

REPUBLIQUE DU SENEGAL



Un Peuple - Un But - Une Foi

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



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

-----000000000000000000-----

DOMAINE INDUSTRIEL DE DIAMNIADIO

CAHIER DES CHARGES

Décembre 2018

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

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE..... | 5 |
| TITRE 1 : CAHIER DE PRESCRIPTIONS GENERALES..... | 5 |
| CHAPITRE I : LE DOMAINE INDUSTRIEL DE DIAMNIADIO..... | 5 |
| I. Contexte et historique du Domaine Industriel de DIAMNIADIO | 5 |
| II. Situation et origine de la propriété | 7 |
| a. Situation (Voir Annexe 1 et 2)..... | 7 |
| b. Origine de la propriété..... | 7 |
| c. Destination du projet | 7 |
| d. Activités envisagées | 7 |
| e. Consistance du projet..... | 7 |
| CHAPITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE L’APROSI..... | 8 |
| <i>Article 1</i> : Nature des travaux à la charge de l’APROSI..... | 8 |
| 1.1. Infrastructures externes | 8 |
| 1.2. Mise en état des sols et des terrassements | 8 |
| 1.3. Voiries et parking | 8 |
| 1.4. Voie ferrée..... | 8 |
| 1.5. Assainissement | 8 |
| 1.6. Eau potable..... | 9 |
| 1.7. Dispositif anti-incendie | 9 |
| 1.8. Electricité | 9 |
| 1.9. Télécommunications | 9 |
| 1.10. Espaces verts | 10 |
| <i>Article 2</i> : Respect du plan d’aménagement | 10 |
| <i>Article 3</i> : Entretien des ouvrages | 10 |
| <i>Article 4</i> : Dépôt de matériaux et déblais | 10 |
| CHAPITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DE L’ENTREPRISE INDUSTRIELLE | 10 |
| | 10 |
| <i>Article 5</i> : Travaux à la charge de l’entreprise industrielle | 10 |
| 5.1. Terrassements..... | 10 |
| 5.2. Voirie..... | 11 |
| 5.3. Assainissement | 11 |
| 5.4. Eau potable/Dispositif anti-incendie | 11 |

| | |
|--|-----------|
| 5.5. Electricité | 11 |
| 5.6. Télécommunications | 11 |
| <i>Article 6</i> : Réfection des réseaux | 11 |
| <i>Article 7</i> : Propreté-Hygiène-Sécurité | 12 |
| <i>Article 8</i> : Servitudes..... | 12 |
| <i>Article 9</i> : Permis de construire | 12 |
| <i>Article 10</i> : Exécution des travaux | 13 |
| <i>Article 11</i> : Droit de circulation..... | 14 |
| TITRE 2 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES..... | 14 |
| CHAPITRE I : NATURE ET CARACTERE DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 14 |
| <i>Article 12</i> : Caractère de l'occupation du sol | 14 |
| <i>Article 13</i> : Occupation ou utilisation autorisée | 15 |
| <i>Article 14</i> : Occupation ou utilisation interdite | 15 |
| <i>Article 15</i> : Occupation ou utilisation soumise à des conditions spéciales | 15 |
| CHAPITRE II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL | 15 |
| <i>Article 16</i> : Nature de la construction..... | 15 |
| <i>Article 17</i> : Accès et Voirie | 15 |
| 17.1. Accès | 15 |
| 17.2. Voirie | 16 |
| <i>Article 18</i> : Desserte par les réseaux | 16 |
| 18.1. Eau..... | 16 |
| 18.2. Assainissement | 17 |
| 18.3. Rejet des eaux usées | 17 |
| 18.3.1. Eaux usées domestiques | 17 |
| 18.3.2. Eaux résiduaires industrielles | 19 |
| 18.3.3. Eaux pluviales..... | 19 |
| <i>Article 19</i> : Surfaces et formes des lots | 20 |
| <i>Article 20</i> : Clôture | 20 |
| <i>Article 21</i> : Implantation des constructions..... | 20 |
| 21.1. Marges de retrait des constructions | 20 |
| 21.2. Emprise au sol | 21 |
| Coefficient d'emprise au sol..... | 21 |
| 21.3. Hauteur des constructions..... | 21 |
| <i>Article 22</i> : Aspect extérieur..... | 21 |

