

REPUBLIQUE DU SENEGAL

**Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique Urbaine,
de l'Hygiène Publique et de l'Assainissement**

Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture

Commune de Saint-Louis



Plan Directeur d'Urbanisme PDU – Saint-Louis Horizon 2025

RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2008

Par

CONSULTANTS ASSOCIES

Route de l'Aéroport - Yoff - BP 4185 Dakar ☎ (221) 820 09 42 - Fax : (221) 820 09 43 e-mail:consass@sentoo.sn
SARL - RC : 87-B224 - NINEA : 005 0 609 2S2 - NITI 103024905 – M C/C : 024905 – M

Sommaire

| | |
|---|----------|
| Introduction | 5 |
| SECTION I – DIAGNOSTIC | 6 |
| 1.1 Le contexte..... | 6 |
| 1.1.1 Environnement international..... | 6 |
| 1.1.2 Contexte national | 6 |
| 1.1.3 Contexte Régional..... | 7 |
| 1.2 Repères chronologiques et développement spatial de la ville | 12 |
| 1.2.1 Repères chronologiques | 12 |
| 1.2.2 Développement spatial de la ville..... | 14 |
| 1.3 La population..... | 15 |
| 1.3.1 Niveau et caractéristiques de la population..... | 15 |
| 1.3.2 Répartition de la population par quartier | 18 |
| 1.3.3 Evolution de la population urbaine | 20 |
| 1.4 Activités urbaines – Emploi et revenus et finances municipales..... | 21 |
| 1.4.1 Activités urbaines et emplois | 21 |
| 1.4.1.1 Activités économiques | 21 |
| 1.4.1.1 Emploi urbain..... | 22 |
| 1.4.3 Revenus | 23 |
| 1.4.4 Finances municipales..... | 23 |
| 1.5 Cadre institutionnel et foncier | 24 |
| 1.5.1 Cadre institutionnel | 24 |
| 1.5.1.1 Administration territoriale..... | 24 |
| 1.5.1.2 Collectivités locales | 24 |
| 1.5.1.3 Plans et règlements d’urbanisme..... | 25 |
| 1.5.2 Cadre Foncier..... | 27 |
| 1.6 Le logement | 28 |
| 1.6.1 Parc et Typologie | 28 |
| 1.6.2 Statut d’occupation du logement..... | 29 |
| 1.6.3 Caractéristiques des logements | 29 |
| 1.6.3.1 Taille des logements..... | 29 |
| 1.6.3.2 Utilisation du logement | 29 |
| 1.6.3.3 Matériaux Constitutifs du logement..... | 30 |
| 1.6.3.4 Niveau d’équipement du logement | 30 |
| 1.6.4 Opérations Planifiées | 30 |
| 1.6.5 Patrimoine historique..... | 30 |
| 1.7 Equipements publics | 31 |
| 1.7.1 Equipement Majeurs | 31 |
| 1.7.1.1 Administration Générale, sécurité, justice | 31 |
| 1.7.1.2 Enseignement | 31 |
| 1.7.1.3 Santé..... | 32 |
| 1.7.1.4 Sports, Culture, Loisirs | 32 |
| 1.7.1.5 Information..... | 33 |
| 1.7.1.6 Equipements Marchands | 33 |
| 1.7.1.7 Culte et Cimetières..... | 33 |
| 1.7.2 Equipements de voisinage | 33 |
| 1.7.2.1 Enseignement | 34 |
| 1.7.2.2 Santé..... | 34 |
| 1.7.2.3 Sport, Culture et Loisirs | 34 |
| 1.7.2.4 Equipements marchands | 34 |
| 1.7.2.5 Culte | 34 |
| 1.8 Paysages Naturels et espaces verts urbains | 35 |

| | |
|---|-----------|
| 1.8.1 Paysages naturels | 35 |
| 1.8.2 Espaces verts urbains, | 35 |
| 1.9 Réseaux Divers | 35 |
| 1.9.1 Alimentation en eau potable..... | 35 |
| 1.9.2 Assainissement | 36 |
| 1.9.2.1 eaux pluviales..... | 36 |
| 1.9.2.2 Eaux usées..... | 36 |
| 1.9.2.3 Déchets solides..... | 37 |
| 1.9.3 Electrification et Eclairage public | 37 |
| 1.9.3.1 Electrification..... | 37 |
| 1.9.3.2 Eclairage public..... | 38 |
| 1.9.4 Téléphone..... | 38 |
| 1.10 Infrastructures de transport et les déplacements..... | 38 |
| 1.10.1 La voirie | 38 |
| 1.10.2 Le transport routier..... | 39 |
| 1.10.3 Le chemin de fer | 39 |
| 1.10.4 Le port | 39 |
| 1.10.5 L'Aéroport | 39 |
| 1.11 Organisation et occupation de l'espace..... | 40 |
| 1.11.1 Occupation du sol en 2001..... | 40 |
| 1.11.2 Structure urbaine | 42 |
| 1.12 Contraintes et potentialités du site | 45 |
| 1.12.1 Principales contraintes..... | 45 |
| 1.12.2 Potentialités du site | 47 |
| SECTION II : PERSPECTIVES ET SUPERFICIES A URBANISER EN 2025..... | 48 |
| 2.1 Perspectives | 48 |
| 2.1.1 Population..... | 48 |
| 2.1.2 Economie – Emploi | 49 |
| 2.1.3 Habitat | 51 |
| 2.1.4 Equipement et cadre de vie | 52 |
| 2.1.5 Transport et déplacement | 55 |
| 2.2 Superficies à urbaniser entre 2003 et 2025 | 56 |
| SECTION III : DIRECTIVES D'AMENAGEMENT ET OCCUPATION DU SOL EN 2025..... | 58 |
| 3.1 Objectifs et directives d'aménagement..... | 58 |
| 3.1.1. Objectif du PDU | 58 |
| 3.1.2. Directives d'aménagement..... | 59 |
| 3.1.2.1. Ordre de grandeur pour l'organisation urbaine..... | 59 |
| 3.1.2.2. Principaux projets intéressant la ville | 60 |
| 3.1.2.3. Parti d'aménagement..... | 62 |
| 3.2 Destination générale des sols | 64 |
| 3.2.1 Habitat | 64 |
| 3.2.2 Equipements et espaces publics | 65 |
| 3.2.3 Activités | 66 |
| 3.2.4 Paysages naturels et espaces verts urbains..... | 67 |
| 3.2.5 Synthèse de l'occupation du sol en 2025..... | 68 |
| 3.3. Organisation des transports | 68 |
| 3.3.1. Réseau routier..... | 69 |
| 3.3.1.1. La voirie interurbaine..... | 69 |
| 3.3.1.2. La voirie urbaine | 69 |
| 3.3.2. Voie ferrée | 70 |
| 3.3.3. Organisation du transport..... | 70 |
| 3.3.3.1. Transport international..... | 70 |
| 3.3.3.2. Transport urbain..... | 71 |

| | |
|--|-----------|
| 3.4. Les réseaux divers..... | 72 |
| 3.4.1 Réseau d'alimentation en eau potable | 72 |
| 3.4.2 Assainissement | 72 |
| 3.4.3 Electricité | 73 |
| 3.4.4 Téléphone | 74 |
| SECTION IV – PREMIERE PHASE DE REALISATION DU PDU | 75 |
| 4.1 Les réseaux primaires | 75 |
| 4.1.1 Alimentation en eau potable..... | 75 |
| 4.1.2 Assainissement | 76 |
| 4.1.3 Electricité | 76 |
| 4.1.4 Télécommunication | 76 |
| 4.2 Les infrastructures de transport..... | 77 |
| 4.3 Les grands équipements publics | 77 |
| 4.4 Equipements économiques..... | 78 |
| 4.5 Les opérations immobilières | 78 |
| 4.6 Les paysages naturels et espaces verts..... | 79 |
| SECTION V – REGLEMENT D'URBANISME | 80 |
| Titre I – Dispositions générales | 80 |
| Titre II – Dispositions applicables à chacun des secteurs | 82 |
| 2.1 Secteur touristique de la langue de Barbarie | 82 |
| 2.2 Secteur de l'île de Saint-Louis..... | 82 |
| 2.3 Secteur d'habitations et d'activités..... | 83 |
| 2.4 Secteur d'opérations concertées | 88 |
| 2.5 Secteur d'activités industrielles | 89 |
| 2.6 Secteur d'activités aéroportuaires | 92 |
| 2.7 Secteur espaces verts et aménagements paysagers | 93 |

INTRODUCTION

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), élaboré en 1975 a permis d'orienter l'extension de la ville. Les grandes actions structurantes en matière de voirie, d'équipement, de restructuration n'ont pratiquement pas été réalisées. Aussi, Saint-Louis est-elle confrontée à :

- l'extension spontanée de l'habitat particulièrement au niveau des quartiers de Pikine ;
- l'occupation de zones basses inondables inaptés à l'habitat ;
- le développement anarchique de petits réceptifs touristiques et cabanots dans la langue de Barbarie ;
- la dégradation de l'Ile, classée patrimoine historique et culturel ;
- la vétusté des ponts (particulièrement Faidherbe et Masseck NDIAYE) ;
- l'insuffisance et les disparités dans la répartition des équipements et des infrastructures à travers les quartiers ;
- les difficultés de transport, aggravés par l'absence d'un système de transport public bien structuré ;
- le sous emploi, montant des jeunes...

Face à cette situation, le Conseil Municipal a décidé dès 1999 d'élaborer un Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) en remplacement du SDAU dont l'horizon était fixé en 2000. C'est en 2001, que le décret 2001-723 du 13 Septembre 2001, a été pris, ordonnant l'élaboration du PDU et prescrivant les mesures de sauvegarde.

Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) selon, le code de l'Urbanisme, est un document prévisionnel à long terme (20 ans) permettant d'intégrer la politique d'urbanisme dans une politique générale de développement économique et social. Le PDU fixe les orientations générales et indiquent les éléments essentiels de l'aménagement urbain, dans le cadre du Plan National d'Aménagement du Territoire. Il intègre et coordonne les objectifs de l'Etat, des collectivités locales, des organismes publics ou privés en matière de développement économique et social.

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

L'élaboration de cet important document a été confiée au Cabinet Consultants Associés.

SECTION I – DIAGNOSTIC

1.1 Le contexte

1.1.1 Environnement international

Saint-Louis occupe une position internationale intéressante :

- la ville de Saint-Louis constitue un important noeud de communication en dépit de l'arrêt du transport ferroviaire : la route nationale N° 2, la transsaharienne et le futur pont de Rosso vont constituer des éléments essentiels dans les transports à destination de la République Islamique de Mauritanie, du Mali et du Maghreb ;
- le fleuve Sénégal, place la ville de Saint-Louis dans une dynamique d'intégration sous régionale entre le Sénégal, le Mali et la Mauritanie (port sous régional fluvio-maritime, navigation et énergie des barrages de l'OMVS). Les échanges économiques entre le Sénégal et la Mauritanie sont importantes (commerce, pêche, migrations...). Ils ont un impact non négligeable sur le développement de la ville ;
- l'université Gaston Berger, l'école prytanée militaire et l'Île inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, font de la ville un pôle universitaire et culturel international ;
- le renforcement de l'aéroport a permis une plus grande ouverture de la ville vers l'extérieur (tourisme, exportations de produits agricoles...).

1.1.2 Contexte national

Le Plan National d'Aménagement du Territoire (PNAT), vise le développement de toutes les régions, la réduction des disparités interrégionales et intra régionales, la limitation de la concentration urbaine excessive de la population sur une partie du territoire et la réhabilitation des campagnes. Il a défini une hiérarchie cohérente des établissements humains à huit paliers pour répondre à ces objectifs. Les critères de classement de ces établissements humains sont principalement constitués par : les ressources et potentialités de l'arrière pays, les fonctions actuelles de l'agglomération, le niveau d'équipement, la taille démographique, la situation géographique, la position par rapport aux axes de communication, la décentralisation et la déconcentration.

La ville de Saint-Louis, comme Kaolack, Thiès et Ziguinchor est classée, « Pôle régional de développement ». Ces quatre pôles les plus avancés viennent après Dakar la métropole nationale. Ils doivent selon le PNAT, constituer les points focaux du développement préférentiel du système urbain, capables de contrebalancer à long terme l'influence et le développement démesuré de la capitale et de sa zone métropolitaine. Ils doivent également assurer un rôle dynamique au niveau du territoire national par l'accroissement de leur attractivité.

Les objectifs ci-dessus fixés par le PNAT sont loin d'être atteints. Cependant, la place de Saint-Louis dans l'environnement national demeure importante. La ville qui occupe la 9^{ème} place sur le poids démographique est à la tête d'une région à fortes potentialités. En effet, elle est capitale de la cinquième région la plus vaste du Sénégal (9,7%) et la sixième la plus peuplée (6,9%).

La région de Saint-Louis approvisionne la capitale, les régions de Louga et Thiès en eau par la conduite du Lac de Guiers. Elle assure la quasi-totalité de la production nationale de canne à sucre et de tomate industrielle. Elle constitue également un important centre de pêche qui fournit du poisson à toutes les régions du Sénégal. L'élevage, y est important, avec 9% des bovins et 7,4% des ovins / caprins du pays.

Saint-Louis est la deuxième ville universitaire du Sénégal, avec ses Lycées et l'Université Gaston Berger.

Il est à noter que la mise en valeur bien qu'encore insuffisante des ressources et potentialités a fait de la région, une zone d'accueil pour la migration interne. En effet le taux de croissance de la population régionale est estimé à 3,2% contre 2,5% à l'échelle nationale, selon la Direction de la Prévision et de la Statistique (DPS).

1.1.3 Contexte Régional

La région de Saint-Louis, vaste de 19 034 km² est caractérisée par trois zones éco géographiques : le Delta (bas et déprimé), la vallée du fleuve Sénégal large de 10 à 25 km à dénivellation généralement faible et le plateau (Diéri et Ferlo).

Le climat est caractérisé par des pluies très faibles (230 mm en moyenne entre 1988 et 2003) et des températures très variables (entre 15,4°C en Janvier à Saint-Louis et 40,7°C en Mai à Podor.

La faible pluviométrie fait que l'agriculture sous pluies ne représente que 92 875 ha en 2001 soit 20% des surfaces régionales cultivées. Elle est peu rentable : les rendements sont extrêmement bas (348 kg/ha pour le mil). Le phénomène de désertification s'accélère et la qualité des pâturages se réduit.

Les eaux de surfaces mobilisables pour l'agriculture et l'élevage sont importantes. Elles sont constituées par le fleuve Sénégal et ses défluent dont le Doué qui forme l'Île à Morfil en aval de Podor. Il existe également de nombreuses mares temporaires dans le Diéri. Le débordement du fleuve et de ses défluent provoque parfois l'inondation de certaines localités. L'océan Atlantique qui borde la région sur 35 Km environ offre des possibilités de pêche et de navigation.

Ces eaux souterraines sont constituées par la nappe profonde (50 à 250 m) d'un débit variant entre 20 et 110 m³/h/ elle couvre toute la région mais est salée dans la partie Ouest. Les nappes alluviales et les lentilles d'eau douce des formations dunaires du Gandiolais possédant des débits faibles. Les eaux souterraines sont principalement mobilisées pour l'hydraulique pastorale et villageoise.

Le potentiel en sol est élevé. En effet la région compte d'importantes superficies de sols, de cuvette et de vallées très fertiles dont 60 465 aménageables. Les terres déjà aménagées ne sont exploitées qu'à hauteur de 52,3% du fait du vieillissement de certains périmètres.

La végétation est constituée par les steppes arbustives et arborées du Delta et de la Vallée, les savanes arbustives du Diéri, les prairies marécageuses et les vasières dénudées du Delta. Les forêts classées couvrent une superficie de 681 000 ha soit 35,8% du territoire régional. Les cinq réserves de faune comptent 65 223 ha et les huit zones amodiées de chasse 111 200 ha.

La région, selon les projections faites par la DPS en 2003, sur la base des résultats du recensement de 2002, compte 703 699 habitants soit 6,9% de l'ensemble national. Elle fait partie des régions à densité faible avec 37 habitants au km². La densité de population est plus élevée dans le département de Saint-Louis avec 263 habitants / km².

La répartition de la population présente des disparités selon les départements. En effet, les départements de Podor et Dagana les plus peuplés comptent respectivement 41,5% et 30,7% de l'ensemble ; par contre celui de Saint-Louis ne représente que 27,8%.

La population est jeune (58,2% âgées de moins de 20 ans) et les femmes sont plus représentées (52,2%). Les principaux problèmes de santé concernent la mortalité maternelle (650 décès pour 100 000 naissances), infantile (68 ‰), la prévalence du paludisme (30% des consultations), les bilharzioses et les maladies sexuellement transmissibles. Le nombre d'habitants par lit d'hôpital est de 1418 et on compte 141 700 personnes par centre de santé pour une norme de 50 000. Cependant la couverture par les postes de santé est correcte avec 6 000 habitants par établissement.

La population régionale évolue rapidement. En effet, le taux d'accroissement annuel est de 3,2% contre 2,5% à l'échelle nationale. Le taux le plus élevé est noté dans le département de Podor avec 4,5%.

Les mouvements migratoires sont importants dans la région qui cependant possède un solde migratoire positif, du fait de l'attrait des aménagements hydro agricoles.

Le taux de scolarisation est très faible pour le préscolaire ; celui de l'élémentaire se situe à 80%. La région est un important centre éducatif ; elle compte 18 CEM, 5 Lycées et une Université. Les principaux problèmes de santé concernent la mortalité maternelle (650 décès pour 100 000 naissances) et infantile (68‰), le paludisme (30% des consultations), les bilharzioses et les maladies sexuellement transmissibles. La couverture par les équipements de santé est insuffisante, on compte un lit d'hôpital pour 1418 habitants, 141 000 personnes par centre de santé (contre une norme de 50 000). Seule la desserte par les postes de santé est correcte avec une population à charge de 6000 habitants.

Le taux d'urbanisation de 36,1% place la région au 5^{ème} rang après Dakar, Thiès, Ziguinchor et Kaolack. Il est à noter que la moyenne nationale était de 40,7% en 2003. Le département de Saint-Louis affiche le taux d'urbanisation le plus élevé avec 72,7%.

La région compte 1636 établissements humains dont 51,7% localisés dans le département de Podor. Le pourcentage de hameaux est le plus élevé du Sénégal avec 67% ; cette situation est liée à l'existence de nombreux campements de cultures. Les villages sont très fortement concentrés dans la vallée du fleuve au détriment du Diéri.

La ville de Saint-Louis dispose de grands équipements et services urbains lui permettant de polariser fortement sa région. Il est à noter cependant que le pouvoir de polarisation de la ville est limité par la création de la région de Matam qui bientôt sera directement reliée à Linguère et par le fait qu'une part importante du négoce des productions régionales lui échappe. En effet la commercialisation du sucre, de la tomate, de l'oignon du Gandiolais est principalement orientée vers Dakar. Seul le commerce du riz local semble avoir son centre de gravité à Saint-Louis.

Par ailleurs, il est à noter que Richard Toll, centre industriel, d'envergure nationale, concurrence Saint-Louis sur le plan de l'emploi. Dagana et Ross Béthio sont également en train de s'affirmer comme centres industriels secondaires tournés vers la transformation du riz et de la tomate.

La commune de Podor est un relais régional qui polarise cinq communes et plusieurs communautés rurales.

Plusieurs contraintes pèsent sur les ressources naturelles de la région. Parmi celles-ci on peut citer :

- la salinisation progressive des sols de certaines cuvettes, liée aux aménagements sommaires ;
- la perturbation écologique provoquée par les barrages ;
- la régression de l'habitat de la faune liée à l'expansion des aménagements hydromatrics ;
- la pollution des eaux dues aux produits chimiques agricoles.

La région possède cependant d'importantes ressources et potentialités ; parmi celles-ci on peut citer :

- les ressources d'eau douce facilement mobilisables (fleuve, défluent, lac de guiers...) ;
- l'océan atlantique qui offre des possibilités de pêche, de navigation et de tourisme ;
- les eaux souterraines mobilisables par forage dans le Diéri où l'eau est rare ;
- l'important potentiel en terres cultivables estimé à 519 831 ha par le plan directeur de la Rive gauche dont seulement 31% cultivées ;
- le potentiel touristique (réserves de faunes, eaux navigables, zones de chasse...).

Le développement de la région passe, nécessairement par l'exploitation optimale sur place de toutes les ressources et potentialités. Aussi est-il urgent de valoriser les potentialités offertes par le fleuve, de mener des actions vigoureuses contre la dégradation préoccupante des sols et de la végétation, consécutive au déficit pluviométrique, à la baisse du niveau des nappes, au surpâturage, aux feux de brousse.

Parallèlement, le niveau et la qualité des aménagements hydro agricoles doivent être renforcés pour une meilleure maîtrise de l'eau.

Cette action sera accompagnée de l'intégration agro sylvo pastorale, la conservation et la transformation locale des récoltes, l'amélioration et la modernisation de l'agriculture.

Le développement de l'agriculture irriguée constitue un préalable à l'industrialisation et au développement durable de la ville de Saint-Louis. Il permettra de créer des emplois dans les différents secteurs de la vie économique.

L'organisation des établissements humains et le renforcement des axes de communication sont indispensables pour la promotion de la ville de Saint-Louis.

