et éventuellement les éléments de programmation et de coût des équipements publics ;
2. le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu notamment des perspectives visées, de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural.

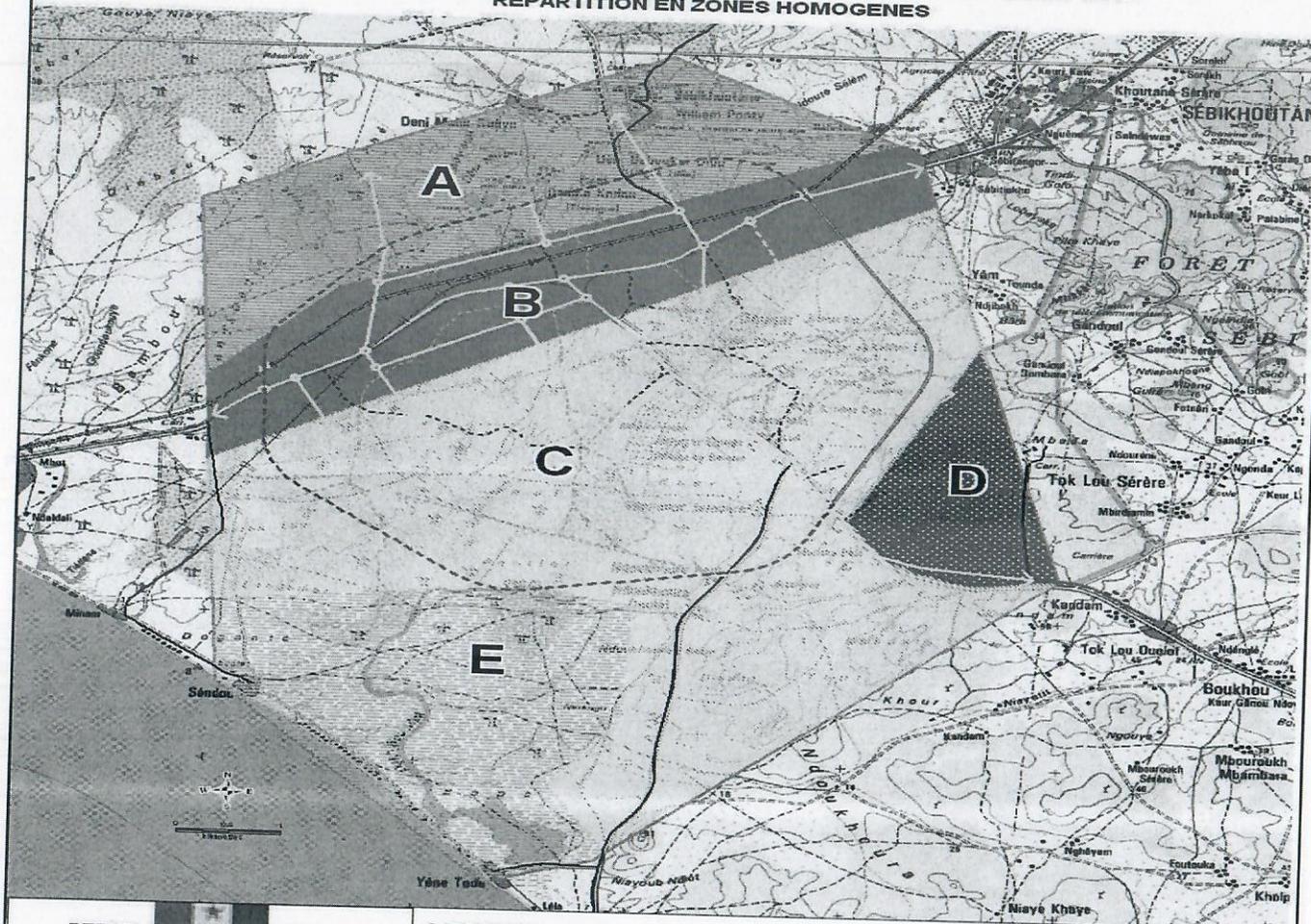
Les documents graphiques

Ils font apparaître notamment :

- la répartition et l'organisation du sol en zones suivant leur affectation ;
- les zones préférentielles d'extension ainsi que les zones de rénovation ou de restructuration ;
- le tracé des principales voies de circulation ;
- la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;

- les principaux espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;
- les principaux sites urbains ou naturels à protéger ainsi que les zones de protection spéciale visées par le code de l'environnement ;
- les éléments essentiels des réseaux d'eau et d'assainissement ;
- éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel.

Carte n° : **PLATEFORME DU MILLENAIRE DE DIAMNIADIO**
REPARTITION EN ZONES HOMOGENES



REPUBLIQUE DU SENEGAL

PRIMATURE



Agence de Mise en oeuvre de la
 Plateforme du Millénaire de Diamniadio

A.M.P.M.D.



Financement

Millennium Challenge Corporation

LEGENDE

Infrastructures existantes

- Route secondaire
- - - Latérite
- - - Piste
- Route Nationale
- Voie ferrée

Zones homogènes

- A : Majoritairement agropastoral et habitat
- B : "Couloir" transport, énergie, habitat
- C : Agricole extensif annuel, pastoral et habitat
- D : Forestier classé
- E : Inondable saisonnier
- Limite du Périmètre de Sécurité

Infrastructures projetées

- Boulevard urbain
- - - Rocade
- voie de desserte interne
- - - Voie ferrée projetée
- Voie Zone Habitat



Conception et réalisation
 The Louise Berger Group, Inc.
 In association with The
 Services Group & SETICO
 Edition : Août 2006 © LBS

3.3- Rapport entre POS et SDAU

Ces deux documents sont complémentaires. Le SDAU peut être considéré comme un document administratif qui détermine les besoins d'aménagement que la puissance publique juge souhaitable de mettre en œuvre à moyen et long terme. Quant au POS, c'est un document juridique qui dicte le droit des sols. Il doit s'imposer aux propriétaires et aux promoteurs.

L'élaboration du SDAU et du POS n'est que deux étapes d'une même démarche. Un SDAU trouve sa conclusion logique dans l'adoption d'un POS et il est difficile de concevoir un POS qui ne s'appuie pas sur un énoncé clair des objectifs d'aménagement. Un bon POS est celui qui permet la mise en œuvre des options du SDAU. La principale qualité d'un SDAU est de présenter des options suffisamment claires et cohérentes pour qu'il soit aisé de les traduire en POS.

3.4- Méthodologie

A-Etablissement de la cartographie

Le processus d'élaboration du PDU nécessite l'établissement préalable d'une cartographie. Cette cartographie peut être faite à partir de prises de vues aériennes récentes et de leur restitution soit par tout autre procédé permettant d'avoir une cartographie fiable.

La cartographie utilisée au Sénégal par le Ministère de l'Urbanisme s'établit aux échelles suivantes :

- 1/5000 pour les petites villes
- 1/10 000 pour les grandes agglomérations

B-Analyse des données régionales

Il est souhaitable voir nécessaire dans le cadre de l'élaboration d'un PDU de procéder à des recherches documentaires sur la région de la localité concernée. Les enquêtes et recherches doivent porter sur :

- la population régionale ;
- l'économie régionale ;
- les équipements et infrastructures régionaux ;
- l'analyse du système des établissements humains de la région afin d'en déterminer la hiérarchie voir la place de l'établissement étudié dans ce système.

