



MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA PROTECTION DE LA
NATURE, DES BASSINS DE RETENTION ET DES LACS ARTIFICIELS

REPUBLIQUE DU SENEGAL

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT
ET DES ETABLISSEMENTS CLASSES

002037

/MEPNBRLA/DEEC

Dakar, le

03 OCT 2007

LE Directeur

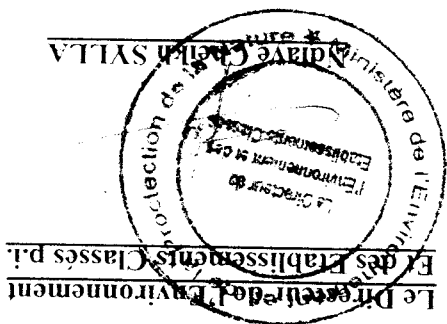
ATTESTATION

Je soussigné, le Directeur de l'Environnement et des Etablissements Classes, atteste que le Projet de Construction du Complexe hôtelier Sea Plaza sur la façade maritime de la corniche ouest de Dakar, est conforme aux dispositions du Code de l'Environnement du Sénégal, relatives aux Etudes d'Impact sur l'Environnement.

La présente attestation est délivrée au Promoteur dudit projet, pour servir et valoir ce que de droit, en attendant la signature de l'arrêté ministériel, portant certificat de conformité environnementale dudit projet.

Par ailleurs, il vous est demandé de vous rapprocher de la Division des Etablissements Classes (DEC) située à la rue Calmette (Bâtiment du Ministère du Tourisme), Tel. : 822 38 48 ; pour les modalités d'ouverture d'un dossier d'établissement classé auprès de ladite Division.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Directeur Général**, l'assurance de ma considération distinguée.



Direction de l'Environnement et des Etablissements Classes - 106 rue Carnot
BP 6557 Dakar-Etoile (Sénégal) Tel : (221) 821 07 25 - Fax : (221) 822 62 12

SIMON ET CHRISTIANSEN AFRIQUE
INGÉNIEURS-CONSEILS S.a.r.l.

50 Cité Urbanisme Guakam
Dakar—Sénégal
BP 11268 Peylovin Dakar
Téléphone : 221 820 04 90
Fax : 221 860 15 31
E-mail : simonсен@sen100.sn
Web : www.scafrigue.com

INGÉNIEURS-CONSEILS S.a.r.l.

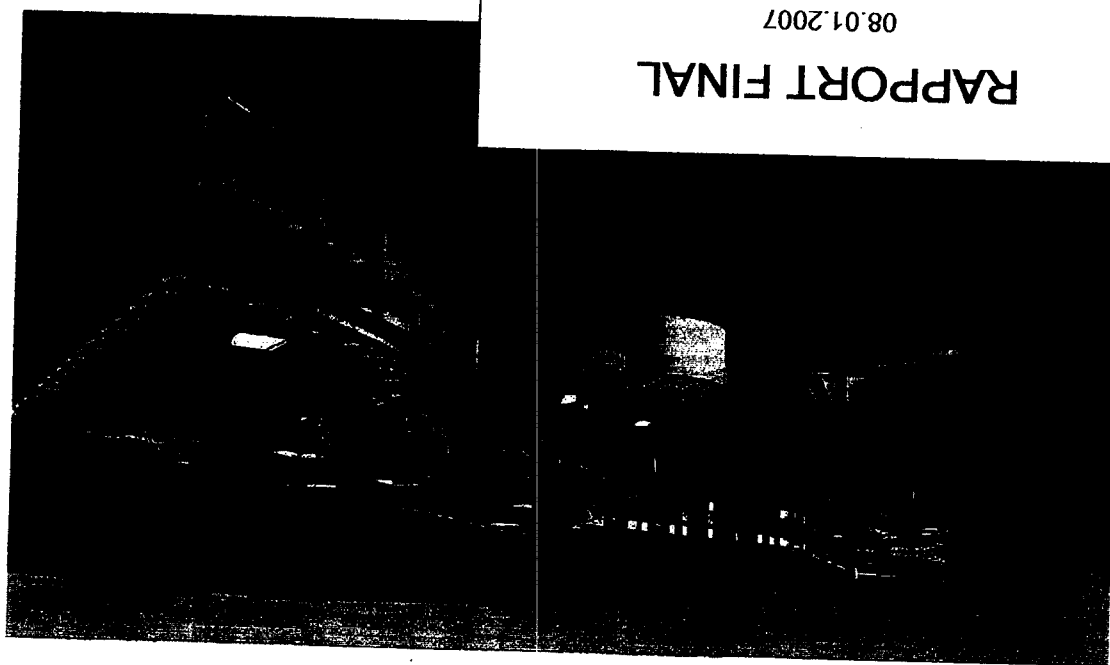
SC AFRIQUE

Bien écouter—Mieux conseiller

ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL POUR LA CONSTRUCTION DU COMPLEXE SEA PLAZA HOTEL

RAPPORT FINAL

08.01.2007



Un Peuple—Un But—Une Foi



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INDEX DES TABLEAUX	3
INDEX DES FIGURES	3
INDEX DES ABREVIATIONS	4
RESUME NON TECHNIQUE	5
INTRODUCTION	6
2.1 CONTEXTE DE L'ETUDE	15
2.2 OBJETIF DE L'ETUDE	15
2.3 METHODOLOGIE	15
3 CADRE JURIDIQUE	17
3.1 LES TEXTES REGLEMENTAIRES PERTINENTS RELATIFS A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT	17
3.1.1 La loi portant Code de l'Environnement	17
3.1.2 Le Code Minier	17
3.1.3 Le Code de l'Eau	18
3.1.4 Le Code de l'Hygiène	18
3.1.5 Le Code Forestier	19
3.1.6 Les normes concernant l'eau et l'air	19
3.1.7 Textes institutionnels	20
3.2 INSTITUTIONS CONCERNEES	21
4 DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DU PROJET	23
4.1 JUSTIFICATION DU PROJET	23
4.2 DESCRIPTION DU PROJET	27
4.2.1 Localisation	27
4.2.2 Description de l'installation	27
4.2.3 Description détaillée des composantes	28
5 ETAT INITIAL DE LA ZONE DU PROJET	34
5.1 PRESENTATION DU SITE ET ZONE D'INFLUENCE DU PROJET	34
5.2 MILIEU PHYSIQUE	34
5.2.1 Géologie - Pédologie	35
5.2.2 Hydrologie - Hydrogéologie	35
5.2.3 Climatologie	36
5.2.4 La pollution atmosphérique et les poussières	37
5.3 MILIEU HUMAIN ET ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	37
5.3.1 Caractéristiques démographiques de la grande région	37
5.3.2 Activités socio-économiques	37
5.3.3 Services	38
5.3.4 Commerces	38
5.3.5 Transports et trafic	38
5.3.6 Typologie de l'habitat et usage des sols	38
5.4 CONCLUSION	39
6 IDENTIFICATION ET ANALYSE DES IMPACTS	40
6.1 LES SOURCES D'IMPACTS	41
6.2 IMPACTS POSITIFS DU PROJET	43
6.2.1 Impact sur le secteur du tourisme	43
6.2.2 Impact sur l'emploi	43
6.2.3 Impact sur le logement	44
6.2.4 Impacts sur le petit commerce, l'artisanat, et les services	45
6.2.5 Impacts sur la sécurité	46
6.3 IMPACTS NEGATIFS SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET	47
6.3.1 Impacts sur la qualité de l'air	47

6.3.2	Impacts sur les sols.	48
6.3.3	Impacts sur la qualité des eaux	49
6.3.4	Impacts sur la flore et la faune	50
6.3.5	Impacts sur l'occupation des sols	51
6.3.6	Impacts sur le trafic	51
6.3.7	Impacts sur les réseaux des concessionnaires	52
6.3.8	Impacts sur la qualité du paysage	52
6.3.9	Impacts négatifs sur le cadre de vie	53
6.3.10	Impacts sur le patrimoine culturel/historique	54
6.4	TABLEAU RECAPITULATIF DES IMPACTS NEGATIFS	55
7	PLAN DE GESTION ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE	56
7.1	MESURES D'ATTENUATION DES IMPACTS NEGATIFS	57
7.2	PROGRAMME DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL	62
8	EVALUATION CONSULTATIONS PUBLIQUES	65
8.1	SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LES INSTITUTIONS	65
8.2	RESULTATS DE LA PARTICIPATION DES POPULATIONS	72
9	LES CONCLUSIONS DE L'ETUDE	76
10	LES ANNEXES	78

INDEX DES TABLEAUX

10	Tableau 1 : Plan de Suivi Environnemental
13	Tableau 2 : Plan de Suivi Environnemental
23	Tableau 3 : Situation hôtelière au Sénégal et projection pour 2010
23	Tableau 4 : Données statistiques de la région de Dakar (2006)
41	Tableau 5 : Critères et appréciations des impacts
44	Tableau 6 : Caractéristiques des impacts sur le secteur du tourisme
45	Tableau 7 : Caractéristiques des impacts sur l'emploi
45	Tableau 8 : Caractéristiques des impacts sur la situation du logement
46	Tableau 9 : Caractère des impacts sur le commerce et les services
47	Tableau 10 : Caractéristiques des impacts sur la sécurité
48	Tableau 11 : Caractéristiques des impacts sur la qualité de l'air
49	Tableau 12 : Caractéristiques des impacts sur les sols
49	Tableau 13 : Caractéristiques des impacts sur la qualité des eaux
49	Tableau 14 : Caractéristiques des impacts sur la flore et la faune
50	Tableau 15 : Caractéristiques des impacts sur l'occupation des sols
51	Tableau 16 : Caractéristiques des impacts sur le trafic
52	Tableau 17 : Caractéristiques des impacts sur les réseaux des concessionnaires
52	Tableau 18 : Caractéristiques des impacts sur la qualité du paysage
53	Tableau 19 : Caractéristiques des impacts négatifs sur le cadre de vie
54	Tableau 20 : Mesures d'atténuation des impacts négatifs
57	Tableau 21 : Coûts du Plan de Gestion Environnemental
59	Tableau 22 : Plan de Suivi Environnemental