1.2 Repères chronologiques et développement spatial de la ville

1.2.1 Repères chronologiques

L'historique de la ville de Saint-Louis peut être approchée à travers les repères chronologiques suivants :

- village de « Ndar » avant l'arrivée des français ;
- **1638** : première installation fixe par les français à l'embouchure du fleuve Sénégal ;
- **1659** : les français, en collaboration avec la compagnie du Cap Vert et du Sénégal fondèrent Fort Saint-Louis dont le nom tient du roi Louis XIV (transfert de l'habitation de Bocos sur l'île de Ndar et construction du fort) ;
- **1659 à 1758** : Saint-Louis est administrée par les compagnies du Sénégal ;
- **1764** : le premier Maire Jean Thévenot fut nommé par les anglais ;
- **1778** : reprise de Saint-Louis par les français des mains des anglais et administrée par un administrateur nommé par le roi de France ;
- **1809 à 1817** : les anglais réoccupent Saint-Louis pour la deuxième fois ;
- **1817** : les français reviennent à Saint-Louis et création de la première école Laïque (Jean Dard), Saint-Louis se lance dans le commerce de la gomme - construction de l'hôtel de l'administration ;
- **1817 à 1832** : Tentative de colonisation agricole qui échoue ;
- **1822** : construction de l'hôpital ;
- **1827** : construction de l'église ;
- **1847** : construction de la caserne Rognat Nord et de la grande mosquée ;
- **1848** : élection du premier député du Sénégal, Durand Valentin ;
- **1854** : Saint-Louis devient la capitale des territoires d'Afrique Occidentale ;
- **1854 à 1861 et 1863 à 1865** : Gouvernement de Faidherbe ;
- **1856** : Construction du premier pont entre l'île et la langue de barbarie (actuel pont Moustapha Malick Gaye) ;
- **1857** : construction de l'école Brière de l'Isle ;
- **1858** : mise en place d'un bac de 150 places ;
- **1861** : construction de la caserne Rognat Sud et le centre administratif se restructure ;

- **1865** : construction du premier pont sur le fleuve ;
- **1869** : création d'une chambre de commerce ;
- **1872** : Saint-louis est érigée en commune de plein exercice par arrêté ;
- **1879** : Création d'un Conseil Général du Sénégal dont le siège est à Saint-Louis ;
- **1883** : construction de la gare de chemin de fer ;
- **1885** : la construction du chemin de fer Dakar – Saint-Louis est achevée ;
- **1888** : construction de l'hôtel de ville ;
- **1895** : Création de l'AOF dont Saint-Louis est la capitale ;
- **1897** : Inauguration du Pont Faidherbe entre l'île et Sor (pont métallique de 507 m de long) ;
- **1902** : Transfert de la capitale de l'AOF à Dakar et la construction de l'école des otages ;
- **1908** : construction de la gare ferroviaire ;
- **1919** : construction du lycée Faidherbe (premier Lycée de l'AOF) ;
- **1920** : Création du conseil colonial et de la colonie de Mauritanie ayant son siège à Saint-Louis ;
- **1930** : Première liaison postale aérienne Afrique – Amérique du Sud par Mermoz ;
- **1931** : Renouvellement du pont Faidherbe, symbole de Saint-Louis ;
- **1936** : construction de la chambre des métiers ;
- **1939** : Saint-Louis a cessé d'être un port de mer avec la suppression du feu de navigation installé au-dessus du Palais du Gouverneur ;
- **1939 – 45** : au cours de la guerre la France, oriente davantage ses investissements sur Dakar au détriment de Saint-Louis ;
- **1958** : la capitale du Sénégal fut transférée de Saint-Louis à Dakar ; ce qui a freiné l'essor de la ville ;
- **1978** : Construction du port de pêche de l'hydrobase à 18 km de l'embouchure et 4 km du centre ville.

1.2.2 Développement spatial de la ville

A sa création Saint-Louis se limitant au village de Ndar. C'est en 1771, qu'une vingtaine de maisons furent construites.

Avec le retour des français en 1817, le commerce commence à se développer et plusieurs équipements administratifs, militaires, scolaires et commerciaux furent construits. C'est ainsi qu'en 1829, la villa occupait la partie centrale de l'île et le premier plan d'aménagement fut réalisé. La population atteint 12 000 habitants en 1843 et le plan de lotissement de l'île Nord fut réalisé à la même date. Le quartier de Ndar Toute créé en 1849. Avec les besoins en espaces pressants, le haut Nord fut remblayé et loti en 1852.

Le niveau de développement atteint par Saint-Louis et sa position stratégique, ont fait que dès 1854, elle fut nommée capitale de l'AOF. La ville comptait 18 000 habitants en 1858.

La saturation de l'île a poussé les autorités coloniales à lotir le quartier bas Ndar Toute sur la langue de Barbarie (1886) et à créer le quartier de Sor, appelé à l'époque « Bouet Ville », devenue la zone d'extension préférentielle de la ville. Le premier lotissement dans le quartier de Sor est intervenu en 1899 (route de Khor).

L'espace urbain, commence à prendre la forme qu'on lui connaît actuellement, avec trois parties : l'île, la langue de Barbarie et Sor. Ces trois zones, séparées par des cours d'eau, ont posé de sérieux problèmes de liaisons. C'est ainsi que le pont réalisé sur le fleuve en 1865 fut remplacé par l'actuel Pont Faidherbe en 1897.

La population de Saint-Louis s'élève à 20 000 habitants en 1920 et 22 000 en 1932.

Les opérations de lotissement et de restructuration se sont poursuivies entre 1908 et 1942 : Guet Ndar (1908), Pointe Nord de l'île (1912), Balacos (1914 et 1918), Sor Gare maritime (1926), île Sud (1930), Darou Salam (1939 et 1940), Ndiolofène (1941). Il est à noter que tous ces lotissements étaient opérés sans plan d'ensemble. C'est en 1942, qu'un Plan d'Aménagement urbain fut réalisé et approuvé. Il fixe un zonage et détermine la destination générale des sols.

Après la deuxième guerre mondiale, le développement spatial de la ville s'est poursuivi principalement dans la zone de Sor : les quartiers de Diawling, Eaux Claires et Léona apparaissent. Ils furent lotis respectivement en 1952, 1960 et 1965. Le quartier de Pikine fut créé pour désengorger Léona et Diameguène.

Le taux de croissance élevé de la population enregistré par Saint-Louis entre 1961 et 1970 (5,8%) est à l'origine du développement de l'habitat irrégulier. En effet entre 1960 et 1963 les occupations irrégulières ont commencé à déborder dans la zone de recasement de Pikine (occupation des cuvettes inondables).

Le périmètre communal fut porté à 1500 ha en 1961 et de nouveaux lotissements réalisés au niveau des quartiers de Diawling, Eaux Claires, Léona et Diameguène.

Face au développement spatial, rapide de la ville, le plan d'aménagement de 1942 fut largement dépassé.

En 1973, la ville couvrait une superficie de 597 ha. Un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme fut élaboré en 1975. Il a orienté l'essentiel des extensions vers Ngallèle ; cependant le retard accusé dans l'aménagement de Ngallèle (lotissement de 2000 parcelles) a eu pour conséquence le développement anarchique de Pikine et l'occupation des parties inondables de Sor (Cité Niakh) qui a nécessité la construction d'une route digue.

Le périmètre communal a été étendu en 1967 à 4579, 16 ha par le décret N° 67 – 252 du 08 Mars 1967. Il est constitué de 3632, 85 ha de zones exondées (79,3%) et 946,31 ha de fleuve et marigots (20,7%). La ville occupe actuellement une superficie de 1133 ha soit 24,7% du territoire communal et 31,2% des terres exondées. Il est à noter toutefois, qu'une grande partie des terres classées exondées sont inondables, car situées entre 0,5m et 1m du niveau de la mer ; ce qui rend leur urbanisation très coûteuse, hors de portée des moyens de la commune et des ménages.

1.3 La population

1.3.1 Niveau et caractéristiques de la population

L'enquête par sondage effectué par le cabinet Consultants Associés en 2001, indique une population urbaine de 156 993 habitants. Le recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 2002 a abouti à une population de 154 555 habitants soit un écart de 2438 personnes (1,5%).

La zone rurale du périmètre d'étude compte en 2001, une population de 5 505 habitants.

Selon l'enquête ménage réalisé en 2001, les principales caractéristiques de la population de Saint-Louis se présentent comme suit :

Structure par sexe et par âge

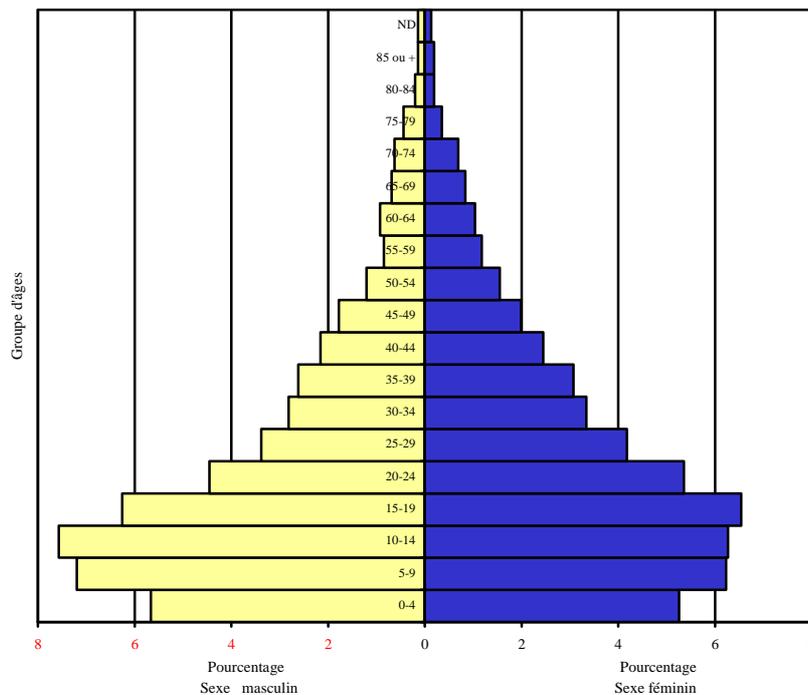
Les personnes de sexe féminin sont légèrement plus représentées dans la population avec 50,87%. La population est également très jeune. En effet, la tranche d'âge de moins de 20 ans représente plus de la moitié de la population avec 51%. Par contre les personnes âgées de plus de 60 ans ne représentent que 6,6% comme l'indique le tableau ci-dessous :

Tableau N°1 : Répartition de la population selon l'âge et le sexe (Commune de Saint-Louis)

| Groupes d'âge | Masculin | | Féminin | | Total | |
|---------------|----------|-------|----------|-------|----------|--------|
| | Effectif | % | Effectif | % | Effectif | % |
| 0 à 4 ans | 8 908 | 5,67 | 8 266 | 5,26 | 17 174 | 10,94 |
| 5 à 9 | 11 308 | 7,20 | 9 780 | 6,23 | 21 088 | 13,43 |
| 10 à 14 | 11 884 | 7,57 | 9 843 | 6,27 | 21 727 | 13,84 |
| 15 à 19 | 9 835 | 6,26 | 10 274 | 6,54 | 20 109 | 12,81 |
| 20 à 24 | 6 991 | 4,45 | 8 419 | 5,36 | 15 410 | 9,82 |
| 25 à 29 | 5 301 | 3,38 | 6 569 | 4,18 | 11 870 | 7,56 |
| 30 à 34 | 4 424 | 2,82 | 5 241 | 3,34 | 9 665 | 6,16 |
| 35 à 39 | 4 111 | 2,62 | 4 827 | 3,07 | 8 938 | 5,69 |
| 40 à 44 | 3 396 | 2,16 | 3 854 | 2,45 | 7 249 | 4,62 |
| 45 à 49 | 2 791 | 1,78 | 3 123 | 1,99 | 5 914 | 3,77 |
| 50 à 54 | 1 898 | 1,21 | 2 434 | 1,55 | 4 332 | 2,76 |
| 55 à 59 | 1 338 | 0,85 | 1 855 | 1,18 | 3 193 | 2,03 |
| 60 à 64 | 1 454 | 0,93 | 1 625 | 1,04 | 3 079 | 1,96 |
| 65 à 69 | 1 076 | 0,69 | 1 322 | 0,84 | 2 398 | 1,53 |
| 70 à 74 | 987 | 0,63 | 1 081 | 0,69 | 2 068 | 1,32 |
| 75 à 79 | 685 | 0,44 | 549 | 0,35 | 1 234 | 0,79 |
| 80 à 84 | 308 | 0,20 | 294 | 0,19 | 602 | 0,38 |
| 85 ou + | 221 | 0,14 | 296 | 0,19 | 518 | 0,33 |
| ND | 219 | 0,14 | 206 | 0,13 | 425 | 0,27 |
| Total | 77 135 | 49,13 | 79 858 | 50,87 | 156 993 | 100,00 |

Source : PDU Saint-Louis 2025 : Enquête ménage 2001

Graphique N°1 : Pyramide des âges (Commune de Saint-Louis)



Taille des ménages

La commune compte 17969 ménages soit 9 personnes par ménage ; les chefs de ménage de sexe masculin sont les plus nombreux. Ils représentent 62,6% de l'ensemble. Cependant le pourcentage de femmes, chef de ménage est supérieur à la moyenne nationale ; il est de 37,4% contre 29 à l'échelle du Sénégal selon l'enquête sur les indicateurs de santé de 1999.

La taille des ménages est plus élevée dans la partie rurale du périmètre d'étude avec 13 personnes par ménage. Le pourcentage de chefs de ménage de sexe féminin n'est que de 5 contre une moyenne nationale de 12.

Statut matrimonial des ménages

Les célibataires représentent 66,9% en milieu urbain et 64,8% en zone rurale ; les ménages monogames constituent 22,1% dans la ville et 25,6% en zone rurale. La proportion de divorces est faible ; elle est seulement de 1,6% en ville et 0,4% en zone rurale.

Origine des chefs de ménages

Les ménages originaires de la commune représentent 71,4% Les autres proviennent principalement de la vallée du fleuve (10,8%), Louga (5,9%), Dakar (3,1%) et Thiès (2,9%).

Niveau d'instruction de la population

Le taux d'analphabétisme est encore élevé. Il est de 29,2% dans la commune et 27,4% en zone rurale.

L'instruction en français concerne 52,4% de la population urbaine et 47,2% en zone rurale.

1.3.2 Répartition de la population par quartier

Le tableau ci-après indique la répartition de la population au niveau des 22 quartiers officiels :

Tableau N°2 : Répartition de la population totale selon le quartier de résidence et le sexe (Commune de Saint-Louis)

| | Masculin | | Féminin | | Total | |
|-----------------------|----------|-------|----------|-------|----------|--------|
| | Effectif | % | Effectif | % | Effectif | % |
| Guet Ndar Lodo | 5 479 | 3,49 | 5 748 | 3,66 | 11 227 | 7,15 |
| Guet Ndar Dack | 7 247 | 4,62 | 6 964 | 4,44 | 14 211 | 9,05 |
| Haut Ndar Toute | 2 578 | 1,64 | 2 694 | 1,72 | 5 273 | 3,36 |
| Bas Ndar Toute | 1 595 | 1,02 | 1 532 | 0,98 | 3 127 | 1,99 |
| Goxu Mbacc | 5 963 | 3,80 | 6 149 | 3,92 | 12 112 | 7,72 |
| Nord Centre | 2 068 | 1,32 | 2 157 | 1,37 | 4 226 | 2,69 |
| Haut Nord | 1 259 | 0,80 | 1 352 | 0,86 | 2 612 | 1,66 |
| Sud | 1 485 | 0,95 | 1 574 | 1,00 | 3 059 | 1,95 |
| Sor Nord | 3 738 | 2,38 | 3 675 | 2,34 | 7 413 | 4,72 |
| Balacoss | 4 190 | 2,67 | 4 364 | 2,78 | 8 554 | 5,45 |
| Ndiolofène Nord | 4 059 | 2,59 | 3 839 | 2,45 | 7 898 | 5,03 |
| Ndiolofène Sud | 3 816 | 2,43 | 4 778 | 3,04 | 8 595 | 5,47 |
| Diamaguene | 4 736 | 3,02 | 4 496 | 2,86 | 9 232 | 5,88 |
| Léona-HLM | 4 422 | 2,82 | 4 312 | 2,75 | 8 734 | 5,56 |
| Eaux Claires-Diaminar | 4 980 | 3,17 | 5 350 | 3,41 | 10 329 | 6,58 |
| Pikine 1 | 1 960 | 1,25 | 2 362 | 1,50 | 4 322 | 2,75 |
| Pikine 2 | 9 729 | 6,20 | 10 623 | 6,77 | 20 352 | 12,96 |
| Pikine 3' | 3 468 | 2,21 | 3 863 | 2,46 | 7 331 | 4,67 |
| Khor Eglise | 671 | 0,43 | 720 | 0,46 | 1 390 | 0,89 |
| Khor Usine | 700 | 0,45 | 654 | 0,42 | 1 354 | 0,86 |
| Ngallèle | 734 | 0,47 | 802 | 0,51 | 1 536 | 0,98 |
| Dakar Bango | 2 257 | 1,44 | 1 850 | 1,18 | 4 107 | 2,62 |
| Total | 77 135 | 49,13 | 79 858 | 50,87 | 156 993 | 100,00 |

Source: PDU Saint Louis 2025, Enquête socio-économique - 2001

La distribution de la population par quartier présente des disparités :

Les six quartiers les plus peuplés sont représentés par Pikine (12,9%), Guet Ndar Dack (9%), Goxu Mbacc (7,7%) et Guet Ndar Lodo (7,2%). Par contre les quartiers de Bas Ndar Toute, Sud, Haut Nord, Nagllèle, Khor Eglise et Khor Usine sont peu peuplés. En effet leur part dans la population totale ne dépasse pas 2%.

La population urbaine est fortement concentrée dans la partie dénommée Sor de la ville qui compte 59,1% de l'ensemble. Cette zone abrite l'essentiel des zones d'habitat spontané qui s'étendent rapidement.

En ce qui concerne la répartition des ménages par quartier, les parts les importantes sont observées à Pikine 2, Nguet Ndar Dack, Goxu Mbacc, Balacos, Ndiolofène Sud, Eaux Claires,

Diaminar et Diameguène (entre 6 et 11,2%). Par contre les pourcentages les plus faibles sont notés à Khor église, Khor Usine avec moins de 1%.

1.3.3 Evolution de la population urbaine

La population de la ville de Saint-Louis a évolué comme suit :

Tableau N° 3 :

| Année | Population | Observations |
|-------|------------|--|
| 1780 | 7 000 | Début construction des maisons de commerce |
| 1838 | 12 000 | |
| 1961 | 48 800 | |
| 1968 | 60 000 | Exode rural exceptionnel |
| 1976 | 88 000 | 1 ^{er} recensement général |
| 1988 | 115 000 | 2 ^{ème} recensement général |
| 2002 | 154 555 | 3 ^{ème} recensement général |

L'évolution de la population a été influencée par une conjonction de phénomène. Parmi ceux-ci on peut citer, le transfert de la capitale à Dakar (1958), l'exode rural exceptionnel (1968), les évènements entre le Sénégal et la Mauritanie (1989), l'ouverture de l'université de Saint-Louis (1990/91) et l'ouverture du chantier du barrage de Diama.

Le taux moyen d'accroissement annuel de la population a beaucoup varié. Il est passé de 3,8% entre 1955 et 1961 à 4,1% entre 1961 et 1976. Entre 1976 et 1988, le taux d'accroissement a baissé en passant à seulement 2,2%. Il a enregistré un léger redressement entre 1988 et 2002 en passant à 2,4% proche de la moyenne nationale qui est de 2,5% Cette situation est liée aux retours de Mauritanie de plusieurs personnes, à l'ouverture de l'université Gaston Berger et au développement du secteur tertiaire (tourisme et commerce).

1.4 Activités urbaines – Emploi et revenus et finances municipales

1.4.1 Activités urbaines et emplois

1.4.1.1 Activités économiques

Les principales activités urbaines sont constituées par :

La pêche qui joue un rôle très important dans l'économie urbaine. Elle est pratiquée en mer et sur le fleuve. Elle compte en 1997, un parc de 2316 pirogues motorisées et 143 sennes tournantes. Les mises à terre s'élèvent en moyenne à 38000 tonnes par an. Les principales infrastructures sont formées par le port de pêche (sous utilisé), les deux quais de pêche, et les installations de transformation du poisson de Guet Ndar.

Le secteur souffre de la faible qualité des embarcations et des difficultés d'accès aux zones de pêche mauritaniennes.

L'agriculture est principalement constituée de petites exploitations familiales, spécialisées en horticulture. Elle est généralement localisée dans la zone de Bango et confrontée au problème d'eau. L'élevage et les activités de foresterie sont négligeables dans la ville.

Le commerce, dominé par le secteur informel, est pratiqué au niveau des trois marchés, des rues commerçantes et des boutiques de quartier. Les espaces de commerce, en dépit des efforts de modernisation demeurent encombrés et peu fonctionnels.