Le développement urbain influence le contexte régional dont bien souvent la ville est le moteur. Cela signifie qu'une ville ne peut être planifiée valablement sans une prise en compte des objectifs fixés pour chaque territoire par la planification régionale et nationale. Cette orientation implique une articulation entre le PDU et les autres formes de planification.

C-Enquêtes socio-économiques et physiques au niveau de la ville

Enquêtes socio- économiques

Ce recueil concerne l'habitat, la démographie, l'occupation du sol et les équipements d'infrastructures et de superstructures.

- En ce qui concerne l'habitat, il est effectué un recueil de renseignements sur les différents types de propriétés foncières, sur l'activité au sein de la concession, sur l'équipement des ménages en eau et en électricité etc.
- Il est aussi recueilli des renseignements sur les caractéristiques physiques des résidences principales (typologie de l'habitat et des matériaux de construction). Il sera fait une analyse du domaine bâti par photo interprétation, celle-ci est à regrouper avec les résultats du recensement. Il sera effectué une typologie des quartiers.

- Pour les activités économiques, une enquête auprès des différents services compétents permettra de déterminer :

- les catégories et type de localisation des principales activités,
- les principales entreprises industrielles commerciales et de services,
- la structure de l'emploi salarié,
- le secteur informel.

- Quant à la population, on procédera à un recueil de données démographiques, soit par un recensement, soit par sondage. Les informations recueillies permettront de préciser :

- la taille et la répartition géographique de la population,
- le taux de croissance démographique,
- la structure par âge et par sexe,
- la population scolarisée et scolarisable,
- le niveau de formation et l'emploi des actifs,
- le taux d'activité et les revenus des ménages,
- les phénomènes migratoires et l'évolution de la population

Enquêtes physiques

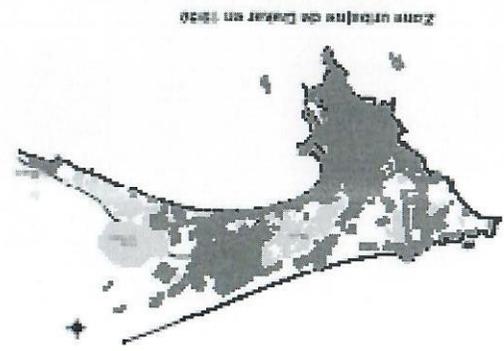
- Elles concernent les équipements et les infrastructures et de superstructures :

- infrastructures : il s'agit de faire l'inventaire des réseaux de viabilisation existants dont l'alimentation en eau (réseaux primaires et secondaire) assainissement, électricité (production et distribution haute tension et moyenne tension), télécommunications, collecte et traitement des ordures ménagères, voirie et les systèmes de transport.
- superstructures : il s'agit de faire l'inventaire des principaux équipements collectifs, publics, para publics et privés (éducation, santé, administration, commerce, loisirs et tourisme, industries et artisanats).

- Il faut noter que pour l'hydrographie, il sera intéressant de faire ressortir les courbes de niveau afin d'identifier les zones aedificandi et non aedificandi, les zones inondables, bassins versants...

- Relever les pluies sur une durée de (10) ans (décade) pour avoir la quantité de pluie la plus forte. Les prospections sur les infrastructures de canalisation pourront se réaliser à partir de ce niveau d'eaux. Ces études doivent concourir au rassemblement des données sur le site et les contraintes naturelles.

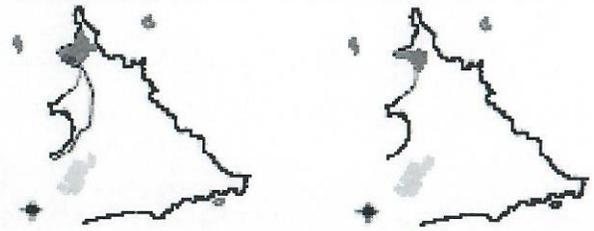
La population de la ville a été de 1 100 habitants en 1907, elle a augmenté à 1 200 en 1927, à 1 300 en 1947, à 1 400 en 1967, à 1 500 en 1987, à 1 600 en 2007. Le développement urbain des zones de Dakar en 1907, 1927, 1947, 1967, 1987, 2007, est présenté sur la carte ci-dessous.



Zone urbaine de Dakar en 1907

Le Plan de l'Etat-Léopold, comme un espace organisé, a permis de développer le Plan Léopold et le Plan de l'Etat-Léopold. Le Plan Léopold a été développé en 1907, le Plan de l'Etat-Léopold en 1927, le Plan de l'Etat-Léopold en 1947, le Plan de l'Etat-Léopold en 1967, le Plan de l'Etat-Léopold en 1987, le Plan de l'Etat-Léopold en 2007.

Zone urbaine de Dakar vers 1927

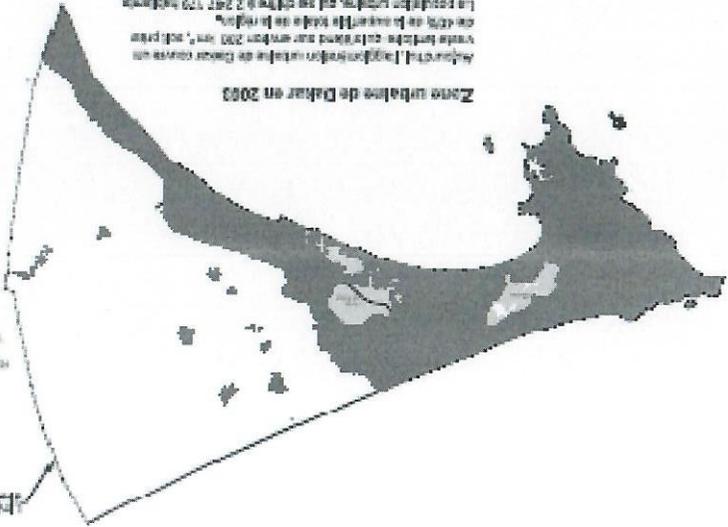


Zone urbaine de Dakar en 1927

Le quartier de la Médina, créé en 1910, est le quartier le plus ancien de Dakar. Le quartier de la Médina a été développé en 1907, le quartier de la Médina en 1927, le quartier de la Médina en 1947, le quartier de la Médina en 1967, le quartier de la Médina en 1987, le quartier de la Médina en 2007.

Le quartier de la Médina, créé en 1910, est le quartier le plus ancien de Dakar. Le quartier de la Médina a été développé en 1907, le quartier de la Médina en 1927, le quartier de la Médina en 1947, le quartier de la Médina en 1967, le quartier de la Médina en 1987, le quartier de la Médina en 2007.