INDEX DES FIGURES

27	Figure 1 : Localisation du site du SEA PLAZA
27	Figure 2 : Plan du site
28	Figure 3 : Maquette du complexe hôtelier
29	Figure 4 : Coupe transversale de l'hôtel (depuis la réception)
29	Figure 5 : Coupe transversale au niveau de l'aile sud du bâtiment
30	Figure 6 : Maquette du SEA PLAZA, vue côté mer
31	Figure 7 : Exemples de quelques aménagements d'intérieur (concepts)
31	Figure 8 : Conception de la salle de conférence
32	Figure 9 : Conception de l'aménagement du paysage
32	Figure 10 : Aménagement d'une chambre « type Standard »
32	Figure 11 : Aménagement d'une chambre « type Exclusif »
33	Figure 12 : Conception du restaurant et du bar
33	Figure 13 : Spécificité du site – vue de la plage de Fann. En haut : terrain du SEA PLAZA et une vue de la plage de Fann en bas : vue du site à partir de site Mermoz.
35	Figure 14 : Extrait de la Carte Géotechnique de Dakar avec la zone du projet encadrée
35	Figure 15 : Prise de vues de quelques rues du quartier de Fann Résidence
39	Figure 16 : Vue de la piscine et de quelques aménagements intérieurs
43	Figure 17 : Mesure de sauvegarde de trois palmiers
50	Figure 18 : Aperçu des travaux de réhabilitation de la Corniche
53	Figure 19 : Hydrodynamisme sur les côtes sénégalaises
92	Figure 20 : Carte géologique du site du SEA PLAZA
93	Figure 21 : Section NE – SO du site

NOM	PRENOM	TEL
Mme NDOUR		33 864 71 70 / 33 868 45 53
Mr ZONGO	KOUDIBI	00226 76 64 13 13
94		

INDEX DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan cadastral du site	78
Annexe 2 : Plan de l'hôtel et des annexes	79
Annexe 3 : Fiche d'enquête pour la consultation du publique	81
Annexe 4 : Liste des personnes rencontrées au niveau des institutions	82
Annexe 5 : L'équipe des Consultants	83
Annexe 6 : Bibliographie	84
Annexe 7 : Les Termes de références	85
Annexe 8 : Réponses aux observations faites par le comité technique de pré validation du rapport d'étude environnemental du SEA PLAZA	88

LISTE DES ABREVIATIONS

AATR	Agence Autonome des Travaux Routiers
ANOCI	Agence Nationale de l'Organisation de la Conférence Islamique
CONSERE	Conseil Supérieur des Ressources Naturelles et de l'Environnement
CSE	Centre de Suivi Ecologique
CSE	Consortium Sénégalais d'Entreprise
CSE	Compagnie Sahélienne d'Entreprise
DAT	Direction de l'Aménagement du Territoire
DEEC	Direction de l'Environnement et des Etablissements Classés
DH	Direction de l'Hygiène
DTP	Direction des Travaux Publics
DUA	Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture
EIE	Etude d'Impacte sur l'Environnement
ERP	Etablissement Recevant du Public
GIRMAC	Programme de Gestion Intégré de Ressources Marines et Côtières
IST	Infections Sexuellement Transmissibles
MEPN	Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature
OCI	Organisation de la Conférence Islamique
ONAS	Office Nationale de l'Assainissement
ONG	Organisation Non Gouvernementale
PDU	Plan Directeur d'Urbanisme
PGES	Plan de Gestion Environnementale et Sociale
PIB	Produit Intérieur Brut
PNAE	Plan National d'Action pour l'Environnement
POI	Plan d'Opération Interne
SIDA	Syndrome d'Immunodéficience Acquise
TDR	Termes de Référence
UCAD	Université Cheikh Anta DIOP de Dakar
VIH	Virus de l'Immunodéficience Humaine

I Résumé non technique

LE CADRE ET CONTEXTE DE L'ETUDE

L'étude concerne un projet de construction d'un complexe hôtelier dénommé SEA PLAZA sur la façade maritime de la corniche Ouest de Dakar.

Le projet sera entièrement financé par le groupe « Chain Hotel Company ».

Le contexte d'exécution de ce projet est marqué par le souhait du Ministère du Tourisme de développer au Sénégal un Tourisme durable dont l'une des vocations est d'exploiter de façon rationnelle les ressources environnementales qui sont un actif de la mise en valeur touristique, en préservant les processus écologiques essentiels, et en sauvegardant les ressources naturelles et la biodiversité ;

Ainsi, le projet SEA PLAZA hôtel devrait plus que d'autres se soucier d'éthique, dans la mesure où le tourisme se fonde sur la rencontre, dans un « ailleurs » culturel et géographique différent du lieu de vie habituel du touriste. Le rôle positif d'ouverture et d'échange joué par le tourisme ne pourrait se concrétiser que si les acteurs engagés dans cette activité comprennent leur responsabilité et leur devoir d'éducation.

Enfin, selon le Ministère du Tourisme, le projet devra soutenir davantage le Gouvernement et les diverses institutions dans leurs efforts de lutte contre la pauvreté par le tourisme.

LA DUREE DU PROJET :

Le projet de réalisation du « SEA PLAZA » est prévu pour une période de 19 mois (dont 18 mois pour la réalisation et 1 mois pour les essais de mise en route).

LE FINANCEMENT DU PROJET

Il sera de l'ordre de 20 milliards de francs CFA, soit environ 40 000 000 de dollars US. Ce financement sera entièrement pris en charge par le groupement « Chain Hotel Company »

ACTIVITES CIBLEES :

Le Projet a pour vocation :

- La mise à disposition de chambres d'hébergement
- L'ouverture de boutiques de commerces et de salles de jeux
- L'organisation de rencontres intellectuelles (séminaires, conférences)
- L'organisation de manifestations socioculturelles (concerts, projection de films en plein air etc.)

LA METHODOLOGIE

La méthodologie utilisée pour la réalisation de cette Etude d'impacts s'est fondée sur deux axes principaux que sont :

AXE 1 : Il est relatif à un aspect « Recherches » à savoir (collectes des données bibliographiques, visites du site, interview et échanges avec les acteurs et les institutions etc.)

AXE 2 : Il porte sur les aspects techniques, concernant, la situation géophysique, morphologique, la climatologie, la nature et la caractérisation du milieu physique du site d'accueil, l'étude du milieu humain de la zone, de la faune et de la flore l'évaluation des impacts (études, analyses), les mesures d'atténuation, l'élaboration de plan de gestion environnemental

LE CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL DE L'ETUDE D'IMPACTS

Ce cadre est marqué par les principaux textes juridiques et réglementaires concernant la réalisation de grandes infrastructures à savoir :

- La loi 2001-01 portant code de l'Environnement et son décret d'application qui classe le projet dans la catégorie « I », celles susceptibles de produire des impacts significatifs sur l'environnement et nécessitant donc une étude d'impacts approfondie.

- La loi 2003-36 portant Code Minier

- La loi 81-13 portant Code de l'Eau

- La loi 83-71 portant Code de l'Hygiène

- La loi 98/03 portant Code Forestier

- Les normes sur l'Eau (NS-05-061)

- Les normes sur l'Air (NS-05-062)

- Les Textes institutionnels

Plan National d'Action pour l'Environnement initié par le Gouvernement Sénégalais depuis Février 1995 (PNAE)

La Politique Nationale de Gestion de l'Environnement au Sénégal

Le cadre logique et la lettre de Politique Environnementale du Gouvernement

- Et de façon plus générale, les arrêtés et décrets qui complètent le code de l'Environnement.

LES INSTITUTIONS CONCERNEES PAR LA GESTION DU PROJET

Différentes institutions sont chargées de la mise en œuvre de ces textes réglementaires et la gestion du présent projet :

- Le Ministère chargé de l'Environnement et de la Protection de la Nature (MEPN) avec :

- La Direction de l'Environnement et des Etablissements Classes (DEEC) qui dispose en son sein d'une Division des Etudes d'Impact /Lutte contre les Pollutions et Nuisances compétente en matière d'évaluation environnementale.

- Le Ministère du Tourisme

- Le Ministère chargé de l'Assainissement et de la Prévention
- Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
- Le Ministère des Infrastructures, de l'Équipement, des Transports Terrestres et des Transports Maritimes intérieurs.
- Le Ministère de l'Intérieur

LES DIFFÉRENTS OUVRAGES DU PROJET

Le site d'installation du projet SEA PLAZA s'étend sur une superficie de 31.887 m², cependant la superficie bâtie projetée sera de 13.314 m².

Le projet SEA PLAZA envisage à titre principal la construction d'une infrastructure hôtelière de luxe Classé comme Etablissement Recevant du Public (ERP) à l'intérieur duquel on ouvre des locaux d'hébergement.

La structure hôtelière présente une particularité à savoir que la majeure partie des installations l'hôtel seront construites dans une portion du site comprise entre le niveau inférieur de la Route de la Corniche et quelques mètres au dessus du niveau de la mer. A cet effet, les installations techniques de la piscine se situeront à 3,80 m au dessus de la mer tandis les bâtiments propres de l'hôtel le seront à 7m.

Ainsi, seule la partie abritant la réception de l'hôtel émergera. Il s'agira d'un bâtiment de 600 m² de superficie (soit 30m x 20m) ayant une hauteur de 6m.

LES POPULATIONS ET L'IMPLANTATION DE L'INFRASTRUCTURE HOTELIERE (ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES)

L'étude d'impacts a ainsi analysé le niveau d'acceptabilité du projet d'installation d'une infrastructure hôtelière sur la frange maritime.

Fann Résidence fait partie d'un groupe de quartiers appartenant à la Commune d'arrondissement de Fann - Point E-Arnitié.

Cette commune regroupe les quartiers suivants :

- le Point E

- Fann résidence

- Fann Hock

- les Armées (I-II et une partie de III)

- la Zone B « bâtiment » et zone B « ballon »

Dans le cadre de la participation du public, une enquête a été menée dans Fann résidence qui est le quartier devant recevoir l'infrastructure hôtelière.

L'enquête a consisté à administrer une fiche comportant des questions relatives au degré d'information des populations vis à vis du projet et leur sentiment sur la construction future d'un hôtel de luxe sur la façade maritime. Les résultats sont joints en annexe.

3 Cadre juridique

3.1 Les textes réglementaires pertinents relatifs à la qualité de l'Environnement

3.1.1 La loi portant Code de l'Environnement

La loi N°2001-01 du 15 Janvier 2001 portant Code de l'Environnement et le décret d'application N°2001-282 du 12 Avril 2001 constituent le cadre législatif et réglementaire en vigueur au Sénégal relatif au domaine de l'Environnement notamment les études d'impacts des projets de développement.

En effet, au chapitre 5 des dispositions générales de la loi, l'article L48 stipule « Tout projet de développement ou activité susceptible de porter atteinte à l'environnement, de même que les politiques, les plans, les programmes, les études régionales et sectorielles devront faire l'objet d'une évaluation environnementale. » à savoir, une étude d'impact sur l'environnement ou un audit des impacts.

Ce chapitre introduit la catégorisation des réalisations susceptibles de faire l'objet d'étude d'impact et sur une liste révisable ; le contenu de l'étude d'impact ; la participation de la population ainsi que la procédure de l'audience publique.

Le décret N° 2001 - 282 du 12 avril 2001 portant application du code de l'environnement régule la pollution des eaux, la pollution sonore, de l'air ; en son titre II il traite des études d'impact. L'objectif est d'assurer un développement judicieux et viable des différents projets d'investissements sur le plan de l'environnement, permettant l'intégration des préoccupations environnementales dans tous les projets intéressant le développement économique, social et culturel du Sénégal ».