Les activités de transport connaissent un développement lié principalement à l'extension de l'habitat (occupation de Ngallèle), à l'ouverture de l'université Gaston Berger, au transfert de la gare routière et au développement du tourisme. Le parc urbain est estimé en 1998 à 300 taxis, 56 cars, 18 camionnettes, 50 véhicules clandos et 154 calèches. Le transport urbain est faiblement organisé : les stations de taxis ne sont pas aménagées et les cars n'empruntent qu'un seul itinéraire. Aussi les problèmes de transport et de circulation commencent – ils à se poser avec acuité.

L'artisanat est constitué en majorité d'artisans de production (62%). L'artisanat de service et de production représente respectivement 28 et 10%. Ce secteur, grand pourvoyeur d'emplois est confronté à la vétusté des locaux, du matériel, au problème de financement et de commercialisation.

Les activités touristiques se sont développées au cours des dix dernières années. Le nombre de réceptifs est passé à 23 avec une capacité de 1037 lits en 2003. Les arrivées de touristes ont été multipliées par 2,7 entre 1993 et 1999 en passant de 15600 à 42159. Les principales contraintes se rapportent à l'absence de grands réceptifs pouvant intéresser les tours opératoires et aux implantations anarchiques de la langue de barbarie.

L'industrie est quasi inexistante. Le domaine industriel de Saint-Louis n'abrite que 13 petites entreprises.

1.4.1.1 Emploi urbain

La population active (personnes âgées de 15 ans à 60 ans) représente 86 680 soit 55,2% de l'ensemble. Le nombre d'actifs titulaires d'un emploi s'élève à 58052 soit 66,9%. Il se répartit comme suit par secteur d'activité :

Tableau N°4 : Emploi en 2001

| Secteur | Effectif | % | Observations |
|-----------------------|---------------|------------|-----------------|
| Agriculture / Elevage | 669 | 1,15 | |
| Pêche | 16 000 | 27,56 | |
| Artisanat | 14 830 | 25,55 | |
| Commerce / Transport | 11 103 | 19,12 | |
| Etat | 3 541 | 6,10 | |
| Privé | 2 049 | 3,53 | |
| Retraités | 2 709 | 4,67 | |
| Autres | 7 151 | 12,32 | Services divers |
| Ensemble | 58 052 | 100 | |

Source : Enquête ménage PDU Saint-Louis

La pêche et l'artisanat fournissent les parts les plus importantes de l'emploi urbain avec respectivement 27,56% et 25,55% des actifs occupés. Ils sont suivis par le commerce / transport qui représente 19,12%. Les emplois créés par les boutiques de quartier, les restaurants / buvettes, la vente de fruits et légumes et le commerce du poisson représentent 49,8% des actifs occupés du secteur.

Les employés de l'Etat et du secteur privé comptent respectivement 6,10% et 3,53%.

Les emplois agricoles sont très faibles ; ils ne constituent que 1,15% de l'ensemble.

1.4.3 Revenus

La ville de Saint-Louis selon, l'étude de l'OCDE / Club du Sahel de 1997 contribue à hauteur de 50% au produit local brut du département et 41% de celui de la région.

La valeur ajoutée est estimée à 57,8 milliards dont 45,3% fournies par le secteur moderne. L'Economie populaire et la pêche viennent ensuite avec respectivement 28,9% et 15,2%. Les administrations et l'agriculture assurent respectivement 9,9% et 0,7%.

Selon l'enquête ménage de 2001, le revenu global annuel des ménages s'élève à 42,3 milliards de F CFA. Le revenu annuel par ménage varie selon les zones de résidence. Il est en moyenne de 2 431 000 F CFA au niveau des zones d'habitat standing et planifié et 1 995 000 F CFA au niveau des quartiers populaires.

1.4.4 Finances municipales

Les finances municipales sont fortement dépendantes de la santé de l'économie urbaine décrite ci-dessus. Elles varient d'une année à l'autre.

Recettes

Les recettes ont évolué de manière progressive entre 1988 et 2001. Elles sont passées de 288 millions à 963 millions F CFA soit un taux d'accroissement moyen annuel de 9,7%. Les recettes extraordinaires ont représentés 12,7% de l'ensemble en 2000. Les impôts locaux et les produits du domaine ont représenté en 2000, respectivement 30,8% et 30,7% du budget.

Le ratio recettes/population est de 4343 F CFA en 2000 contre 3751 F CFA à Thiès en 2003.

Dépenses

Les dépenses de fonctionnement, comme dans la plupart des communes dominant largement. Elles représentent 89,1% des recettes en 2000. La part consacrée aux investissements ne représente que 10,9% et concerne principalement la voirie (46,6%). Le contrat de ville, signé avec l'Agence de Développement Municipale en 2000, va permettre de réduire les dépenses ordinaires au profit de l'investissement et de l'entretien du patrimoine communal. En effet, l'effort d'entretien représente 4,8% des recettes ordinaires en 2002 pour un minimum de 3%.

Les dépenses ordinaires par habitants sont estimées à 4040 F CFA et les investissements par habitant à seulement 472 F CFA.

La commune doit adopter de nouvelles stratégies visant à mobiliser toutes ses ressources financières : augmentation de l'assiette, amélioration du taux de recouvrement et réduction des dépenses de fonctionnement (Plan d'ajustement municipal).

1.5 Cadre institutionnel et foncier

1.5.1 Cadre institutionnel

1.5.1.1 Administration territoriale

Saint-Louis, dès 1861 était à la tête de l'arrondissement du même nom. En 1895, l'agglomération devient capitale du Sénégal et de l'AOF jusqu'en 1902.

En 1964, avec l'indépendance, Saint-Louis est érigée en région avec 3 départements et 11 arrondissements. La loi 2002 – 02 du 15 Février 2002, a réorganisé la région de Saint-Louis qui perd le département de Matam élevé au rang de région. Elle compte actuellement trois départements et sept arrondissements.

1.5.1.2 Collectivités locales

Elles concernent :

- a) **La région** : La loi 96 – 06 du 22 Mars 1996 portant code des collectivités locales érige la région en collectivité locale, administrée par un Conseil Régional. Elle est destinée à servir de cadre à la programmation du développement et à la coordination d'es actions de l'Etat et des autres intervenants.
- b) **Les communautés rurales** : La région compte 28 communautés rurales dont la gestion est confiée aux conseils ruraux.
- c) **La commune** : La loi 96 – 06 du 22 Mars 1996, fixe le rôle, l'organisation, le fonctionnement des communes. Elle prévoit les ententes intercommunales et les groupements mixtes. La région compte huit communes dont les dernières nées sont constituées par Ross – Sénégal et Niandane en 2002.

La loi 96 – 07 du 22 Mars 1996 a transféré aux régions, communes et communautés rurales, neuf domaines de compétence dont la planification, l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

1.5.1.3 Plans et règlements d'urbanisme

a) Documents de planification existants

Les principaux documents de planification sont constitués par :

- le plan d'aménagement de 1829 (Centre de l'Ile) ;
- le plan HOYEZ de 1942 (organisant l'ensemble de l'Ile) ;
- le PDU de 1961 (fixant le périmètre communal à 1500 ha) ;
- le SDAU de 1975 : ce schéma qui est arrivé à l'échéance en 2000, a constitué un document de référence pour le développement urbain. Il a préconisé la création d'une nouvelle ville à Ngallèle et l'ouverture de grands axes de communication. Il a permis à la Commune de faire d'importantes réalisations en matière d'infrastructures ; cependant une bonne partie de ses orientations en matière d'extension de l'habitat n'a pas été suivie. Aussi les occupations irrégulières se sont – elles développées souvent dans des sites inaptes à l'habitat.
- La ZAC de Maka Toubé : elle est en cours de réalisation dans la zone de Ngallèle, sur une superficie de 100 ha environ ;
- Nouveaux lotissements : la Division régionale de l'urbanisme a effectué trois lotissements à Ngallèle Nord, Ngallèle Sud et à Leybar.

b) Règlements d'urbanisme

Le principal document réglementant la pratique urbaine est le code de l'urbanisme (loi N° 88 – 05 du 30 Juin 1998). Il est actuellement en cours de révision. Il est à noter que le SDAU de 1975 n'était pas accompagné d'un règlement directeur.

L'Ile de Saint-Louis classé patrimoine culturel a fait l'objet de plusieurs décrets et arrêtés :

- décret de 1976, déclarant l'Ile « Secteur de sauvegarde en vue de son inscription sur la liste du patrimoine mondial » ;
- décret de 1978, prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde de l'Ile ;

- règlement provisoire élaboré en 2000 par la Municipalité pour protéger l'île des démolitions et constructions sauvages ;
- décret N° 2001 – 1064 du 11/12/2001 relatif au plan de sauvegarde et de mise en valeur de l'île.

c) Fonctionnement des services dans l'exécution des opérations d'urbanisme :

L'exécution des opérations d'urbanisme, depuis la loi sur le transfert des compétences est assurée par la Division régionale de l'Urbanisme et la Municipalité.

Division régionale de l'urbanisme

La Division régionale assiste la commune dans l'exécution des compétences transférées en matière d'urbanisme. Elle coordonne en relation avec le comité de suivi créé par le Maire l'élaboration du PDU et réalise les lotissements. Elle instruit les demandes de permis de construire et d'affectation de terrains et délivre les certificats d'urbanisme.

La Division Régionale de l'urbanisme instruit en moyenne seulement 87 dossiers d'autorisation de construire par an ; ce qui est faible par rapport au rythme de construction.

Municipalité

Les moyens humains et matériels limités de la commune ne lui ont pas permis une plus grande prise en charge des compétences transférées dans le domaine de l'urbanisme. Cependant, la commune en plus de l'assistance apportée par la coopération décentralisée de l'île métropole dispose d'une Agence de Développement Communale (ADC). Elle est chargée de :

- mener des études pour promouvoir le développement, l'aménagement et l'environnement de la commune ;
- appuyer et conseiller la commune dans la conception et l'exécution de ses projets ;
- assurer le suivi et le contrôle de l'exécution des projets communaux ;

Il est à noter que l'ADC a réalisé un Programme de Renforcement et d'Appui au développement des quartiers : Conseils de quartier, plans locaux de développement, montage et suivi de projets de quartier.

1.5.2 Cadre Foncier

Le périmètre communal actuel ne permet pas à la commune de disposer de suffisamment d'espace aptes à l'urbanisation. En effet le territoire communal compte de vastes zones basses inondables ; une bonne partie des meilleurs terrains urbanisable se trouve dans la communauté rural de Gandon, limitrophe.

Le statut foncier de l'île de Saint Louis est complexe. Certaines parcelles qui relevaient du code civil n'ont pas été enregistrées à temps et sont tombées sous le coup de la loi sur le domaine national. C'est ainsi que sur les 1542 parcelles de l'île, 713 ne sont pas immatriculées ; ce qui complique la mise en œuvre du plan de sauvegarde. Il est à noter que certains bâtiments publics ont été inscrits sur la liste des monuments historiques (pont Faidherbe, Gouvernance, Assemblée régionale, Rognat Sud et Nord, Grande Mosquée, Maurel et Prom, Hôtel commandant des Armées, Palais de justice, Cathédrale, Hôpital, Gare, ex école fils de chefs et quelques propriétés privés telles que n°18 et 20 rue Dubois et n°6 rue Bourmeister).

Les opérations de restructuration entreprises à Guet Ndar en 1983 n'ont pas été appliquées.

La Langue de Barbarie, constituée de terre du domaine public maritime du domaine national et du domaine classée, a fait l'objet d'occupation anarchique.

Les quartiers irréguliers, issus de l'exode rural, qui se sont développés sur des sites insalubres doivent faire l'objet de restructuration et de régularisation foncière (projet de Pikine en cours).

Il est à noter l'existence dans la zone de Pikine un titre privé de 500 ha (n°456SL) dont l'Etat a la liberté d'y tracer des routes et d'y réaliser des opérations d'utilité publiques. De vastes titres fonciers appartiennent à l'Etat et à l'armée dans la zone de Dakar Bango. Il est à noter que le village de Bango commence à empiéter sur trois titres privés.

Le zone de Ngallèle et Maka Touba appartiennent au domaine national.

Les îles de Thior, de Roupé et de Diouck appartiennent au domaine public fluvial.

Selon l'enquête ménage de 2001, le pourcentage de parcelles disposant d'un titre représente 58,53%. Elles sont formées de 29,73% de TF, 24,02% de permis d'occuper, 1,23% de lettres d'attribution, 24,5% d'autorisation provisoires, 0,86% de baux et 0,24% de droit de superficie. La proportion de parcelles sans statut connu constitue 41,47% de l'ensemble. Elle concerne principalement les zones d'habitat irrégulier.

D'une manière générale, une partie des terres du périmètre d'étude relève du domaine national, gérées par le conseil rural de Gandon. Aussi est il nécessaire de mener la concertation et la consultation entre la commune et la communauté rurale de Gandon.

1.6 Le logement

1.6.1 Parc et Typologie

Le tableau ci-dessous indique en 2001, la répartition du parc de logements par quartier.

Tableau N°5 : Répartition des logements par quartier

| | Effectif | % | Nbre personnes par logement |
|------------------------|---------------|------------|-----------------------------|
| Guet ndar Lodo | 1069 | 5,92 | 11 |
| Guet Ndar Dack | 1371 | 7,63 | 10 |
| Haut Ndar Toute | 558 | 3,10 | 9 |
| Bas Ndar Toute | 346 | 1,92 | 9 |
| Goxu Mbacc | 1355 | 7,54 | 9 |
| Nord Centre | 541 | 3,01 | 8 |
| Haut Nord | 406 | 2,26 | 6 |
| Sud | 449 | 2,50 | 7 |
| Sor Nord | 840 | 4,67 | 9 |
| Balacos | 1247 | 6,94 | 7 |
| Ndiolofène Nord | 891 | 4,96 | 9 |
| Ndiolofène Sud | 1158 | 6,44 | 7 |
| Diamaguène | 1091 | 6,07 | 8 |
| Léona-HLM | 879 | 4,89 | 10 |
| Eaux Claires- Diaminar | 1245 | 6,93 | 8 |
| Pikine 1 | 561 | 3,12 | 8 |
| Pikine 2 | 2011 | 11,19 | 10 |
| Pikine 3 | 1002 | 5,58 | 7 |
| Khor Eglise | 145 | 0,81 | 10 |
| Khor Usine | 148 | 0,83 | 9 |
| Ngallèle | 192 | 1,07 | 8 |
| Dakhar Bango | 469 | 2,61 | 8 |
| | 17 969 | 100 | 9 |

Source : PDU Saint-Louis 2025 Enquête socio-économique 2001

Le parc de logements est estimé à 17969 par l'enquête ménage. La densité par logement est de 9 habitants. Le nombre moyen de logements à l'hectare est estimé à 16.

L'habitat urbain est constitué de cinq types :

- Standing (Sor Nord et khor église) : 7,81%
- Planifié (Léona 261 HLM et Cité Police) : 1,45%
- Colonial (île de Saint louis) : 7,77%
- Populaire (tous les quartiers) : 42,3%
- Villageois (rural) : 40,67%

1.6.2 Statut d'occupation du logement

70,13% des propriétaires occupent leur logement. Les locataires constituent 15,5% et les hébergés 13,85 %. Les pourcentages de locataires les plus élevés se retrouvent à Goxu Mbacc, Sor Nord, Balacoss et Ndiolofène 1 et 2.

1.6.3 Caractéristiques des logements

1.6.3.1 Taille des logements

La taille moyenne du logement est de 3,7 pièces contre 3,9 à Dakar. Les logements de 3 pièces, 4 pièces et 2 pièces sont les plus représentés, avec respectivement 22,33%, 17,74% et 17,27%. Les habitations de 7 pièces et plus ne constituent que 10% de l'ensemble.

1.6.3.2 Utilisation du logement

91% des logements sont uniquement utilisés comme habitation seule. Les logements mixtes (habitation – activité) ne représentent que 9% dont 5% pour le commerce, 2% pour l'artisanat, 1% avec bar/restaurant et 1% autres.

L'habitat mixte est plus répandu dans les quartiers de nord centre, Ndiolofène Nord et Khor église. Par contre les pourcentages de logements réservés uniquement à l'habitation se retrouvent à Guet Ndar, Lodo, Pikine 3 et 2 et les villages de Ngallèle et Dakar Bango.

1.6.3.3 Matériaux Constitutifs du logement

95,04% des logements possèdent des murs en dur ; les murs en banco ou en tôle / bois représentent respectivement 2,99% et 0,2%. Les cases en paille sont devenues rares et ne constituent plus que 1,77%.

74,15% des logements ont des toitures en tôle ou en fibro ciment ; ils sont suivis par les dalles de béton qui représentent 20,77%. Les toitures en bois ou en matériaux végétaux ne constituent respectivement que 1,38% et 1,4%.

1.6.3.4 Niveau d'équipement du logement

Le niveau d'équipement est apprécié à travers l'existence d'eau courante, d'électricité, de système d'évacuation des eaux usées et de voies d'accès. Selon l'enquête ménage 79% et 83% des logements sont respectivement branchés au réseau de distribution d'eau et d'électricité. Si l'on tient compte des robinets extérieurs et des bornes fontaines, environ 86,7% des logements ont accès à l'eau potable.

L'assainissement du logement demeure un problème préoccupant. En effet, seul 14% des logements principalement situés dans l'île de Saint Louis sont raccordés à l'égout. Il est à noter que 28,7% des ménages déversent encore leurs eaux usées dans le fleuve ou l'océan. En ce qui concerne la voirie seuls 15% des logements sont accessibles par voie revêtue.

1.6.4 Opérations Planifiées

Les opérateurs d'habitat planifié se limitent à la cité HLM de Léona de 261 logements construits en 1970, les cités police ; il est à noter que la ZAC de Maka Toubé prévoit les conditions de réalisation par des sociétés immobilières des programmes d'habitat.

1.6.5 Patrimoine historique

Le patrimoine historique se retrouve principalement dans l'île où certains bâtiments existent depuis 1854 ; il est composé de 449 maisons à étage, 494 maisons basses, 23 entrepôts, 87 baraques. Le Diagnostic effectué a identifié 30 constructions à démolir et 250 nécessitant une intervention lourde. Les règlements et textes pris semblent avoir peu d'effets sur la sauvegarde de l'île.

Certains bâtiments sont restaurés par leurs propriétaires sans prendre en compte certains éléments de façade. Il est à noter qu'en 1992, environ 54 maisons menaçant de ruine ont été détruites sans relevés de plans ni photos.

1.7 Equipements publics

Les équipements urbains sont constitués par les équipements majeurs qui rayonnent sur la ville et au-delà et les équipements de voisinage ou de proximité.

1.7.1 Equipement Majeurs

1.7.1.1 Administration Générale, sécurité, justice

La ville compte 54 services à vocation régionales, 11 agences et antennes de sociétés nationales, 9 organisations non gouvernementales et 4 représentations diplomatiques et organisations internationales. L'île de Saint Louis concentre plus de la moitié des équipements d'administration générale.

Les équipements de sécurité au nombre de 10 sont formés de 2 commissariats, d'un poste de police, d'une maison d'arrêt et de correction, de l'état major et deux brigades de gendarmerie, de trois camps militaires, de la direction régionale des douanes et la caserne des sapeurs pompiers. La justice compte trois tribunaux : régional, départemental et musulman.

1.7.1.2 Enseignement

L'université Gaston Berger qui a démarré ses activités en 1990/1991, compte en 2002 environ 3000 étudiants provenant de tout le Sénégal et de l'étranger. L'objectif est d'atteindre 10.000 étudiants dans les dix prochaines années.

L'enseignement secondaire compte 5 lycées totalisant 103 classes et 2978 élèves dont 41,8% de filles en 2001/2002. Il est à noter que deux de ces établissements sont localisés dans l'île et deux autres dans le Sor (léona-HLM et Ndiolofène sud) et le dernier à Bango.

Les sept établissements d'enseignement moyens, comptent 95 classes et 4256 élèves dont 36,18% de filles. La moitié de ces écoles est située dans l'île et la langue de Barbarie et l'autre dans le Sor (léona-HLM et Ndiolofène sud). Il est à noter une forte concentration de ce type d'équipement qui par nature doit polariser plusieurs quartiers. Ainsi, les élèves sont ils obligés de parcourir de longues distances pour accéder à l'école.

L'enseignement professionnel est assuré par cinq établissements regroupant 553 étudiants en 2001/2002. Ce type d'établissement rayonne sur l'ensemble de la région et au-delà.

1.7.1.3 Santé

Les équipements majeurs de santé sont constitués par l'hôpital régional, la banque de sang, le laboratoire d'analyse médicale, le centre de santé, le service d'éducation pour la santé, le centre d'insertion et de réinsertion social, les trois cliniques privées, et les deux pharmacies d'approvisionnement et les 14 pharmacies privées.

L'hôpital régional, renforcé en 1992 possède une capacité de 313 lits. Le personnel est formé de 116 agents dont 16 médecins, pharmaciens et 6 sages femmes ; l'hôpital rayonne sur les régions de Saint Louis, Matam, Louga et la République de Mauritanie ; cependant les équipements médico chirurgicaux sont insuffisants.

Le centre de santé rayonne sur l'ensemble de la ville et le département. Aussi, la population à charge est elle de 196.150 personnes, 4 fois supérieure à la norme qui est de 50.000.

