

REPUBLIQUE DU SENEGAL



Un Peuple - Un But - Une Foi

**MINISTRE DE L'INDUSTRIE ET DES
PETITES ET MOYENNES INDUSTRIES**



**AGENCE D'AMENAGEMENT ET DE PROMOTION DES
SITES INDUSTRIELS**

-----000000000000000000-----

DOMAINE INDUSTRIEL DE DIAMNIADIO

REGLEMENT INTERIEUR

Mars 2020

1er Étage Immeuble Administratif - plateforme Industrielle International de Diamniadio (P2I) Arrondissement C
Rue 31x32_Pôle Urbain de Diamniadio _Tél +221 33 959 37 14 _33 959 37 15 _33 959 37 16 _BP :4112 Dakar RP

REGLEMENT INTERIEUR

CHAPITRE PREMIER : PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Article premier : Objet du règlement

En application des textes actuellement en vigueur au Sénégal, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains et particulièrement aux futurs acquéreurs des parcelles du lotissement des T.F. N° 3631/R-3652/R, 1542/R, 15397/R, 15398/R, 15399/R.

En aucun cas le cahier des charges qui contient les dispositions d'ordre privé ne pourra prévoir des stipulations contraires au présent règlement.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement ci-après identifié destinés à usage industriel.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe ; à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par la reproduction in-extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de locations successives.

Lors et après l'exécution des travaux, il ne pourra y être dérogé sauf accord avec les autorités compétentes et/ou à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces modifications mineures pourront également concerner la voirie, les réseaux divers, les servitudes, les terrassements.

Pour des raisons jugées nécessaires, utiles ou profitables, ou pour toute autre cause que ce soit, l'APROSI se réserve le droit de procéder à toute modification du présent règlement en accord avec les autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires.

Article 2 : Désignation et situation des T.F. à lotir

Le terrain à lotir est un terrain nu d'une superficie de 43 ha 31ca 30 (TF. 3631/R), 48ha 07a 16ca (TF. 3652/R), 1ha 96a 98ca (TF 1542/R), 26ha 52a 43ca (TF. N° 15397/R), 29 ha 03a 57 ca (TF 15398/R) et 09 ha 95 a 00 ca (TF 15399/R) situé à DIAMNIADIO, faisant l'objet en son entier des titres fonciers cités ci-dessus.

Article 3 : Origine de Propriété

Le terrain, objet du présent lotissement, appartient à ce jour exclusivement à l'APROSI.

Article 4 : Morcellement

L'ensemble du lotissement est composé des parcelles établies sur le plan de lotissement.

Article 5 : Zoning

Le présent lotissement sera classé dans le règlement de zoning et affectée en principe exclusivement aux zones industrielles.

Aucune habitation de quelque autre nature ne pourra être autorisée à l'intérieur de ce lotissement sauf les cas exceptionnels qui seront définis par l'APROSI dans un document séparé.

Toutefois pour tenir compte du plan directeur d'Urbanisme de la ville, certains lots ou parcelles pourront être réservés à des installations commerciales mixtes.

Article 6 : Adhésions aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement qui sera, dès approbation du lotissement, déposé avec les plans et le cahier des charges aux minutes d'un Notaire qui sera désigné pour être remis en un exemplaire à chaque acquéreur.

Tout acquéreur de lots accepte sans réclamation, la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les

voies de celui-ci, aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Les conditions de cette utilisation seront définies en accord avec l'APROSI et dureront aussi longtemps que la voirie ne sera classée dans le domaine public.

CHAPITRE II : SERVITUDES GENERALES

Article 7 : Tenue générale

Les parcelles du lotissement des T.F. 3631/R-3652/R, 1542/R, 15397/R, 15398/R, et 15399/R les constructions, les espaces et les voies doivent être tenus en parfait état de propreté et d'entretien.

Il est interdit :

- De déposer les décharges, ordures, déchets, matériaux sur les parcelles, les voies, les espaces libres, les terrains voisins. Chaque acquéreur doit remettre au Service Public de nettoyage ses propres déchets.

Les matériaux des constructions en cours d'installation et seulement pendant cette période peuvent être déposés sur le terrain des lots ou parcelles intéressés, mais en aucun cas sur les parties communes ni sur l'emprise des voies, de même les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites en dehors de ces parcelles.

- De modifier l'écoulement naturel ou imposé de l'eau de ruissellement.
- D'obstruer même partiellement et temporairement les fossés des voies pour l'accès de parcelles même pendant la durée des chantiers de construction : des buses ou des ponceaux ou une ouverture suffisante devront être mis en place rationnellement dans les caniveaux et fossés.
- De procéder à un affichage ou une publicité sur les parcelles clôturées et constructions, en dehors des panneaux de vente des lots du présent lotissement.

Article 8 : Plantations

L'abattage des arbres existants dans le lotissement est interdit à l'exception de ceux situés à l'emplacement des aires de constructions et des allées carrossables et des arbres morts.

Les arbres morts ou supprimés devront être remplacés immédiatement par des sujets de même essence ou d'une essence autorisée par administration.

Article 9 : Lotissement - Subdivision

Les entreprises industrielles détentrices de plusieurs lots limitrophes peuvent construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures aux parcelles qu'il a achetées. Il doit dans ce cas solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse se substituant à celui approuvé.