Le décret précise la compréhension de l'impact et la couverture de l'étude d'impact « L'étude d'impact sur l'environnement EIE évalue les effets escomptés sur la santé des populations, sur l'environnement naturel et sur la propriété; elle peut également couvrir les effets sur le plan social, notamment en ce qui concerne les besoins spécifiques des hommes et des femmes, et des groupes particuliers, la réinstallation des personnes déplacées et les conséquences pour les populations locales. »

Le décret définit aussi le champ d'application de l'étude d'impact sur l'environnement. « Selon l'impact potentiel, la nature, l'ampleur et la localisation du projet, les types de projets sont classés en deux catégories :

Catégorie 1 : les projets qui sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement; une étude de l'évaluation des impacts sur l'environnement permettra d'intégrer les considérations environnementales dans l'analyse économique et financière du projet; cette catégorie exige une évaluation environnementale approfondie ;

Catégorie 2: les projets ont des impacts limités sur l'environnement ou les impacts peuvent être atténués en appliquant des mesures ou des changements dans leur conception; cette catégorie fait l'objet d'une analyse environnementale sommaire. »

La présente étude est menée en respect à cette loi.

envoyées à la station de refoulement de Soumbédioune. Actuellement il existe une conduite de diamètre 400mm pour l'évacuation des eaux usées le long de la Route de la Corniche. Toutefois, si cette conduite venait à être insuffisante, le Maître d'Ouvrage se propose alors d'installer une nouvelle canalisation qui serait raccordée à la station de refoulement au niveau de l'Université Cheikh Anta Diop. Les études relatives à la faisabilité sont actuellement en cours afin d'éviter toute surcharge au niveau du réseau.

3.1.4 Le Code de l'Hygiène

La loi n° 83-71 du 5 juillet 1983 portant Code de l'Hygiène vise à réglementer l'hygiène individuelle, mais surtout publique ou collective, l'assainissement du milieu naturel de façon à rendre propice l'épanouissement de la vie sous tous ses aspects. La loi a défini, entre autres, les règles d'hygiène de façon précise de manière à lutter contre les épidémies et à veiller à la bonne gestion de l'hygiène des habitations, des installations industrielles, ainsi que l'hygiène des voies publiques et le conditionnement des déchets. Le Code prévoit une véritable police de l'hygiène pour veiller à l'efficacité de son application.

Ainsi, pendant la phase de construction, il faut veiller au respect de ce code. Au niveau de la présente infrastructure hôtelière, il est prévu pour la collecte des déchets et leur gestion dans trois conteneurs :

- un pour les déchets et découpes solides (bois, papiers et cartons d'emballage,);
- un pour les déchets liquides (laques, peintures, liquides hydrauliques, graisses,);
- un troisième conteneur pour les chutes de fer et les verres.

Concernant la gestion des déchets, les 3 conteneurs qui seront mis en place seront sous la responsabilité de l'entreprise de construction (CSE) qui est chargée de leur enlèvement et de leur élimination. Cependant comme pour tout autre chantier, il est prévu que tous les éléments non récupérables (bois, métal) soient envoyés à la décharge.

Toutefois, nous proposons que des traitements préalables soient opérés notamment, il consistera en un nettoyage des fûts de peinture et de laque avant leur envoi à la décharge pour éviter une contamination des sols.

La base de travail devra aussi comporter des toilettes en nombre suffisant pour les ouvriers. Concernant les toilettes de chantier, elles seront dotées d'une fosse septique qui sera vidée une fois pleine – La CSE devra à cet effet engager une entreprise de vidange qui collectera les eaux vannes avec un camion citerne pour les éliminer à des points de rejets autorisés.

3.1.5 Le Code Forestier

Le cadre juridique d'implication des populations locales et des collectivités locales dans la gestion rationnelle des ressources naturelles en général, des ressources forestières en particulier a subi d'importantes mutations après le sommet de Rio de 1992.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les innovations apportées par la loi 93-357 du 11 avril 1995. Il s'agit notamment de :

- La reconnaissance d'un droit de propriété des personnes privées sur les formations forestières

- La faculté pour l'Etat de concéder la gestion d'une partie du domaine forestier à des collectivités locales sur la base d'un plan d'aménagement
- L'obligation pour tous les propriétaires ou usagers de gérer sa formation forestière de façon rationnelle sur la base des techniques sylvicoles rendant obligatoire le reboisement ;
- La possibilité d'accorder aux collectivités locales des subventions sur le fonds forestier national ; selon les modalités fixées par le décret.

3.1.6 Les normes concernant l'eau et l'air

Normes sur l'Eau : NS-05-061

La norme édictée concernant les eaux s'applique aux rejets des eaux usées dans les limites territoriales du pays, qu'ils soient sur des milieux récepteurs tels que des eaux de surface, souterraines ou marines. Le projet concerne principalement la collecte et l'évacuation des eaux pluviales en mer ou vers un site exutoire déterminé. La norme définit les eaux pluviales comme : « Eaux pluviales canalisées : outre les eaux d'origine incontestable recueillies les jours de pluie par les canaux, caniveaux et autres systèmes d'écoulement d'eaux pluviales, est considérée comme eau pluviale toute eau d'origine indéterminée dont l'analyse sur un échantillon prélevé au droit du milieu récepteur révèle les mêmes caractéristiques que celles des eaux de pluie recueillies directement sur ce même lieu ». Aussi, la norme émet des interdictions notamment : « Tout rejet d'effluents liquides entraînant des stagnations, des inconvénients pour le voisinage, ou des pollutions des eaux de surface, souterraines ou marines est interdit sur toute l'étendue du territoire national ».

Dans le cadre du présent projet, il faut préciser que la gestion des eaux se fera suivant un système séparatif. Ainsi, les eaux de pluies provenant des toits, des parkings et des différentes surfaces bâties) par des drains seront collectées par des drains et envoyées en mer.

Concernant la gestion des eaux usées, un dossier est à l'étude au niveau de L'ONAS soit pour un éventuel branchement de l'hôtel sur la canalisation existante soit la mise en place d'une canalisation propre à l'hôtel qui sera ensuite raccordée à la station de refoulement de l'Université .

Norme sur l'Air : NS 05-062

La présente norme a pour but la protection de l'environnement et des hommes contre la pollution atmosphérique nuisible ou incommode. Elle s'applique aux installations stationnaires existantes et nouvelles et aux véhicules susceptibles d'engendrer des effluents gazeux.

Cette norme définit comme Pollution atmosphérique, l'émission dans la couche atmosphérique de gaz, fumées ou de substances de nature à incommode les populations, à compromettre la santé ou la sécurité publique ou à nuire à la production agricole, à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites et des écosystèmes naturels.

Elle entend par « installations stationnaires ou mobiles » :

- bâtiments et autres ouvrages fixes ;
- aménagements de terrain ;

- appareils et machines ;

- installations de ventilation qui collectent les effluents gazeux des véhicules et les rejettent dans l'environnement sous forme d'air évacué.

3.1.7 Textes institutionnels

LA POLITIQUE NATIONALE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT AU SENEGAL

Le plan national d'action pour l'environnement constitue le cadre stratégique de référence dans le domaine de la planification environnementale. Il accorde une priorité toute particulière à cette dimension quant à son intégration dans tous les processus de planification macro-économiques.

C'est de cette volonté politique que relève la création du Conseil Supérieur des Ressources Naturelles et de l'Environnement (CONSERE), qui traduit un cadre de conception, de concertation, d'harmonisation et de suivi des politiques environnementales pour une meilleure prise en compte de la dimension « ENVIRONNEMENT » dans tous les domaines d'activités. A cet effet c'est le Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature qui a la responsabilité entre autres, de concevoir, d'élaborer, de mettre en œuvre et de suivre l'exécution de la politique nationale de gestion du cadre de vie.

CADRE LOGIQUE ET LETTRE DE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

Afin d'atteindre les objectifs spécifiques que se sont assignées les autorités dans ce domaine, celles-ci ont adopté une lettre de politique de l'environnement qui, outre les objectifs généraux de développement économique et social, dans une perspective de forte croissance, tenant compte de la préservation des ressources naturelles et de l'environnement attache une importance toute particulière à ces ressources.

Son cadre logique se présente comme suit :

- Amélioration collective de la base de connaissances des ressources naturelles et de l'environnement en vue de la maîtrise de leurs capacités de charges.
- D'ici à 2008, un dispositif institutionnel et réglementaire efficace sera mis en place au plan national en tenant compte des conventions internationales.
- Les capacités de préservation et de coordination, des activités liées à l'environnement sont améliorées dans un contexte de plus grande responsabilisation des acteurs.
- La promotion des activités génératrices de revenus et des infrastructures combinant lutte contre la pauvreté et la dégradation de l'environnement est effective.
- Les populations accèdent de manière satisfaisante aux services de base (assainissement liquide et solide etc.).
- Les rejets d'eaux usées sont maîtrisés et correctement pris en charge.

Cette démarche cohérente, qui s'inspire d'une mission s'inscrivant dans une perspective de développement viable et durable accorde une place importante à la gestion des déchets.

3.2 Institutions concernées

Différentes institutions sont chargées de la mise en œuvre de ces textes réglementaires et la gestion du présent projet :

- Le Ministère chargé de l'Environnement et de la Protection de la Nature (MEPN) avec :
 - La Direction de l'Environnement et des Etablissements Classés (DEEC) qui dispose en son sein d'une **Division des Etudes d'Impact / Lutte contre les Pollutions et Nuisances** compétente en matière d'évaluation environnementale.
- Le Ministère du Tourisme
- Le Ministère chargé de l'Assainissement et de la Prévention
- Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
- Le Ministère des Infrastructures, de l'Équipement, des Transports Terrestres et des Transports Maritimes intérieurs.
- Le Ministère de l'Intérieur

4 Description et justification du projet

4.1 Justification du projet

Dakar possède certes de nombreuses structures hôtelières de standing, cependant on note un déficit en sites d'hébergements de grand standing (type hôtel de luxe 5 étoiles). Le Tableau 3 présente la situation hôtelière actuelle au Sénégal et fait une projection d'ici l'an 2010 (Ministère du Tourisme du Sénégal, 2006).