| | | |
|---|---|-----------|
| 22.1. | Traitement des façades | 21 |
| 22.2. | Publicité | 22 |
| <i>Article 23</i> : Stationnement-Espaces libres et plantations-Aires de stockage | | 22 |
| 23.1. | Stationnement des véhicules | 22 |
| 23.2. | Espaces libres intérieures et plantations | 22 |
| 22.3. | Aires de stockage..... | 23 |
| CHAPITRE III : MESURES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT | | 23 |
| <i>Article 24</i> : Protection de l'environnement | | 23 |
| <i>Article 25</i> : Rejets atmosphériques | | 23 |
| <i>Article 26</i> : Rejets solides | | 24 |
| <i>Article 27</i> : Rejets liquides | | 24 |
| <i>Article 28</i> : Autres nuisances..... | | 24 |
| TITRE 3 : CONDITIONS DE CESSION DES TERRAINS..... | | 24 |
| <i>Article 29</i> : Caractère fondamental de la cession | | 24 |
| <i>Article 30</i> : Autorisation administrative | | 24 |
| <i>Article 31</i> : Jouissance | | 24 |
| <i>Article 32</i> : Délais de réalisation | | 25 |
| <i>Article 33</i> : Déchéance | | 25 |
| <i>Article 34</i> : Prolongation de délais | | 25 |
| <i>Article 35</i> : Droit de préemption | | 25 |
| <i>Article 36</i> : Désistement | | 26 |
| <i>Article 37</i> : Fixation du prix de la cession..... | | 26 |
| <i>Article 38</i> : Modalités de règlement du prix..... | | 26 |
| <i>Article 39</i> : Autres frais | | 26 |
| TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES..... | | 26 |
| <i>Article 40</i> : Cadre juridique et réglementaire du projet | | 26 |
| <i>Article 41</i> : Respect du cahier des charges | | 27 |
| <i>Article 42</i> : Conditions de révision ou de modification du cahier des charges | | 27 |
| <i>Article 43</i> : Impôts..... | | 27 |
| <i>Article 44</i> : Assurances | | 28 |
| <i>Article 45</i> : Gestion de la zone | | 28 |
| <i>Article 46</i> : Adhésion à l'Association du Domaine industriel..... | | 28 |
| <i>Article 47</i> : Litiges | | 28 |
| <i>Article 48</i> : Sanctions | | 28 |

PREAMBULE

Le Domaine Industriel de DIAMNIADIO (DID), composé des titres fonciers TF 3631/R & TF3652/R de superficies respectives de 43Ha et 48Ha, est la propriété exclusive de l'APROSI d'Aménagement et de Promotion des Sites Industriels (APROSI).

Le présent cahier des charges est établi en application des dispositions de la loi N° 2008-43 relative au Code de l'Urbanisme.

Il est applicable aux lotissements et aménagements, de l'APROSI, destinés aux activités industrielles en général et particulièrement au Domaine Industriel de DIAMNIADIO.

Il fixe :

- les droits et obligations de l'APROSI et des entreprises industrielles ;
- les conditions de réalisation des aménagements par l'APROSI, et de construction par l'entreprise industrielle ;
- les rapports entre l'APROSI et l'entreprise industrielle ;
- les rapports entre les entreprises industrielles ;
- les conditions de cession des terrains.

Il est opposable à tout détenteur ou occupant, à quelque titre que ce soit, de tout ou partie du lotissement, et doit être rappelé dans tout acte translatif de propriété des parcelles à l'occasion de chaque vente.

TITRE 1 : CAHIER DE PRESCRIPTIONS GENERALES

CHAPITRE I : LE DOMAINE INDUSTRIEL DE DIAMNIADIO

Le Domaine industriel de Diamniadio, d'une superficie de 92 ha, a été initié par l'APROSI placé sous la tutelle du Ministère de l'Industrie et des Mines (MIM).

L'APROSI est chargée de son aménagement, sa gestion, sa promotion et sa commercialisation.

Le Domaine Industriel de Diamniadio offre aux investisseurs les conditions favorables d'installation et de fonctionnement de leurs unités industrielles.

I. Contexte et historique du Domaine Industriel de DIAMNIADIO

Le projet Domaine industriel de Diamniadio est initié dans le cadre de la stratégie du Gouvernement relative à la promotion des infrastructures d'accueil industrielles dans le sens de mieux structurer la forme d'appui de l'Etat aux entreprises industrielles en matière d'affectation de sites.

Ce projet répond essentiellement aux besoins pressants des investisseurs pour l'acquisition de terrains industriels équipés selon les standards internationaux, ainsi qu'un accompagnement personnalisé aux entreprises implantées.

Aussi, le Domaine Industriel de Diarnadio constitue un vecteur efficace de création d'emplois et de génération de projets industriels à forte valeur ajoutée dans la région.

Il contribue aussi à désengorger la capitale, Dakar, actuellement saturée en matière de foncier industriel.

Le projet est piloté par l'Agence d'Aménagement et de Promotion des Sites Industriels (APROSI), chargée entre autres :

- ❖ *d'identifier, d'acquérir et de constituer des réserves foncières, dans le respect de la législation en vigueur, pour l'aménagement de sites industriels en liaison avec la Direction Générale des Impôts et Domaines, la Direction de l'Urbanisme et les collectivités locales concernées ;*
- ❖ *d'assurer la gestion foncière des sites par la cession ou la location à usage industriel ;*
- ❖ *d'assurer l'aménagement et la promotion d'espaces bâtis destinés à des activités industrielles ;*
- ❖ *d'assurer l'aménagement des espaces communs destinés à l'incubation et à l'essaimage d'activités industrielles à haute valeur ajoutée en privilégiant la proximité de plates-formes industrielles dynamiques, de centres d'enseignement supérieur ou de formation professionnelle ;*
- ❖ *de procéder ou faire procéder à la réhabilitation et à l'aménagement de sites destinés à abriter harmonieusement des activités industrielles ;*
- ❖ *de s'assurer de la bonne gestion et la maintenance des sites ;*
- ❖ *de contribuer au développement d'une offre compétitive de production et de services des opérateurs installés sur le site ;*
- ❖ *de promouvoir toute action pour la rentabilisation et l'occupation optimales des sites industriels ;*
- ❖ *d'entreprendre toute démarche nécessaire à la réhabilitation et l'aménagement des sites.*

L'APROSI émet obligatoirement un avis sur la conformité aux normes techniques requises.