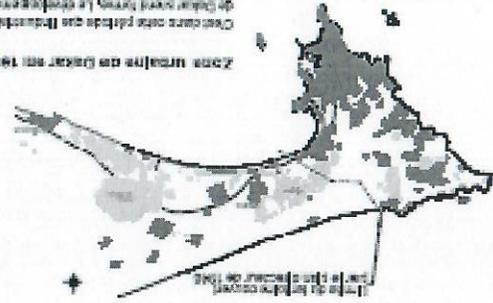
Zone urbaine de Dakar en 2007



Zone urbaine de Dakar en 2007

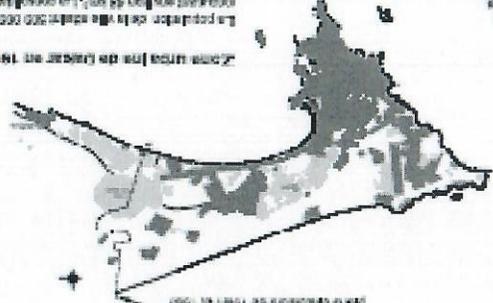
Le quartier de la Médina, créé en 1910, est le quartier le plus ancien de Dakar. Le quartier de la Médina a été développé en 1907, le quartier de la Médina en 1927, le quartier de la Médina en 1947, le quartier de la Médina en 1967, le quartier de la Médina en 1987, le quartier de la Médina en 2007.

Zone urbaine de Dakar en 1947



Le quartier de la Médina, créé en 1910, est le quartier le plus ancien de Dakar. Le quartier de la Médina a été développé en 1907, le quartier de la Médina en 1927, le quartier de la Médina en 1947, le quartier de la Médina en 1967, le quartier de la Médina en 1987, le quartier de la Médina en 2007.

Zone urbaine de Dakar en 1967



D-Analyse et synthèse des données: élaboration du livre blanc

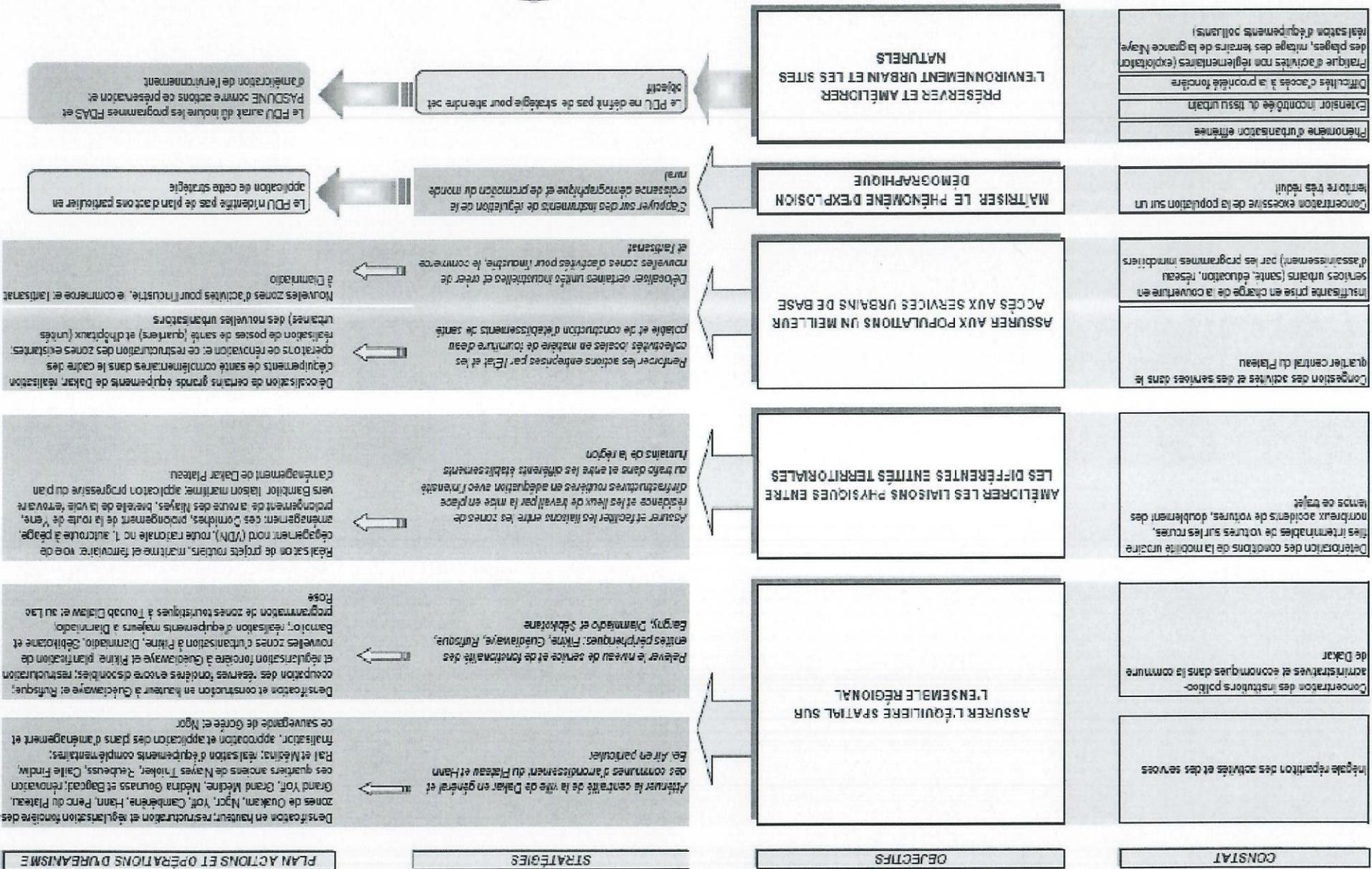
C'est un document, produit au cours de la phase préliminaire en P.D.U., se fonde sur les analyses sectorielles pour énoncer les principaux problèmes à résoudre par l'agglomération, faire la synthèse des atouts et contraintes et indiquer les diverses orientations possibles de l'action d'Aménagement.

Le livre blanc traitera:

- Contraintes foncières et financières ;
- Potentialités du site à partir de l'analyse des contraintes naturelles et des études géotechniques ;
- Le zonage de fait à partir des données sur l'occupation du sol ;
- La situation socio économique ;

— Les perspectives de développement : il s'agira d'analyser les perspectives démographiques et économiques ainsi que les projets prévus ou en cours de réalisation ;

— Les besoins à l'horizon de l'étude : l'identification des besoins portera sur les logements et zones d'habitat, les grands équipements, les activités urbaines. Il s'agira aussi d'estimer à titre d'hypothèse de travail, les surfaces de terrain nécessaire pour satisfaire les besoins en terrain dans le futur.



E- Hypothèses d'urbanisation

Ces hypothèses d'urbanisation correspondent à des taux de croissance démographique de la ville. On peut distinguer trois (3) niveaux d'hypothèse :

- hypothèse haute (3.37%)
- hypothèse moyenne (2.9%)
- hypothèse basse (2.7%)

Il s'agit de présenter deux ou trois hypothèses d'urbanisation fondées sur les données du livre blanc. Il est souhaitable de proposer deux ou trois variantes d'urbanisation et d'en faire une étude comparative. Cette étude permettra d'éclairer le choix du décideur en insistant sur les avantages et les inconvénients de chaque variante en vu d'éclairer le choix des autorités.

C'est à partir de ces hypothèses que seront déterminés les besoins en superficie urbanisable correspondant à chaque niveau hypothèse.