Tableau 3 : Situation hôtelière au Sénégal et projection pour 2010

Situation Actuelle :	700.000 touristes / an
Projection en 2010 :	1.500.000 touristes / an

STRATEGIE

319 Hôtels	- Programme d'infrastructures (Aéroport, Autoroute) - Stratégie de croissance accélérée - Aménagement de nouvelles zones touristiques - Incitations à l'investissement - Structure d'accompagnement (Sapco : compétence nationale) - Agence Nationale de Promotion Touristique - Police touristique et Partenariats touristiques - Projets NEPAD	630 Hôtels
9.905 Chambres		18.150 Chambres
19.729 Lits		40.000 Lits

Tableau 4 : Donnée statistiques de la région de Dakar (2006)

Région	Hôtels	Résidences	Auberges	Campements	TOTAL
Dakar *	81	11	49	15	156
Total pays *	370	57	177	211	815

Source : Ministère du Tourisme et des Transports Aériens (Direction de la Réglementation et du Contrôle DRC)

(*) NB : Ces chiffres prennent en compte les établissements homologués et non homologués, dans le cadre de l'assainissement du secteur touristique. En réalité, un grand nombre d'établissements d'hébergement touristiques opèrent dans la «clandestinité».

Le tourisme durable devrait aussi **satisfaire, au plus haut niveau possible, les touristes**, et il représente pour eux une expérience utile en leur faisant prendre davantage conscience des problèmes de durabilité et en encourageant parmi eux les pratiques adaptées.

Ainsi, le projet SEA PLAZA hôtel devrait plus que d'autres se soucier d'éthique, dans la mesure où le tourisme se fonde sur la rencontre, dans un « ailleurs » culturel et géographique différent du lieu de vie habituel du touriste. Le rôle positif d'ouverture et d'échange joué par le tourisme ne pourrait se concrétiser que si les acteurs engagés dans cette activité comprennent leur responsabilité et leur devoir d'éducation.

Afin de soutenir davantage le Gouvernement et les diverses institutions dans leurs efforts de lutte contre la pauvreté, le projet SEA PLAZA Hôtel devra davantage prendre en compte la réduction de la pauvreté par le tourisme.

Les entreprises privées de tourisme ont un rôle essentiel à jouer dans la réalisation des objectifs du tourisme durable. Elles ont tout intérêt à préserver les ressources écologiques et socioculturelles des lieux de destination, qui sont l'un de leurs principaux arguments de vente. En conséquence, elles doivent :

- Reconnaître que la durabilité n'est pas une caractéristique propre à certains secteurs du marché, comme l'écotourisme, mais doit être la préoccupation de toutes les sociétés de tourisme, quelles que soient leur taille ou leur orientation commerciale ;
- Intégrer les systèmes et procédures de gestion de l'environnement à tous les aspects de leurs activités ; recourir en particulier à des audits sociaux et environnementaux et à des évaluations du cycle de vie, et former le personnel aux principes et pratiques de la gestion durable ;

- Prendre les mesures qui s'imposent au niveau opérationnel pour réduire le gaspillage quelconque, économiser l'énergie et les ressources en eau douce et réduire les émissions dangereuses pour l'environnement ;

- Planifier et organiser les activités de manière à réduire les incidences environnementales, sociales et culturelles, en utilisant à chaque fois que faire se peut des matériaux locaux et en employant des techniques adaptées à la situation locale ;

- Associer à la prise de décisions toutes les parties intéressées, et en particulier les clients, le personnel, les partenaires commerciaux et la communauté d'accueil ;

- Instaurer un partenariat avec la communauté d'accueil, les gouvernements et les organismes publics, d'autres entreprises privées et des organisations internationales afin de favoriser le développement durable du tourisme.

Plans d'aménagement de la Corniche

Il est opportun de rappeler dans cette étude, l'existence de propositions de plans d'aménagement de la Corniche. Ces documents bien que (non officiels) représentent un réel intérêt car ayant servi de base dans le choix et les conditions de réalisation des futures aménagements.

En 2001, une première ébauche intitulée: « Projet d'aménagement de la Corniche Ouest de Dakar » rédigé par Pierre Goudiaby Atepa, Conseiller Spécial de M. Le Président de la République, a été faite.

Deux raisons principales justifient le projet de construction d'une structure hôtelière comme le SEA PLAZA :

- A cours terme, le Sénégal va abriter le sommet de la 11ème Conférence Islamique qui est prévue pour 2007.
- A long terme, l'objectif est de développer le tourisme de luxe au Sénégal et cela en réponse à une demande croissante dans le monde des affaires et du tourisme de plaisance.

Ainsi, le projet SEA PLAZA démontre de la part des investisseurs, une volonté d'en faire un produit raffiné et de très bonne qualité afin d'en faire une vitrine pour le Sénégal. Une telle volonté milite pour la concrétisation du concept de développement d'un tourisme durable.

A la lumière des résultats du Sommet mondial pour le développement durable de Johannesburg, il est apparu qu'il fallait mieux refléter les problèmes de durabilité dans le secteur du tourisme. La définition conceptuelle du tourisme durable met l'accent sur l'équilibre entre les aspects environnemental, économique et socioculturel du tourisme et sur la nécessité d'appliquer les principes de durabilité à toutes les formes de tourisme, en même temps qu'elle doit intégrer la réduction de la pauvreté.

Développement durable du tourisme

"Les principes directeurs du développement durable et les pratiques de gestion durable du tourisme sont applicables à toutes les formes de tourisme dans tous les types de destination, y compris au tourisme de masse et aux divers créneaux touristiques. Pour garantir sur le long terme la durabilité du tourisme, il faut parvenir à l'équilibre entre les aspects environnemental, économique et socioculturel. Par conséquent, le tourisme durable doit :

- exploiter de façon rationnelle les ressources environnementales qui sont un actif de la mise en valeur touristique, en préservant les processus écologiques essentiels, en sauvegardant les ressources naturelles et la biodiversité ;
- respecter l'authenticité des communautés d'accueil, conserver leurs atouts culturels bâtis, vivant et leurs valeurs traditionnelles, contribuer à l'entente et à la tolérance interculturelles ;

- assurer une activité économique viable sur le long terme offrant à toutes les parties prenantes des avantages socioéconomiques équitablement répartis, avec des emplois stables, des possibilités de bénéfices et des services sociaux pour la population, et contribuant ainsi à réduire la pauvreté.

Le développement durable du tourisme requiert la participation, en connaissance de cause, de tous les acteurs concernés, ainsi qu'une forte directive gouvernementale pour assurer une large participation et l'existence d'un consensus. Le tourisme durable est le fruit d'efforts permanents, il exige le contrôle constant des effets de cette activité, ce qui suppose l'adoption, chaque fois qu'il y a lieu, des mesures préventives et/ou correctrices nécessaires.

Le tourisme durable devrait aussi **satisfaire, au plus haut niveau possible, les touristes**, et il représente pour eux une expérience utile en leur faisant prendre davantage conscience des problèmes de durabilité et en encourageant parmi eux les pratiques adaptées.

Ainsi, le projet SEA PLAZA hôtel devrait plus que d'autres se soucier d'éthique, dans la mesure où le tourisme se fonde sur la rencontre, dans un « ailleurs » culturel et géographique différent du lieu de vie habituel du touriste. Le rôle positif d'ouverture et d'échange joué par le tourisme ne pourrait se concrétiser que si les acteurs engagés dans cette activité comprennent leur responsabilité et leur devoir d'éducation.

Afin de soutenir davantage le Gouvernement et les diverses institutions dans leurs efforts de lutte contre la pauvreté, le projet SEA PLAZA Hôtel devra davantage prendre en compte la réduction de la pauvreté par le tourisme.

Les entreprises privées de tourisme ont un rôle essentiel à jouer dans la réalisation des objectifs du tourisme durable. Elles ont tout intérêt à préserver les ressources écologiques et socioculturelles des lieux de destination, qui sont l'un de leurs principaux arguments de vente. En conséquence, elles doivent :

- Reconnaître que la durabilité n'est pas une caractéristique propre à certains secteurs du marché, comme l'écotourisme, mais doit être la préoccupation de toutes les sociétés de tourisme, quelles que soient leur taille ou leur orientation commerciale ;
- Intégrer les systèmes et procédures de gestion de l'environnement à tous les aspects de leurs activités ; recourir en particulier à des audits sociaux et environnementaux et à des évaluations du cycle de vie, et former le personnel aux principes et pratiques de la gestion durable ;

- Prendre les mesures qui s'imposent au niveau opérationnel pour réduire le gaspillage quelconque, économiser l'énergie et les ressources en eau douce et réduire les émissions dangereuses pour l'environnement ;

- Planifier et organiser les activités de manière à réduire les incidences environnementales, sociales et culturelles, en utilisant à chaque fois que faire se peut des matériaux locaux et en employant des techniques adaptées à la situation locale ;

- Associer à la prise de décisions toutes les parties intéressées, et en particulier les clients, le personnel, les partenaires commerciaux et la communauté d'accueil ;
- Instaurer un partenariat avec la communauté d'accueil, les gouvernements et les organismes publics, d'autres entreprises privées et des organisations internationales afin de favoriser le développement durable du tourisme.

Plans d'aménagement de la Corniche

Il est opportun de rappeler dans cette étude, l'existence de propositions de plans d'aménagement de la Corniche. Ces documents bien que (non officiels) représentent un réel intérêt car ayant servi de base dans le choix et les conditions de réalisation des futures aménagements.

En 2001, une première ébauche intitulée: « Projet d'aménagement de la Corniche Ouest de Dakar » rédigé par Pierre Goudiaby Atepa, Conseiller Spécial de M. Le Président de la République, a été faite.

Dans ce document, on note que l'espace se trouvant entre la Rue Aimé Césaire et l'Ecole Sénégalaise de Tennis est dénommé « K5 ». Par ailleurs, le document met l'accent sur la distinction qui doit être faite entre la partie visible (niveau de la Route de la Corniche) et la partie non visible (niveau inférieur de la Route). Ainsi, dans son rapport, Monsieur Goudiaby recommande que « la partie visible de cette séquence pourrait être partiellement utilisée comme jardins publics et parkings. Une telle proposition n'est pas fortuite car elle permettrait d'utiliser cet espace comme lieu de rencontres et d'échanges. Par contre, la partie non visible, située en deçà du niveau naturel servirait de réceptacle à des complexes touristiques et des restaurants. Ces aménagements réalisés dans les règles de l'art permettraient alors d'avoir une vue splendide de l'horizon lors du coucher du Soleil ».

En 2004, il a été confié au bureau d'étude Simon et Christiansen Afrique, la réalisation d'un nouveau plan intitulé « Ville de Dakar - Plan d'Aménagement de la Corniche Ouest ». Ce document a été élaboré et présenté à la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture (Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire).

Dans ce nouveau Plan, il a été prévu pour conserver l'intégrité du site du futur SEA PLAZA un **espace culturel**, avec au nord un espace pour une Clinique et au sud le site du Monument du « Mémorial du Souvenir des naufrages du Diola ».