La gestion du Domaine sera assurée à terme, par une société de gestion comprenant outre l'APROSI, les collectivités locales, les privés, la chambre de commerce, le patronat, les entreprises du domaine...

II. Situation et origine de la propriété

a. Situation (Voir Annexe 1 et 2).

Le Domaine industriel de DIAMNIADIO, objet du présent cahier des charges, est situé dans la commune de Diamniadio dans la région de Dakar. Il est à 30 Km de Dakar en direction de Thiès, longeant la route Nationale N° 1 avec un accès rapide par l'autoroute à péage et le Train Express Regional (TER).

b. Origine de la propriété

L'APROSI déclare que les T.F. N° 3631, 3652/R et 1542/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.

c. Destination du projet

La vocation principale du Domaine industriel de Diamniadio est de mettre à la disposition des industriels des espaces aménagés destinés à leur développement et au renforcement économique.

d. Activités envisagées

La priorité d'implantation est accordée à des filières jugées porteuses d'activités potentielles, notamment, les secteurs de l'agro-alimentaire, l'automobile, l'aéronautique, le textile et l'habillement, l'électronique et l'électrique, les services industriels....

Aussi, afin de garantir le bon fonctionnement du Domaine, et en vue de créer un espace urbain équilibré sur le plan socio-économique, certaines fonctions complémentaires sont programmées, notamment les équipements d'accompagnements :

- Publiques : mosquée, espaces verts, terrains de sport et aires libres,
- Privés d'intérêt général : salle de conférences, club de sport, centres commerciaux et de services, cafés, restaurants, etc.

e. Consistance du projet

Le Domaine, conçu sur une superficie de 92 ha, réparti sur les TF 3652/R et 3631/R sera aménagé suivant un plan directeur tenant compte des spécificités de l'activité des futurs industriels et d'une bonne circulation interne.

CHAPITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROMOTEUR DEVELOPPEUR

Article 1 : Nature des travaux à la charge de l'APROSI

Le Promoteur Développeur s'engage à exécuter dans les meilleurs délais tous les travaux de voirie et réseaux divers ainsi que l'aménagement des espaces à usage collectif nécessaires à la viabilité du site.

Ces travaux comportent :

1.1. Infrastructures externes

Les infrastructures externes nécessaires au raccordement de la zone avec l'environnement extérieur sont mises à la charge de l'APROSI ; il prendra en charge également les études et la réalisation de tout ou partie des ouvrages qui profiteront à la zone industrielle.

Les amenées (eau, électricité), les raccordements de la zone aux voies principales de la ville et au réseau d'assainissement sont à sa charge.

1.2. Mise en état des sols et des terrassements

L'APROSI est tenu d'effectuer les terrassements des ouvrages communs (voirie, parking, équipements collectifs etc.) à l'exception de ceux intéressant l'espace individuel à l'intérieur de chaque lot, qui restent à la charge de L'entreprise industrielle.

1.3. Voiries et parking

L'APROSI effectuera les travaux prévus dans le plan d'aménagement nécessaires à la desserte des lots conformément aux normes arrêtées ci-après.

Il pourra, si nécessaire, interdire la circulation sur tout ou une partie des voies qu'il aura réalisées.

Ces travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art, aux plans et aux profils en long et en travers.

La voirie intérieure sera composée de voies 10m de largeur (2 voies de 3,5m chacune et un trottoir de 1,5m de chaque côté).

Le profil en long de la voirie prévue par le plan directeur présentera une pente telle qu'il ne pourra y avoir stagnation d'eau.

1.4. Voie ferrée

Lorsqu'il s'avèrera nécessaire et possible, l'APROSI pourra demander la desserte de la zone par la voie ferrée, qui est juste à quelques centaines de mètres de la zone industrielle.

1.5. Assainissement

L'APROSI se charge d'exécuter les travaux d'assainissement des eaux usées et de drainage des eaux pluviales.

Le réseau d'assainissement, qui est réalisé selon le système dit "séparatif", doit comporter une conduite pour les eaux vannes et industrielles et des caniveaux pour les eaux de ruissellement. Tous les lots disposeront de fosses septiques en attendant la mise en place d'un réseau.

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit séparatif qui interdit tout déversement d'eaux usées dans le réseau « eaux pluviales » et inversement. Seules les eaux pluviales sont récoltées dans les réseaux réservés à cet effet. De même les eaux vannes et les eaux industrielles sont impérativement dirigées sur les collecteurs dits « eaux usées ».

Les réseaux des eaux usées du lotissement sont raccordés aux collecteurs principaux et acheminés vers la station d'épuration.

Les eaux usées sont dirigées vers une station de traitement.

Les boîtes de branchement sont construites par l'APROSI pour chaque lot, en limite de la propriété.

Les ouvrages d'assainissement sont construits conformément aux plans et ouvrages type annexés au dossier technique du présent lotissement.

1.6. Eau potable

L'APROSI réalisera les travaux du réseau principal d'adduction et de distribution d'eau.

1.7. Dispositif anti-incendie

L'APROSI mettra en place un dispositif de lutte contre l'incendie, qui consistera à implanter des poteaux d'incendie sur le réseau principal de distribution d'eau.

Ce dispositif devra être complété par chaque acquéreur, à l'intérieur du lot en accord avec la protection civile par un réseau d'eau classique, une piste de circulation, un réseau spécialisé etc.