Le calcul de projection de populations se fait à partir de la
Formule suivante :

$$P_n = P_0 (1 + t)^n$$

P_n = population future

P_0 = population actuelle

t = taux de croissance

n = nombre d'année

Pour l'établissement du PDU, on utilisera une seule hypothèse. Le choix de cette dernière se fait en fonction des prémices de développement économique identifiées non seulement dans la localité considérée mais dans l'ensemble de l'hinterland (zone de polarisation).

DEPARTEMENT	POPULATIONS		TAUX	HYPOTHESE
	2001	2025		
DAKAR	827.400	1.568.217	2,7 %	FAIBLE
PIKINE	910.560	1.725.835		
GUEDIAWAYE	435.350	825.143		
RUFISQUE	298.420	565.612		
REGION	2.471.730	4.684.807		

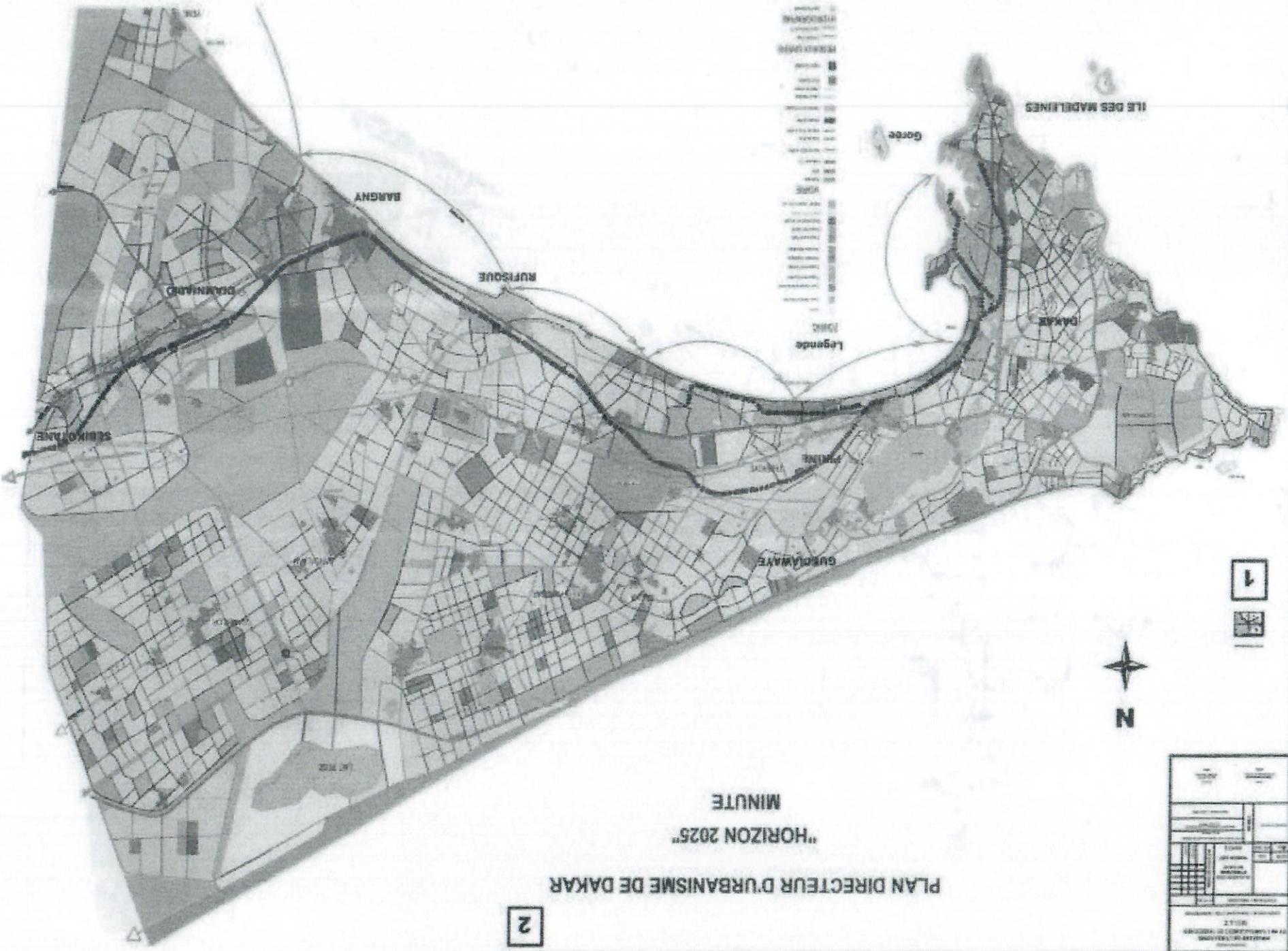
Département	Habitat	Equipements	Besoins en espace en ha en 2025	
			Activités	Voirie
Dakar	2.733	382,8	255,2	893
Guediawaye	1.441	202,8	135,2	473
Pikine	2.964	417	278	973
Rufisque	974	136,8	91,2	320
Region	8.102	1.139,4	759,6	2.659
Total				12.660

DEPARTEMENT	POPULATIONS		TAUX	HYPOTHESE
	2001	2025		
DAKAR	827.400	1.643.178	4,1 %	MOYENNE
PIKINE	910.560	1.891.354		
GUEDIAWAYE	435.350	864.942		
RUFISQUE	298.420	620.547		
REGION	2.471.730	5.020.021		

Departement	Besoins en espace en ha en 2025				Total
	Habitat	Equipements	Activités	Voirie	
Dakar	2.990	420,6	280,4	981	4.672
Guediawaye	1.590	223,2	148,8	521	2.483
Pikine	3.557	500,4	333,6	1.167	5.558
Rufisque	1.172	164,4	109,6	384	1.830
Région	9.309	1.308,6	872,4	3.053	14.543

DEPARTEMENT	POPULATIONS		TAUX	HYPOTHESE
	2001	2025		
DAKAR	827.400	1.833.090	3,37 %	FORTE
PIKINE	910.560	2.017.330		
GUEDIAWAYE	435.350	964.511		
RUFISQUE	298.420	661.144		
REGION	2.471.730	5.476.075		

Departement	Habitat	Equipements	Activités	Voies	Besoins en espace en ha en 2025	
Dakar	3.684	517,8	345,2	1.209	5.756	
Guediawaye	1.937	272,4	181,6	635	3.026	
Pikine	4.017	564,6	376,4	1.318	6.276	
Rufisque	1.318	185,4	123,6	433	2.060	
Region	10.956	1.540,2	1.026,8	3.595	17.118	
Total						