4.2 Description du projet

4.2.1 Localisation

Le site concerné a une superficie de 31.887 m² (3^{HA} 18 ^A 87 ^{CA}) et est enregistré auprès de la Direction du Cadastre (Ministère de l'Economie des Finances et du Plan), Livre Foncier de Dakar Gorée, morcellement n° 5725 16837. La superficie bâtie projetée est de 13.314 m². La Figure 1 montre la localisation du site par rapport à Dakar (extrait de la carte topographique, gauche) et par rapport au quartier de Fann (extrait d'une image satellite, droite).



Figure 1 : Localisation du site du SEA PLAZA

4.2.2 Description de l'installation

Le site d'installation du SEA PLAZA s'étend sur une superficie de 31.887 m², cependant la superficie bâtie projetée est de 13.314 m².

La contrainte majeure pour la construction de ce complexe hôtelier sur ce site en bordure de mer était qu'il devait, en tout état de cause garantir une vue dégagée sur l'Atlantique.

Pour respecter cette clause, les promoteurs ont alors proposé que la majeure partie de l'hôtel serait réalisée sur la portion du site comprise entre un niveau inférieur de la Route de la Corniche et quelques mètres au dessus du niveau de la mer (installations techniques pour la piscine à 3,80 m et les bâtiments de l'hôtel à partir de 7m au dessus du niveau de la mer).

Ainsi, seule la partie abritant la réception de l'hôtel émergera. Il s'agira d'un bâtiment de 600 m² de superficie (soit 30m x 20m) ayant une hauteur de 6m (Figure 2).

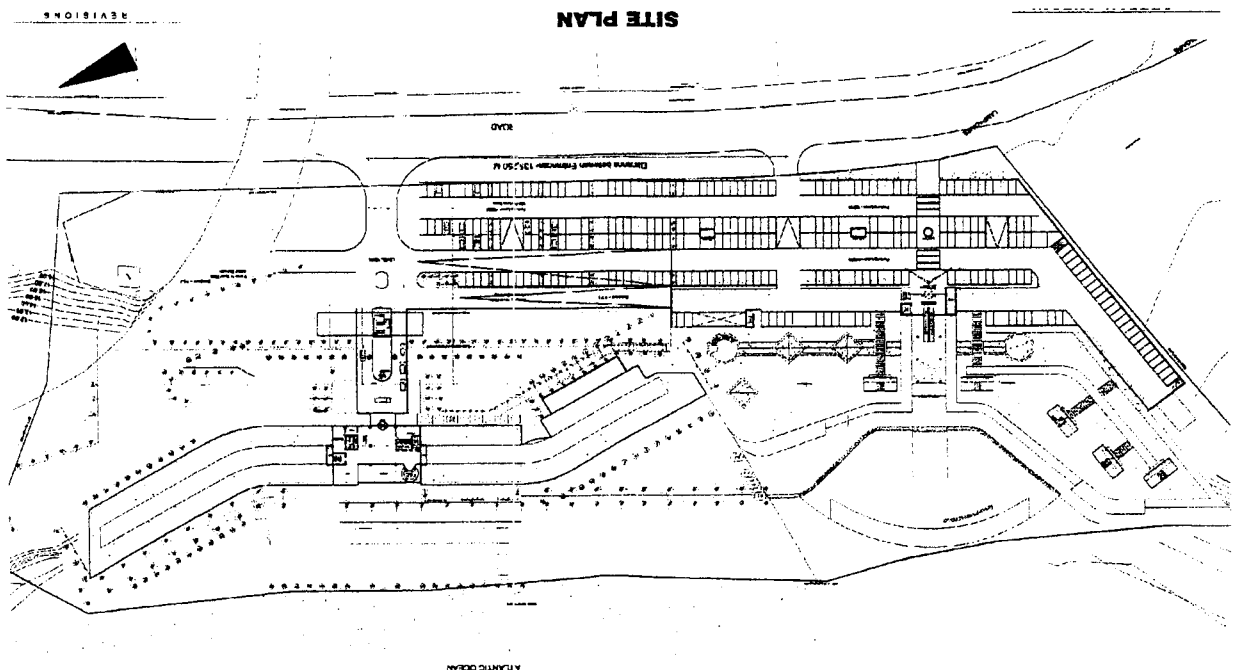


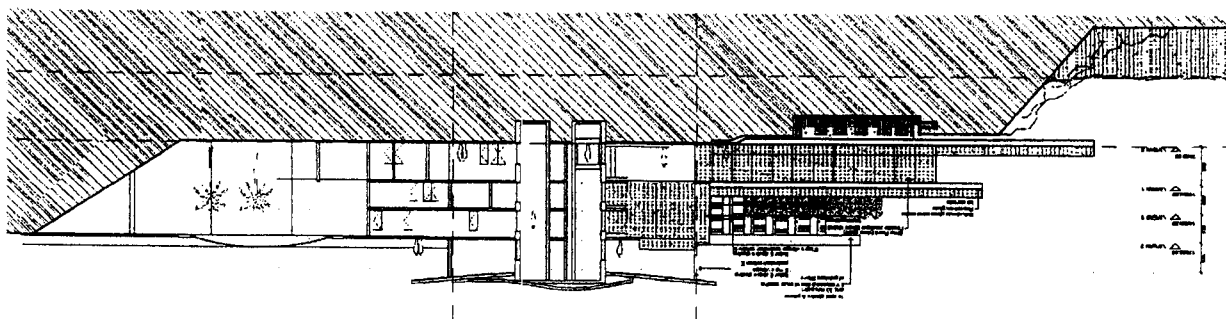
Figure 2 : Plan du site

Le projet SEA PLAZA prévoit la construction d'un hôtel de luxe. Classé comme Etablissement Recevant du Public (ERP) à l'intérieur duquel on ouvre des locaux d'hébergement.

La structure du bâtiment sera sous forme d'un (S) allongé avec un caractère fin et raffiné sur son étendue, en même temps qu'il sera grandiose et sculptural. L'architecture épousera les contours du relief de la côte et présentera une terrasse partiellement suspendue au dessus du littoral, ce qui conférera au bâtiment la forme d'une vague géante (Figure 3).

Dans le cadre de la construction de l'édifice hôtelier, il a été retenu de réaliser des fondations suivant le « système sur semelles et longrines » Les semelles à mettre en place seront constituées de blocs carrés ou rectangulaires en béton armé, reliés entre eux par les longrines, c'est à dire des poutres verticales moins massives, mais elles aussi en béton armé. Par ailleurs, ces semelles seront réalisées sur un sol compacté dont le talus a été stabilisé. Par ailleurs, les fondations ne sont directement en contact avec la mer car il y a un dénivelé de plus de 4 mètres entre les premières installations de l'hôtel (installation techniques de la piscine) et la mer et en retrait par rapport à la côte.

Figure 4 : Coupe transversale de l'hôtel (depuis la réception)

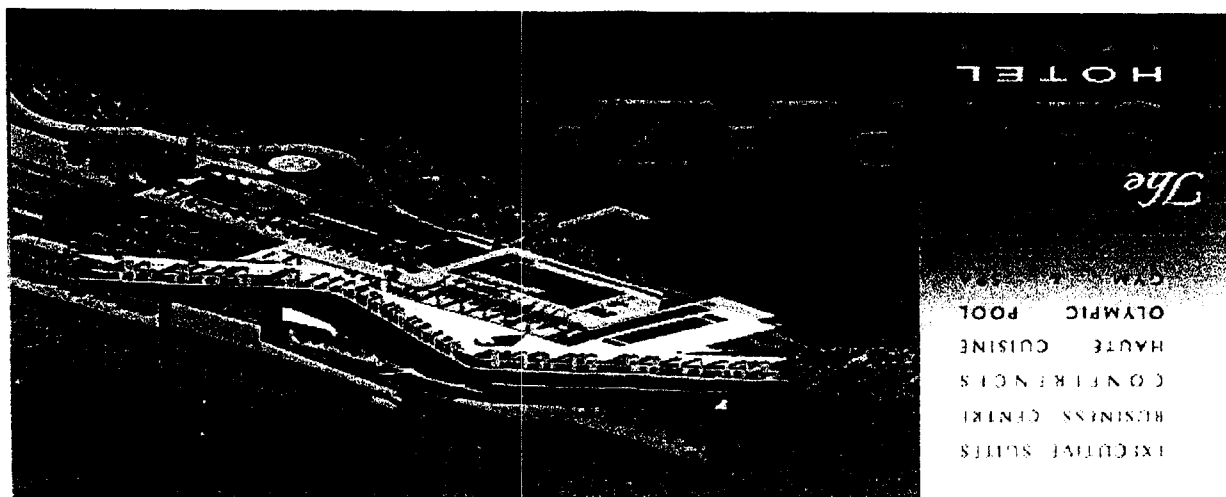


La Figure 4 montre une coupe de l'hôtel depuis la réception qui est la partie au dessus du niveau naturel de la Corniche.

- Le niveau 0 qui est situé à 7 mètres au dessus de la mer
- Le niveau 1 qui est situé à 11 mètres au dessus de la mer
- Le niveau 2 qui est situé à 14 mètres au dessus de la mer
- Le niveau 3 qui est situé à 17 mètres au dessus de la mer (correspond en fait au rez-de-chaussée naturel car donnant accès directement sur la chaussée naturelle).

L'hôtel comprendra quatre niveaux à savoir :

Figure 3 : Maquette du complexe hôtelier



La Figure 5 montre une coupe de l'hôtel dans la zone de l'aile sud, qui est contenue dans l'espace entre le niveau de la mer et niveau naturel de la route de la Corniche.

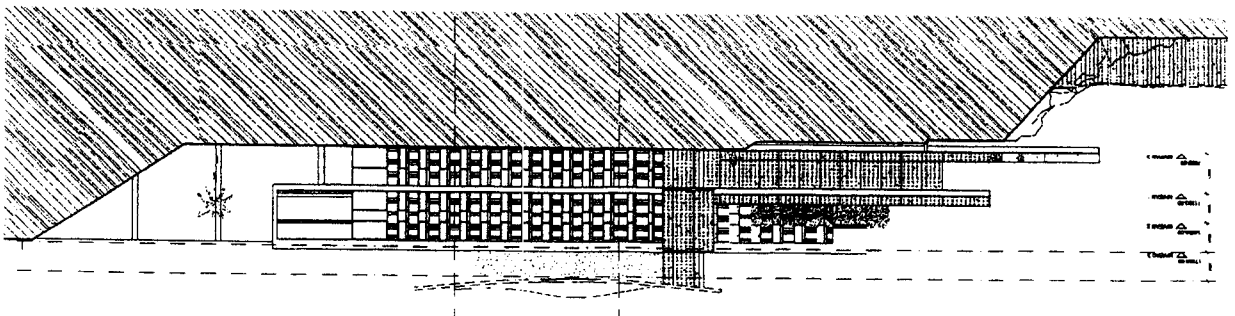


Figure 5 : Coupe transversale au niveau de l'aile sud du bâtiment

4.2.3 Description détaillée des composantes

Architecture et décoration

Le modèle de conception sera d'un style tout nouveau et contemporain qui intégrera de nombreux éléments présents dans l'entourage immédiat ou pris localement au Sénégal.