1.8. Electricité

Un réseau de distribution d'électricité sera mis en place par l'APROSI,

Il sera constitué d'une ligne de 30kV avec des postes de transformation de 630kVA chacun desservant la zone en satellite.

L'APROSI mettra aussi en place un réseau d'éclairage public. Elle prévoira aussi des couloirs de servitude pour le passage des lignes électriques devant alimenter les différents établissements industriels.

1.9. Télécommunications

L'APROSI prévoira dans le plan d'aménagement des couloirs de servitudes pour le passage des lignes téléphoniques.

L'opérateur de téléphonie étudiera et réalisera sur demande des utilisateurs les réseaux de télécommunications.

1.10. Espaces verts

L'APROSI effectuera les travaux nécessaires à l'aménagement des espaces verts y compris les plantations sur les espaces non privatifs.

Article 2 : Respect du plan d'aménagement

L'APROSI s'engage à respecter les prescriptions prévues dans le dossier de lotissement dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan d'aménagement, programme des travaux, règlement technique et de construction, cahier des charges etc.), en aucun cas, l'APROSI ne pourra être tenu responsable des modifications que l'administration aurait apportées sur les prescriptions initiales.

Article 3 : Entretien des ouvrages

Tous les ouvrages et installations d'intérêt général seront entretenus par l'APROSI et à ses frais. Elle pourra exiger de tous les utilisateurs une participation aux frais d'entretien selon une répartition établie, soit prorata de la superficie des lots, soit selon le degré de sollicitation des réseaux.

Article 4 : Dépôt de matériaux et déblais

L'APROSI devra désigner un endroit pour y déposer les matériaux de construction.

Les déblais de terrassement ne pouvant pas servir de remblais ailleurs (pour la voirie par exemple) doivent être transportés dans des décharges publiques.

Elle veillera à ce qu'aucun dépôt de matériaux de construction, de déblais, détritiques ou ordures ménagères ne soit fait sur les lots d'autrui, sur les voies ou espaces publics.

CHAPITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ENTREPRISE INDUSTRIELLE

Article 5 : Travaux à la charge de l'entreprise industrielle

Les travaux de viabilité à la charge de l'entreprise industrielle comprennent :

5.1. Terrassements

L'entreprise industrielle se charge des terrassements généraux nécessaires aux constructions des voies et réseaux divers intérieurs à son lot.

Cependant, dans un souci d'économie, des terrassements généraux sur l'ensemble de la zone, pourraient être effectués par l'APROSI et leur coût sera supporté par les bénéficiaires au prorata de la superficie de chaque lot.

5.2. Voirie

Les travaux de voirie à l'intérieur chaque lot et le raccordement de la voie intérieure à la voie de desserte publique, sont réalisés par l'entreprise industrielle aux conditions (spécifications techniques) fixées par l'APROSI.

Ce dernier peut lui imposer la pose de buses pour le franchissement de fossés longeant les voies et places à usage publique.

Ces ouvrages seront exécutés aux frais et à la diligence de l'entreprise industrielle qui ne pourra réaliser d'accès à son terrain qu'aux conditions prévues à l'*Article 17*.

5.3. Assainissement

L'entreprise industrielle assurera la séparation des eaux pluviales, des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles après les avoir traitées.

5.4. Eau potable/Dispositif anti-incendie

L'entreprise industrielle effectuera tous les réseaux de distribution intérieure et le branchement au réseau principal sera réalisé par l'APROSI aux frais de celle-ci.

Elle devra prévoir la pose (en complémentarité avec le réseau de lutte contre l'incendie réalisé par l'APROSI) de dispositifs particuliers pour couvrir ce risque à l'intérieur de son lot, en relation avec les services de la protection civile.

5.5. Electricité

L'alimentation en énergie électrique sera assurée par la SENELEC. L'entreprise industrielle supportera les frais de branchement sur le réseau public d'électricité.

Elle fera son abonnement et ses installations avec la société concessionnaire.

Les plans d'implantation et de construction des postes devront faire l'objet d'un agrément de la SENELEC et de l'APROSI.

L'entreprise industrielle devra communiquer à l'APROSI ses besoins en électricité au fin de permettre à la SENELEC d'étudier et de réaliser l'ensemble des travaux.

5.6. Télécommunications

L'APROSI prévoira des couloirs de servitudes pour le passage des lignes télécoms. prendra à sa charge, aux clauses et conditions fixées par la société de télécoms de son choix, le raccordement de ses bâtiments au réseau public de télécommunications. Il le fera de tout abonnement et celle-ci étudiera et réalisera sur demande des utilisateurs les réseaux de télécommunications.

Article 6 : Réfection des réseaux

L'entreprise industrielle doit, après exécution des branchements, remettre sans délai et dans les règles de l'art, les voies dans l'état où il les a trouvées avant ses travaux.

Elle devra procéder à sa charge à la réparation des dégâts causés par lui ou son entrepreneur aux ouvrages des voiries et des réseaux exécutés par le Promoteur Développeur.

Article 7 : Propreté-Hygiène-Sécurité

L'entreprise industrielle s'oblige à respecter la législation et la réglementation en matière d'hygiène industrielle, de sécurité et de défense civile.

Elle devra veiller au maintien de l'état de propreté et d'hygiène à l'intérieur de son lot.

Les ordures et les poubelles ne doivent être posées qu'aux endroits fixés par l'organisme de gestion.