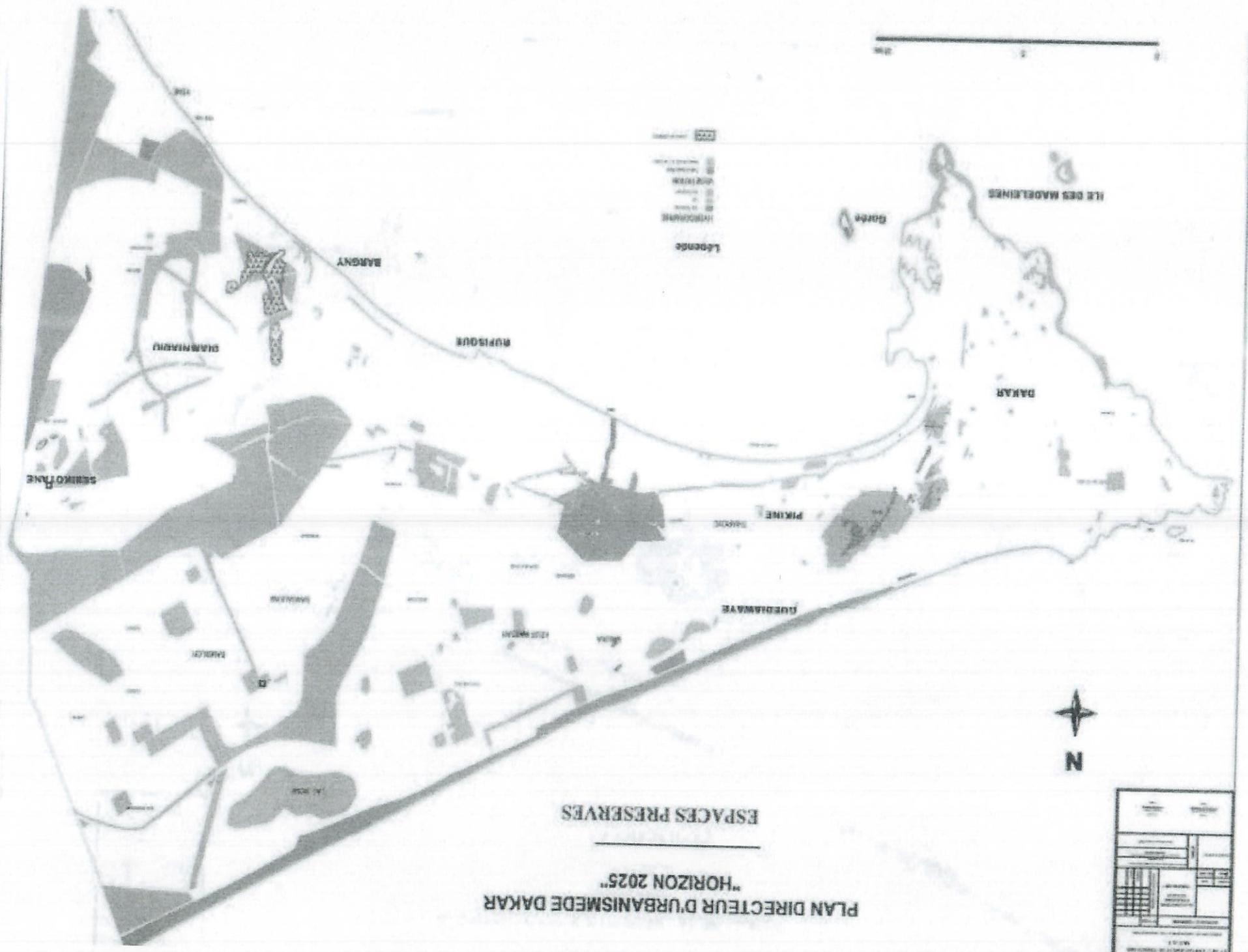
PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE DAKAR

"HORIZON 2025"
MINUTE

2

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
--	--	--

PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE DAKAR
 "HORIZON 2025"
 ESPACES PRESERVES



MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DIRECTION REGIONALE DE DAKAR	
TITRE PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE DAKAR "HORIZON 2025"	DATE 2015
AUTEUR BUREAU D'ETUDE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	APPROUVE PAR LE MAIRE DE DAKAR
OBJET DEFINITION DES ESPACES PRESERVES	ETAT EN COURS DE REALISATION
LIEU DAKAR	N° DE PLAN 1/10000

**POUR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET ÉQUILIBRÉ DE
LA VILLE, LE PARTI D'URBANISME PRÉVOIT SIX (6) GRANDS
PÔLES**

- Le Pôle de Dakar
- Le pôle de Pikine Guédiawaye ;
- Le pôle de Tivaouane peul-Keur Massar-Niacourap -
Rufisque Nord ;
- Le pôle de Rufisque-Bargny ;
- Le pôle de Diamniadio-Sébikotane ;
- Le pôle du Lac Rose –Mbambilor-Sangalkam.

TE 17 LES POLES DE DEVELOPPEMENT DE DAKARA A L'HORIZON 2025



POLE DE PIKINE - GUEDIAWAYE

- POPULATION 2025 : 211922 HABITANS
- EMPLOIS PREVUS : 486.186
- SUPERFICIE HABITAT : 4799 HA
- SUPERFICIE ACTIVITE : 662 HA
- SUPERFICIE EQUIPEMENTS : 4428 HA
- SUPERFICIE VOIRIE : 1919 HA

POLE KEUR MASSAR - MALIKA

- POPULATION 2025 : 582.000
- EMPLOIS PREVUS : 17.000
- SUPERFICIE HABITAT : 278 HA
- SUPERFICIE ACTIVITE : 109 HA
- SUPERFICIE EQUIPEMENTS : 73 HA
- SUPERFICIE VOIRIE : 255 HA

POLE NIAGA - NIACOURRAP - TIVAGNE PEUL

- POPULATION 2025 : 250.000 HABITANTS
- EMPLOIS PREVUS : 77.000
- SUPERFICIE HABITAT : 1.428 HA
- SUPERFICIE ACTIVITE : 1.468 HA
- SUPERFICIE EQUIPEMENTS : 138 HA
- SUPERFICIE VOIRIE : 200 HA

POLE KEUR ROSE - BAMBILOR - SAKALIKAN

- POPULATION 2025 : 849.556
- EMPLOIS PREVUS : 142.878
- SUPERFICIE HABITAT : 5.468 HA
- SUPERFICIE ACTIVITE : 200 HA
- SUPERFICIE EQUIPEMENTS : 138 HA
- SUPERFICIE VOIRIE : 200 HA