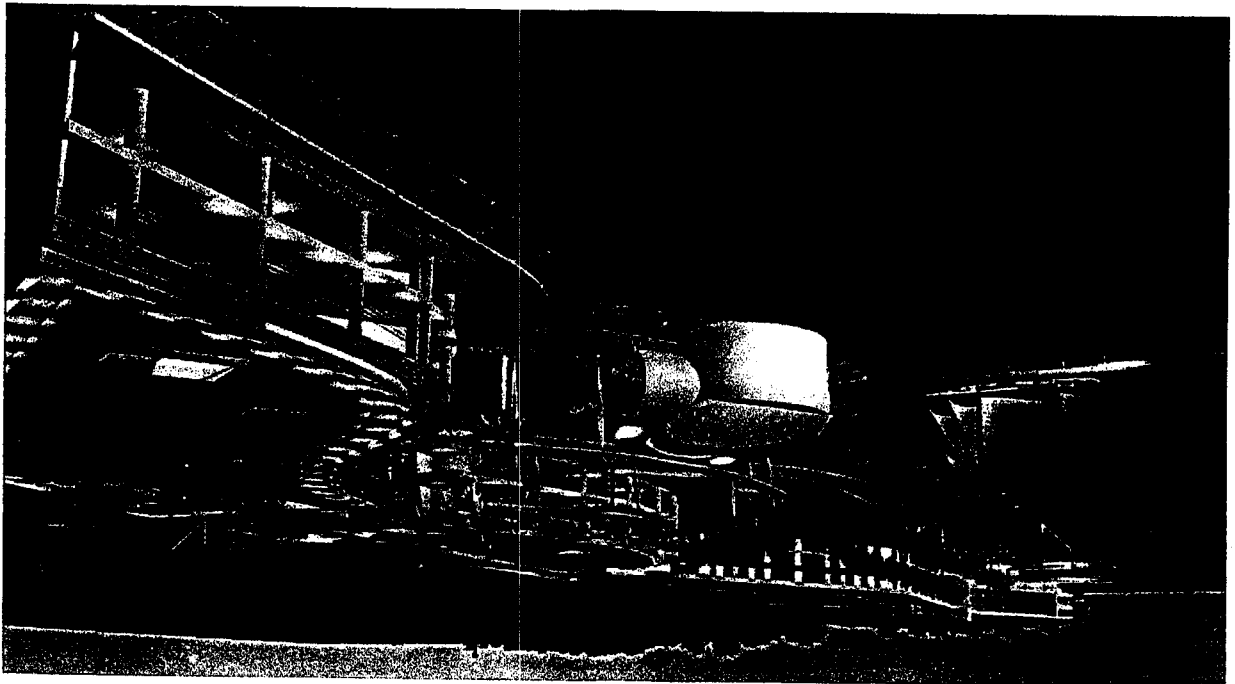


Figure 6 : Maquette du SEA PLAZA, vue côté mer

Dans le cadre de sa construction, différents matériaux présents dans la région seront utilisés tant pour les bâtiments que les aménagements du site. Ainsi, les rochers extraits du site lors de l'aménagement seront utilisés dans la réalisation des fondations du bâtiment et dans la confection des murs de soutènement.

Par ailleurs, il faut préciser que la jetée initialement prévue ne sera pas construite pour des raisons de sécurité environnementales (Figure 6).

L'intérieur respectera avant tout le style typiquement sénégalais, voire africain, complété par une décoration avec des objets d'art et de culture dont l'agencement se fera selon un

style raffiné. Un accent tout particulier sera accordé à la culture et l'art sénégalais dans la décoration afin lui conférer un caractère unique et de la valoriser au mieux.

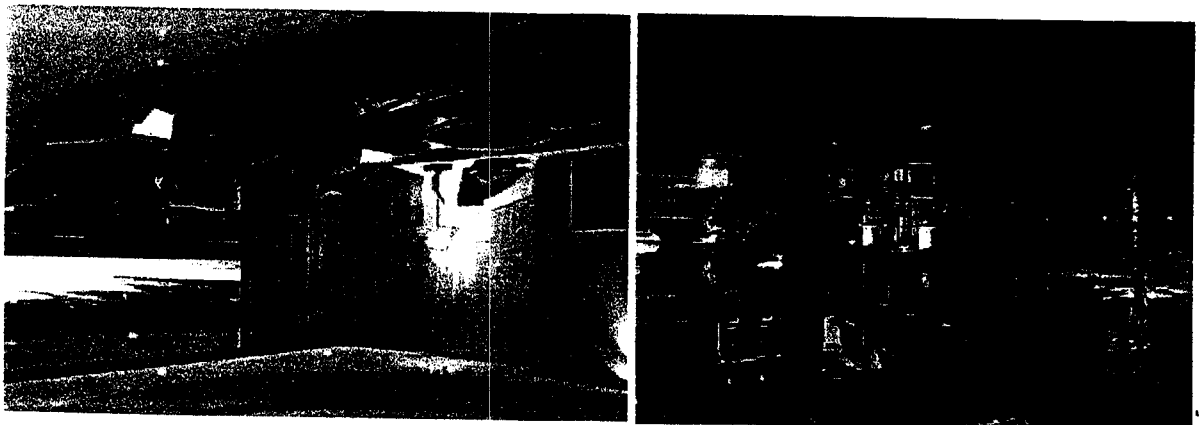


Figure 7 : Exemples de quelques aménagements d'intérieur (concepts)

L'implantation du bâtiment principal et de ses dépendances se fera en tenant compte du caractère très spécifique du site (décrit sous 5.1, Figure 13).

Site d'hébergement

Le site d'hébergement occupera les niveaux zéro (0) – un (1) et deux (2). Il est ainsi prévu

- 22 chambres au niveau 0
- 69 chambres au niveau 1
- 69 chambres au niveau 2

Concernant l'effectif public que peut accueillir cette infrastructure hôtelière, il est de 160 x 2 = 320 personnes.

L'hôtel disposera aussi d'une salle de conférence principale et des annexes qui sont dimensionnées pour recevoir 355 personnes assises (Figure 8).

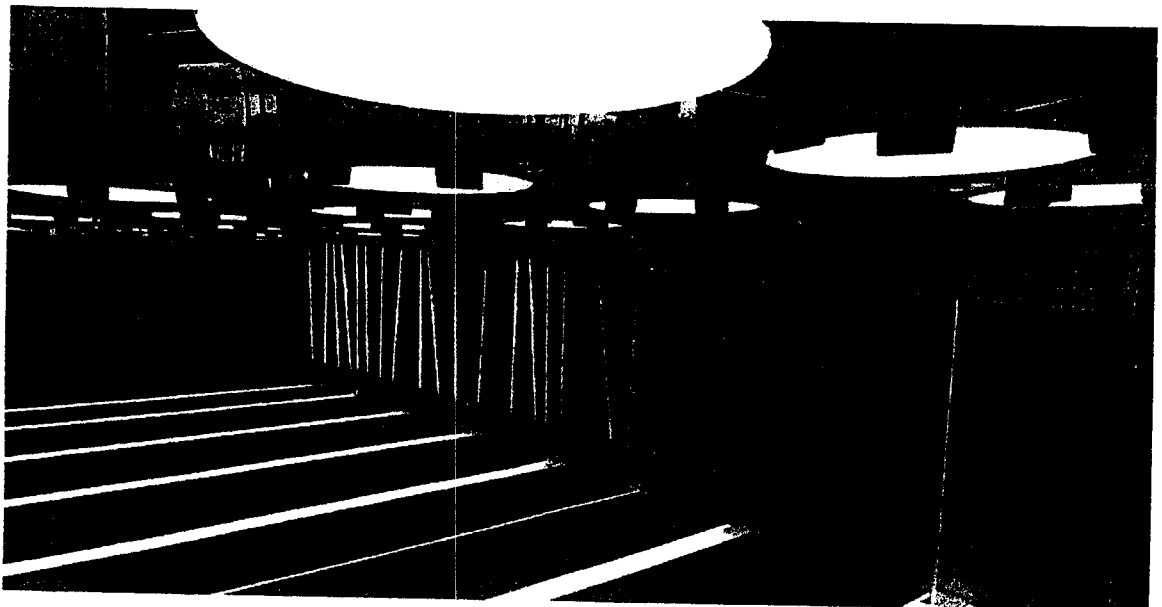


Figure 8 : Conception de la salle de conférence

La zone à restauration (restaurant et bar) a une capacité de 180 personnes.

L'hôtel prévoit pour son fonctionnement la création de 460 emplois

Le niveau 3 qui normalement devait être le rez-de-chaussée naturel car ayant un accès direct sur la chaussée naturelle servira d'accès au public. Il comportera entre autre la réception, la bagagerie et la salle d'attente.

Les clients de l'hôtel accéderont à la Réception à partir de la Route de la Corniche, en passant un poste de sécurité, via un pont d'accès (horizontal) au niveau 17.000, qui est le niveau de la Corniche.

L'entrée du Centre de Conférence, ainsi que celle du Bar, du Salon et du Restaurant se situeront au niveau 7.000. Le niveau 7000 accueillera aussi les parkings. D'une capacité de 750 places, on y accèdera à partir de la Route de la Corniche via la « Grand Palm Avenue », une rampe d'accès qui serpentera le long d'un mur de soutènement du niveau de la Corniche situé au niveau 17.000. Le hall d'entrée au niveau 7.000 est conçu pour être très spacieux ; des jets d'eau et des plantes créeront un microclimat dans la zone. Le restaurant avec une terrasse suspendue permettra à la clientèle de jouir d'une vue permanente sur la mer. Le petit-déjeuner y sera servi uniquement pour la clientèle de l'hôtel, tandis que le public pourra prendre ses déjeuners et ses dîners au restaurant.

Pour la conception des jardins de l'hôtel, l'architecte paysagiste s'est inspiré des jardins Alhambra de Grenade. Ils seront un endroit idéal pour la relaxation et la méditation (Figure 9).