1.7.1.4 Sports, Culture, Loisirs

Saint louis compte deux stades à vocation régionale : le Stade Maître Babacar Seye (Diamegueune) d'une capacité de 1000 places dont 400 assises (pelouse gazonnée) et le Stade de Médina Course (Ndiolofène Sud) équipé d'une tribune de 3000 places très vétuste.

Saint-Louis est une ancienne ville, qui possède un rayonnement culturel important ; parmi son patrimoine culturel on peut citer l'architecture coloniale de l'île inscrit au patrimoine de l'UNESCO. Elle abrite nombreuses activités culturelles dont le festival de Jazz, le Fanal, les régates...

Les grands équipements culturels qui rayonnent sur l'ensemble de la ville et à l'extérieur sont formés par les centres culturels, la bibliothèque, la maison des archives, le quai des arts. Les équipements de loisirs sont constitués principalement par la salle de fête, les cinémas, les bars et dancings de l'île.

1.7.1.5 Information

L'environnement médiatique est formé de quatre radios installées à Saint-Louis couvrant l'espace régional (RTS, Dynyaa, Sud FM, Fréquence Téranga) et du Journal Wal Fadjri).

1.7.1.6 Equipements Marchands

La commune est équipée de deux marchés centraux à Diameguène et à Ndar Toute : le marché central de Sor (Diameguène) couvre une superficie de 1,67 ha et compte 570 cantines, 280 échappes, 290m² de hangars et 1180 étals. Il regroupe 2197 commerçants dont 66% habitant la zone de Sor. Il rayonne sur l'ensemble de la ville et la région ; cependant, il est confronté à des problèmes d'espace et d'encombrement (Faidherbe et Malick GAYE). Le marché Ndar Toute constitue l'équipement marchand le plus ancien de la ville. Il est vaste de 1,55 ha compte 25 souks et 347 cantines sur un terrain de 15 500 m² ; il a été rénové et emploie 681 vendeurs provenant de Sor (49,6%), de la Langue de Barbarie (44,2%) et des autres quartiers (6,2%). La localisation de ces deux marchés, non loin de l'entrée dans des ponts fonctionnels, occasionne des points noirs de circulation.

La ville est également équipée des abattoirs dans le quartier de Khor église.

1.7.1.7 Culte et Cimetières

Les équipements majeurs de culte sont formés par 15 grandes mosquées (réparties dans tous les quartiers), deux églises et trois chapelles situées à l'île Sud et Sor Nord. La grande mosquée du centre et la cathédrale sont classées monuments historiques.

La ville est équipée de 3 cimetières musulmans (Guet Ndar Dack, Sor et Sor Daga) et le cimetière catholique (Sor Nord). L'extension de la commune vers Ngallèle nécessite la création d'un autre cimetière.

1.7.2 Equipements de voisinage

Les équipements de proximité sont principalement formés par l'enseignement préscolaire et, élémentaire, les soins de santé primaires, le sport, la culture et les loisirs, les marchés de quartiers et les mosquées de prières quotidiennes.

1.7.2.1 Enseignement

Le niveau desserte par le préscolaire est médiocre. En effet en 2001/2002, les cinq établissements préscolaires, publics et privés ne comptaient que 993 élèves soit un enfant sur 17 âgés de moins de 5 ans.

L'enseignement élémentaire compte 41 écoles, 438 classes et un effectif de 23 821 élèves dont 48,2% de filles en 2001/2002. Le niveau de desserte est médiocre dans 9 quartiers et deux ne sont pas dotés d'école. Il s'agit de haut Ndar toute et Khor usine dont les enfants fréquentent les écoles des quartiers voisins.

1.7.2.2 Santé

L'accès aux soins de santé primaire est assuré par 13 postes de santé localisés dans neuf quartiers sur 22. La population est supérieure à la norme. Elle est de 12.000 personnes contre une norme de 10.000. Ainsi le niveau de desserte est il moyen ; en effet parmi les 13 quartiers non équipés, certains peuvent être valablement desservis par les postes de santé du voisinage (faible distance à parcourir). Il est à noter que six quartiers dont la population a atteint ou dépassé 10.000 habitants doivent être dotés de postes de santé : Balacoss, Sor Nord, Ndiolofène Nord, Ndiolofène Sud, Léona HLM et Eaux Claire/Diaminar.

1.7.2.3 Sport, Culture et Loisirs

Le niveau de desserte par ces équipements est médiocre. Les six terrains de football non aménagés sont localisés dans quatre quartiers. Quatre des huit plateaux multifonctionnels de la ville sont situés dans des établissements scolaires.

Les équipements socio culturels de voisinage sont très limités.

1.7.2.4 Equipements marchands

Les marchés de quartier se retrouvent à Pikine 1, Eaux Claires et Goxu Mbacc. Ces trois marchés spécialisés en vente de denrées alimentaires sont déficients et de faible capacité (20 cantines environ) par marché.

1.7.2.5 Culte

Chaque quartiers est doté d'au moins une mosquée de quartier. Il n'existe pas de chapelle de quartier.

1.8 Paysages Naturels et espaces verts urbains

1.8.1 Paysages naturels

Les paysages naturels sont principalement constitués par la mer et la côte, le fleuve et les marigots, les zones de mangroves des îles Roupé et Bopp Thior, le parc de la langue de Barbarie et le périmètre de reboisement

1.8.2 Espaces verts urbains,

Le faible niveau d'entretien est à la base de la disparition de la plupart des espaces verts urbains. Les espaces vert urbains les plus importants sont formés par le jardin d'essais (menacé par l'habitat et dégradé), le jardin du village artisanal (dégradé), les plates bandes de protection de la berge et de la corniche dont la partie Sud du Pont Faidherbe vient d'être rénovée, la place de la rénovation (occupée par le marché au poisson), la place Faidherbe (en bon état), la place point à pitre et les arbres d'alignement (avenue Dodds, Allées Ifan, CRDS, Allées Mermoz, Rond Point Petit Palais) ;

1.9 Réseaux Divers

Les réseaux divers concernent principalement l'alimentation en eau, l'assainissement, l'électricité et le téléphone.

1.9.1 Alimentation en eau potable

La ville est alimentée à partir d'une prise sur le Djeuss à hauteur du village de Dakhar Bango. L'eau traitée au niveau de l'usine de Khor, est stockée dans trois châteaux d'eau d'une capacité globale de 1200 m³, localisés à Sor et Ngallèle.

Le réseau de distribution est long de 196 km. La partie en amiante ciment est vétuste. Un programme de réhabilitation sur 20,78 km et d'extension (74,5 km) est prévu dans le plan d'investissement de l'hydraulique urbaine 2001-2010.

L'accès à l'eau des populations s'effectue à travers 14.050 branchements individuels et 166 bornes fontaines. Le niveau de desserte est médiocre, surtout dans les quartiers d'habitat irréguliers et les villages rattachés.

1.9.2 Assainissement

1.9.2.1 eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales et de crues est rendue difficile par le site bas, l'obstruction des exutoires naturels des précipitations, la proximité de la nappe et la rapide saturation des sols et l'insuffisance des chaussées drainantes. C'est ainsi que les constructions faites au dessous de la côte 1,80 m ne peuvent être protégées d'une manière permanente. Les plupart des quartiers bâtis dans les légères dépressions et en bordure des cours d'eau en remblaiement sont inondables.

Les digues existantes (Darou à 1,30 m) et digue route 1,48m) doivent être portées à 1,80. Un bassin de rétention et une digue ont été réalisés à Pikine le long du fleuve dans le cadre du projet de restructuration et de régularisation foncière. Sur les 9.7000ml de quai, 6.780 ml ont été réhabilités soit 69,9%.

Les infrastructures sont insuffisantes pour faire face à la situation. Elles concernent principalement :

- 2 stations de pompage (Diawling et Léona)
- 2 petites stations de pompage (Eaux Claires et Langue de Barbarie)
- 1.052 m de collecteurs principaux et 4.758 m de caniveau ;

Le réseau d'eaux fluviales décrit ci-dessous se limite aux quartiers de Balacoss, Diawling, Léna, HLM et Diamegueune. Les eaux collectées devaient se déverser dans les bassins d'orage de Diawling et de Diamegueune, mais les regards sont plus élevés que le terrain naturel

1.9.2.2 Eaux usées

Le réseau eaux usées est constitué de 50 km de conduite, 5 stations de relèvement et une station d'épuration de type lagunaire de 70 000 équivalent habitants. Le réseau est de type unitaire au quartier Sud et séparatif en partie au quartier Nord (Avenue Jean Mermoz). La collecte et le refoulement des effluents sont effectués à travers des collecteurs vers les stations. Le réseau est vétuste au niveau de l'île. La plupart des canaux du réseau d'évacuation des eaux pluviales sont en béton armé sauf du côté du lycée Charles Degaulle où il existe des regards.

Le niveau de desserte est encore faible. En effet seuls 31,9% des ménages sont branchés en 2002 soit 3593 branchements. La desserte par le réseau d'assainissement eaux usées intéresse 11 quartiers sur 22 ; les autres quartiers ont recours à l'assainissement autonome.

1.9.2.3 Déchets solides

La quantité de déchets solides par ménages est estimée à 650 grammes par jour soit 101,4 tonnes à l'échelle de la ville.

La commune dispose d'un tracteur, 3 remorques de 4 m³, 2 livre conteneurs, de 25 conteneurs de 4,5 m³ et 57 agents pour assurer la collecte. Il est à noter que le ramassage des ordures doit être amélioré.

La commune a étudié un nouveau plan de nettoyage qui divise la ville en huit zones de collecte.

Les ordures sont acheminées vers une décharge non contrôlée. Il existe un projet d'aménagement de deux décharges dans les dépressions de Darou et Khor.

1.9.3 Electrification et Eclairage public

1.9.3.1 Electrification

L'énergie électrique est fournie par une centrale de 4 Mva et la ligne de 30 Mw de Sakal. Deux réseaux assurent la distribution électrique à travers la ville : le réseau 30 Kw qui dessert Cité Niakh et Ngallèle et celui de 6,6 KW qui alimente l'ensemble de la ville grâce à ses trois Feeders (Sor, Ile et Port de pêche). La ville dispose de 134 postes MT/BT dont 48 de 6,6 KW et 86 de 30 Kw. Le réseau MT développe un linéaire de 287,5 km dont seulement 10,1% enterrés. Le réseau BT est long de 146 km dont seulement 0,5% enterrés. Il est à noter que 98,8% des supports sont des poteaux en bois.

La demande en puissance installée est forte ; elle est estimée par la SENELEC en 2004 à 6,63 Mva dont 2,55 dans Sor ; 2,22 dans l'Ile et 1,86 dans la langue de Barbarie. La centrale existante n'arrive pas à satisfaire la demande. Aussi sera – t –il nécessaire de renouveler et de renforcer le câble e Feeder de Sor et le réseau BT, de mettre en service le poste de 225 / 30 Kva de Dagana, de créer une nouvelle ligne de 148 mm² Almelec.

Le nombre d'abonnés augmente au taux moyen annuel de 7,7%. En effet, il est passé de 12 894 en 1998 à 16 119 en 2001. Les usagers domestiques représentent 84,4% contre seulement 15,8% pour les usagers professionnels.

1.9.3.2 Eclairage public

La voirie éclairée représente 54,1% du réseau BT soit 79 km. L'éclairage standard constitue 90,8% contre seulement 9,2% pour le type moderne.

Le niveau de desserte par l'éclairage public est médiocre dans tous les quartiers de Sor et les villages périphériques.

1.9.4 Téléphone

En 2001, la capacité raccordée du réseau est de 6448 pour une capacité équipée de 9482. La capacité raccordée est localisée à hauteur de 66,3% dans la partie Sor, 30,2% dans l'île et 3,5% à Ngallèle. Le taux d'occupation de la capacité ne dépasse pas 52% dans l'île et le Sor. Il n'est que de 23 % à Ngallèle.

Le nombre d'abonnés est de 6398 en 2001. Il est constitué de 76,9% de lignes résidentielles, 9,41% de lignes publiques et 13,69% de lignes professionnelles privées.

1.10 Infrastructures de transport et les déplacements

1.10.1 La voirie

La voirie communale aménagée est longue de 65,4 km dont 36,7% en banco – coquillé et 2,1% en béton de sable. Les voies en banco coquille et en béton de sable se retrouvent dans le quartier de Ndiolofène. Les 40 km de voies bitumées sont réparties à part sensiblement égales dans les trois parties de la ville : île (32,5%), langue de Barbarie (35%) et Sor (32,5%).

Il est à noter qu'en dépit des efforts de réhabilitation réalisés dans le cadre du programme d'appui aux communes, 35,5% de la voirie sont en mauvais état.

La voirie classée, intéressant la commune développe un linéaire de 11,5 km. Au nombre de huit, ces axes routiers ont fait l'objet d'entretien courant ou de réhabilitation.

1.10.2 Le transport routier

La gare routière de Pikine 3 assure l'essentiel du trafic interurbain. Elle est prévue sur une superficie de 23,6 ha dont seules les deux tiers sont aménagés.

En 2003, selon le service régional des transports terrestres le trafic interurbain journalier, est de 3456 pour les taxis, 1336 pour les minicars et pour les 103 cars. La gare routière de Ross Béthio n'est pas aménagée.

Le transport urbain est inorganisé, il n'existe pas de stations de cars et de taxis ; des points noirs de circulation sont observés à l'entrée du pont Faidherbe et à proximité des marchés.

1.10.3 Le chemin de fer

Le trafic ferroviaire a été suspendu depuis 1989 et l'emprise de la voie est irrégulièrement occupée par endroits. La gare qui date de 1889 est vétuste.

1.10.4 Le port

Le transport maritime et fluvial est peu développé, en dépit de l'existence d'un port de commerce et d'un port de pêche.

Le port de commerce est équipé de deux quais de 30 m de large, d'une longueur totale de 1455 m. Il peut recevoir des navires d'un tirant d'eau de 3,60 m. Les activités du port sont très faibles.

Le port de pêche de l'hydrobase, à 4 km du centre ville, est équipé d'un quai de 140 m de long et 20 m de large. Il est construit pour recevoir de petites embarcations d'un tirant d'eau variant entre 3,8 m et 5 m. Cet équipement est sous utilisé. Il ne reçoit que quelques pirogues de pêche.

1.10.5 L'Aéroport

L'aéroport de Saint-Louis est un aéroport moderne de classe B, situé sur la route de Dakar Bango. Elle possède d'une emprise de 368 ha, et est équipé d'une piste de 1900 mètres pouvant recevoir des DC 4 et DC6. Il n'existe pas de problèmes de trouées ou particuliers avec le voisinage. L'aéroport a été modernisé et a enregistré 1070 départs et arrivés et 12005 passagers en 2001. Un programme de développement de l'aéroport, envisage de porter la piste à 3000 mètres.

1.11 Organisation et occupation de l'espace

1.11.1 Occupation du sol en 2001

La ville compte une superficie occupée de 1133 ha, soit 24,7% du périmètre communal comme l'indique le tableau ci-dessous :

Tableau N° 6 : Occupation du sol en 2001 et densités (ha)

| N° quartier | Quartier | Superficie totale | Habitat | | Equipement | | Activités | | Espaces verts et plantes | | Espaces libres | | Grande voirie | | Population | Densités | |
|--------------|-----------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------------------|----------|----------------|-------------|---------------|------------|---------------|------------|------------|
| | | | Sup. | % | Sup. | % | Sup. | % | Sup. | % | Sup. | % | Sup. | % | | Brute | Semi nette |
| 1 | Guét Ndar Lodo | 21,6 | 15,9 | 73,7 | 1 | 4,6 | 1,5 | 6,9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,2 | 14,8 | 11227 | 520 | 706 |
| 2 | Guét Ndar Dack | 116,2 | 14 | 12,1 | 3,2 | 2,8 | 30 | 25,8 | 5,2 | 4,5 | 58 | 49,9 | 5,8 | 4,9 | 14211 | 122 | 1015 |
| 3 | Haut Ndar Toute | 18,2 | 7,8 | 42,9 | 4,7 | 25,8 | 0,7 | 3,8 | 0 | 0 | 2,2 | 12,1 | 2,8 | 15,4 | 5273 | 290 | 676 |
| 4 | Bas Ndar Toute | 14,1 | 7,5 | 53,2 | 1,1 | 7,8 | 1,2 | 8,5 | 0 | 0 | 2,1 | 14,9 | 2,2 | 15,6 | 3127 | 222 | 417 |
| 5 | Goxu Mbacc | 53,3 | 27,9 | 52,4 | 3,7 | 6,9 | 1,1 | 2,1 | 0,8 | 1,5 | 12 | 22,5 | 7,8 | 14,6 | 12112 | 227 | 434 |
| 6 | Nord Centre | 19,3 | 11,7 | 60,6 | 2,1 | 10,9 | 0,8 | 4,1 | 0,1 | 0,5 | 1,5 | 7,8 | 3,1 | 16,1 | 4226 | 219 | 361 |
| 7 | Haut Nord | 29,9 | 17,9 | 59,8 | 4,3 | 14,4 | 0,5 | 1,7 | 0,1 | 0,3 | 2,2 | 7,4 | 4,9 | 16,4 | 2612 | 87 | 146 |
| 8 | Sud | 23,8 | 15,8 | 66,4 | 2,5 | 10,5 | 0 | 0 | 0,1 | 0,4 | 1,8 | 7,6 | 3,6 | 15,1 | 3059 | 129 | 194 |
| 9 | Sor Nord | 41,7 | 19 | 45,6 | 14 | 33,6 | 0,5 | 1,2 | 0,4 | 0,9 | 0 | 0 | 7,8 | 18,7 | 7413 | 178 | 390 |
| 10 | Balacos | 28,9 | 19,7 | 68,2 | 1,1 | 3,8 | 0,4 | 1,4 | 0,2 | 0,7 | 0 | 0 | 7,5 | 25,9 | 8554 | 296 | 434 |
| 11 | Ndiolofène Nord | 44,2 | 28,2 | 63,8 | 3,1 | 7 | 1,3 | 2,9 | 0 | 0 | 7,2 | 16,3 | 4,4 | 10 | 7898 | 179 | 280 |
| 12 | Ndiolofène Sud | 172,2 | 112,1 | 65,1 | 12,8 | 7,4 | 1,2 | 0,7 | 10,1 | 5,9 | 23,4 | 13,6 | 12,5 | 7,3 | 8595 | 50 | 77 |
| 13 | Diameguène | 46,8 | 34 | 72,7 | 4,1 | 8,8 | 0,8 | 1,7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7,9 | 16,8 | 9232 | 197 | 272 |
| 14 | Léona-HLM | 68,6 | 42,9 | 62,5 | 11,5 | 16,8 | 1,9 | 2,8 | 0,5 | 0,7 | 2,7 | 3,9 | 9,1 | 13,3 | 8734 | 127 | 204 |
| 15 | Eaux Claires/Diaminar | 46,8 | 29,7 | 63,5 | 4,7 | 10 | 1,4 | 3 | 2,7 | 5,8 | 0 | 0 | 8,3 | 17,7 | 10329 | 221 | 348 |
| 16 | Pikine 1 | 35,9 | 19,6 | 54,6 | 0,9 | 2,5 | 3,7 | 10,3 | 0 | 0 | 8,4 | 23,4 | 3,3 | 9,2 | 4322 | 120 | 221 |
| 17 | Pikine 2 | 66,5 | 56,2 | 84,5 | 0,7 | 1,1 | 0,6 | 0,9 | 0 | 0 | 8,1 | 12,2 | 0,9 | 1,3 | 20352 | 306 | 362 |
| 18 | Pikine 3 | 146,6 | 114,7 | 78,2 | 2,5 | 1,7 | 2,8 | 1,9 | 0 | 0 | 25 | 17,1 | 1,6 | 1,1 | 7331 | 50 | 64 |
| 19 | Khor Eglise | 32,7 | 15 | 45,8 | 1 | 3,1 | 0 | 0 | 1,1 | 3,4 | 11,6 | 35,5 | 4 | 12,2 | 1390 | 43 | 93 |
| 20 | Khor Usine | 46,6 | 107 | 23 | 3,1 | 6,7 | 1,1 | 2,3 | 0 | 0 | 27,5 | 59 | 4,2 | 9 | 1354 | 29 | 127 |
| 21 | Ngallèle | 21 | 19 | 90,1 | 0,9 | 4,3 | 0 | 0 | 0,6 | 2,9 | - | - | 0,5 | 2,4 | 1536 | 73 | 81 |
| 22 | Dakhar Bango | 38 | 36 | 94,6 | 1,1 | 3 | 0 | 0 | 0,9 | 2,4 | - | - | 0 | 0 | 4107 | 108 | 114 |
| TOTAL | | 1132,9 | 675,9 | 59,7 | 84,1 | 7,4 | 51,5 | 4,5 | 22,8 | 2 | 193,7 | 17,1 | 105,5 | 9,3 | 156993 | 139 | 232 |

Source : Analyse spatiale – Etude PDU Saint-Louis 2025

L'habitat (y compris la petite voirie) représente 59,7% de l'ensemble.

Les équipements de superstructure comptent 7,4% du total et les surfaces occupées par les activités urbaines (4,5%).

Les espaces verts, représentent 23 ha, soit 1,5 m² par habitant ; ce qui est insuffisant ; cependant, les espaces libres et les dégagements constituent 17,1%. La grande voirie constitue 9,3 de l'ensemble.

