



DAKAR RÉGION
VERTE



**Lancement officiel du Plan climat territorial intégré
de la région de Dakar
1^{er} et 2 juillet 2013**

Restitution de l'atelier Aménagement et Bâti

En coopération décentralisée avec :



Assistance à maîtrise d'ouvrage :



Partenaires officiels :



Avant-propos

Les ateliers de concertations ont été l'occasion pour les deux diagnostics territoriaux réalisés, d'être partagés, diffusés, mais surtout enrichis par les acteurs du territoire régional dakarois. Les échanges sont donc allés parfois au-delà du partage du diagnostic. Le premier de ces diagnostics porte sur les questions de l'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et sur la qualité de l'air, il traite donc principalement de l'atténuation du changement climatique. Le deuxième concerne les vulnérabilités du territoire face au changement climatique et met ainsi en exergue des éléments d'aide à la décision en matière d'adaptation.

Ces deux travaux ont mis en lumière plusieurs axes de réflexion, et ce sont ces thèmes qui ont défini les 4 ateliers qui furent proposés les 1^{er} et 2 juillet 2013.

Atelier 1 : Réseaux

L'atelier 1 présenta les enjeux des réseaux dans la région de Dakar. Plus précisément, les sous-ateliers ont traité des questions de l'eau, de l'énergie, mais aussi des transports. Il fut notamment question d'indépendance énergétique, d'assainissement, d'énergies renouvelables et de qualité de l'air.

Atelier 2 : Aménagement et bâti

L'atelier 2 présenta les éléments recueillis sur les thèmes de l'aménagement du territoire et du bâti dans toutes ses composantes. Les filières de la construction, la gouvernance en matière d'urbanisme, mais aussi les problématiques liées au littoral furent abordées.

Atelier 3 : Production / consommation responsable et déchets

L'atelier 3 présenta un constat des pratiques actuelles et des tendances futures en matière de production et de consommation responsable, ainsi que de la filière déchets dans la presqu'île du Cap Vert. Les discussions ont notamment tourné autour de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), de la sensibilisation des acteurs du territoire, et de la valorisation des déchets.

Atelier 4 : Gouvernance

L'atelier 4 se démarqua des trois premiers dans le sens où il fut véritablement transversal. Il mit en lumière les questions de la gouvernance dans les actions à mettre en place, mais aussi au sein du projet lui-même.

Les méthodes de restitution étant propres à chaque rapporteur et les thématiques étant différentes, les documents de restitution dénotent quelques spécificités.

Restitution de l'atelier AMENAGEMENT ET BATI

Constats et éléments-clés à retenir

Document de travail intermédiaire

Président d'atelier : Isabelle NIANG, UCAD

Rapporteur principal : Selle NDIAYE, Urbaniste

Modérateur : Sophie DEDIEU, ARENE-Île-de-France

Ce document reprend les échanges des participants du groupe Aménagement et bâti menés lors des premiers ateliers de concertation des 1^{er} et 2 juillet 2013 et accompagnant le lancement officiel de la démarche PCTI. Sont tout d'abord présentés la synthèse des échanges au sein du groupe et de l'atelier puis un second point reprend la restitution réalisée en plénière avec les échanges de la salle.

Les travaux ont été réalisés sur la base du support PPT en pièce jointe de ce compte rendu.

Il est à noter que l'enrichissement des diagnostics se fera au regard des éléments de débats en atelier, mais aussi des réactions qui ont eu lieu en plénière. Vous remarquerez que les échanges sont allés parfois au-delà du partage du diagnostic, mais cela pourra, le plus souvent, être intégré sous la forme d'un complément aux diagnostics actuels.

Sous-thème 1 : Urbanisme

Animateur : Mamadou Berthé, Elu à la Ville de Dakar et architecte

Rapporteur : Malic FAYE, Conseil régional de Dakar

1. Le travail en atelier

a) **Densification versus étalement, attribution des espaces... des choix d'aménagement respectueux de l'environnement ou des populations?**

Quel choix d'aménagement en région de Dakar où se concentre près d'un quart de la population sénégalaise ?

Le modèle d'aménagement urbain dense pose des questions d'adaptation pour les populations rurales qui viennent s'installer en région de Dakar et qui sont habituées aux habitations de plein pied avec cour. La question du choix de la densification au profit de l'étalement urbain ne semble pas encore faire l'unanimité. Cela traduit une réelle difficulté à faire cohabiter des contraintes environnementales, sociales mais aussi politiques et économiques.