Figure 9 : Conception de l'aménagement du paysage

La majorité des chambres auront une vue panoramique sur l'Océan. La taille des chambres sera variable selon le type :

- Les chambres *Standard* auront une surface de 40m² plus 10m² de terrasse (Figure 10)

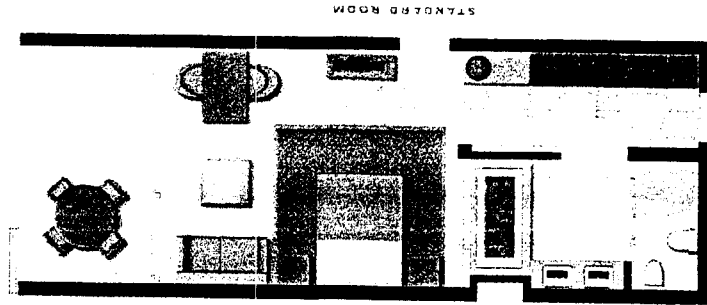
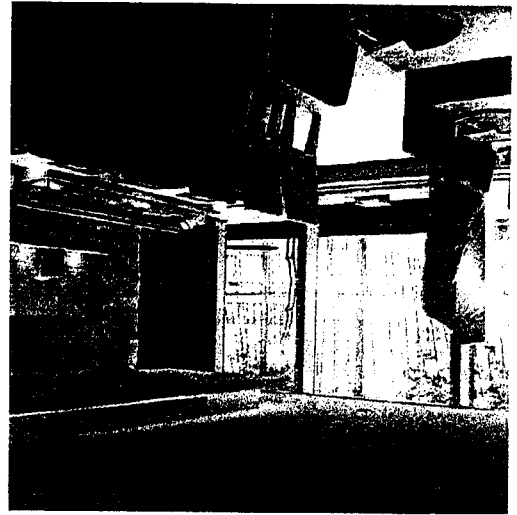
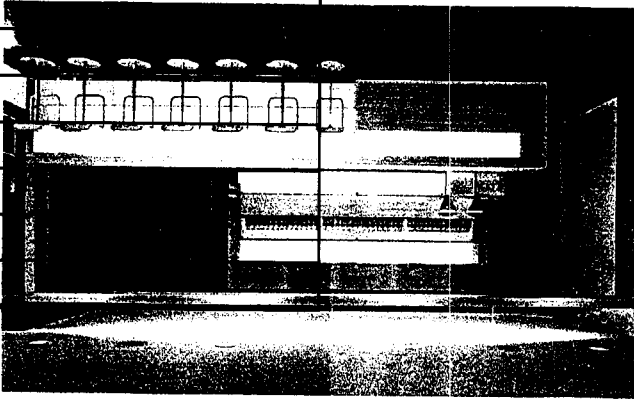


Figure 10 : Aménagement d'une chambre « type Standard »



le niveau 14.000 hébergera trois chambres de luxe de 100m² chacune avec une terrasse de 25m² et une *Suite Présidentielle* d'une surface de 220m² et d'une terrasse de 75m². L'aménagement intérieur sera le top du point de vue du style et respectant les normes internationales. Enfin, il faut signaler que l'hôtel, disposera aussi d'un ensemble de salles de conférence, un restaurant, un bar (Figure 12), une salle multifonctionnelle pouvant abriter des expositions et éventuellement des activités de plein air.

- Les *Suites* auront une surface 80m², accompagnée d'une terrasse de 20m².

Figure 11 : Aménagement d'une chambre « type Exclustif »



- Les chambres *Exclusif* auront une surface de 50m², ainsi qu'une terrasse de 10m² (Figure 11)

5 Etat initial de la zone du projet

5.1 Présentation du site et zone d'influence du projet

Le site du projet est situé dans la région de Dakar, plus précisément dans le département de Dakar, au niveau du quartier de Fann Résidence. Aussi les effets des travaux se feront sentir de façon assez localisée dans la zone immédiate du projet qui peut être définie sur une distance d'environ 300 à 500 m au delà de la Route de la Corniche et sur un espace compris entre la rue Léo FROBENIUS (voie débouchant de la villa de l'ancien Président de la République, Léopold S. SENGHOR et la rue Saint John PERSE (voie débouchant sur la supérette de la Corniche).

Deux raisons principales font qu'il est assez difficile de limiter clairement le champ d'action de projet du fait de sa superposition avec les différents chantiers sur la corniche.

Ainsi, les travaux de réhabilitation de la Corniche, actuellement en cours masqueront partiellement, les activités de chantiers du projet SEA PLAZA.

De manière générale, le chantier « SEA PLAZA » posera peu de nuisances en ce sens que la majorité des travaux du chantier se dérouleront sur une plate-forme (terrain nivelé) situé une dizaine de mètres en dessous du niveau de l'actuelle Route de la Corniche et à quelques mètres au-dessus du niveau de la mer (Figure 13). Par ailleurs, les voisins immédiats aussi bien à gauche comme à droite du site du SEA PLAZA sont un terrain en friche (côté droit) et un terrain où des travaux sont en cours (*Mémorial des victimes du Diola* à gauche). Une telle situation permet d'espérer que peu de personnes seront gravement affectées par les activités du chantier.

Rappelons toutefois que la détermination de la zone s'est faite sur la base d'une discussion avec les différents experts. Il a ainsi été convenu de la délimiter sur une distance maximale de « 500 mètres » autour de la zone du projet. L'étendue de cette zone d'influence peut varier selon les différents aspects environnementaux.

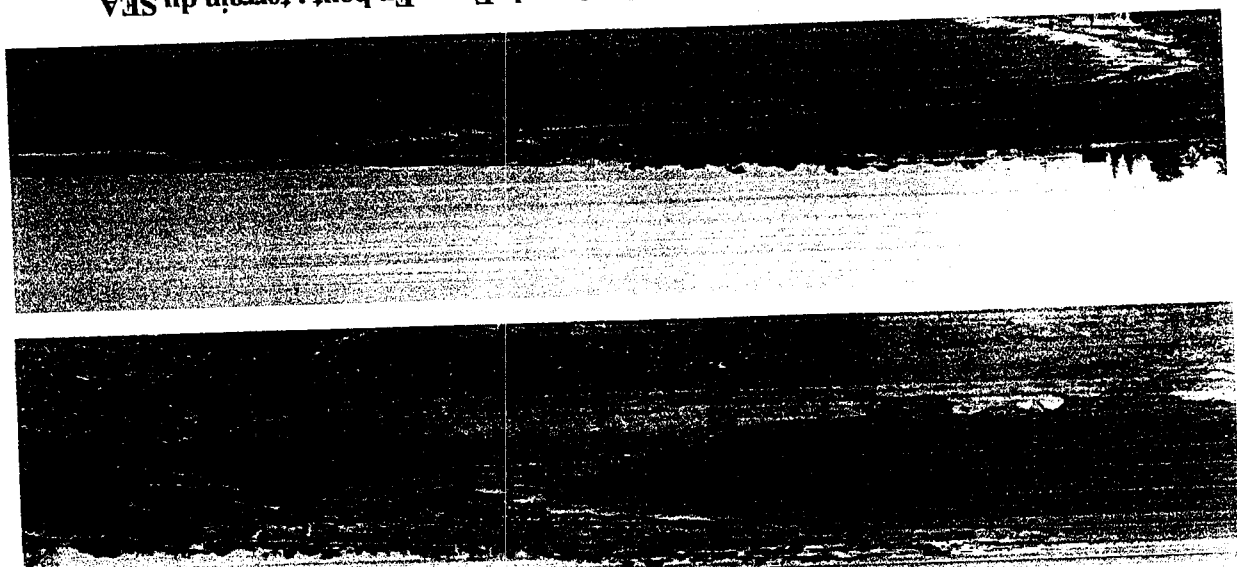


Figure 13 : Spécificité du site – vue de la plage de Fann. En haut : terrain du SEA PLAZA et une vue de la plage de Fann; en bas : vue du site à partir de site Mermoz.

5.2 Milieu physique

5.2.1 Géologie - Pédologie

Le projet se situe entièrement dans un domaine géologique fortement influencé par le volcanisme quaternaire de la presqu'île du Cap Vert. La Carte Géotechnique de Dakar (J. P. K'Vadec, Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics) permet de placer la zone du projet dans un contexte géologique, voire géotechnique (Figure 14).

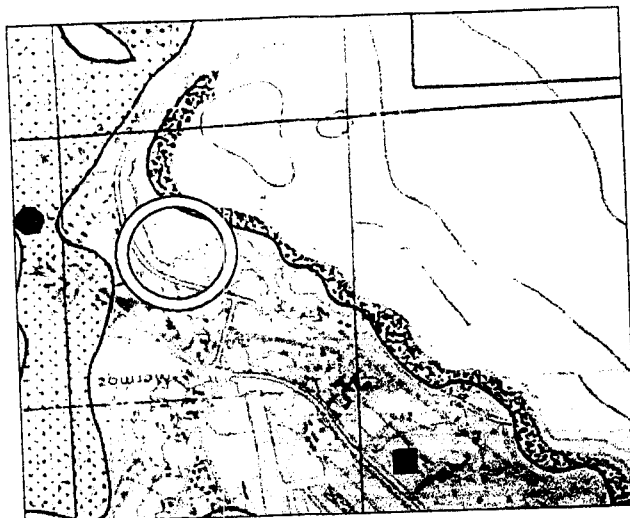


Figure 14 : Extrait de la Carte Géotechnique de Dakar avec la zone du projet encadrée

- (encadré en bleu clair) le Complexe basaltique des Mamelles
- (encadré en bleu rouge pointillé) le tuf volcanique des Mamelles.

Aussi, du fait qu'un tiers (1/3) du terrain sera destiné à devenir surface bâtie, il faudra veiller scrupuleusement à la bonne évacuation des eaux de pluies des zones bâties afin d'éviter toute érosion supplémentaire. L'évacuation des eaux pluviales vers la mer se fera par simple gravité.

Le projet sera implanté dans le talus de la Corniche. Aussi, il faudra prendre des précautions pour juguler les éventuels effets d'érosion du talus, surtout si celui-ci est constitué de graviers, de sables, et de remblais. Des eaux de ruissellement mal drainées pourraient être à l'origine de phénomènes d'érosion avec pour conséquences des glissements et des chutes des talus.

Aussi, dans le cadre des études hydrologique et hydrogéologique de la zone des sondages géotechniques carotés ont été effectués à des profondeurs variant entre 1,5 et 5 mètres et cela jusqu'à atteinte du refus (c'est-à-dire la limite où il n'est plus possible de perforer). La conclusion de ces différents sondages, c'est qu'ils n'ont révélés aucune trace d'humidité et aucun affluement d'eau.

Dans la zone du projet, un réseau hydrographique naturel de surface est inexistant. La quasi absence de rivières permanentes est due à une longue période de sécheresse qui par conséquence a favorisé la disparition de la végétation herbacée. Des observations antérieures sur le comportement de la zone de projet actuelle n'ont pas mis en évidence de résurgences d'eaux issues de la nappe phréatique. Une telle situation nous laisse croire qu'il n'y a pas d'inquiétude quant à l'influence des eaux souterraines sur l'aménagement de ce terrain et des infrastructures qui y seront installées.