1.11.2 Structure urbaine

Le site constitué d'îlots de terre, entourés d'eau ou de zones inondables, a fortement influencé la structure urbaine. En effet, la ville est morcelée en quatre espaces isolés par les bras du fleuve, leurs affluents et l'océan atlantique : la langue de Barbarie, l'île, le Sor et la zone continentale de Khor / Ngallèle.

La partie Sud (Sor) a constitué la première zone d'extension de la ville après la saturation de l'île; mais elle est constituée en grande partie de zones basses inondables. La zone périphérique Est, abrite l'essentiel des terrains plus facilement urbanisables. Elle constitue la zone d'extension préférentielle : la ZAC ainsi que plusieurs lotissements y sont en cours.

Le niveau de structuration des quartiers varie :

a) La langue de Barbarie

La langue de barbarie, longue de 24 km sur 250 m de large abrite cinq quartiers, des installations touristiques, un ancien camp militaire et un parc naturel. Elle est orientée au Nord-Est et protège la ville contre l'Océan et les tempêtes. Avec les inondations fréquentes de Saint-Louis un chenal de délestage large d'environ 1km a été ouvert à hauteur du village de Keur Bara sur la langue de Barbarie. Ce chenal divise la langue de Barbarie en deux et rend l'accessibilité de la partie Ouest délicate. La langue de Barbarie regroupe tous les centres et installations de pêches de la ville. Elle constitue un amalgame de résidences et d'activités économiques, relevant souvent de l'informel.

Les quartiers de haut et bas Ndar Toute lotis et structurés par deux voies parallèles, étaient aménagés à l'époque coloniale pour les riches négociants de l'île qui voulaient profiter de la mer. Ils constituent le principal pôle d'activité de la langue de Barbarie (marché, boutiques).

Guet Ndar Lodo et Guet Ndar Dack sont également d'anciens quartiers qui s'étalent du pont Malick Gaye à l'hydrobase. Ils sont constitués en majorité d'habitat non loti. La saturation des ces quartiers est-elle que certaines voies et parties du domaine maritime et fluvial sont occupées.

L'accessibilité de ces quartiers de pêcheurs est difficile : les deux principales voies sont étroites et en mauvais état. Ces deux quartiers doivent faire l'objet d'opérations de restructuration.

La zone dite hydrobase prolonge le quartier de Nguet Ndar Dack au-delà du cimetière. Elle est en partie lotie et le reste est occupé de manière anarchique par de petits réceptifs touristiques. La pression sur cette partie la plus rétrécie de la langue de Barbarie constitue un véritable risque pour l'environnement naturel (destruction des plantations côtières de filaos).

Goxu Mbacc proche de la frontière entre Sénégal et la Mauritanie, est plus récent. Il a été loti en 1976 pour décongestionner les quartiers de Guet Ndar et libérer le boulevard fluvial. Ce quartier qui comporte des réserves foncières est encore sous équipé. Les principaux éléments structurants de cet espace sont constitués par la corniche (mauvais état) et l'ex camp Gazelle qui a tendance à devenir un pôle d'équipement.

Il est à noter que depuis la désaffectation du pont, la langue de Barbarie connaît des problèmes de liaisons avec l'île de Saint-Louis.

b) L'île de Saint-Louis

L'île est un fragment de littoral de 2,5 km de long et 350 m de large. Elle est divisée en trois quartiers, le Nord, le Sud et le Centre. Elle constitue le centre historique de la ville et abrite l'essentiel des services administratifs, l'administration, des activités commerciales, touristiques et socioculturelles. En effet, près de 52% des équipements et services urbains sont situés dans l'île, contre 35% à Sor et 12% dans la langue de Barbarie.

L'île est conçue selon un plan colonial rigoureux où la quarantaine de rues recensées se coupent à angle droit et débouchent rarement sur de larges avenues ; les places publiques localisées aux points Nord et Sud et la place Faidherbe au centre, sont insuffisantes pour créer un espace ouvert et aéré.

La surdensification des parcelles et les espaces libres réduits donnent à l'île un aspect compact. Il est à noter que le Sud est résidentiel avec une petite poche irrégulière ; le centre est dominé par les activités de commerce et de tourisme et le Nord est marqué par la présence du camp militaire, du quai des arts et quelques services administratifs.

L'île de Saint-Louis est reliée à Sor par le Pont Faidherbe qui nécessite un entretien lourd.

c) Le Sor et les villages rattachés (ou zone continentale)

Le secteur de Sor et la périphérie (Ngallèle) constituent la zone d'extension préférentielle de Saint-Louis. Cette zone concentre les deux tiers de la population urbaine.

Les lotissements réalisés au coup par coup depuis le plan d'aménagement du Faubourg de Sor de 1942 (très limité dans l'espace), ont créé un ensemble inarticulé (juxtaposition de plusieurs grilles). La poussée démographique et l'exode rural ont pour principale conséquence l'émergence de nombreux quartiers d'habitat irrégulier souvent installés dans des sites insalubres : Pikine, Diaminar, Médina Course, Marméal, Sor Daga, Sor Diagne.

La zone de Sor nécessite du fait de la médiocrité du site d'importants travaux d'assainissement et d'équipement.

Les villages traditionnels rattachés à la Commune sont constitués par Khor Usine, Khor Eglise, Ngallèle et Dakhar Bango. Ces villages à l'exception de Bango sont situés le long de la RN2 qui constitue la seule voie structurante.

Les deux villages de Khor, localisés dans une zone marécageuse abritent l'usine des eaux, quelques grands services administratifs et la cité Vauver.

Ngallèle est constitué du village traditionnel, des nouveaux lotissements d'extension et le projet de ZAC en cours de réalisation. Cette zone qui se prolonge vers l'Université compte un important potentiel en terrains aptes à l'urbanisation.

Le village de Dakhar Bango, relié à la RN2 par la route d'accès de l'aéroport et du camp militaire, est isolé de la ville. Il fonctionne toujours comme un village autonome, dont les activités sont orientées vers l'horticulture.

L'ensemble de ces villages compris dans le PDU, devront être restructurés et intégrés de manière cohérente dans le parti d'aménagement.

d) Les principaux pôles urbains

Les principaux pôles urbains sont constitués par :

- **le pôle administratif** : formé par l'île qui abrite l'essentiel des services administratifs, municipaux, militaires et organismes internationaux ;
- **les trois pôles de commerce et d'activités tertiaires** : à savoir le centre de l'île, le marché de Ndar Toute et le marché de Sor ;
- **les pôles de transport** : formés par la gare routière principale, gare routière Ross Béthio, l'aéroport de Bango, gare ferroviaire (non fonctionnelle), port de commerce et port de pêche.
- **le pôle industriel et artisanal** : représenté par le petit domaine industriel et le village artisanal ;
- **les pôles éducatifs et de santé** : constituées par l'université Gaston Breger, les Lycées de l'île et Ndiolofène et l'hôpital régional situé dans le Sud de l'île.

1.12 Contraintes et potentialités du site

1.12.1 Principales contraintes

Deux types de contraintes ont été identifiées et concernent les contraintes naturelles et les contraintes créées.

a. contraintes naturelles

Le site urbain se particularise par l'omniprésence de l'eau. La ville prend pied sur trois îles séparées par l'océan, le fleuve et ses affluents. Le système hydraulique est constitué en plus du fleuve Sénégal par :

- Le Djeuss, un affluent partiellement occupé par une mangrove de modeste superficie ;
- Le bras de l'estuaire très peu profond qui s'isole en bordure de la langue de Barbarie au Nord de Saint Louis ;
- Le petit bras de fleuve entre la langue de barbarie et l'île de Saint louis ;
- Le complexe lagunaire entre Saint Louis et Gandiole, limité vers l'Est par un réseau de digues.

La configuration du site fait que la plupart des quartiers situés le long des cours d'eau sont menacés par les inondations. Les quartiers de Sor sont en général édifiés sur des vasières anciennes ; la périphérie de Sor constitue la partie de Saint Louis la plus sensible aux crues et aux inondations.

Le site urbain est généralement bas et la nappe peu profonde (inférieur à 2,5m). Ce qui rend l'évacuation des eaux de crue et de ruissellement difficile (remontée des eaux).

La salure par endroit des terrains est entretenue par la nappe salée quasi affleurante (vasières au Nord-Est de la ville). En effet une bonne partie du périmètre communal est impropre à la construction du fait des eaux stagnantes et la salinité du sol.

Le barrage de Diama a un effet direct sur le déplacement des poissons et la modification de l'environnement aquatique.

La capacité des nappes souterraines est généralement faible et l'eau de mauvaise qualité. Les possibilités de remplissage en eau douce des nappes sont réduites par la faiblesse des précipitations.

La très forte évaporation fait que le réservoir de Bango perd environ 2021 mm par an.

La pauvreté du site en matériaux de construction (agrégat pour béton), accroît les coûts de construction.

b. contraintes créées

Les principales contraintes artificielles se rapportent à :

- la faiblesse des liaisons entre les trois parties de la ville ;
- l'importance des zones d'habitat spontané ;
- la très forte concentration des équipements dans l'île et le sous équipement de Sor ;
- l'occupation irrégulière de l'emprise du chemin de fer ;
- l'ouverture du chenal de délestage qui a tendance à s'élargir ;
- la destruction des espaces verts urbains et boisés (jardin d'essai et périmètre de reboisement côtier) ;
- l'implantation du marché de Sor à proximité de la RN2.

1.12.2 Potentialités du site

En dépit des contraintes mentionnées ci-dessus, le site présente d'importantes potentialités ; parmi lesquelles on peut citer :

- la présence de l'océan avec ses plages, du fleuve et ses affluents qui créent un paysage riche ;
- la présence de petites formations de mangroves dans les zones de vasières ;
- la présence du barrage de Diama qui stoppe la remontée de la langue salée et améliore le stockage des eaux de surface ;
- la création d'un important plan d'eau par le barrage de Diama qui peut augmenter la production halieutique ;
- la proximité de la mer qui adoucit le climat ;
- la présence d'une agriculture périurbaine qui contribue à l'alimentation de la ville en fruits et légumes ;
- les superficies potentiellement urbanisables sans opérations de remblaiement coûteuses sont estimées à 1805 ha dans le périmètre d'étude. Elle peut couvrir largement les besoins d'extension au-delà de l'horizon du PDU à savoir 2025.

SECTION II : PERSPECTIVES ET SUPERFICIES A URBANISER EN 2025

2.1 Perspectives

2.1.1 Population

Les conclusions de l'analyse démographique exposées dans la partie diagnostic ont permis d'émettre trois hypothèses : la rupture de l'équilibre actuel en faveur de la ville de Saint Louis, le maintien de l'équilibre actuel (croissance tendancielle) et la rupture en faveur des autres centres urbains tels que Richard Toll et Dagana. C'est l'hypothèse de rupture en faveur de la ville qui a été retenue par le comité de suivi et les autorités compétentes.

La rupture de l'équilibre en faveur de Saint Louis correspond à l'hypothèse forte de croissance : la ville va fortement bénéficier de retombées des projets et programmes liés à l'agriculture irriguée, l'industrialisation, au développement de l'artisanat, du commerce, du tourisme, des activités de transport et de la pêche. Le rôle du pôle sous régional de Saint Louis sera renforcé par la reprise de la navigation sur le fleuve et la construction du pont de Rosso. L'évolution de la population des autres villes secondaires et de la zone rurale ne sera pas pour autant freinée. Elle va continuer du fait de l'attrait des aménagements hydro agricoles.

L'évolution de la population de Saint Louis, dans ses conditions, se fera sur la base d'un taux d'accroissement moyen annuel de 4%. Ce taux correspond à celui observé entre 1961 et 1976 où la ville a connu la croissance démographique la plus forte.

Tableau N° 7 : Population

| Période | Population | Population additionnelle | |
|---------|------------|--------------------------|-------------|
| | | 2001 / 2010 | 2001 / 2025 |
| 2001 | 156.993 | | |
| 2005 | 183.682 | | |
| 2010 | 223.541 | 66.548 | |
| 2015 | 272.049 | | |
| 2020 | 331.084 | | |
| 2025 | 402.929 | | 245.936 |

La population additionnelle entre 2001 et 2010 sera de 66.548 habitants ; elle passera à 245.936 entre 2001 et 2025 soit 1,6 fois le poids démographique de la ville.

2.1.2 Economie – Emploi

Le schéma régional d'aménagement du territoire et le plan directeur d'urbanisme visent le développement durable de Saint Louis et de sa région. La politique de développement régional est basée sur les enjeux ci après :

- la valorisation des potentialités offertes par le fleuve, facteur déterminant de l'intégration sous régional ;
- la consolidation des emplois existant et la création de nouveaux emplois dans les différents secteurs économiques ;
- le développement et la rationalisation du réseau de communication

Le développement de l'emploi urbain est largement tributaire de l'agriculture irriguée, la pêche, l'aquaculture, l'élevage et le tourisme. Il est à noter que la capacité d'absorption du secteur moderne est actuellement limitée ; l'offre de travail de la ville doit ,en plus du secteur moderne, tenir compte du secteur urbain non structuré qui peut permettre à beaucoup de jeunes de trouver un emploi.

Les hypothèses retenues pour la projection de l'emploi à l'horizon 2025, sont basées sur le taux de croissance moyens annuels proposés par le PNAT à savoir :

- 2,7% pour l'emploi moderne
- 4,3% pour le secteur non structuré
- 2% pour l'emploi agricole

a. Emploi moderne

L'emploi du secteur moderne est actuellement faible ; il ne représente que 17,1% de l'ensemble. Les effectifs de la fonction publique et des sociétés parapubliques ne devraient croître que très lentement du fait de l'importance des charges de personnel dans le budget de l'Etat. Saint Louis peut bénéficier de la politique qui tend à favoriser les villes métropoles régionales en accueillant de petites et moyennes entreprises dans le domaine agro alimentaire et de la pêche.

Le secteur tertiaire moderne privé (commerce, transport, tourisme et hôtellerie, nouvelles technologies de l'information et de la communication...) est très porteur dans la ville de Saint Louis. Le développement de ce secteur va être accéléré par l'évolution de l'activité productrice dans le Delta et la vallée, la mise en valeur des sites touristiques et l'amélioration du niveau de

vie des populations. En effet, la ville de Saint-Louis commence à se positionner comme un véritable pôle touristique du fait de ses ressources et sa situation sur les routes vers le Magrheb et le Mali. Il à noter cependant que l'hydrobase, site le plus favorable au tourisme est hypothéqué par les occupations anarchiques.

Les 340 petites et moyennes entreprises ont produit 13,9 % de la valeur ajoutée urbaine. Elles emploient 2929 personnes. En matière de production d'emplois, le BTP vient en tête avec 42,8%. Il est suivi par l'agroalimentaire, le mareyage et le commerce avec respectivement 16,6 %, 13,7 % et 10,9 %. L'industrialisation de la ville doit être renforcée par la création de grandes entreprises et le développement des activités portuaires.

L'emploi moderne global est estimé à 8346 en 2001. Sur la base d'un taux de croissance moyen de 2,7 % le nombre d'emplois passera à 10.500 en 2010 et 16.250 en 2025.

b. Le secteur non structuré

Le secteur informel est dynamique et se développe tout seul. Il constitue la clé du problème de l'emploi à Saint-Louis et peut tendre vers le secteur moderne.

Le secteur non structuré regroupe toutes les activités dont l'organisation les rapproche plus de l'artisanat. Il est confronté au manque d'espace, aux problèmes financiers et de gestion. Il est principalement constitué par :

L'artisanat qui compte en 1997 environ 14.830 artisans et produit 10 % du produit local brut. Les artisans de Saint-Louis excellent dans la teinture.

Le commerce qui compte 8645 unités avec une trentaine de spécialités allant de la vente de produits manufacturés à celle de fruits et légumes et du poisson. Le commerce et le transport qui emploient 8781 actifs.

Le transport urbain qui occupe près de 1500 actifs dont environ 800 chauffeurs.

Le secteur non structuré compte 25 111 emplois qui augmentent rapidement.

Sur la base de l'hypothèse de croissance de 4,3 %, l'emploi du secteur non structuré passera à 53 587 en 2010 et 99 672 en 2025.

c. Le secteur primaire

Il est représenté par la pêche, l'agriculture périurbaine et l'élevage.

La pêche constitue l'activité qui rythme l'économie urbaine. Elle emploie environ 16.000 personnes, non compris les mareyeurs et les petites activités de vente et de transformation, comptées dans le commerce. La pêche continentale, connaît un déclin et la plupart de pêcheurs sont transformés en agriculteurs. L'activité de transformation de poissons est une exclusivité des femmes de la langue de Barbarie et de Sor.

L'agriculture, dominée par l'horticulture, occupe environ 600 actifs des villages de Bango et Ngallèle principalement.

Sur la base du taux de croissance de 2 %, les perspectives d'emplois du secteur primaire seront de 19.800 en 2010 et 26.700 en 2025.

d. Récapitulatif

Le récapitulatif indique 83 887 emplois en 2010 et 142 622 en 2025, répartis comme suit :

| | 2010 | 2025 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| • Emploi moderne | 10 500 | 16 250 |
| • Emploi secteur non structuré | 53 587 | 99 672 |
| • Emploi secteur primaire | 19 800 | 26 700 |

2.1.3 Habitat

Le parc de logement est estimé à environ 18.000 par l'enquête ménage de 2001 soit 9 personnes par logement. Le nombre de logements à l'ha est de l'ordre de 27.

Sur la base de ces ratios, les besoins en logements et en superficie s'établissent comme suit en 2015 et 2025 :

Tableau n°8 : Besoins en habitat

| | 2001 | 2015 | 2025 | Ecart | | |
|----------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | 2001/2015 | 2015/2025 | 2001/2025 |
| Population | 156.993 | 271.912 | 402.430 | 114.919 | 130.518 | 245.936 |
| Nbre logements | 18.000 | 30.212 | 44.714 | 12.212 | 14.502 | 26.714 |

Les besoins en logements seront de 12.212 unités entre 2001 et 2015 et 14.502 entre 2001 et 2025 soit au total 26.714. Ils sont satisfaits par l'habitat social, planifié et de standing. Compte tenu des prix pratiqués par les sociétés immobilières, on constate que seuls 15 % des ménages peuvent actuellement prétendre accéder à l'habitat planifié et de standing. Il est à noter que les lotissements de type zone d'aménagement concerté ou parcelles assainies sont accessibles à près de 50 % des ménages. En ce qui concerne les ménages les plus pauvres, la satisfaction des besoins passe par les lotissements de type administratif (Etat ou collectivités locales) où souvent l'attributaire ne verse que les frais de bornage. Ce type de lotissement correspond environ 35% de la demande et peut lutter contre plus efficacement contre les occupations irrégulières.

2.1.4 Equipement et cadre de vie

Les besoins ont été estimés sur la base des hypothèses et normes ci-après :

Administration générale : la création de services administratifs va concerner principalement les services techniques départementaux (création du département de Saint-Louis) et les ONG. Aussi la création d'une vingtaine d'antennes administratives est-elle nécessaire.

Sécurité, ordre public : L'ex camp militaire de Goxu Mbacc, occupé par des écoles, peut être à long terme rendu à l'Armée du fait de sa position stratégique. La construction d'une brigade de gendarmerie et d'une caserne de pompiers sera utile dans la zone de Ngallèle. Avec l'extension de la ville, le nombre de commissariat sera porté à 4 en 2025, soit un commissariat pour 100.000 habitants. Sept postes de police supplémentaires seront construites entre 2001 et 2025 soit un équipement pour 50.000 habitants. La construction d'une seconde maison d'arrêt et de correction dans la zone de Ngallèle s'avérera nécessaire d'ici 2025 (l'actuelle prison située dans l'île dispose de peu d'espace).

Santé : Un deuxième hôpital qui aura rang de CHU est à prévoir dans les extensions à côté de l'université ; ce qui portera la charge par hôpital à près de 200.000 habitants. Sur la base de la norme de 50.000 habitants par centre de santé, 7 nouveaux équipements devront être réalisés d'ici 2025. En ce qui concerne les postes de santé, 29 autres seront construits d'ici 2025 sur la base de la norme de 10.000 habitants par poste. Le nombre de cliniques privées et de pharmacies supplémentaires sera respectivement de 5 et 24.

Education : Les normes utilisées pour l'estimation des besoins en matière d'éducation sont : un taux de scolarisation de 50% des enfants âgés de moins de 2 à ans ; la scolarisation universelle pour le préscolaire et l'élémentaire ; un taux de passage de l'élémentaire au cours moyen de 25 % des effectifs et de 60 % du moyen au secondaire ; un nombre de scolarisable représentant 20 % de la population et un nombre moyen d'élèves par classe de 30 pour le préscolaire, 45 pour l'élémentaire et 35 pour le moyen et le secondaire.

Sports, loisirs et culture : La construction d'un troisième stade omnisport moderne est à envisager dans la zone de Ngallèle. Il sera complété par la construction de 31 plateaux multifonctionnels (un équipement pour 10.000 habitants ou par quartier), un stadium, 2 gymnases et 34 terrains de jeux de quartier. Les besoins en culture et loisirs concernent principalement la réalisation de 2 nouveaux cinémas, 8 complexes socioculturels (1 pour 50.000 habitants) et 6 bibliothèques.