Toute subdivision est interdite même dans le cas d'une indivision dès lors que cette subdivision peut être de nature à constituer des lots inférieurs à 150 m².

A ce sujet les co-proprétaires indivis ne pourront se prévaloir de texte en vigueur ailleurs pour déroger aux principes du présent cahier des charges. Les clôtures en torchis, bois ou planches, matériaux de récupération et tôle sont formellement interdites.

Les portails d'entrée des propriétés de même que les portillons devront être particulièrement soignés et seront soumis en même temps que le projet de constructions au Service Départemental de l'Urbanisme de Rufisque pour autorisation conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III : CARACTERISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

Article 10 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

La nature de l'occupation du sol est réservée uniquement pour l'exploitation industrielle.

Article 11 : Caractères généraux des constructions

Les constructions à édifier sur les parcelles devront rigoureusement respecter les zones dites "non aédificandi" matérialisées sur le plan de lotissement approuvé.

Article 12 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Distance minimale entre les façades : 19.00 m

Distance minimale par rapport mur de clôture : 2.50 m.

Emprise au sol : 60%

Hauteur des constructions : 12.50 m

Article 13 : *Aspect des constructions*

Formes : bâtiment avec toiture à 2 versants

Couleurs : couleurs des panneaux pré-laqués au choix du client

Murs séparatifs : Les murs séparatifs seront conçus selon le bon vouloir du client et seront à sa charge.

Murs de façades : Peinture couleur terre.

CHAPITRE IV : VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Article 15: *Aménagement - Viabilité*

La viabilité comprend les voies tracées sur le plan général du lotissement ; elle touchera la voie pratiquée sur le plan général du lotissement qui assure l'accès aux parcelles intérieures.

Les travaux nécessaires seront réalisés conformément aux normes en vigueur.

L'emprise des allées piéton sera prévue pour une largeur de 1,5m de chaque côté de la voirie.

Chacun des lots a directement accès sur une route ou passage ; il y aura à l'intérieur de certaines parcelles une servitude de passage.

Il est à cet effet interdit aux entreprises industrielles d'ouvrir sur leurs lots d'autres voies que celles prévues dans l'ensemble du lotissement.

En outre, toute entreprise qui causerait des dégâts sur les voies en sera responsable et tenu à ses frais d'en effectuer les réparations.

Article 16 : Eau - Electricité

L'APROSI exécutera la ligne de distribution électrique en réseau mixte (une partie enterrée et une autre aérienne).

Les réseaux seront réalisés conformément aux normes.

Les branchements sur les réseaux d'alimentation en eau et électricité seront exécutés par le concessionnaire, les frais de branchement sur les réseaux préalablement installés étant à la charge des entreprises industrielles.

Article 17 : Assainissement

Etant donné l'absence d'un réseau d'égout (à l'état actuel), les acquéreurs doivent se conformer au règlement sanitaire pour l'écoulement des eaux pluviales, pour l'installation des fosses septiques ou étanches pour l'absorption des effluents et des eaux usées.

En aucun cas, elles pourront être versées dans les lots voisins et les acquéreurs devront observer pour l'établissement de leurs drains ou puits perdu un retrait de 2,50m minimum de la limite des propriétés voisines. Dans le cas où un réseau public d'égout serait installé le long de la voie commune, les acquéreurs seront tenus dans le délai de 6 mois qui suivront, d'y relier les immeubles soit par suppression de la fosse septique, soit par le branchement de l'affluent sur l'égout, le tout à leurs frais.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés doivent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires

industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié et les conduisant soit au réseau public d'assainissement si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

CHAPITRE V : PROCEDURES FONCIERES

Article 18 : Servitudes diverses

L'APROSI déclare que les T.F. N 3631/R-3652/R-1542/R, TF 15397/R, TF 15398/R, TF 15399/R ne sont grevés à sa connaissance personnelle d'aucune inscription de privilège d'actions résolutoires, ni d'aucun droit réel profitant à des tiers et qu'il n'est grevé d'aucune clause d'indisponibilité.

Article 19 : Mutations foncières

Les entreprises industrielles devront procéder, dès approbation officielle du lotissement et dans les plus brefs délais possibles, à leurs frais au bureau de la conservation de la Propriété Foncière auprès du Centre des Services Fiscaux de Rufisque, à la mutation à leurs noms des parcelles à distraire par voie de morcellement des T.F. 3631/R-3652/R-15397/R-15398/R-15399-R afférents aux lots acquis.

CHAPITRE VI : DIVERS

Article 20 : Publicité et affichage

Tout affichage donne lieu à un accord préalable de l'APROSI.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site. L'emplacement doit tenir compte de l'aménagement paysager existant. La couleur et la taille du support doivent être validées par l'APROSI.

Article 21 : Stationnement des véhicules

Tout stationnement sur les voies du site en dehors des zones dédiées pour cela est interdit. Chaque entreprise doit aménager un parking accessible pour ses éventuels visiteurs au lieu de les laisser stationner sur les voies.

Article 22 : Espaces libres et plantations

Les parties non construites, qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation et aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage devront être plantées afin de favoriser l'intégration urbanistique.

Article 23 : Evaluation environnementale du Domaine Industriel de Diamniadio.

Elle sera suivie par la Direction technique de l'APROSI

Article 24 : Infractions-sanctions

Toute infraction aux prescriptions du présent règlement sera sanctionnée comme de droit.

L'APROSI

L'Entreprise

“ lu et approuvé ”