5.2.2 Hydrologie- Hydrogéologie

Tufs volcaniques des Mamelles (quaternaire ancien). Ces formations, situées immédiatement sous les coulées basaltiques, affleurent largement dans la baie de Ouakam, au pied du volcan. Elles sont constituées par deux assises superposées ; l'assise supérieure est une bêche volcanique à gros éléments et à ciment relativement consolidé, dont la puissance est d'environ 20 mètres ; elle repose sur un tuf beaucoup plus fin et cohérent (assise inférieure), régulièrement lité et dont l'épaisseur maximum ne doit pas dépasser une dizaine de mètres.

Complexe basaltique des Mamelles (quaternaire ancien - Pléistocène). Les coulées volcaniques forment autour de l'appareil d'émission des Mamelles une vaste aureole qui s'étend sur presque toute la moitié Ouest de la Presqu'île. Les basaltes sont localisés à proximité immédiate du double promontoire des Mamelles dont elles constituent l'embase. Elles se présentent, dans la plupart des cas, en coulées horizontales, débitées perpendiculairement en prismes allongés à section pseudo hexagonale, conférant à l'ensemble l'aspect typique des orgues basaltiques. Les dolérites ont une extension beaucoup plus vaste vers l'Est et apparaissent sous forme de blocs arrondis dont le diamètre peut dépasser 1 mètre. Elles sont habituellement de couleur gris clair, alors que les basaltes sont beaucoup plus sombres.

La zone du projet est située sur la zone de contact entre les tufs volcaniques des Mamelles et le complexe basaltique des Mamelles. A l'est de la zone du projet sont localisés des sables argileux supra-basaltiques. Les principales caractéristiques géologiques de la zone du projet sont :

5.2.3 Climatologie

La zone du projet est caractérisée par un climat de type tropical sub-canarien à longue saison sèche et d'une courte saison humide. Ce climat est différent de celui des autres régions du pays, du fait de la position de la presqu'île de Dakar qui est sous influence quasi permanente du courant marin froid des Canaries. Concernant les données qui sont présentées ici, elles proviennent de la station météorologique de Dakar Yoff qui est la plus proche de la zone projetée.

La zone fait partie des régions qui reçoivent les pluies les plus faibles, avec une normale pluviométrique annuelle de 525 mm. De fortes variations inter-annuelles caractérisent les précipitations dans la zone. La saison pluviale s'étale généralement de juillet à octobre avec, par moments, des précipitations en janvier et février. La rosée matinale est abondante dans la zone.

La température moyenne annuelle se situe entre 23 et 25 °C. C'est en janvier février que les températures les plus basses sont enregistrées (en moyenne 20 °C), parfois 15° au lever et les maxima sont connus en octobre (30°C). L'humidité relative annuelle est assez élevée avec 91% et des valeurs minimales de 62%.

Le régime des vents est marqué par la prédominance de vents forts, souvent associés aux tornades soufflant Sud - Sud Est et qui se produisent particulièrement durant la saison humide (août à septembre). Les vitesses maximales instantanées peuvent atteindre 35 m/s et la vitesse moyenne annuelle varie entre 1,4 et 3,2 m/s (station météorologique Dakar Yoff).

5.2.4 La pollution atmosphérique et les poussières

Différentes sources contribuent à la détérioration de la qualité de l'air dans la région de Dakar, y compris le site du projet. Parmi ces sources on relève :

- Un trafic automobile particulièrement dense du fait que les routes de la Corniche et celle de Ouakam constituent des voies principales d'entrée à Dakar. Une des contraintes majeure avec ces véhicules c'est que nombre d'entre eux sont en mauvais état et utilisent comme carburant du gas-oil.
- Les travaux de réfection et d'aménagement ont transformé presque intégralement la Corniche en chantier et a déplacé la majorité du trafic à l'intérieur du quartier résidentiel de Fann.
- Une production locale de poussière (d'origine de la côte et du chantier de la Corniche) qui sera du soit à un vent soufflant constamment de l'Atlantique vers le continent et aussi la retombée de poussières venant de zones éloignées.
- Les avions au décollage et l'atterrissage à l'aéroport de Dakar constituent une source de pollution atmosphérique (rejets de gaz) mais aussi de nuisance sonore (bruit).

5.3 Milieu humain et activités socio-économiques

5.3.1 Caractéristiques démographiques de la grande région

L'estimation de la population du Sénégal au 31/12/2004 effectuée par la DPS, précise que la région dakaroise compte 2 399 451 habitants, soit près de 22 % de la population nationale concentrée sur seulement 550 km² (0,3 % du territoire). Ainsi, le seul

Le type d'habitat présent dans l'entourage du site est plus ou moins uniforme du type habitat moyen et grand standing sous forme d'immeubles et de résidences privées et publics. De manière générale, les sols sont utilisés comme terrains à bâtir. L'usage des sols est essentiellement du type urbain – l'industrie et l'agriculture ne sont pas présentes. Entre la Route de la Corniche et la côte, au sud du SEA PLAZA on relève des terrains en friche. Ce site n'est pas considéré comme patrimoine culturel, ni historique.

5.3.6 Typologie de l'habitat et usage des sols

Le site du SEA PLAZA est séparé du quartier résidentiel par la Route de la Corniche, une des principales voies qui relie les quartiers résidentiels au nord de Dakar au Centre Ville. Depuis mai 2006 les autorités procèdent à la réhabilitation et au réaménagement de cet axe routier important. Dans le cadre de ces travaux, la Route de la Corniche restera partiellement fermée pendant au moins 12 mois (jusqu'en mai 2007). A la hauteur du futur SEA PLAZA la route est partiellement fermée à la circulation.

5.3.5 Transports et trafic

Très peu de commerce sont présents dans la zone d'influence du projet en dehors de la Supérette de la corniche, seules quelques boutiques et centres téléphoniques sont présents dans la zone d'influence du projet.

5.3.4 Commerces

Les services sont représentés par des structures administratives nationales (Ministères, Administration communale,...), des structures administratives à caractère international (Ambassades, consulats, ONGs,...), hôpitaux et institutions médicales divers, des sièges d'entreprises sénégalaises et étrangères,

5.3.3 Services

Dans l'entourage de la zone projetée sont installées des structures telles que des ambassades (Espagne, Portugal, Turquie, Koweït,...), des ONG et bureaux d'études (p.ex. Friedrich Ebert Stiftung), des Services (p.ex. l'AATR, DHL,...), un centre de recherche (CSE), deux écoles élémentaires publiques (*Franco Sénégalaise de Fann* et *Joseph Gomis*), une supérette et quelques petits commerces, ainsi qu'un restaurant asiatique « la Noix d'or.

Le quartier de Fann Résidence est plutôt un quartier résidentiel calme et de valeur immobilière très élevée. Le nombre de secteurs d'activité qui seront touchés par le projet du SEA PLAZA sera relativement faible du fait que le quartier de Fann Résidence héberge très peu d'activités socio-économiques. Les principaux secteurs influencés par le projet hôtelier sont le secteur des services publics et privés, ainsi que de rares commerces.

5.3.2 Activités socio-économiques

département de Dakar compte près de 1 009 256 habitants, soit une densité de près de 1835 habitants au km².

5.4 Conclusion

Les différentes observations faites nous conduisent à dire que de manière générale les travaux envisagés dans le cadre du complexe SEA PLAZA ne devront pas entraîner d'inconvénients majeurs supplémentaires en ce qui concerne le trafic routier journalier.

Pendant la phase d'exploitation du complexe hôtelier, la fluidité du trafic peut être influencée par les véhicules des clients arrivants à l'hôtel et les camions de livraison de produits qui accéderont et quitteront le site du complexe. S'ajoutera à cela, les nombreux taxis qui pourront freiner le trafic pour attendre, prendre ou descendre des clients

Du point de vue intensité du trafic routier à cette hauteur de la Corniche, il faudra s'attendre à un accroissement. Cependant, les effets négatifs ne devront pas être significatifs dans le cas où il aurait un respect scrupuleux des mesures prévues pour éviter les embouteillages tant à l'entrée qu'à la sortie de l'hôtel. Parmi les mesures envisagées, il rappelle qu'une bretelle parallèle à la voie principale devra être construite pour limiter les bouchons, par la même occasion, il se sera pas permis de traverser la voie principale pour aller dans le sens opposé (l'entrée et la sortie de l'hôtel se feront selon un sens unique).

Enfin, il faut signaler qu'il sera aussi difficile d'évaluer la hausse du trafic qui résulterait exclusivement de la construction de l'hôtel car aussi bien le réaménagement de la Route de la Corniche que les travaux sur le site du *Mémorial des Naufrages du Diola* entraîneront chacun une hausse du nombre d'utilisateurs.

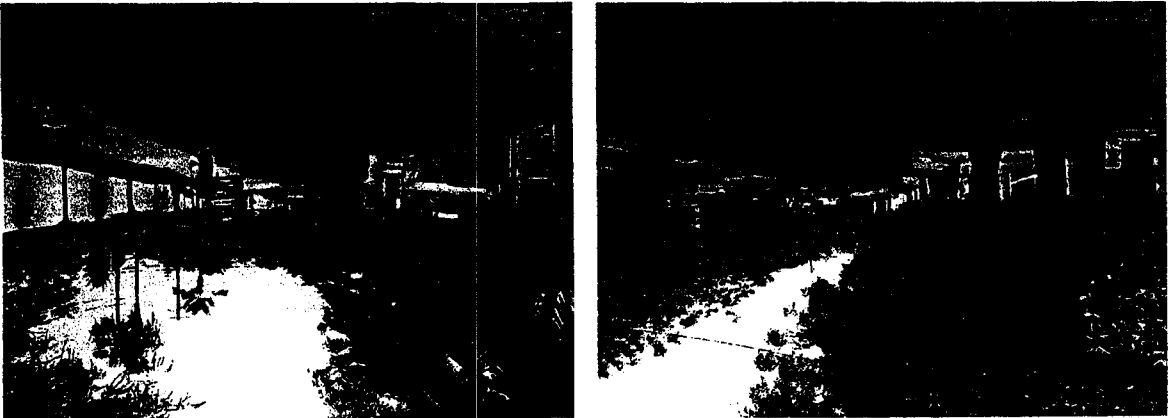


Figure 15 : Prise de vues de quelques rues du quartier de Fann Residence

L'entourage immédiat du site se caractérise comme étant un site résidentiel urbain où l'on retrouve aussi de nombreux services (ambassades, ONGs, bureaux, centre de recherche, écoles). Le prix des terrains et des loyers dans le quartier de Fann Residence sont parmi les plus élevés de toute la Presqu'île de Dakar. Il en résulte un niveau de vie nettement supérieur à celui des nombreux autres quartiers de la presqu'île (Figure 15). La présence de rues en cul de sac réduit fortement le trafic à l'intérieur du quartier. Ainsi, c'est la Route de la Corniche qui reçoit la majorité du trafic autour du quartier. Le SEA PLAZA n'étant pas construit au milieu du quartier, il ne devra alors pas fortement affecter négativement la qualité de vie du quartier.