Cultes et cimetières : Sur la base d'une grande mosquée pour 10.000 habitants, les besoins totaux s'élèveront à 40, soit 25 mosquées supplémentaires entre 2001 et 2025. Le nombre de lieux de culte chrétien passera de 5 à 12 entre 2001 et 2025. Les cimetières musulmans existants sont excentrés par rapport au futur bassin de population. Aussi sera-t-il nécessaire de prévoir deux nouveaux cimetières dans la zone d'extension.

Equipements marchands : Les besoins concernent la création de deux marchés centraux dans la zone de Ngallèle et 37 nouveaux marchés de quartier sur la base d'une population de 10.000 habitants par équipement. Ils comprennent également l'aménagement et la réhabilitation des équipements marchands existants.

Espaces verts : Les places et espaces verts sont notoirement insuffisants. Dans les zones d'extension, il sera réservé au moins une place publique par unité de voisinage et au moins un espace vert par quartier. Les plantations d'alignement seront également renforcées et plusieurs parcs urbains et coulées vertes seront aménagés dans les espaces libres souvent non constructibles.

Le tableau ci-dessous indique les besoins totaux en équipements et les besoins entre 2001 et 2025.

Tableau n° 9 : Besoins en équipement

| Type d'équipement | Situation en 2001 | Besoins totaux en 2025 | Besoins entre 2001/2025 |
|------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| 1. Administration générale | 80 | 100 | 20 |
| 2. Sécurité, ordre public | | | |
| • Camp militaire | 3 | 4 | 1 |
| • Gendarmerie | 4 | 5 | 1 |
| • Sapeurs pompiers | 1 | 2 | 1 |
| • Commissariat police | 2 | 4 | 2 |
| • Poste de police | 1 | 8 | 7 |
| • Maison d'arrêt | 1 | 2 | 1 |
| 3. Santé | | | |
| • Hôpital régional | 1 | 2 | 1 |
| • Laboratoire d'analyse | 1 | 2 | 1 |
| • Centre de santé | 1 | 8 | 7 |
| • Poste de santé | 11 | 40 | 29 |
| • Clinique privée | 3 | 8 | 5 |
| • Pharmacies | 16 | 40 | 24 |
| 4. Education | | | |
| • Classe préscolaire publique | 28 | 622 | 594 |
| • Classe élémentaire | 480 | 1853 | 1373 |
| • Classe enseignement moyen | 141 | 463 | 332 |
| • Classe enseignement secondaire | 103 | 278 | 175 |
| • Ecole enseignement professionnel | 5 | 10 | 5 |
| • Ecole enseignement supérieur | 1 | 2 | 1 |

| | | | |
|---|----|-----------------|-----------------|
| 5. Sports, loisirs, culture | | | |
| • Stade | 2 | 3 | 1 |
| • Plateau multifonctionnel | 9 | 40 | 31 |
| • Stadium | 1 | 2 | 1 |
| • Gymnase | 1 | 3 | 2 |
| • Terrain de jeux | 6 | 40 | 34 |
| • Cinéma | 2 | 4 | 2 |
| • Bibliothèque | 2 | 8 | 6 |
| • Complexe socioculturel | 4 | 8 | 4 |
| 6. Culte et cimetière | | | |
| • Grande mosquée | 15 | 40 | 25 |
| • Eglise et chapelle | 5 | 12 | 7 |
| • Cimetière musulman | 3 | 5 | 2 |
| • Cimetière catholique | 1 | 2 | 1 |
| 7. Equipement marchand | | | |
| • Marché central | 2 | 4 | 2 |
| • Marché de quartier | 3 | 40 | 37 |
| 8. Espace vert | | | |
| • Espace vert | 9 | 40 | 31 |
| • Plantation d'alignement et Rond point | 3 | Grandes avenues | Grandes avenues |

2.1.5 Transport et déplacement

La configuration de la future agglomération va engendrer d'importants besoins en déplacement entre les quatre parties de la ville (Langue de Barbarie, île, Sor et zone de Ngallèle) et entre les divers pôles d'équipements et d'activité. L'objectif est de faciliter les déplacements et de minimiser les points noirs de circulation par :

- Le développement d'un système de transport public routier (bus, minibus, taxis, calèches) : création de gares routières urbaines et de stations de cars, taxis et calèches ;
- La promotion du transport de masse par chemin de fer : réhabilitation de la gare et de la voie et création d'une bretelle desservant la ZAC et le second centre ville ;
- La remise en état des ponts Faidherbe et Masseck NDIAYE ;

- La construction d'un second pont sur le fleuve dans la deuxième phase d'exécution du PDU.

2.2 Superficies à urbaniser entre 2003 et 2025

L'estimation des besoins en superficies à urbaniser en 2025 est faite sur la base des hypothèses suivantes :

- Une densité brute d'occupation du sol de 250 habitants/ha légèrement supérieure à la moyenne de 2001 qui est de 232 ;
- Une densité de parcelles à l'hectare de 30 pour l'habitat social, 25 pour l'habitat planifié et 16 pour l'habitat de standing ;
- 15 % des besoins pour l'habitat standing et planifié ;
- 50 % pour l'habitat social (auto construction sur parcelles type ZAC et parcelles assainies) ;
- 35 % pour l'habitat social (lotissement administratif ou communal) ;
- Les ratios d'occupation du sol de 60 % pour l'habitat ; 6 % pour les activités, 8 % pour les équipements, 10 % pour la voirie et 16 % pour les espaces verts et libres.

Sur la base de ces hypothèses, les besoins en espaces à urbaniser entre 2001 et 2025 se présentent comme suit :

Tableau n° 10 : Besoins en superficie à urbaniser en 2025

| Désignation | 2001 | 2001/2015 | 2015/2025 | 2001/2025 |
|------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Population | 157.000 | 115.000 | 130.000 | 246.000 |
| Superficie totale (ha) dont | 1133 | 460 | 520 | 980 |
| Habitat (ha) | | 276 | 312 | 588 |
| Activités (ha) | | 28 | 31 | 59 |
| Equipements (ha) | | 37 | 42 | 78 |
| Voirie (ha) | | 46 | 52 | 98 |
| Espaces verts et libres (ha) | | 73 | 83 | 157 |

Les besoins en superficie à urbaniser se montent à 980 ha entre 2001 et 2025. Il est à noter que ce chiffre tient compte de la densification des quartiers existant et l'occupation des lotissements appliqués et distribués jusqu'en 2001.

Les besoins en espace à urbaniser en 2025 ne peuvent pas être satisfaits par le potentiel de terrains aptes à l'aménagement offert par l'actuel périmètre communal. En effet les 3633 ha de terre exondée du périmètre communal son occupés par la ville existante à hauteur de 31 %. Le reste soit 2500 ha constitué de 1819 ha en partie inondables souvent inaptes à l'aménagement urbain et de 681 ha de vergers et paysages naturels vers Bango.

L'étude géologique réalisée indique que les surfaces potentiellement urbanisables à moindre coût (sans remblaiement) s'élèvent à 1805 ha dans le périmètre d'étude.

Le potentiel de population que peut recevoir les terrains aptes à l'urbanisation du périmètre d'étude est estimé à 451.000 sur la base d'une densité moyenne de 250 habitants par hectare. Il dépasse largement les besoins supplémentaires entre 2001 et 2025 qui est de 261.000 habitants. Les disponibilités en espaces aptes à l'aménagement estimées à 1805 ha peuvent satisfaire les 980 ha nécessaires entre 2001 et 2025. Il est à noter que ces espaces se retrouvent principalement au Nord-Est de la communauté rurale de Gandon.

SECTION III : DIRECTIVES D'AMENAGEMENT ET OCCUPATION DU SOL EN 2025

3.1 Objectifs et directives d'aménagement

3.1.1. Objectif du PDU

Le Plan Directeur d'Urbanisme s'inscrit dans une logique de développement harmonieux et durable de la ville, lui permettant de jouer véritablement son rôle de pôle régional de développement.

Les principaux objectifs visent à :

- Développer les relations ville/campagne ;
- Positionner Saint-Louis par rapport à l'environnement régional, national et international : développer la vocation sous régionale de la ville et affirmer sa fonction de capitale régionale ;
- Reconquérir le rôle de carrefour commercial de Saint-Louis et lui faire bénéficier des retombées de l'après barrage (port fluvio-maritime, navigation, agro industrie)
- Mieux maîtriser l'extension urbaine, en restructurant les quartiers irréguliers et éviter leur prolifération ;
- Créer une structure urbaine équilibrée en intégrant les différentes parties de la ville et en décentralisant les pôles d'équipement et de services (création d'un second centre ville dans la zone de Ngallèle) ;
- Sauvegarder le patrimoine historique et culturel que constitue l'île de Saint-Louis ;
- Veiller à la mobilité urbaine, en développant un système de transport de masse multimodal (route-rail) bien intégré et en renforçant les infrastructures et ouvrages de franchissement des cours d'eau (ponts) ;
- Aménager la Langue de Barbarie de manière à préserver ses attributs physiques ;
- Préserver et améliorer les paysages naturels et les espaces verts urbains : protection des cours d'eau, des mangroves de certaines îles, côtes et aménager de nouveaux espaces urbains (jardins publics et parcs urbains notamment) ;
- Répondre aux besoins fondamentaux des populations en matière d'habitat et d'équipement ;

- Développer l'emploi urbain par la mise en valeur des ressources et potentialités de la région, l'incitation des investisseurs, la promotion des secteurs du tourisme, de la pêche, du commerce et de l'artisanat ; il s'agit de faire de la ville, un moteur de la croissance économique ;
- Refléter l'organisation sociale existante dans le planification de l'espace ;
- Renforcer la politique d'appui et de concertation avec les populations organisées des quartiers ;
- Renforcer la collaboration commune/communauté par la création d'ententes communautaires.

3.1.2. Directives d'aménagement

Le PDU est un document de planification à long terme (vingt ans) qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement de la ville. Il détermine :

- La destination des sols ;
- Les zones d'extension et les secteurs de restructuration, de rénovation, de restauration ;
- Les principaux sites naturels à protéger ;
- La localisation des zones d'activités et d'équipements ;
- La répartition de l'habitat par grands types ;
- La voirie primaire, secondaire et le schéma des réseaux divers (eau, assainissement, électricité ...).

3.1.2.1. Ordre de grandeur pour l'organisation urbaine

La planification doit refléter les valeurs socioculturelles de la population et permettre sa participation aux actions de développement. Elle doit s'appuyer sur un maillage cohérent tenant compte des attributs physiques du site. C'est ainsi que les ordres de grandeur ci-dessous ont été retenus pour l'organisation à long terme de la ville :

La parcelle : elle constitue l'élément de base de la composition urbaine. Cinq types de parcelles sont proposées : 150 m², 300 m², 400 m², 600 m² et 2000 m². Dans les lotissements classiques comportant un parcellaire à créer, la parcelle minimale sera de 150 m² et la parcelle maximale ne doit pas dépasser 600 m². Les parcelles égales ou supérieures à 600 m² sont prévues dans les

zones d'habitat de grand standing. La parcelle doit recevoir entre 5 et 9 personnes selon le type d'habitat.

L'îlot : C'est un ensemble de 60 parcelles environ, correspondant au groupe social élémentaire. Avec une population d'environ 500 personnes, l'îlot doit disposer d'une place publique de 1000 m² destinée aux jeux des enfants ou aménagés en jardin. La superficie de l'îlot varie entre 4 et 5 hectares selon le type d'habitat.

Le quartier : Un chiffre de population de 10.000 personnes constitue un bon ordre de grandeur. Il regroupe une vingtaine d'îlots, soit environ 100 hectares. Un espace commune ou centre de quartier est prévu dans les zones d'extension. Il est destiné aux équipements de proximité.

L'arrondissement urbain : l'arrondissement urbain, introduit dans la région de Dakar par l'approfondissement de la décentralisation est à étendre à Saint-Louis. Une population de l'ordre de 50.000 habitants équivalent à cinq quartiers peut constituer un arrondissement. D'une superficie de l'ordre de 500 ha, l'arrondissement va disposer d'un centre d'équipement de 10 ha environ.

L'unité urbaine : l'unité urbaine correspond à la ville entière. Elle regroupe l'ensemble des communes d'arrondissement et disposera de centres principaux et secondaires d'équipements et d'activités. Elle abritera les grands équipements tels que les hôpitaux, les lycées, les écoles d'enseignement supérieurs, les grandes surfaces de commerce, le centre des affaires, les stades omnisports, les équipements de transport, les grandes zones d'activité industrielle et artisanale...

3.1.2.2. Principaux projets intéressant la ville

Les grands projets dont certains peuvent être considérés comme des coups partis seront pris en compte dans la composition urbaine. Ces projets concernent principalement :

a. l'habitat

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de 100 ha est en cours de réalisation dans la zone de Maka Toubé. Elle comporte un centre secondaire d'équipement et une zone d'activité (commerce, artisanat) ;

Le projet de restructuration et de régularisation foncière de Pikine déclaré d'utilité publique depuis 1996 a connu un début d'exécution : réalisation de la digue de protection, du barrage écluse, du bassin de rétention et de la zone de recasement ; son exécution va se poursuivre au cours de la première phase de réalisation du PDU.

Les lotissements de Ngallèle Nord et Sud : le lotissement de Ngallèle Nord vient d'être achevé et celui du Sud est en cours. Il est à noter que ce dernier lotissement doit accueillir le site du futur stade omnisport.

La restauration de l'île de Saint-Louis classée patrimoine mondial est devenue une priorité du fait de la vétusté de certains bâtiments et l'intervention de certains propriétaires sans respect du règlement d'architecture. Le règlement provisoire d'architecture pour la sauvegarde de l'Île de Saint-Louis signé par le Maire de la ville le 11 Septembre 2000 et approuvé par le Préfet doit être actualisé et strictement appliqué.

La construction de 203 logements HLM sur le site de Léona d'une superficie de 6,6 ha. Il est à noter que la demande enregistrée au niveau du service régionale de la SN HLM est actuellement de 510 logements.

Le projet de parcelles assainies de Ngallèle prévu sur 94 hectares va contribuer à la satisfaction de la demande en habitat social.

Le lotissement de Leybar, situé à l'entrée de la ville, qui vient d'être achevé par la Division Régionale de l'Urbanisme. Il intègre le projet de bretelle de chemin fer vers le nouveau centre ville.

b. Grands équipements

Ils concernent principalement la gare routière, le nouveau marché, le foirail, la fourrière dans la zone de Ngallèle.

A cela s'ajoute d'autres projets tels que la construction d'un second hôpital régional, d'un centre régional de formation en santé, d'un stade omnisport, d'un hippodrome. Il est envisagé dans le cadre du projet de la commune de transformer la Maison de l'île en palais de congrès.

c. Infrastructures

D'importants projets dans le domaine des infrastructures vont transformer le visage de la ville :

Le port fluvio-maritime en eau profonde avec chenal d'accès dont l'étude est effectuée par l'OMVS et le COSEC. Il est à noter qu'actuellement un cheval de délestage large d'un Km environ a été creusé dans le cadre de la lutte contre les inondations.

La construction d'un second pont sur le fleuve Sénégal pour garantir les liaisons entre l'île et le continent et supporter le trafic lourd (poisson et approvisionnement des commerces)

La reconstruction du pont Masseck Ndiaye, actuellement fermé afin de désenclaver le quartier de Goxu Mbacc.

Le développement de l'aéroport de Saint-Louis en portant la piste actuelle de 1900 à 3000 mètres. L'extension de la piste nécessitera le détournement de la RN1 ou son passage en dessous de l'ouvrage ; ce qui sera très coûteux.

L'élargissement et le revêtement de la route digue qui peut dans la première phase de réalisation du PDU servir de voie de contournement pour le transport lourd (CSS et agro industries).

d. Opérations à caractère économique

Elles concernent principalement la création d'une zone industrielle et d'installation de traitement du poisson et l'aménagement de la zone touristique de l'hydrobase.

3.1.2.3. Parti d'aménagement

Saint-Louis est une ville très ancienne qui dispose d'un centre, classé patrimoine mondial, mais dont l'entretien est déficient. Elle est également bâtie sur un site bas marqué par l'omniprésence de l'eau. Aussi l'évacuation des eaux de crue et de pluies constitue-t-elle un véritable problème environnemental et social.

Saint-Louis est une ville où les extensions sont rendues difficiles par la présence de cours d'eau et de zones inondables inaptes à l'aménagement.

Les extensions de la ville se sont faites principalement vers le Sud (Pikine) de manière incontrôlée, sans voirie principale ou secondaire. Les occupations des lotissements de la zone de Ngallèle bien qu'encore faibles du fait de l'insuffisance de la viabilisation, ont contribué à créer un espace urbain distendu.

Le parti d'aménagement insiste sur la structuration de la ville en quatre pôles de développement : l'île et la langue de Barbarie, Sor, la zone de Ngallèle et Leybar. Les pôles existants (île et Sor) qui disposent d'un centre seront renforcés. Les nouveaux pôles de Ngallèle et Leybar recevront de grands équipements urbains et des immeubles capables de rééquilibrer la structure urbaine. Les unités urbaines peuvent être découpées en arrondissements et quartiers, en respectant les textes sur la décentralisation :

Le parti d'aménagement consiste également à :

- Prévoir des secteurs urbains à l'Ouest (Ngallèle) et au Sud (Leybar) ;
- Restructurer les extensions (zone de Ngallèle) et les doter de pôles secondaires et centres de quartiers ;
- Intégrer harmonieusement les divers projets et programmes d'habitat dans l'ensemble de la ville ;
- Prescrire la restauration de tous les bâtiments classés, les constructions qui menacent de ruine et construire les terrains nus de l'île ;
- Relier convenablement les différentes parties de la ville (langue de Barbarie, île, Sor et périphérie) par un réseau de voirie primaire et secondaire bien maillé et bien intégré ;
- Relier les différents pôles et centres d'activité et d'équipement entre eux ;
- Préserver l'environnement naturel et effectuer de nouveaux aménagements forestiers et paysagers (cours d'eau, parcs urbains, coulées vertes, zones inondables ...)

3.2 Destination générale des sols

3.2.1 Habitat

L'extension de l'habitat s'effectuera principalement vers :

- L'Ouest, entre l'aéroport et le Djeuss en englobant la ZAC et les lotissements de Ngallèle ;
- Le Sud-Ouest (Leybar Boye) sur les levées de terre. Cette zone d'habitat sera séparée de celle de l'Ouest par le cône d'envol de l'aéroport qui sera maintenu espace vert ;
- Le centre (île de Diouck) et l'entrée Sud de la ville ;
- Le Nord (périphérie de Sor et île de Roupé).

La répartition suivante de l'habitat d'extension est retenue par le Plan Directeur d'Urbanisme, compte tenu des possibilités financières des ménages :

| | Ha | Logements | Population |
|--|-----|-----------|------------|
| 2. Habitat social (type ZAC/Parcelles assainies) | 294 | 8820 | 122.300 |
| 1. Habitat social (type lotissement administratif) | 206 | 6180 | 86.700 |
| 3. Habitat planifié (sociétés immobilières) | 29 | 725 | 12.000 |
| 4. Habitat standing | 59 | 944 | 24.000 |
| Ensemble | 588 | 16669 | 245.000 |

Le PDU définit trois grands types d'habitat :

- les lotissements classiques de type évolutif ;
- les opérations concertées de type société immobilière ;
- les secteurs de restructuration et de régularisation foncière.

Les lotissements classiques ou l'habitat social d'extension occupe 500 ha soit 85 % de l'ensemble. Il sera principalement localisé à l'Ouest (Ngallèle) et au Sud (Leybar). Il s'agit d'un habitat individuel dense. Il est à noter que l'habitat collectif (immeuble) est implanté près des centres urbains afin d'y obtenir une densité d'habitants plus élevée.

Les opérations concertées de type société immobilière ou l'habitat planifié couvre une superficie de 29 ha dont 7 ha constitués par la réserve SN HLM de Léona. Le reste soit 22 ha sera localisé dans la zone de Ngallèle pour mieux marquer l'espace. Elles concernent également l'habitat standing, constitué principalement de villas occupe environ 60 ha soit 10 % de l'ensemble. Il sera

localisé principalement dans les îles de Diouck, Roupé et à Khor église. Il est prévu dans ces zones une très faible densification pour maintenir une grande part de couverture végétale et de plans d'eau.

Les secteurs de restructuration ou de régularisation foncière concernent près de 65% de l'ensemble. Ils correspondent à des quartiers non lotis ou des quartiers où le lotissement n'est pas appliqué ou respecté et les villages intégrés à la ville. La restructuration et la régularisation foncière, consistent à effectuer le dégagement des voies, de libérer les espaces nécessaires à la réalisation des équipements qui font défaut et de délivrer des titres de propriété. Les quartiers concernés sont Pikine (restructuration en cours) Diaminar, Médina Course, Marméal, Sor Daga, Sor Diagne et une partie de Darou.

3.2.2 Equipements et espaces publics

Le PDU de Saint-Louis 2025 comporte de nouveaux quartiers et huit arrondissements. La population supplémentaire sera de 245.000 habitants, supérieure à celle de 2006. Le déficit en matière d'équipement par rapport à la norme devra être résorbé, mais il sera utile d'équiper progressivement le second centre ville, les centres secondaires, centres d'arrondissement et de quartiers revus en respectant les normes ci-dessous :

Le centre ville (pôle de développement urbain) occupe 30 ha et doit recevoir :

- Les nouveaux équipements administratifs : 5 ha ;
- L'hôpital (CHU) : 6 ha ;
- Le stade omnisport : 7 ha ;
- Le marché central : 6 ha ;
- Le centre d'affaires : 5 ha ;
- La place centrale : 1 ha ;
- Une université des métiers est prévue dans la partie Sud (pôle de Leybar).