En ce qui concerne la médecine du travail, il est rappelé que l'entreprise industrielle doit se conformer individuellement ou dans le cadre de l'association aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 8 : Servitudes

L'entreprise industrielle est tenue dans certains cas de subir sur son terrain et sans indemnité des servitudes de passage ou d'entretien des réseaux d'intérêt général et sur ses clôtures ou constructions en bordures des voies de desserte du lotissement, l'apposition de panneaux indiquant le nom et le numérotage des voies et lots.

Elle participera aux dépenses d'installation, d'entretien et d'éclairage des panneaux éventuels qui seront installés aux carrefours d'où se fera la desserte de son lot.

En outre, l'entreprise industrielle jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou cachées, connues ou inconnues, sauf à faire valoir les unes et à se défendre contre les autres, à leurs risques et périls, sans avoir aucun recours contre l'APROSI et sans que lesdites clauses puissent donner à des tiers plus de droit qu'ils n'en auraient en vertu de titre ou de loi.

Article 9 : Permis de construire

L'entreprise industrielle doit s'engager à réaliser sa construction conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions du présent cahier des charges.

Son projet devra obtenir, avant l'exécution, l'autorisation administrative de bâtir appelée "permis de construire" délivrée par l'autorité compétente.

Elle s'engage également à communiquer préalablement à l'APROSI un exemplaire du dossier du permis de construire de telle sorte que ce dernier puisse faire part de son avis à l'administration compétente pour délivrer le permis de construire dans les délais requis par la loi mais aussi d'adapter le projet aux dispositions techniques de la zone.

Les modifications apportées au projet initial de construction seront soumises aux mêmes règles d'approbation que pour la délivrance du permis de construire.

L'entreprise industrielle est soumise à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment, en ce qui concerne :

- *l'autorisation de construire ;*
- *les arrêtés communaux réglementant la voirie ;*
- *l'hygiène industrielle ;*
- *la législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles ;*
- *la réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens de prévention et de lutte contre les incendies.*

Article 10 : Exécution des travaux

Le montage des bâtiments industriels doit obligatoirement être confié à une entreprise spécialisée et expérimentée.

Les entrepreneurs de l'entreprise industrielle, chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et réseaux réalisés par l'APROSI sous réserve de l'accord de ce dernier qui pourra leur imposer toutes les mesures de police appropriées.

L'entreprise industrielle aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs sur les ouvrages construits par l'APROSI.

Comme tout projet, l'installation d'une unité industrielle au DID doit faire l'objet d'études aussi bien en sol qu'en structures.

Les études doivent se faire par un bureau d'études d'ingénierie agréé, le contrôle et le suivi du chantier par un bureau de contrôle compétent et expérimenté.

Avant tout début de chantier, l'APROSI procède à une révision technique complète du projet de l'entreprise demanderesse. Elle délivre par la suite une autorisation d'ouverture de chantier dûment renseignée et enregistrée.

Une réunion d'ouverture de chantier est préalable à tout début de travaux de construction.

Elle aura lieu sept (07) jours ouvrables après l'acceptation par l'APROSI de la demande de l'entreprise contenant tous les documents nécessaires (permis de construire, plans, dossiers des sous-traitants, bureau de contrôle, études de sol, etc.)

Cette autorisation peut être suspendue par une sommation d'arrêt des travaux si les prescriptions susmentionnées cessent d'être observées.

A l'achèvement de l'ensemble des travaux, l'APROSI demande la réception de chaque tranche et dresse un procès-verbal constatant que les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art.

Une fois la construction terminée et conforme, il sera ainsi autorisé à l'entreprise industrielle d'installer son unité industrielle dont seule la conformité peut lui donner son permis de mise en service.

Article 11 : Droit de circulation

Les voies et les places de l'APROSI seront affectées à la circulation dès leur mise en état de viabilité.

L'entreprise industrielle aura tous les droits de jouir de ces voies, comme une voie publique régulièrement classée.

Elle aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction que son terrain y ait accès directement ou non.

L'entreprise industrielle devra cependant se conformer à tous les règlements, arrêtés municipaux, droits de police et de voirie en vigueur de la commune dans laquelle ces voies sont classées.

Elle ne doit causer en aucun cas des dégâts d'aucune sorte sur les voies du lotissement.

L'entreprise qui en aurait occasionné, sera tenu de supporter les frais de réparation et de reconstruction qui auraient lieu.

TITRE 2 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

CHAPITRE I : NATURE ET CARACTERE DE L'OCCUPATION DU SOL

Le Domaine Industriel de DIAMNIADIO est une zone exclusivement réservée aux activités industrielles, logistique et de services.

Article 12 : Caractère de l'occupation du sol

L'aménagement de la zone est fait de manière à lui conférer un caractère industriel.

A ce titre, l'APROSI doit veiller à :

- la préservation des aménagements urbains et paysages,
- l'intégration des volumes au site,
- la qualité architecturale des constructions,
- la réalisation de parking et aires de stockage à l'intérieur des parcelles hors de la vue,
- l'élimination des risques de nuisance et de pollution (déchets solides et salubrité du site).

Article 13 : Occupation ou utilisation autorisée

Les sols du Domaine Industriel de DIAMNIADIO sont affectés exclusivement à la construction de bâtiment à usage industriel, artisanal ainsi qu'aux services et activités annexes qui y sont liées.