Il est aussi mis à débat l'idée « d'éco quartier » comme réponse adaptée à l'urbanisme rampant en région de Dakar. Ce modèle d'aménagement, pas précisément définis, pourrait répondre à des exigences tant sur le plan environnemental que sociétal (bâtiments conçus, orientés et adaptés au changement climatique et respectueux des contraintes d'efficacité énergétique, voies de circulation douce, espaces verts, répartition et usages des espaces privés et publics...). De tels aménagements semblent faire l'unanimité, ne serait-ce que pour sensibiliser les populations et pour démontrer que l'on peut faire mieux (la force par l'exemple).

Les participant ont enfin évoqué la question des marchés, dont l'emprise n'est pas ou peu maîtrisé.

A noter que la question des circulations douces n'a pas été débattue.

En résumé :

- Un aménagement actuel incompatible avec certaines contraintes (climat, modes de vie)
- Inexistence d'eco-quartiers, un défi à relever

b) **Documents de planification, une multiplicité de textes non articulés ou mal appliqués**

Il existe au niveau local, régional ou national de nombreux documents de planification en charge de l'aménagement du territoire (PDU, PDA, PDD, PLD au niveau communal, PRDI et SRAT au niveau régional, PSDU au niveau régional déconcentré) qui répondent à des règles de comptabilité, au final, peu appliquées (ex. PLD doit être compatible avec le PRDI...). Vient s'ajouter des règles coutumières en matière de gestion foncière qui

complexifie une bonne lecture et application des textes (coexistence de plusieurs sources de légitimité).

En pratique, a été soulevée la nécessité de requalifier certaines zones habitées en zones inondables, ce qui pose le problème de requalification de ces zones (déplacements des populations ?). D'une manière générale, on note un besoin d'appropriation des textes par les élus, les habitants et tous les acteurs gravitant autour de ces questions d'aménagements.

En résumé :

- Manque d'articulation (voire absence de compatibilité) des différents documents de planification
- Manque de connaissance et d'appropriation des textes
- Un cadre juridique à simplifier et à réformer ?

c) Protection et gestion des espaces verts et zones écologiques, des choix d'aménagements à repenser

Les participants ont relevé un manque flagrant d'espaces verts au sens large du terme (forêt, parc, alignements d'arbres, jardins privés, publics...) mais peut être et surtout la mise à mal constante (parfois par les documents de planification eux-mêmes !) du peu d'espaces verts existants et disponibles (forêt de Mbao, Parc de Hann, alignements de filaos le long de voies routières...). S'y ajoute un manque de gestion, d'entretien et de contrôle...

Le manque de protection de la zone des Niayes a aussi été noté comme constat négatif. Conséquences directes : sécurité alimentaire de la région non garantie couplée et aggravée par un manque d'approvisionnement en eau, une protection insuffisante des documents de planification, un projet d'exploitation de Zircon, la difficile articulation de la législation foncière et des pratiques coutumières qui empêche une réelle sécurisation foncière (cf. loi du 17/06/64 sur le domaine national ?). Seul le peu d'apport d'engrais et de produits chimiques a été retenu comme un élément positif à retenir.

A noter que la répartition entre espaces verts (récréatifs, de protection des espèces animales et végétales) et espaces de culture n'a pas été soulevée.

En résumé :

- Manque d'espaces verts
- Absence de protection des espaces existants (modification des textes si nécessaire, contrôle et sanction en cas de constructions illégales)
- Trop d'intérêts contradictoires des acteurs en présence même si accord de principe sur un besoin grandissant de respiration et de « vert » dans la ville

d) Entre manque d'eau potable et pieds sous l'eau...

Ces questions retiennent bien sûr toute l'attention. Les causes (remontée des nappes historiquement desséchées, pluviométries plus importantes et étalées dans le temps, arrêt des pompages, constructions en zones sensibles, exploitation du sable) et conséquences sur l'aménagement (inondations en zones habitées, effondrements de constructions en zones sensibles touchées par l'érosion côtière ...) sont bien appréhendées par les acteurs présents.

Certains secteurs d'activités sont aussi ciblés comme le tourisme. En effet, ce secteur peut générer (constructions abusives et incontrôlées dans des zones sensibles) ou subir (diminution des plages par une exploitation du sable) ces phénomènes d'érosion côtière. Ils remarquent aussi une insuffisance des systèmes d'informations (météorologiques) pour la prise en compte et la prévention des inondations.

En résumé :

- Occupations informelles de zones inondables et inondées
- Absence ou insuffisance de systèmes de prévention des risques
- Exploitation abusive du sable marin
- Aménagements inadéquats du domaine public maritime

e) Des équipements et ouvrages publics qui ne suivent pas...