POLE DE RUFISQUE - BARGNY

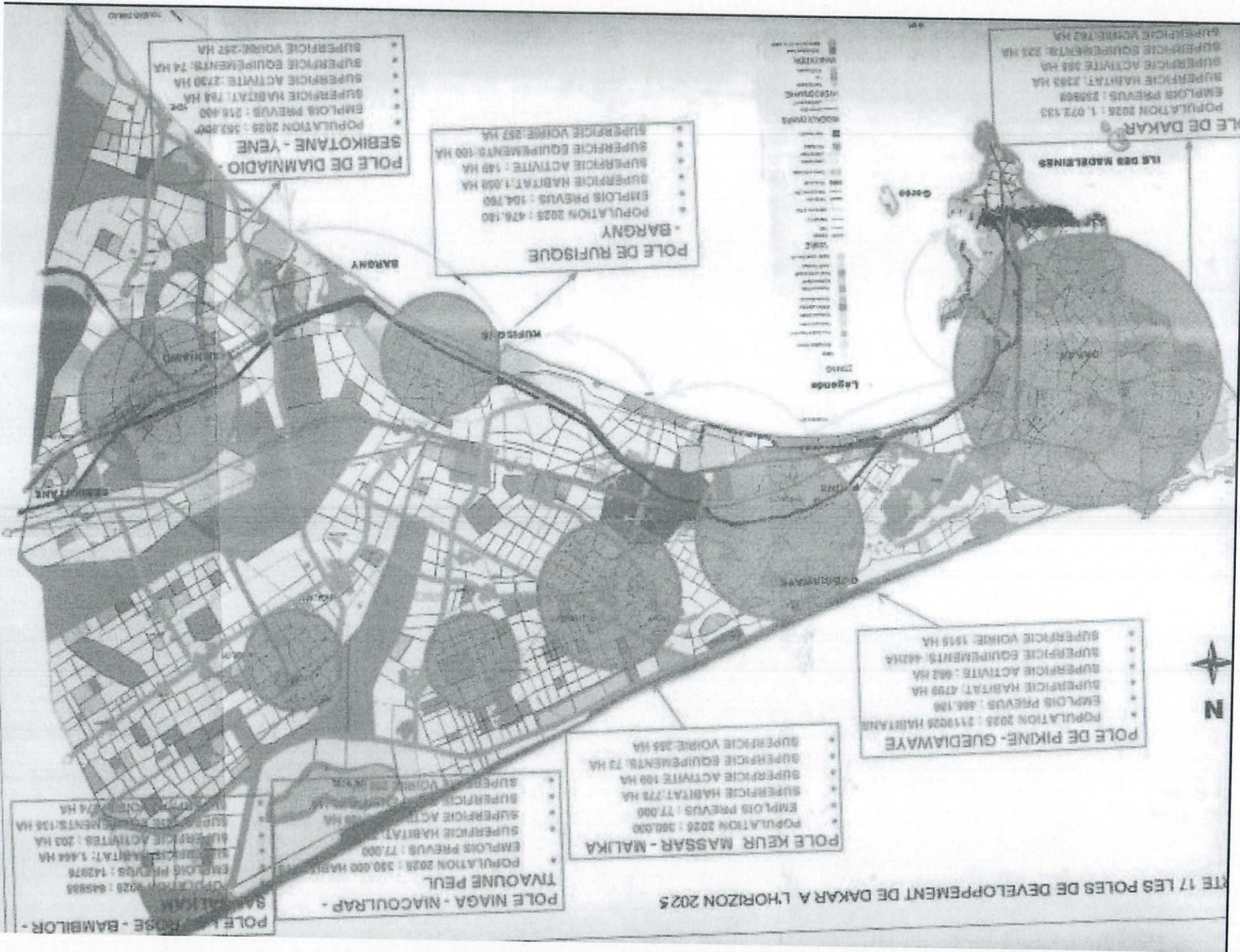
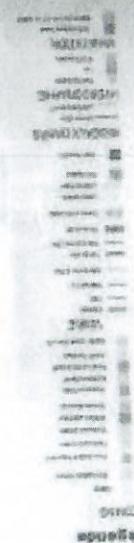
- POPULATION 2025 : 479.180
- EMPLOIS PREVUS : 104.760
- SUPERFICIE HABITAT : 1.059 HA
- SUPERFICIE ACTIVITE : 148 HA
- SUPERFICIE EQUIPEMENTS : 100 HA
- SUPERFICIE VOIRIE : 257 HA

POLE DE DIAMNIADIO - SEBIKOTANE - VENE

- POPULATION 2025 : 582.850
- EMPLOIS PREVUS : 216.490
- SUPERFICIE HABITAT : 754 HA
- SUPERFICIE ACTIVITE : 2789 HA
- SUPERFICIE EQUIPEMENTS : 74 HA
- SUPERFICIE VOIRIE : 257 HA

POLE DE DAKAR

- POPULATION 2025 : 1.072.433
- EMPLOIS PREVUS : 239.808
- SUPERFICIE HABITAT : 2383 HA
- SUPERFICIE ACTIVITE : 383 HA
- SUPERFICIE EQUIPEMENTS : 221 HA
- SUPERFICIE VOIRIE : 762 HA



Le livre blanc Trajectifs

- Contraintes foncières et financières
- Potentiels
- Zone je
- Situat socio-co
- Perspectives de dével
- Les liens à l'horizon de l'étude

E Hypothèses d'urbanisation

Ces hypothèses d'urbanisation^o correspondent à des taux de croissance démographique de la ville. On distingue 3 niveaux d'hypothèses:

- Hyp haute (3,37%)
- hyp moyenne (2,5%)
- hyp basse (2,7%)

C'est à partir de ces hypo que seront déterminés les besoins en superficie urbanisable correspondant à chaque niveau hypo

1. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1.1 Définitions

Le schéma d'aménagement fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'estimation urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites naturels.

- Il détermine le statut global des sols, le nature et le tracé des sols à protéger et infrastructures, en particulier des transports, le localisation des services et activités les plus importants ainsi que les zones réservées à la recherche et à l'innovation.

- Le SDAU n'est pas document de type réglementaire applicable aux tiers - son rôle est de coordonner les politiques publiques d'aménagement et d'équipement.

1.2 Champ d'application et horizon temporel.

- Le schéma d'aménagement s'applique à des communes, à des CR et à tous les communes et de CR ou de leurs parties.

- L'horizon du SDAU est de 20 ans. Il peut être étendu à l'avenir mais cette durée doit être révisée avant la fin de la période de 20 ans.

- Les SDAU sont rendus exécutoires par décret après avis du conseil régional -

1.3 Contenu et présentation du SDAU

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme comprend

- 1 rapport de présentation
- des documents réglementaires

Le rapport qualité

- l'analyse de la situation existante et les principales caractéristiques de l'édifit descriptives et descriptive du bâtiment considéré compte tenu de sa relation avec les conditions environnantes
- l'analyse de l'état initial de l'environnement et la forme des locaux le schéma Net et sa compte à l'anci de se présenter
- l'indicateur des principaux éléments du parti retrava
- le parti d'aménagement adopté et sa justification

Les documents réglementaires.

ils font apparaître :

- la répartition et l'organisation du Net en zones suivant leur affectation
- les zones préférentielles d'extension ainsi que les zones de renouveau de structures
- le tracé des principales voies de circulation
- la localisation des principales activités et des équipements publics
- les principaux espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer
- les principaux sites urbains ou naturels à protéger ainsi que les zones de protection spéciale visées par le Code de l'environnement.
- les sites sensibles des réseaux d'eau et d'assainissement
- éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre histo-éologique ou culturel.

Un règlement

fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation des sols.

1.4 Instruction du SDAC

- la procédure d'instruction du schéma directeur est conduite par les collectivités locales concernées.
- les services de l'Etat ont accès à l'élaboration du schéma directeur ainsi que les représentants des organismes sociaux et professionnels (société civile)
- le projet de schéma directeur est soumis à l'avis technique du comité régional d'urbanisme.
- le projet de schéma directeur est soumis à l'ingénierie publique

1.5 Approbation

- Après avis des collectivités locales concernées, le schéma est adopté par délibération du conseil régional - Il s'agit d'un acte rendu exécutoire par décret.

- Dans les 15 jours suivant le décret, au journal officiel du décret s'ajoutent et le rendent exécutoire le SDAC est mis à la disposition du public dans les services du département de l'état et aux sièges de la commune.

II PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Définition et objectifs

Document qui réglemente les droits d'utilisation au sol pour l'ensemble du territoire couvert par un SDAC - le POS est soumis à valeur juridique opposable aux tiers.

Il poursuit les objectifs suivants :

- Organiser le sol et notamment l'implantation et la densité

- Protéger les espèces naturelles (agriculture, paysage et forêt) (1)
- Maintenir le caractère de certains sites bâtis (restaurant)
- Réviser les aspects nécessaires à la sécurité et de l'urbanisme
- Définir clairement les droits et devoirs des acteurs à chaque terrain.

2.2. Composition du dossier

Compte tenu de ses effets juridiques, le dossier des PDU doit être précis et rigoureux.

Il comprend :

- un rapport de synthèse
- les documents graphiques
- la règlement d'urbanisme

III PLAN DIRECTEUR D'URBANISME.

3.1 Définition

PDU est le cadre réglementaire de planification urbaine. C'est l'élément de planification et de programme d'urbanisme qui coordonne l'urbanisme des différents acteurs urbains.

3.2 Champ d'application

Article 8 de la loi 2008-18 du 20 août 2008 portant code de l'urbanisme

Le PDU s'applique aux communes, à des parties de communes, à des agglomérations ou des parties d'agglomération que réunissent les intérêts communs.

Cette définition montre que les PDU ne sont pas attachés à l'unité communale mais peuvent s'adapter à 1 zone agglomérée de type urbain qui peut être servie conjointement par plusieurs unités.

2.3 Rapport entre POS et SDAV

Le SDAV trouve sa conclusion logique de l'adoption d'un POS et il se définit de concevoir 1 POS pour répondre aux besoins de l'objectif de développement durable

3.4 Méthodologie

A. Etalonnage de la cartographie

B. Analyse des données régionales

C. Enquêtes socio-économiques et physiques au niveau de la ville.

- Enquêtes socio-éco

-concernent l'habitat, la démographie, l'occupation des sols et les équipements d'infrastructures et de superstructures

Pour les activités éco → 1 enquête auprès de

les services multiples de l'économie et types de localités

les principales activités, principales entreprises,

structure de l'emploi salarié, secteur informel,

Pour le pop en particulier → 1 recueil de données démographiques

- Enquêtes physiques

Elles concernent les équipements, les infrastructures et de l'habitat

D. Analyse et synthèse des données : caractérisation de la zone

C'est un document, produit au cours de la phase préliminaire ou

PDAU se fonde sur les analyses territoriales pour énoncer les

principales problématiques à résoudre par l'établissement, puis le système des aménagements et caractéristiques et indiquer les diverses orientations

de l'édification.

G- Rapport de présentation et règlement d'urbanisme

Le P.D.U. élaboré est accompagné d'un rapport de présentation qui explique les principes d'élaboration du P.D.U. et le parti d'urbanisme adopté. En outre, il est élaboré un règlement d'urbanisme qui fixe les principes d'occupation du sol.

- recueil des données ou banque de données
- rapport d'analyse et de synthèse des données
- livre blanc et les hypothèses d'urbanisation
- les variantes de localisation (options)
- le P.D.U. + rapport de présentation + règlement d'urbanisme

H- Rapport d'évaluation financière de l'exécution du P.D.U.

- En vu d'estimer le coût d'exécution physique du P.D.U., il est élaboré un rapport donnant le coût global et par tâche de l'exécution du P.D.U.

- Ce rapport permettra à l'autorité locale de procéder à une programmation financière en fonction des priorités d'urbanisation et des possibilités des ressources locales.

3.5- Consultation des collectivités intéressées

Le projet de plan directeur d'urbanisme est soumis à l'avis du ou des Conseils Municipaux ou Ruraux concernés et du Conseil Régional.

Si les collectivités intéressées n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai d'un mois à dater du jour où la demande leur est signifiée, leur silence vaut approbation du plan.

3.6- Enquête publique sur les projets de plans directeurs d'urbanisme

Après la consultation des collectivités intéressées ou à l'expiration du délai prévu pour cette consultation, et au vu du procès-verbal du comité régional ou départemental d'urbanisme, d'habitat et du cadre de vie, le projet de plan est soumis à l'enquête publique par décision de l'autorité chargée de son instruction s'il ne subsiste pas entre les services concernés de désaccord qui ne puisse être réglé à cet échelon. Dans le cas contraire, le Ministre chargé de l'Urbanisme arrête le projet qui sera soumis à l'enquête.

4.3- Méthodologie d'élaboration

La décision d'établir un PUD peut émaner de l'autorité centrale comme de l'autorité locale. La confection du PUD suppose la connaissance des dispositions du PDU dont il découle. Plus précisément, il doit être conforme aux options du PDU.

Détermination du périmètre d'étude et établissement de l'état des lieux (cartographie)

La première action dans l'élaboration d'un PDU consiste à délimiter son périmètre d'intervention conformément à la demande formulée.

L'élaboration d'un PUD suppose l'existence d'une cartographie adéquate. L'échelle de cette cartographie dépend du niveau de prévision souhaité et de l'échelle du PDU. Cette cartographie est généralement élaborée par des géomètres agréés et constitue ce qu'on appelle état des lieux altimétrique et planimétrique.

Elle comporte les courbes de niveau, les éléments toponymiques, la voirie existante, les constructions et le couvert végétal. Elle doit indiquer aussi les servitudes qui frappent l'aire considérée. Il est important de localiser les servitudes d'urbanisme qui peuvent frapper le site (Ex: passage d'une autoroute ou certaines servitudes aéroportuaires).

L'analyse du site et l'environnement urbain

- La position géographique du site par rapport à l'ensemble de la ville et de la zone d'environnement immédiat doit faire l'objet d'une analyse. Il est nécessaire de parler du site et de la situation.
- Concernant le site, il faut analyser ses caractéristiques physiques dont la topographie et la nature du sol. En ce qui concerne l'environnement urbain, il faut faire des enquêtes dans les différents services opérant dans le cadre de l'aménagement urbain pour collecter les informations relatives à l'état des lieux réel du site par rapport aux nuisances et risques aux équipements d'infrastructures (VRD) par rapport aux équipements et superstructures.

Superficie et statut juridique du sol

Pour la nature juridique du sol, il faut relever les différents statuts juridiques des terrains (domaine national, domaine public de l'Etat, domaine privé de l'Etat et titre de propriété appartenant à des personnes physiques et morales) contenus dans le périmètre circonscrit du projet. Ces informations sont recueillies auprès des services du ministère de l'Economie et des Finances (domaines et cadastre).

Le schéma d'affectation des sols

- Le schéma suivant peut être adopté quand à la répartition entre l'habitat, les équipements et les activités (65- 70% pour l'habitat et 35- 30% pour les équipements et activités).
- Le PUD doit trouver une cohérence avec le reste de l'agglomération. Les différents types d'usage du sol se répartissent entre l'habitat, les équipements, les activités et la voirie. La liste et la superficie des équipements doivent faire l'objet d'un inventaire. Pour les équipements d'infrastructures, il y a lieu de déterminer :
 - l'emprise et le linéaire de chaque voie et articuler les opérations en prolongeant les voies sur les zones environnantes.
 - pour alimenter en eau et l'assainissement, déterminer les différentes sections des réseaux. Pour l'assainissement, préciser s'il s'agit d'un type séparatif ou d'un type unitaire.
 - pour l'alimentation électrique, déterminer le nombre de poste de transformation et la longueur des réseaux à moyenne et basse tension.