Est autorisée également la construction de :

- locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ;
- locaux à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des unités économiques installées.

Article 14 : Occupation ou utilisation interdite

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions légères à caractère précaire ; toutefois elles peuvent être utilisées pendant la période de chantier ;
- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux de construction.
- l'enfouissement de quelconque déchet.

Article 15 : Occupation ou utilisation soumise à des conditions spéciales

Sont soumises à autorisation spéciale conformément aux dispositions relatives à la protection et la promotion de la santé, les établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes.

CHAPITRE II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 16 : Nature de la construction

Chaque parcelle ne recevra que des établissements compatibles et/ou complémentaires.

Elle doit être isolé des établissements voisins par des marges définies à l'Article 21 du présent chapitre.

Article 17 : Accès et Voirie

17.1. Accès

L'accès sur la voie intérieure qui le dessert doit être unique pour chaque établissement.

Toutefois, lorsque la parcelle se trouve à l'angle de deux voies adjacentes, elle pourra avoir deux accès.

L'accès direct aux voies de la commune est interdit.

L'entrée et la sortie du Domaine ne doivent se faire que par les accès principaux où est placé un poste de garde.

L'entrée et la sortie des lots ne devront pas, sous peine de sanction, gêner ni entraver la circulation sur les voies du Domaine.

Les accès des lots doivent être conçus et disposés de telle sorte que les véhicules poids lourds puissent y accéder en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Pour ce faire, le rayon intérieur R_i du raccordement doit au moins être égal à 9,5m afin d'avoir un rayon de braquage de 12,4m (Camion).

A l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes doivent être aménagées pour faciliter les manœuvres.

L'accès sera possible en tout point répondant aux conditions suivantes :

L'entrée doit :

- avoir une largeur qui ne doit excéder celle de la voie de desserte ni être inférieure à celle-ci de cinq mètres (5m) ;
- doit être situé à trente mètres (30m) au moins de l'intersection de deux voies adjacentes lorsque la parcelle desservie se trouve à l'angle de ces deux voies.

L'accès aux établissements devra permettre une parfaite visibilité aux conducteurs de véhicule entrants ou sortants.

17.2. Voirie

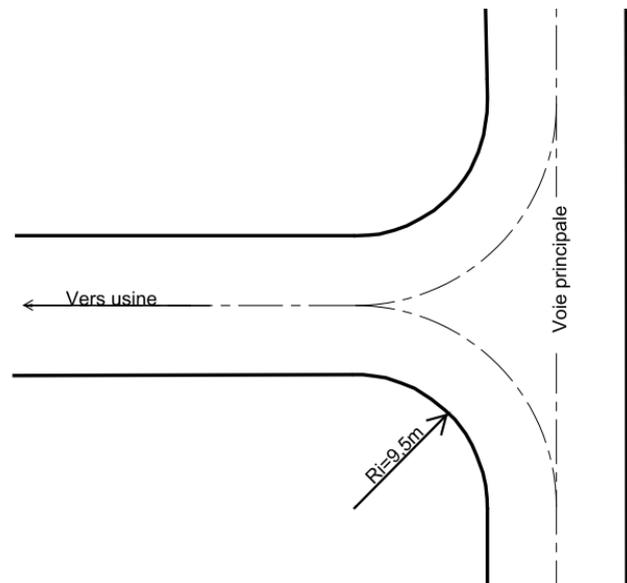
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies de desserte ouvertes à la circulation générale ne peuvent être inférieures à sept mètres (7m) de largeur de chaussée et dix mètres (10m) de largeur de plateforme.

Article 18 : Desserte par les réseaux

18.1. Eau

Toutes les installations industrielles et constructions doivent être raccordées au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, réalisé par l'APROSI.



Le réseau d'eau sera unitaire (potable-industriel) et si l'eau nécessite un traitement complémentaire pour le fonctionnement de son unité, celui-ci sera à la charge de l'entreprise industrielle.

Le raccordement et la facturation sont à la charge de l'APROSI. Les modalités de la distribution de l'eau seront définies par une convention entre les différentes parties.

Il appartient à l'entreprise industrielle de prendre toutes dispositions pour s'assurer de la pression nécessaire à son unité et de prévoir éventuellement un réservoir supplémentaire ou un suppresseur.

18.2. Assainissement

Toutes les constructions et installations diverses doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement réalisé par l'APROSI ; ceci après approbation du plan d'exécution de son réseau par les services habilités. L'ensemble des réseaux d'assainissement étant réalisés selon le système dit "séparatif", il importe que les installations industrielles déversent leurs effluents, pré-épurés conformément à la législation en vigueur, sur un réseau collecteur réservé à cet effet, et que les eaux pluviales doivent être récoltées et rejetées dans un réseau séparé de drainage.

L'entreprise industrielle sollicitera de l'APROSI une autorisation de branchement et produira à cet effet des plans, notes de calcul et tout autre document nécessaire pour juger des dispositions envisagées.

L'APROSI lui indiquera le regard de raccordement sur lequel il devra effectuer son branchement, les sections (ou diamètres) des réseaux desservant son lot, ainsi que leur position altimétrique.

Le réseau d'assainissement doit être exécuté avec tous les soins requis afin de lui conférer une étanchéité totale et un bon fonctionnement.