Par ailleurs, ces phénomènes d'inondations sont aggravés par le manque de réseaux d'assainissement et d'équipements de traitement des eaux usées (station d'épuration). Quand ils existent, ces équipements sont mal conçus, mal répartis ou encore mal entretenus... Certaines zones qui ne sont pas équipées d'égouts (mais de fosses septiques) polluent la nappe phréatique, devenue inexploitable, et peuvent provoquer des affaissements de terrain...

A noter que les réseaux d'eaux pluviales, les bassins de rétention (et de dépollution) n'ont pas été mentionnés.

En résumé :

- Manque ou mauvais état du réseau d'assainissement, des équipements de traitement des eaux
- Grave pollution de la nappe phréatique rendue inexploitable

f) Une gouvernance multi-acteurs, sans réel sensibilisation et échanges

Il apparaît en filigrane une multitude d'acteurs et de personnes impactées, plus ou moins en contact (par exemple les services déconcentrés et décentralisés), plus ou moins identifiés (par exemple sur l'entretien des équipements, le « qui fait quoi » revenant

souvent dans les échanges). Ils interviennent à différentes étapes (de la planification à la construction) et manient différents outils qu'ils ont à disposition (par exemple les documents de planifications, les schémas etc.)... ou pas (par exemple un SIG régional ou encore un système commun de stockage et de partage des informations).

Ces acteurs sont encore peu sensibilisés et formés aux questions d'efficacité énergétique ou d'adaptation au changement climatique ce qui rend l'évaluation des situations difficile et les réponses adaptées inexistantes.

A noter que les personnes impactées sont la population au sens large mais aussi leur leader d'opinion, leur représentant d'association, etc. et que la communication doit être adaptée pour assurer une bonne sensibilisation et information (langue, langage compréhensible par tous, pas technique ou juridique...).

En résumé :

- Méconnaissance des textes
- Multiplication des acteurs, des outils
- Manque de coordination des pouvoirs publics
- Non utilisation du tissu local, non implication des leaders d'opinion (imams, chefs de quartiers)
- Absence ou mauvaise communication, sensibilisation et partage des problématiques liés au climat et à l'aménagement

2. La restitution – synthèse en plénière

Les points suivants furent présentés en plénière par Sellé NDIAYE (Urbaniste) et Mamadou BERTHE (élu à la ville de Dakar et architecte).

1. Documents de planification
 - Défaut de coordination des plans directeurs
 - Manque de cohérence entre les différents éléments de contrôle
2. Inondation
 - Occupation anarchique
 - Déficit des aménagements préalables
 - Insuffisance des prévisions météo pour la gestion des inondations
3. Erosion côtière
 - Exploitation abusive du sable marin
 - Aménagements inadéquats du domaine public
4. Information, communication, sensibilisation
 - Déficience d'information et de sensibilisation des populations sur la réglementation existante (leaders d'opinion, population, organisations communautaires)
 - Absence d'un SIG

- Communication non adaptée (langue culture)
- 5. Application des textes
 - Déficit dans la communication des textes
 - Insuffisance dans les contrôles
- 6. Assainissement
 - Insuffisance, sous dimensionnement ou inexistence des réseaux
 - Pollution de la nappe phréatique
- 7. Gestion des espaces
 - Changement de destination
 - Agression des zones des Niayes et des écosystèmes en général
 - Défaut d'entretien
 - Non maîtrise des entreprises des marchés
- 8. Gestion foncière
 - Juxtaposition des règles coutumières et de la réglementation moderne
 - Manque de synergie entre les acteurs publics
 - Pas ou insuffisance d'éco quartiers

Sous-thème 2 : Bâti

Animateur : Hélène SABATHIE-AKONOR, ADEME

Rapporteur : Moctar BA, Ordre des Architectes

1. Le travail en atelier

a) Matériaux de construction, possibilités et lacunes

Echanges autour du géo béton (terre stabilisée sans sable), le coût de la brique serait de 125 FCFA contre 250 FCFA pour le ciment (un sac de ciment = 100 briques de géo béton). Ce matériau de construction a donc un coût moindre, s'adaptant plus facilement aux moyens d'une certaine catégorie de la population. Les utilisateurs/exploitants (?) indiquent qu'il permettrait une meilleure isolation thermique ainsi qu'une construction en étage sous réserve de respecter certaines contraintes techniques (il faut des murs très épais au sol, il faut garder la structure béton...).

Il est remarqué un manque d'études scientifiques précises sur ces matériaux en termes d'impact et de qualité thermique. Toutefois, il est mentionné un document du CEREC disponible sur le sujet au centre de Daklé.

Ces matériaux alternatifs peuvent être produits et vendus en région (développement d'une filière possible) même si les cimentiers ne sont pas enclins à accepter une potentielle nouvelle concurrence.