L'élaboration du rapport de présentation

- A l'instar du PDU, le PUD fait l'objet d'un rapport de présentation qui explique les principes d'élaboration du parti d'urbanisme ainsi que les objectifs visés.
- Le PUD est régi par un règlement d'urbanisme qui fixe les conditions d'occupation du sol sans préjudice du règlement du PDU, du code de l'urbanisme et de tous les textes et règlements relatifs à l'occupation du sol en milieu urbain.

Composition du rapport définitif de présentation

- Ce dossier comprend un rapport diagnostic qui met en exergue l'état des lieux.
 - - un rapport justificatif ou de présentation. Ce rapport justifie de la compatibilité des dispositions arrêtées dans le PUD avec celles du PDU.
 - - un règlement d'urbanisme qui fixe les règles et les servitudes d'utilisation du sol. Il détermine les formes et les conditions particulières d'aménagement applicable au droit d'urbanisme. Les dispositions contenues dans le règlement une fois le plan approuvé par décret sont opposables aux tiers et s'imposent aux administrations, aux services publics et concessionnaires aux services publics comme aux personnes privées, physiques ou morales sans préjudice des lois et règlements en vigueur.
 - - les documents graphiques qui font apparaître la situation existante et les actions futures d'aménagement. L'échelle des plans dépend du degré de pression qu'on veut apporter.

Instruction des projets de Plan d'Urbanisme de Détails (P.U.D)

- Le Plan d'urbanisme de détails est élaboré par la ou les collectivités locales concernées.
- Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du plan.
- La procédure d'instruction est conduite par la ou les collectivités locales concernées.
- Le PUD est soumis à l'examen technique du comité régional et/ou départemental de l'urbanisme.
- Après enquête publique dans les conditions prévues, le Plan d'urbanisme de détails est soumis à l'avis du ou des conseils municipaux et ruraux concernés qui se prononcent par délibération dans le délai d'un mois. A défaut, le projet est transmis pour arbitrage au Ministre chargé de l'Urbanisme par le représentant de l'Etat dans la région.

Approbation

- Le plan d'urbanisme de détails est approuvé par un décret reprenant les dispositions du règlement d'urbanisme.
- Dans les quinze jours suivant la publication, au Journal officiel, du décret l'approuvant, le plan d'urbanisme de détails est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'Etat et aux sièges des collectivités locales concernés.

Extraits règlement d'urbanisme PUD Ouest Foire

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE SECTEUR

SECTION N° 1- Secteur d'habitation individuelle

Article 19 : Types d'occupation du sol autorisés

Les types d'occupation du sol autorisés sont les suivants :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective avec leurs annexes ;
- Les équipements culturels et sociaux ;
- Les espaces verts, les aires de jeux et de services liés à l'habitation ;
- Les locaux et espaces destinés à l'activité artisanale de moins de 10 employés, à la condition de ne pas constituer une source de gêne pour l'habitation (circulation intense, bruit, mauvaises odeurs, pollution, utilisation de produits inflammables ou potentiellement dangereux, etc..) ;
- Les locaux de commerce.

Article 20 : Types d'occupation de sol interdits

Dans toute nouvelle mise en valeur, sont interdits :

- Les établissements artisanaux ou industrialisés de plus de 10 employés ou ceux qui peuvent apporter une gêne à leur voisinage ;
- Tous les établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes figurant dans la nomenclature dressée en exécution de la réglementation en vigueur ;
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation, les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides.
- Les dépôts d'hydrocarbures, sauf à l'intérieur des stations services autorisées ou prévues par le PUD de la zone ;
- Les dépôts de toutes sortes ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols, l'exploitation de carrières, la décharge de gravats ou de matériaux divers.

- **Article 21 : Hauteur des constructions**

- Toute constructions est formellement interdite dans l'aire de protection de l'Aéroport (350 m par rapport à l'axe de la piste 18/36) à assimiler à la zone rouge de forte nuisance sonore et dite bande verte
- La bande de terre située entre 350 m et 500 m de l'axe de la piste est soumis à une restriction de hauteur comprise entre 7,6 m et 8,5 m ou immeuble de R + 1
- La bande de terre entre 500 et 700 m de l'axe de la piste est frappé par une restriction de hauteur de 10 m pour les obstacles (construction + antennes + autres élévations) ou immeuble de R + 2.
- La bande située au-delà de 700 m est soumise à une limitation de hauteur de 15 m ou des immeubles de R + 4.

- **Article 22 : Forme et surface des parcelles**

Toute parcelle attenant à une voie publique, pour être constructible, doit disposer d'une façade d'au moins égale à 10 m sur cette voie.

Les parcelles auront une superficie comprise entre 150 et 500 m².

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Définition

La ZAC a été introduite dans le cadre de l'urbanisme par la loi 88-05 portant code de l'urbanisme.

On définit la ZAC comme une zone à l'intérieur de laquelle un organisme public, parapublic ou privé, ayant reçu délégation de l'Etat, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder éventuellement à des futurs utilisateurs publics ou privés.

Objectifs

La ZAC est une nouvelle procédure d'aménagement des extensions urbaines. Elle est principalement destinée aux coopératives d'habitat qui sont entravées dans leurs démarches par le manque de terrains desservis en réseaux de voiries, d'adduction d'eau et d'électricité.

L'institutionnalisation de la ZAC comme outils de planification spatiale vise un certains nombres objectifs majeurs:

1. augmenter la production des terrains viabilisés et équipés ;
2. fournir les services urbains de base ;
3. structurer le développement urbain des villes
4. Devancer les populations en installant les réseaux pour éviter les occupations irrégulières;
5. Répondre aux demandes de terrains des coopératives d'habitat.

Les coopérative d'Habitat

Les coopérative et leur unions sont des groupements de personnes physiques et morales de type particulier fondées sur les principes d'union , de solidarité et d'entraide et dont les membres se sont volontairement regroupés pour atteindre un but économique et social commun, et au fonctionnement de laquelle ils participent activement.

Au Sénégal, les coopératives sont régies par la loi n° 83-07 du 28 janvier 1983 et son décret d'application n° 83-320 du 25 mars 1983. Pour encourager et aider le mouvement coopératif, les pouvoirs publics ont créé le Bureau d'appui à l'habitat social (BAHSO).

Les coopératives rencontrent des problèmes liés:

- Insuffisance des ressources financières;
- Lenteur dans la reconnaissance juridique
- Difficultés d'acquisition foncière

Solvabilité

Cette solvabilité se situe à deux niveaux

- Elle doit mobiliser l'épargne des coopérateurs pour s'acquitter des frais d'aménagement
- Le coopérateur pour disposer d'un prêt immobilier au niveau des banques doit répondre à des critères :
 1. Mobiliser 10% du cout du logement
 2. Avoir un quotité saisissable
 3. Avoir une période d'activité de plus de 10 ans
 4. Avoir un emploi stable

Schéma de la mise en œuvre