18.3. Rejet des eaux usées

18.3.1. Eaux usées domestiques

Le rejet des eaux usées domestiques et à caractère biodégradable seront collectées dans un réseau et acheminées dans un endroit où elles pourront être traitées.

Mais vue l'absence d'un réseau d'égout (à l'état actuel), les acquéreurs doivent se conformer au règlement sanitaire de la presqu'île du Cap-Vert 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 ne 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.

Pour le raccordement au réseau collectif, il sera tenu compte des prescriptions suivantes :

- le branchement se fera exclusivement dans le regard de visite prévu sur le collecteur réservé aux eaux usées réalisé par l'APROSI.
- il ne peut y avoir plus d'une arrivée de collecteur tertiaire sur chaque côté du regard de visite.
- chaque acquéreur ne pourra déverser ses eaux sur le réseau que par une seule canalisation.
- les raccords dans les regards se font exclusivement par joint avec les canalisations en attente posées par l'APROSI.
- en aucun cas il ne sera admis le raccordement au moyen de regards borgnes ou des boîtes de branchement borgnes.
- le fil d'eau du collecteur tertiaire de l'entreprise industrielle aura une cote supérieure de 0.2m à celle de la génératrice supérieure du collecteur sur lequel se fait le branchement.
- les branchements particuliers des bâtiments doivent être exécutés de sorte à résister aux pressions accidentelles en cas de refoulement.
- il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, avant traitement, tous les produits polluants en suspension, en émulsion ou en solution moléculaire ou ionique, toute matière inflammable, explosive, radioactive ou toxique.
- il est interdit de déverser dans les ouvrages toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'accident pour le personnel, de dégradation des ouvrages ou de gêne dans leur fonctionnement ou de celle des systèmes d'épuration (STEP par exemple).
- les déversements qui contreviendraient aux prescriptions ci-dessus et qui viendraient à nuire la bonne conservation ou le bon fonctionnement des ouvrages, engageront la responsabilité pécuniaire de leurs acteurs.

18.3.2. Eaux résiduaires industrielles

En cas d'absence d'un réseau spécial, l'entreprise industrielle s'engage à prévoir un système de prétraitement des eaux résiduaires industrielles avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement.

La construction et l'entretien d'installations de prétraitement sont mis à la charge de l'entreprise industrielle qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent se conformer aux limites de qualité et de quantité prévues par la législation (autorisation de déversement).

Préalablement à tout raccordement aux réseaux publics, l'entreprise industrielle est tenue de demander une autorisation aux services habilités, en précisant le volume des effluents et leur taux de charge.

L'entreprise industrielle ne pourra mettre en service ses réseaux qu'après avoir procédé à des essais d'étanchéité avec de l'eau.

Elle s'engage à autoriser les agents des services chargés de la protection de l'environnement, sanitaires et ceux de l'APROSI à visiter et à contrôler ses réseaux d'assainissement et éventuellement à effectuer tous les essais et épreuves qu'ils estimeront nécessaires.

De même, il s'engage à faciliter les opérations de prise d'échantillons des effluents déversés.

18.3.3. Eaux pluviales

Toutes les eaux de ruissellement, et éventuellement les eaux de refroidissement sous réserve qu'elles ne soient pas chargées, doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales prévu à cet effet.

Un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot avant tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau principal.

Le rejet direct aux fossés ou aux caniveaux des voies publiques est interdit. Le collecteur de l'entreprise industrielle devra se raccorder sur les collecteurs principaux, posés par l'APROSI au moyen de regard de visite dans lesquels il débouchera dans un angle compris entre 30 et 60 degrés.

Les fils d'eau individuels auront une cote supérieure de 0.5m au minimum à celle de la génératrice supérieure des collecteurs principaux.

Pour les canaux à ciel ouvert, le branchement individuel sera conçu pour éviter les retours d'eau en tenant compte des indications de l'aménagement sur le niveau d'eau sur le canal principal pour le débit de projet.

A l'intérieur de chaque lot doivent être disposés de manière judicieuse en nombre suffisant des bouches à grilles ou avaloirs pour assurer l'évacuation rapide des eaux de ruissellements.

Avant tout rejet dans le collecteur principal du lotissement, l'entreprise industrielle doit faire transiter les eaux de ruissellements dans un bassin de décantation et prendre les dispositions pour arrêter les corps flottants ou entraînés.

L'entretien devra être assuré par l'entreprise industrielle. Tout déversement en puisard, fossé drainant que ce soit les eaux pluviales ou usées, est interdit.

Article 19 : Surfaces et formes des lots

L'entreprise industrielle, en acceptant la proposition de l'APROSI, accepte également la forme de son lot dont les limites sont matérialisées par un plan de bornage.

Si pour des raisons techniques, l'APROSI se voit obligée de procéder à des modifications sur la forme du lot de l'entreprise, celle-ci ne peut s'y opposer sauf en réclamant le versement de la somme équivalente ou à verser le reliquat selon que la différence de superficie est en plus ou en moins (si cette différence est supérieure à 5m²).

Toute modification de limite entre les acquéreurs doit faire l'objet d'un accord de l'APROSI.

L'entreprise industrielle s'interdit toute vente du lot qui lui est affecté.

Article 20 : Clôture

L'entreprise industrielle devra obligatoirement édifier sa clôture (dont la hauteur maximale est de 03 mètres), en limite avec la voie publique et avec les voisins sur autorisation administrative délivrée par les services de l'Urbanisme, conformément à la législation en vigueur relative au permis de construire et de lotir dans un délai de six (6) mois après la prise de possession du terrain.