Le centre d'arrondissement, vaste de 10 ha comportera :

- L'hôtel d'arrondissement : 1 ha ;
- Les antennes de services administratifs : 1 ha ;
- Le centre de santé : 1,5 ha ;
- Le complexe socioculturel : 0,1 ha ;

- Le collège d'enseignement moyen : 1,5 ha ;
- Le lycée : 4 ha ;
- Le poste de police : 0,1 ha ;
- La place publique : 0,8 ha.

Le centre de quartier compte une superficie de 4 ha environ, où l'on retrouve :

- L'école préscolaire : 0,1 ha ;
- L'école élémentaire : 2 ha ;
- Le poste de santé : 0,1 ha ;
- Le marché de quartier : 0,1 ha ;
- Le terrain de sport : 1 ha ;
- La mosquée et l'école coranique : 0,1 ha ;
- La place publique : 0,6 ha.

3.2.3 Activités

Les principales activités sont constituées par le commerce, le transport et les services (exercés au niveau des marchés, du centre d'affaire et des rues commerçantes, des gares ferroviaires et routières), et par l'industrie, l'artisanat, la pêche et le tourisme (pratiquées dans des zones spécifiques à aménager).

Industrie : une zone industrielle de 100 ha est prévue au Sud de la ville, en bordure de la RN2 et la voie ferrée. Sa localisation tient compte des vents dominants et des nuisances et pollutions diverses qu'elle peut provoquer. La zone industrielle peut recevoir 6 000 emplois selon l'hypothèse de 60 emplois à l'hectare.

Le domaine industriel et artisanal existant dans le sor sera renforcé pour recevoir les PME/PMI. Deux bretelles de voies ferrées permettent de relier la zone industrielle au second centre ville et au port fluvio maritime.

Artisanat : la principale orientation dans ce secteur est la promotion d'un artisanat dynamique au service de l'agriculture, du BTP, des services et du tourisme. Aussi, deux petites zones d'activités artisanales seront-elles prévues en plus du village artisanal de la ZAC et des extensions Ouest. Il est à noter que chaque zone occupera environ 2 ha. Le village artisanal actuel sera rénové et un centre de formation créé.

Tourisme : il s'agira de développer un tourisme sain, en harmonie avec nos meurs basé sur l'exploitation des ressources naturelles et culturelles. L'hydrobase (Langue de Barbarie), les îles de Bopp Thior et les environs de l'hôtel Coumba Bang constituent les principales zones touristiques où des installations de qualité peuvent être envisagées. Ces zones doivent faire l'objet de plans spécifiques d'aménagement couvrant une superficie de 356 ha environ.

Secteur primaire : la pêche est une activité motrice de l'économie urbaine. Aussi, l'amélioration quantitative et qualitative de la production halieutique par la gestion des ressources, la modernisation de la flotte, l'aménagement des centres de pêche (aires de traitement et stockage du poisson) constitue – t – elle une priorité.

Les zones de production agricoles de Dakhar Bango estimées à 681 ha environ seront préservées.

3.2.4 Paysages naturels et espaces verts urbains

La ville de Saint-Louis en matière d'environnement présente des avantages non négligeables. Elle bénéficie de la présence de l'océan, du fleuve et de ses affluents, de la végétation des îles de Bopp Thior et de Roupé et d'un climat favorable.

Le PDU prévoit une dizaine de sites réservés à la verdure :

- La zone de reboisement et de protection des rives du Djeuss au Nord de l'Université ;
- Le parc boisé de Dakhar Bango qui fait partie de la zone amodiée de chasse du Djeuss ;
- La zone de mangroves à l'Ouest de la piste de l'aéroport ;
- Le parc urbain au Sud de Khor église ;
- Les coulées vertes de Ngallèle et de la trouée de l'aéroport ;
- Les plantations de protection des rives de l'île de Bopp Thior ;
- Le parc municipal localisé entre le prolongement de la corniche et le bras du fleuve ;
- Le parc urbain entre la route digue de Sor et l'île de Diouck ;
- Le jardin d'essai à réhabiliter (déguerpissement des occupations irrégulières et renforcement de la végétation). Il peut recevoir des installations de détente et de loisirs et sa gestion peut être confiée à un GIE de jeunes du quartier ;
- Le périmètre de reboisement des côtes de l'océan, dans la langue de Barbarie ;

- La zone verte des environs de l'hôtel Coumba Bang ;
- L'implantation d'un rideau de protection végétal au Nord afin de freiner la prolifération des constructions anarchiques et le prélèvement de sable.

En plus de ces paysages naturels à protéger et à aménager, des espaces verts urbains seront aménagés et concernent :

* Les espaces verts urbains existants à réhabiliter : devanture village artisanal, les berges du fleuve, place rénovation, Rond point de la rénovation, place de l'île, place Faidherbe, place pointe à pitre, Avenue Dodds, Allées Mermoz et son prolongement, Rond point petit palais, Esplanade de la gare, place de l'Indépendance, place Ahmed Ndiaye Hann...

L'ensemble des espaces verts occupe une superficie de 1098 ha qui permet de répondre aux normes et de créer un cadre de vie sain et agréable. En effet, selon la norme de 20 m² d'espace vert par habitant, les besoins seront de l'ordre de 804 ha en 2025.

3.2.5 Synthèse de l'occupation du sol en 2025

L'occupation du sol se présente comme suit en 2005 :

| Type d'occupation | Superficie (ha) | % |
|---------------------------------------|-----------------|------------|
| 1. Habitat | 1721 | 33,9 |
| 2. Equipement | 270 | 5,3 |
| 3. Activités | 1141 | 22,5 |
| 4. Grande voirie | 849 | 16,7 |
| 5. Paysages naturels et espaces verts | 1098 | 21,6 |
| Ensemble | 5079 | 100 |

3.3. Organisation des transports

Le système de voirie doit assurer l'intégration des huit ensembles urbains (langue de Barbarie, île, Sor, Bopp Thior, Khor, île de Diouck, Ngallèle et Leybar) et des pôles d'activités et d'équipements. Il doit également ouvrir la ville sur la région, le reste du Sénégal et la sous région (Mali et Mauritanie). Il est également essentiel de mettre en place un système de transport public efficace.

3.3.1. Réseau routier

Le réseau routier distingue les liaisons avec l'extérieur (voirie inter urbaine) et la voirie interne.

3.3.1.1. La voirie interurbaine

Elle est principalement constituée par la RN2 qui traverse actuellement la ville. Il est prévu de la dévier à partir de la zone industrielle par la voie de contournement Est de 100 m d'emprise. La route nationale reprendra son tracé à partir du pont de Ndiawdoune. Il est à noter que si les moyens ne permettent pas de réaliser la VCE, la liaison internationale pourra dans un premier temps passer par la route digue de Sor à élargir (30 m) et à revêtir.

Les tronçons de la RN2 qui traversent les quartiers de Sor, Khor et la zone de Ngallèle seront déclassés et intégrés à la voirie primaire interne.

La voie interurbaine ayant un caractère de voie rapide ne sera coupée que par quatre axes routiers primaires (Sud île de Diouck, Nord île de Diouck, pénétrante ZAC et Ngallèle).

3.3.1.2. La voirie urbaine

La voirie urbaine est hiérarchisée à trois niveaux : la voirie primaire, la voirie secondaire et la voirie tertiaire (distribution). Il est à noter que certains autres types de voirie (voirie piétonnière, cyclable, etc...) n'apparaissent pas à l'échelle du PDU.

La voirie primaire :

La voirie primaire assure les liaisons entre la ville et la voirie interurbaine, avec un nombre réduit d'intersections. Elle relie également les pôles urbains et les centres d'activités entre eux.

La voirie primaire d'une emprise variant entre 30 et 50 m est principalement constituée par :

- L'axe île-ville nouvelle qui sert de dorsale, est appelé à recevoir le transport public le plus dense. Son emprise varie de 20 m dans l'île, 30 m à Sor et 100 m à partir de la sortie du village de Khor. Cet axe routier très important passe au centre de la ZAC et rejoint la VCE au niveau de la nouvelle gare ferroviaire et l'hippodrome ;
- La voie Pont Faidherbe-zone industrielle (ancien tracé RN2) d'une emprise de 30 m va relier le bassin de population de Sor à la zone industrielle et au port fluvio maritime. Elle sera un itinéraire pour le transport routier public ;

- La route digue, large de 30 m peut servir de voie de contournement pour la zone de Sor ;
- La voie Sor-île de Diouck-Niobène Toubé Peul, large de 50 m relie les extensions Ouest à Sor en passant par l'île de Diouck ;
- La voie Route digue-Leybar-VCE, large de 50 m, joue le même rôle que la voie précédente et dessert la zone industrielle ;
- La rocade fluviale, d'une emprise de 50 m, borde le Djeuss. Elle prolonge la VCE et aboutit à la pénétrante de la ZAC ;
- L'axe Ngallèle-Pont de Diawdoune, d'une emprise de 40 m structure les zones d'habitat de Ngallèle et Sanar. Il relie la VCE à la pénétrante de la ZAC et redevient la RN2 à partir du pont de Ndiawdoune.

La voirie secondaire :

Elle permet l'accès aux pôles urbains depuis les quartiers et sert de relais entre la voirie de distribution et la voirie primaire. Elle ne doit pas en principe couper une voie interurbaine. L'emprise de la voirie secondaire varie entre 20 et 30 m.

La voirie tertiaire :

Il s'agit d'une voirie locale, débouchant sur la voirie secondaire. Elle assure la circulation au niveau des quartiers. Ce type de voie a une emprise entre 10 et 15 m.

3.3.2. Voie ferrée

La voie ferrée existante sera maintenue est vouée au transport de masse par train. De nouvelles bretelles de chemin de fer sont prévues :

- L'axe zone industrielle-nouvelle gare principale qui peut être prolongé ultérieurement vers Matam (transport des phosphates) ;
- L'axe gare principale-centre ZAC pour le transport ferroviaire urbain.

3.3.3. Organisation du transport

3.3.3.1. Transport international

Le transport international est assuré par la route nationale n° 2 et le futur pont de Rosso. Le trafic international en direction de la Mauritanie et du Maghreb va s'intensifier. Le trafic international et national s'appuieront sur les gares routières de Pikine et Ngallèle.

Le transport international par le fleuve et l'océan est à envisager avec la construction du port fluvio maritime.

L'extension de l'aéroport (allongement de la piste à 3000 m) lui permettra d'assurer en toutes circonstances les services à grande distance. La superficie de l'aéroport actuellement de 368 ha sera étendue vers le Sud-Ouest. Il est à noter qu'en dehors de la traversée de la RN2 par la piste, la trouée est totalement dégagée, et la partie Nord est formée par le Djeuss et les zones inondables (non aedificandi). Il est à noter qu'aucune construction prévue dans l'île de Roupé n'atteindra 10 m. Au niveau de la zone de Khor, proche du cône d'envol, il est prévu uniquement des bâtiments bas et une faible densité de population. Les nuisances par le bruit de l'aéroport ne toucheront pas les parties habitées de la ville.

3.3.3.2. Transport urbain

La ville sera dotée d'un plan de transport et de circulation. Toutefois les éléments ci-après doivent être pris en compte dans l'organisation des transports urbains :

- Les voiries primaire et secondaire serviront d'itinéraires au transport public routier par cars et mini cars ;
- Plusieurs parcs de stationnement d'un hectare environ seront créés au niveau des pôles d'équipements et d'activités pour les cars et taxis ;
- Deux gares routières urbaines de 2 ha chacune seront aménagées dans la zone de Sor et de Pikine.

Il est à noter qu'un système de transport en commun en site propre peut être développé entre l'entrée du pont Faidherbe et le centre de Ngallèle. Les besoins en transport entre la ville existante et la zone de Ngallèle seront très élevés dans l'avenir. Le marché central, la gare urbaine de Ngallèle, l'université et la zone industrielle peuvent constituer les têtes de lignes.

En ce qui concerne le transport de masse par train, la ligne existante sera maintenue. Elle sera complétée par une antenne desservant le second centre ville (Ngallèle et la ZAC). Cette zone qui abritera la gare principale, sera équipée de deux autres petites gares.

3.4. Les réseaux divers

3.4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Les ressources en eau souterraines sont très faibles ; cependant, les eaux disponibles au niveau de la zone de captage de Bango (Djeuss) peuvent satisfaire les besoins au-delà de 2025 horizon du PDU. Le site de Bango doit être protégé de la pollution chimique liée à l'agriculture irriguée.

La capacité de traitement physico chimique de l'usine de Khor doit être augmentée pour porter la production à 10752 m³ en 2015, soit une consommation journalière moyenne domestique par habitant de 40 litres et une consommation industrielle de 20% du total.

La capacité des ouvrages de stockage sera portée à 12 000 m³ soit une fois et demi les besoins journaliers. Le système de réserves doit compter des réservoirs de stockage avant distribution et des réservoirs d'usines de grande capacité.

La conduite reliant l'usine de Khor à la zone de captage sera renforcée et son emprise protégée de toute occupation. Des conduites primaires relieront l'usine de Khor aux réservoirs journaliers localisés dans les zones d'habitat et d'activité.

L'ensemble des ménages à l'horizon du PDU seront branchés à l'eau potable, contre 79% en 2001.

3.4.2 Assainissement

La ville compte un double réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Le réseau d'eaux pluviales est actuellement insuffisant pour faire face aux importants besoins liés aux caractéristiques du site (omniprésence de l'eau et nombreuses dépressions). Le réseau, limité aux quartiers de Sor déverse dans les bassins d'orage de Diawling et de Diameguène.

En plus des mesures d'urgences de 1999, les actions à mener d'ici 2025 concernent :

- la remise à niveau du réseau existant pour le rendre fonctionnel,
- l'extension du système de drainage à l'ensemble des zones occupées ;
- la réhabilitation des 9700 ml de quais en portant leur côte à 1,80 m au moins ;
- la construction de digues de protection ;
- l'assainissement des zones basses affectées à l'habitat (Est de Darou, Khor, Ndioloffène, Pikine...);
- la préservation des principaux bassins de drainage (passages d'eau, bassins de rétention...);

- la construction de chaussées drainantes parfois plus efficaces que les canalisations du fait de la proximité de la nappe et de la topographie du terrain.

L'ensemble de ces actions sera étudié dans le cadre d'un Plan Directeur d'Assainissement, s'appuyant sur le PDU.

Le réseau eaux usées

Les populations rencontrent d'énormes difficultés pour évacuer les eaux usées du fait de la nature du sol (présence d'eau). Le réseau actuel long d'une cinquantaine de kilomètre, sera étendu pour couvrir l'ensemble de la ville existante et des zones d'extension. Le réseau de l'île de type séparatif en amiante vétuste sera renouvelé. Le pourcentage de branchements qui est de 32% en 2002 sera porté à 80% à l'horizon PDU à savoir 2025.

Le système d'assainissement autonome (fosses étanches) sera amélioré et étendu. Les tinettes utilisées par certains ménages et déversées dans les cours d'eau devront être éliminées au cours de la première phase de réalisation du PUD à savoir 2015.

La collecte et l'élimination des ordures ménagères sera améliorée par :

- la mise en œuvre du plan global de nettoyage mis en place par la commune qui permettra de préserver les berges du fleuve utilisées comme dépotoirs ;
- le renforcement des moyens matériels et humains de ramassage ;
- l'aménagement d'une décharge d'ordures avec système de traitement approprié.

3.4.3 Electricité

L'amélioration en électricité de Saint-Louis est assurée par la SENELEC, grâce à deux groupes de 4 Mva et la ligne de 30 Kw en provenance de Sakal.

La demande en puissance installée sera de plus en plus forte avec la réalisation des grands projets du PDU (zone industrielle, port fluvio maritime, université des métiers...) et les extensions urbaines. Elle est estimée par la SENELEC en 2004 à 6,63 Mva que la centrale existante n'arrive pas satisfaire. La satisfaction des besoins futurs nécessite :

- le renouvellement et le renforcement du câble souterrain du feeder de Sor ;
- la réhabilitation et l'extension du réseau basse tension ;
- la mise en service du poste de 225/360 Kw de Dagana et le passage et tout le réseau en technique 30 Kw ;

- l'équipement en passage de coupure des postes de Vauvert et Cité Niakh ;
- la création d'une nouvelle ligne de 148 mm² Almelec pour assurer de manière fiable, l'alimentation en électrique de la ville d'ici 2015.

La mise en œuvre de ces actions permettra de faire passer le taux de branchements domestique de 84,4% en 2001 à 90% en 2015.

La voirie éclairée représente 54% du réseau BT, soit 79 km en 2001. Les usagers professionnels qui représentent 15,8% des branchements vont doubler avec le développement des activités urbaines (industries, artisanat...). L'éclairage moderne limité sera étendu à l'ensemble des grandes artères. Le réseau de type standard doit éclairer l'intérieur de tous les quartiers existants ou à créer ainsi que les voies secondaires et tertiaires.

3.4.4 Téléphone

Le service géré par des opérateurs privés compte un réseau d'une capacité équipée de 9482 en 2001 dont 64% occupés. Le nombre d'abonnés est de 6398 dont 77% de lignes résidentielles.

Les besoins croissent très vite dans le domaine des communications ; aussi la densité actuelle de raccordements devra être augmentée et de nouveaux investissements réalisés pour mettre le téléphone à la disposition de tous les ménages en 2015 (première phase de réalisation du PDU).

SECTION IV – PREMIERE PHASE DE REALISATION DU PDU

La réalisation du Plan Directeur d'Urbanisme distinguera deux principales phases de 10 ans chacune : la période 2005 – 2015 et 2015 – 2025.

La première phase de réalisation du PDU présentée ci-après se situe à mi chemin du temps d'application du PDU. Elle permet de réaliser des investissements à caractère public (Etat – Commune) et des investissements privés. Il est à noter que la mise en œuvre des actions proposées dépendra des perspectives d'évolution de l'économie urbaine et nationale et l'intervention des autres bailleurs de fonds.

Les projets cités qui respectent une logique de développement de la ville peuvent apparaître ambitieux. Ils supposent la recherche de nouveaux moyens.

Les différents domaines traités sont :

- Les réseaux primaires ;
- Les infrastructures de transport ;
- Les grands équipements publics ;
- Les équipements économiques ;
- Les opérations immobilières ;
- Les paysages naturels et espaces verts.

Il est à noter que les actions proposées en première phase, sont portées sur plan.

4.1 Les réseaux primaires

4.1.1 Alimentation en eau potable

L'approvisionnement correcte de la ville en eau constitue une priorité du plan directeur d'urbanisme. Les projets prévus ont pour objet de satisfaire les besoins estimés en 2015 à 40 litres par habitat et par jour :

- Renouvellement de la conduite de Bango – khor et de la station de pompage ;
- Renforcement de l'usine de khor (traitement et réservoir d'usine) ;
- Construction de trois réservoirs de 2000 m³
- Rénovation et extension des conduites de transport

4.1.2 Assainissement

La situation d l'assainissement eaux pluviales et eaux usées est médiocre. Les installations sont insuffisantes et peu fonctionnelles ; les abords du fleuve sont pollués. Bien que la nature sableuse d'une partie des zones d'extension permet des solutions individuelles les projets ci-dessous ont été retenus :

Eaux pluviales :

- La réhabilitation des quais existants
- La réhabilitation des stations de pompage
- L'étude d'un plan directeur d'assainissement sur la base des orientations du PDU

Eaux usées

- Extension du réseau eaux usées

Ordures ménagères

- Mise en oeuvre d'un plan de nettoyage ;
- Aménagement d'une décharge contrôlée

4.1.3 Electricité

Pour satisfaire la demande en 2015, les projets à réaliser concernent :

- Le développement de la production
- Le renouvellement des câbles de transport et la création de ligne de 148 mm2 Amelec.....
- Réhabilitation et l'extension du réseau BT;
- L'éclairage moderne de la grande voirie aménagée ;
- L'éclairage type standard des nouvelles zones d'extension ;

4.1.4 Télécommunication

Les investissements concernent :

- L'extension et la modernisation du réseau téléphonique urbain ;
- L'augmentation de la densité de raccordement

4.2 Les infrastructures de transport

L'organisation spatiale proposée par le PDU fait des transports urbains, un élément important pour le bon fonctionnement de la cité et le maintien de sa productivité. Les projets proposés vont faciliter les liaisons entre pôles d'emplois, pôle de service et les zones d'habitat. Ils constituent la principale possibilité de structurer les nouvelles zones à urbaniser et d'inciter les populations à les occuper. Les projets proposés dans la première phase de réalisation sont les suivants :

- Desserte par train de banlieue des pôles urbains de Ngallèle/ ZAC Teybar et Sor : aménagement de nouvelles voies et de deux gares ; réhabilitation de la gare actuelle et dégagement de l'emprise de la voie existante irrégulièrement occupée ;
- Aménagement du boulevard de 100 m Khor – ZAC – VCE ;
- Elargissement du tronçon de la RN2 allant du Pont Faidherbe à la zone industrielle ;
- Elargissement et revêtement de la route digue de Sor ;
- Aménagement de l'avenue principale de la ZAC (RN2 – Centre ZAC- Ndiobène Toubé Peulh) ;
- Elargissement de la chaussée RN2 (Ngallèle – VCE) ;
- Aménagement de la route de Ngallèle (RN2 – Dakar Bango) ;
- Aménagement de la route d'accès stade omnisport à partir de la RN2 ;
- Aménagement de la route digue de Darou (Pont de Khor – Corniche) ;
- Aménagement de la route corniche de Goxou Mbac ;
- Aménagement de la route de l'hydrobase jusqu'au canal de délestage ;
- Aménagement de la grande voirie des quartiers de Pikine ;
- Extension de l'aéroport de Saint Louis

4.3 Les grands équipements publics

Les besoins en équipements sont traités en détail dans le chapitre 2.1.4 seuls quelques grands projets structurants ont été cités ci-dessous :

Education

- Construction de l'université des métiers au sud
- Construction de deux lycées (ngallèle et leybar)

Santé

- Construction d'un deuxième hôpital (Nord ZAC) ; il fera office de centre hospitalier universitaire (CHU) ;
- Construction de deux centres de santé (Pikine, Ngallèle) ;

Administration

Des réserves foncières sont prévues dans les pôles urbains de Ngallèle et Khor pour abriter des services administratifs, des sièges de sociétés concessionnaires ou privées et d'ONG. L'ex camp militaire de Goxumbac sera maintenu en zone d'équipement.