En résumé :

- Développement insuffisant de matériaux alternatifs type Géo béton
- Déficit d'études sur ces matériaux
- Forte émission de GES des cimenteries même si il y a des efforts de réduction

b) Eco construction, rôle et reconnaissance des architectes

Le rôle des architectes pour promouvoir les éco-constructions est rendu difficile par l'absence d'école publique d'architecture (depuis 25 ans). Cela incite certains à aller étudier à l'étranger, sur la base de modèles pas forcément adaptés aux particularités, au climat et à la culture sénégalaise. Il est précisé qu'il y a seulement 200 architectes au Sénégal.

En outre, ces derniers sont limités dans leur capacité d'actions car les commanditaires ont la plupart du temps des commandes très éloignées des éco-constructions adaptées au climat local. Ils souhaitent en effet des bâtiments de type européens avec par exemple de grandes baies vitrées sans penser à l'isolation, à la structure ou à l'orientation...

Ces contraintes contribuent à un sentiment d'impuissance et de manque de considérations dans le rôle de conseil et d'orientation. A cela s'ajoute l'impossibilité sur

le terrain de constituer une équipe soudée et réunissant les métiers du bâti. Logiquement, la question de la responsabilité de l'architecte a aussi été soulevée. A noter, l'évocation de la zone touristique de « toubab dialaw » avec des bâtiments ventilés qui illustrent les possibilités en la matière.

En résumé :

- Manque de considération et de capacité d'action de l'architecte, absence d'école publique
- Recours peu fréquents des architectes, recours aux autres corps de métier sans former d'équipe
- Méconnaissance du concept d'efficacité énergétique
- Manque de sensibilisation de la population pour changer le regard sur les matériaux alternatifs et sur les bâtiments adaptés au climat
- A moyen terme, le choix de l'efficacité énergétique des bâtiments pourra réduire les coûts de construction

c) Réglementation, entre confusion et non application

Le permis de construire est délivré par le maire mais le dossier est instruit par les services de l'état (déconcentrés?). Ce partage des tâches fait débat entre les acteurs en présence, qui fait quoi ? Comment travailler mieux ensemble ?

Par ailleurs, les participants soulèvent un manque de rigueur dans la délivrance du permis de construire, dans le contrôle face aux constructions non réglementaires, dans la sanction en cas de non-respect ou encore un manque de prise en compte des aspects environnementaux au sens large.

De manière plus générale, il est régulièrement indiqué que la réglementation existe mais qu'elle ne s'applique pas ou mal. On peut y voir ici des contraintes d'ordres techniques et humaines (absence de moyens des services qui ont la compétence), d'ordre organisationnel (manque de lien et d'articulation entre services locaux et nationaux) ou d'ordre politique (nécessité de répondre aux besoins des populations, existence de réglementations contreproductives comme la loi 10x15...)

En résumé :

- Manque de rigueur dans la délivrance et le suivi des permis de construire
- Les règles d'efficacité énergétique ne conditionnent pas la délivrance des permis de construire
- Lenteurs administratives et manque de coordination et de communication entre services

d) Une gouvernance multi acteurs

Le secteur du bâtiment implique de nombreux acteurs: les maîtres d'ouvrages (particuliers, société civile, promoteurs, Etat, collectivité locales), les maîtres d'œuvre

(architectes, ingénieurs, constructeurs et corps de métiers du bâtiment), les industriels et fournisseurs...

Il a été soulevé l'absence de sensibilisation et d'implication de certains acteurs, notamment dans le secteur formel (les coopératives d'habitants, le SICAP-HLM...) pour assurer une meilleure prise en compte des problèmes d'efficacité énergétique.

En résumé :

- Manque de sensibilisation et de synergie entre les différents acteurs

e) Usage des bâtiments, des comportements et modes de vie à adapter au modèle urbain dense

De même que sous l'angle aménagement (densification vs étalement urbain), les modes de vie des habitants influent sur la structure même des bâtiments. Le fort exode rural des dernières années pose la question de l'adaptation de ces populations au modèle urbain dense, pas toujours compatible avec un mode de vie rural...

En résumé :

- Manque de « rationalisation » du mode de vie dans le bâtiment

2. La restitution – synthèse en plénière

Les points suivants furent présentés en plénière par Sellé NDIAYE (Urbaniste) et Mamadou BERTHE (élu à la ville de Dakar et architecte).

1. Documents de planification
 - Confusion du rôle des acteurs sur le terrain
 - Matériaux de construction
2. Existence de matériaux alternatifs
 - Défaut de communication sur les bâtiments exemplaires

Questions et remarques en plénière pour l'ensemble de l'atelier AMENAGEMENT ET BATI

??