4.4 Equipements économiques

Les équipements économiques sont d'un grand intérêt et leur développement se fera progressivement :

- Première tranche de la zone industrielle sera réalisée en première phase ;
- Construction d'un marché d'intérêt régional à Ngallèle ;
- Construction d'un marché dans la ZAC, à Pikine et à Leybar ;
- Construction de la zone artisanale de la ZAC ;
- Construction de la gare routière de Ngallèle ;
- Réalisation d'un plan d'aménagement spécifique de la zone de l'hydrobase : ce plan permettra de créer une zone touristique bien structurée attractive et respectueuse de l'environnement.

4.5 Les opérations immobilières

En plus des lotissements récents (Ngallèle, ZAC, Leybar) considérés par le PDU comme « Coups partis », d'autres opérations immobilières sont prévues en première phase pour répondre à la demande :

- Restructuration et régularisation foncière des quartiers de Pikine Nguet Ndar, Diaminar, Médian course, Marnéal, Sor Gaga, Sor Diagne et la périphérie de Darou ;
- Aménagement île de Diouck : l'opération consiste à remblayer le terrain et à réaliser les infrastructures de base (voierie et réseaux divers), l'ensemble sera bien structuré et relié à Sor et aux extensions est par une voie et deux pénétrantes de ceinture. Trois ponts et un

remblais sont nécessaires pour la jonction de l'Île avec le reste de la ville. Compte tenu du coût élevé de l'aménagement, ce site sera destiné à l'habitat de grand standing ;

- Opération Khor église : il s'agit de réaliser après remblaiement, un lotissement grand standing intégrant la cité Vauvert. Le lotissement qui s'appuie sur la RN2, aura besoin d'une route digne et d'une pénétrante ;
- Lotissement après remblaiement des poches créées par la digue route de Sor et de Darou : ces zones de faibles capacités seront aménagées pour servir de zones d'extension des quartiers limitrophes ;
- Lotissement du second centre ville : le centre ville prévu à côté de la ZAC constitue un élément important dans le rééquilibrage de la structure urbaine. Il devra dès la première phase de réalisation faire l'objet d'un plan de lotissement pour favoriser l'implantation des équipements et des activités d'affaires ;
- La restauration de l'Île de Saint-Louis : l'Île, après étude fera l'objet d'un programme spécial de restauration et de sauvegarde : restauration des bâtiments classés, des bâtiments menaçants de ruine et construction des terrains nus.

4.6 Les paysages naturels et espaces verts

Les actions à mener dans la première phase se rapportant à :

- La réhabilitation du jardin d'essai, comme parc urbain ;
- L'aménagement du parc urbain (zone inondable) compris entre l'Île de Diouck et Sor : reprofilage des voies d'eau, reconstruction de l'écosystème ;
- Aménagement parc municipal entre la route digue de Darou et le marigot : protection et reconstitution de la végétation ;
- Plantation de filao sur la langue de barbarie pour mieux protéger les côtes ;
- Aménagement paysager des abords du fleuve (Sor) ;
- Réhabilitation des espaces verts de l'Île et de la langue de Barbarie,
- Reboisement de la coulée verte et du cône d'envol de l'aéroport.

SECTION V – REGLEMENT D'URBANISME

Titre I – Dispositions générales

Art.1 : Champ d'application et durée du Plan Directeur d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire concerné par le nouveau plan directeur de la ville de Saint-Louis, limité :

- à l'Est par la voie de contournement Est (VCN), y compris la gare ferroviaire principale et l'hippodrome ;
- à l'Ouest par l'océan Atlantique ;
- au Nord par la frontière entre le Sénégal et la Mauritanie ;
- au sud par la zone industrielle et le canal de délestage.

L'horizon du PDU est de 20 ans à savoir 2025.

Le PDU peut être précisé par des plans de détails comme indiqué dans les articles 9 et 10 du code de l'urbanisme, toutefois les modifications doivent respecter les orientations du PDU.

Art.2 : Division du territoire en secteurs

Le territoire couvert par le plan directeur d'urbanisme est divisé en secteurs. A chacun s'applique des règlements consignés au Titre II. Ces secteurs au nombre de six sont constitués par :

- Secteur touristique de la langue de Barbarie (zone touristique) ;
- Secteur de l'île de Saint-Louis ;
- Secteur d'habitation et activités ;
- Secteur d'opérations concertées d'habitat ;
- Secteur d'activités industrielles ;
- Secteur d'activités aéroportuaires ;
- Secteur d'espaces verts et d'aménagements paysagers.

Art.3 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Le présent règlement constitue un cas particulier dans la législation sénégalaise en matière d'occupation du sol. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation en vigueur au moment de l'approbation du présent PDU dont les principales bases sont les lois suivantes et leurs décrets d'application :

- loi N° 6446 du 17 Juin 1964 relative au Domaine National ;
- loi N° 88 – 05 du 20 Juin 1988 portant code de l’urbanisme définit les règles générales de planification urbaine ;
- loi 76 – 66 du 02 Juillet 1976 portant code du domaine de l’Etat ;
- loi 76 – 67 du 02 Juillet 1976 relative à l’expropriation pour cause d’utilité publique ;
- loi 94 – 64 du 22 Août 1994 autorisant la vente des terrains domaniaux à usage industriel ou commercial ;
- loi 96 – 06 du 22 Mars 1996 portant code des collectivités locales ;
- loi N° 96 – 07 du 22 Mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;
- loi 2001 – 01 du 15 Janvier 2001 portant code de l’environnement ;
- loi 2004 – 13 du 1^{er} Mars 2004 relative aux contrats de construction – exploitation – transfert (BOT) ;
- loi 2004 – 14 du 1^{er} Mars 2004, restituant le conseil des infrastructures...

Titre II – Dispositions applicables à chacun des secteurs

2.1 Secteur touristique de la langue de Barbarie

Secteur devant faire l'objet d'un plan spécifique d'aménagement.

a) Nature de l'occupation du sol

Art.4 : Sont autorisés

- Les bâtiments à usage touristiques et leurs annexes ;
- Les établissements culturels et les services et commerce liés au tourisme ;
- Les aires permanentes de stationnement ;
- Les aires de camping et les abris mobiles ou fixes utilisés pour le tourisme.

Art.5 : Sont interdits

- Les lotissements à usage d'habitation de toutes catégories ;
- Les dépôts de ferrailages, matériaux ;
- Les dépôts d'hydrocarbures et de combustibles solides sauf ceux liés strictement au service des usages automobiles (station service) ;
- Les affouillements, exhaussement des sols, exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

b) Conditions de l'occupation du sol

Art.6 : Les conditions d'occupation du sol seront précisées par le règlement d'urbanisme qui accompagnera le plan spécifique d'aménagement du secteur.

2.2 Secteur de l'île de Saint-Louis

Secteur classé patrimoine mondial doit faire l'objet d'un plan spécifique de sauvegarde et de restauration.

Art.7 : Un règlement d'architecture doit accompagner le plan spécifique de sauvegarde et de restauration de l'île de Saint-Louis.

2.3 Secteur d'habitations et d'activités

a) Nature de l'occupation du sol

Art.8 : Sont autorisés

- les bâtiments à usages d'habitations et leurs annexes ;
- les établissements culturels, sociaux, les aires de jeux et les services liés à l'habitation ;
- les lotissements à usage d'habitation à condition que la surface des parcelles excèdent 150 m² et que la largeur de façade sur la voie soit égale au moins à 10 mètres ;
- les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes ;
- les locaux destinés à l'activité artisanale, à condition qu'ils n'apportent pas de gêne pour le voisinage ;
- les bâtiments à usage de bureau et leurs annexes ;
- les aires de stationnement ;
- les établissements ouverts au public après autorisation préalable, qui ne posent pas de problèmes de sécurité, de nuisances (bruits, fumées...).

Art.9 : Sont interdits

- les établissements industriels de toutes catégories ;
- les activités artisanales pouvant apporter une gêne à leur voisinage (pollution de l'air, de l'eau, bruit, circulation, utilisation de produits dangereux...) ;
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts d'hydrocarbure sauf ceux qui sont liés strictement au service des usagers, les combustibles solides ;
- l'exploitation de carrières, les affouillements, les exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux fondations des bâtiments.

b) Conditions de l'occupation du sol

Art.10 : Accès et voirie

Les diverses emprises délimitées par le Plan Directeur d'Urbanisme s'imposent à tous les plans de détails, les projets de lotissement et de rénovation d'îlots. La rénovation d'îlots devra faire l'objet d'un plan de masse respectant les règles d'emprises et approuvé par les services compétents.

Toute habitation doit être accessible d'une voie carrossable ayant une emprise minimum de 10 mètres. Lorsque les voies n'excèdent pas 50 mètres de long, l'emprise pourra être ramenée à 8 m. Les voies qui se terminent en impasse, seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les parcelles ayant une façade sur la voie piétonne des centres villes seront obligatoirement desservies sur l'autre façade par un accès carrossable permettant les livraisons pour les commerçants. De façon générale, l'accès aux constructions devra répondre aux exigences édictées ou non de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Art.11 : Desserte par les réseaux

Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requière une alimentation en eau. Les constructions dont le promoteur ne peut desservir en eau les immeubles ne sont pas admises.

Assainissement

Le branchement au réseau eaux usées est obligatoire, lorsque le réseau existe. En cas d'absence de réseau, le traitement des eaux usées doit obligatoirement répondre à toute la réglementation sanitaire et technique en vigueur (fosse ou tout autre moyen autorisé). Le moyen de traitement peut intéresser une seule ou plusieurs parcelles.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Il doit garantir l'écoulement des eaux de pluies dans les réseaux existants.

Les raccordements aux réseaux publics seront exécutés selon les prescriptions des services compétents après autorisation.

Art.12 : Surfaces et formes des terrains

Pour être constructibles, les terrains devront avoir les caractéristiques minimales suivantes : 150 m² de surface, 10m de largeur de façade et 15m de profondeur.

Art.13 : Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions sont autorisées

- soit à l'alignement
 - soit en retrait de l'alignement. Ce retrait devra être au moins égal à 5m.
2. L'espace de reculement doit recevoir des plantations sur au moins 40% de sa superficie.
3. Les saillies ou encorbellements d'un maximum de 1,50 m seront autorisés à l'intérieur de la marge de reculement à condition qu'ils soient situés à 2,80m au moins au-dessus du sol du rez-de-chaussée.

Art.14 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ;
- en retrait des limites, les constructions devront s'écarter d'une distance égale ;
- à la hauteur de la façade intéressée avec minimum de 5m, si celle-ci comporte des baies principales ;
- à la moitié de la hauteur de la façade, avec minimum de 2m, dans le cas contraire.

2. Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limite de fond)

- les constructions sur ces limites sont interdites, sauf pour les constructions unifamiliales à rez-de-chaussée si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ;
- les constructions en retrait de ces limites sont autorisées si elles s'écarterent d'une distance égale :
 - à la hauteur de la façade lorsque celle-ci comporte des baies principales avec minimum de 5m ;
 - à la moitié de la hauteur de cette façade avec minimum de 2m dans le cas contraire.

Art.15 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition :

1. que la distance séparant la construction d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égal à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec minimum de 4m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;
 - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4m si cette dernière ne comporte pas de baies principales, et que la façade la plus haute en comporte ;
 - au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 3m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
2. que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 3m.

Art.16 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 75% de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

Art.17 : Hauteur maximum

a) Hauteur relative

Une construction peut être d'autant plus élevée qu'elle est davantage éloignée du voisinage.

- compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé, augmenté, si elle existe, de la marge de reculement lorsque celle-ci est libre de construction ;
- compte tenu des limites séparatives : sauf si elles sont implantées en limite, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance normale à la façade les séparant des dites limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail et au double de cette distance dans le cas contraire.

Pour les hauteurs en rapport avec les voies adjacentes comme avec les limites séparatives, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction sur les terrains en pente.

b) Hauteur plafond

La hauteur plafond du secteur est fixée à 18m. Cette hauteur se mesure à partir du niveau de la voie publique sur l'alignement au point où la perpendiculaire à l'alignement rejoint le milieu de la façade de la construction.

Les ouvrages admis en dépassement sont essentiellement limités aux lieux de culte.

Art.18 : Aspect extérieur – Clôture

Les façades latérales ou postérieures devront être traitées avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques creuses, ne pourront être laissés apparents en façade.

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que les barriques, bidons développés, tôles usagés, etc. est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement sont interdites.

Art.19 : Stationnement

Des aires de stationnement devront être réalisées lors de toute opération de construction dépassant une habitation. Les dimensions d'une place sont les suivantes :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6,00 m

Surfaces de stationnement minimales sont d'une place pour les logements, 50% de la surface hors œuvre pour les commerces et bureaux, 10% pour les ateliers.

Art.20 : Espaces libres et plantations

25% de la superficie totale du terrain doit être planté et comprendre au minimum un arbre à haute tige par 150m² de terrain.

c) Possibilité maximum d'occupation du sol

Art.21 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Définition

Le C.O.S détermine le nombre maximum de mètres carrés de planchers hors œuvre constructible par mètre carré de terrain.

Les surfaces hors œuvre ne tiennent pas compte des surfaces de stationnement, de sous sols et des balcons.

Valeur du C.O.S

Le COS est fixé à 0,70 pour l'ensemble des parcelles, quelle que soit leur affectation : habitat ou activités.

Art.22 : Dépassement du COS et COS d'îlot

Dans les périmètres des secteurs d'habitat et activités, outre le COS, indiqué ci-dessus et qui d'applique à la construction sur parcelles isolées, s'applique un deuxième COS dit COS d'îlot.

Sa valeur est de 1.00

Il s'applique pour la réalisation de projets sur la totalité d'un îlot ou sur une partie d'îlot d'un minimum de 1 000 m². Cette surface pourra être atteinte par regroupement de plusieurs parcelles isolées de lotissement.

2.4 Secteur d'opérations concertées

Les conditions de réalisations des zones d'aménagement concertées (ZAC) sont fixées par la partie réglementaire du code de l'urbanisme. La ZAC est instituée par décret qui prescrit l'élaboration d'un plan d'urbanisme de détail (PUD) ainsi que des mesures de sauvegarde.

Art.23 : Le PUD de la ZAC est accompagnée d'un règlement particulier d'urbanisme.

2.5 Secteur d'activités industrielles

a) Nature de l'occupation du sol

Art.24 : sont autorisés

- les établissements industriels n'entrant pas dans les classifications industries polluantes (air et eau) ;
- les bâtiments à usage de bureaux ;
- les bâtiments à usage de logement de fonction ;
- les lotissements à usage industriel et artisanal, à condition que la surface minimale des parcelles à créer soit de 600 m² et que la largeur de façade sur voie au moins égale à 20m ;
- les aires de stationnement, les entrepôts et dépôt de matériaux à l'exception des dépôts de déchets et vieux véhicules.

Art.25 : 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 annexes ;
- les établissements industriels classés polluant (air et eau)
- les dépôts de déchets et de vieux véhicules.

b) Conditions de l'occupation du sol

Art.26 : Accès

Toute industrie doit être accessible d'une voie carrossable en bon état :

- largeur d'emprise de 15m minimum avec une chaussée de 9m au minimum ;
- trottoirs pour piétons d'au moins 2m de large ;
- carrefours permettant le virage des véhicules les plus encombrants.

Art.27 : Desserte par les réseaux

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées : le branchement est obligatoire si le réseau existe. En cas d'absence de réseau, le traitement et le rejet des eaux industrielles, devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur (code de l'environnement, code de l'eau).

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau.

Les travaux préalables de terrassements généraux, d'assainissement ou de remblaiement doivent intervenir, avant les opérations de construction proprement dites.

Art.28 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront être réalisées au moins à 10m de l'alignement, 50% de cette marge devront être plantés.

Toutefois, pourront être implantés au-delà des 2 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation et distribution de carburant, cela à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de l'aire de reculement imposée aux constructions principales.

Art.29 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur ces limites sont interdites. Elles devront s'en écarter d'une distance de 8m minimum mesurée à la hauteur de la façade intéressée si les constructions portent des baies principales assurant l'éclairage ; de 6 m au minimum mesurée à la moitié de ladite hauteur dans le cas contraire.

Art.30 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition :

1. qu'en tout point de chaque façade, la distance la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ;

- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;
 - la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec minimum de 4m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
2. que la plus distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4m.

Art.31 : Hauteur maximum

- Compte tenu des voies adjacentes : la hauteur maximum des construction est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement ;
- Compte tenu des limites séparatives : la hauteur maximum des constructions est limitée à la distance normale à la façade les séparant de ces limites lorsque la façade intéressée comporte des baies servant à l'éclairage de locaux et au double de cette distance dans le cas contraire ;
- Compte tenu du plafond : 15 mètres.

Art.32 : Aspect extérieur - Clôtures

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (briques creuses, parpaings,...) en peuvent être laissés apparents sur les extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Art.33 : Stationnement

Des aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- Bureaux : 50% de la surface hors œuvre
- Ateliers, dépôts : 10% de la surface hors œuvre

Des dispositions devront être prises pour réserver pour chaque industrie les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules à l'intérieur des parcelles.

Art. 34 : Plantations

Il devra être prévu un arbre à haute tige par 100 m² de terrain.

c) Possibilité maximum d'occupation du sol

Art.35 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Définition

Le COS détermine :

- le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre constructibles par mètre carré de terrain pour toute construction autre que des hangars ou ateliers ;
- le nombre de mètres cubes hors œuvre constructibles par mètre carré de terrain lorsqu'il s'agit de la construction de hangars ou d'ateliers.

Les surfaces hors œuvre ne tiennent pas compte des surfaces affectées au stationnement des véhicules, aux sous sols.

Valeur du COS

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

Pour les hangars et ateliers, la limite maximum autorisée est de 4m³/m².

2.6 Secteur d'activités aéroportuaires

a) Nature de l'occupation du sol

Art.36 : sont autorisées

- les bâtiments à usage de bureau ;
- les bâtiments à usage de logement de fonction ;
- les aires de stationnement, les entrepôts,
- les cultures et les plantations d'arbres fruitiers à condition qu'elles ne gèrent pas la visibilité.

b) Conditions de l'occupation du sol

Art.37 : La zone aéroportuaire doit être accessible par une voie d'une largeur d'empire de 20 m minimum avec une chaussée de 9 m minimum.

Art.38 : Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire.

Eaux usées

Le branchement est obligatoire si le réseau existe. En cas d'absence de réseau, le traitement et le rejet des eaux usées devront répondre à toutes les réglementations sanitaires et techniques en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

Art.39 : Implantation des constructions par rapport au cône de bruit en d'envol

Toute construction est interdite dans le cône d'envol de l'aéroport sur une distance d'au moins un kilomètre.

La hauteur des constructions sont autorisées au-delà de cette distance. Elles doivent avoir une hauteur maximale de 10 mètres. Les terrasses doivent être inaccessibles et l'isolation phonique est obligatoire.

2.7 Secteur espaces verts et aménagements paysagers

Art.40 : Conformément au code de l'urbanisme (art.16 et 17), le présent plan directeur, préserve les espaces verts urbains existants (jardins publics, places publiques).

Art.41 : Le jardin d'essai sera réhabilité et libéré de toute occupation.

Art.42 : Les sites naturels (bois, forêts, parcs suburbains, coupures vertes, plan d'eau) seront classés comme espaces paysagers à protéger après avis des ministères compétents.

Art.43 : Sont interdits dans les secteurs d'espaces verts et aménagements paysagers :

- constructions à usage d'habitation de toutes catégories ;
- les dépôts de déchets solides et liquides ;
- l'exploitation de carrière ;
- la coupe d'arbres.

Art.44 : Sont autorisés

- les activités liées au tourisme (camping, canotage, tourisme écologique) sans préjudices à l'environnement ;
- les parcours sportifs.