Article 21 : Implantation des constructions

Les constructions doivent être orientées de manière à présenter des façades esthétiques du l'accès principal.

21.1. Marges de retrait des constructions

- **par rapport aux limites d'emprise de la voie intérieure.**

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de cinq mètres (5m) par rapport aux limites d'emprise de la voie intérieure de la zone

- **par rapport aux limites séparatives de propriétés.**

Les distances horizontales de tout point de bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peuvent être inférieures à quatre mètres (4m).

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Deux acquéreurs peuvent s'entendre pour ériger, ensemble sur leurs terrains mitoyens qui constituerait alors une même unité foncière, des constructions non jointes sous réserves :

- que les caractéristiques architecturales soient compatibles et que leurs façades forment un ensemble architectural cohérent ;
- qu'ils prévoient entre leurs bâtiments un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- qu'ils respectent la règle de prospect entre deux bâtiments (la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 mètres.)

21.2. Emprise au sol

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale la parcelle. Ce coefficient d'emprise au sol (CES) est égal au rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.

21.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à ériger ne pourra excéder douze (12) mètres de faitage.

A titre exceptionnel, certains ouvrages pourront dépasser cette hauteur, et ce, pour des impératifs purement techniques ou pour des contraintes dûment justifiées par l'entreprise industrielle, et à condition que cette dérogation soit assujettie à une autorisation spéciale.

Les constructions (pour bureaux) ne pourront dépasser la hauteur de 13.00 m. Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse accessibles dont l'élévation est fixée à 1,20 m, les cages d'escaliers et les différentes installations, toutes d'une hauteur maximale de 2,20 m.

Article 22 : Aspect extérieur

Les bâtiments et annexes doivent participer d'une même composition architecturale par leur volume et leur traitement.

Ainsi l'APROSI pourra exiger que les toitures en forme de pente soient dissimulées par un bandeau horizontal.

Les bâtiments quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

22.1. Traitement des façades

Lorsque les matériaux de remplissage tels que les briques creuses, parpaings etc. sont utilisés en parement extérieur, ils doivent être recouverts d'un enduit et peints en tenant compte de la décoration des façades voisines.

Les bétons utilisés en façades extérieures peuvent rester brutes de décoffrage lorsque leur coffrage a été réalisé à l'aide de planches de bois naturel ou de coffrages spécialement étudiés à cet effet, et à condition que l'aspect du matériau présente une bonne homogénéité obtenue par une parfaite mise en œuvre du béton.

Les façades visibles à partir des voies publiques, doivent être illuminées la nuit, par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

Toutes les façades doivent être peintes en couleur de terre.

22.2. Publicité

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, aucune publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures n'est autorisée.

Les enseignes, lumineuses ou non, portant indication de la raison sociale, pourront être installées soit sur le bandeau supérieur du bâtiment soit sur une bande de 1.20m de large située à 3.50m au-dessus du sol.

Avant tout début d'exécution, l'industriel devra soumettre son projet à l'agrément de l'APROSI et aux autorités compétentes.

Article 23 : Stationnement-Espaces libres et plantations-Aires de stockage

23.1. Stationnement des véhicules

Le stationnement sur la voie de desserte est strictement interdit.

Toute installation ayant pour conséquence d'obliger à effectuer les opérations de chargement ou de déchargement sur les voies ouvertes à la circulation publique, est interdite.

Les acquéreurs devront prendre les dispositions pour réserver sur leur lot, des aires de stationnement, de manœuvres, et opérations de manutention en fonction du nombre de visiteurs, du personnel et de leur activité.

23.2. Espaces libres intérieures et plantations

Les parties non construites de chaque lot, comprennent :

- les voies de circulation intérieure des véhicules ;
- les aires de stationnement et manœuvre des véhicules ;
- les espaces plantés et engazonnés en prenant les dispositions relatives au gonflement du sol.
- éventuellement des aires de stockage.

Sur les marges de recul à l'Article 21, l'entreprise industrielle est autorisée à prélever des bandes de terre, en vue de les planter d'arbres ou les engazonner de dimensions suivantes :

- deux mètres de largeur au minimum en bordure des voies de desserte ;

- un mètre de large au minimum le long des clôtures mitoyennes et en fond de parcelle.

La création de ces bandes de plantation ne doit pas se faire au détriment des voies d'accès.

L'accès nécessaire aux services de sécurité doit rester libre et praticable en permanence.

Aires de stockage

L'entreprise industrielle n'est pas autorisée à créer de dépôt de résidus industriels sur son terrain. Tous résidus industriels et autres déchets devront être évacués régulièrement au fur et à mesure de leur décharge.

Seules sont autorisées les aires de stockage de matières nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Les aires de stockage ainsi que leur objet et leur aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'agrément de l'APROSI et au permis de construire.

CHAPITRE III : MESURES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Article 24 : Protection de l'environnement

L'entreprise industrielle devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour éliminer les sources de pollution et de nuisance.

Elle devra notamment obtenir avant toute réalisation de son projet d'installation lorsqu'il présente des risques de pollution, les autorisations nécessaires des services habilités.

L'entreprise sera tenue de réaliser à ses frais, toute installation ou équipement jugé nécessaire pour limiter ou éliminer la pollution.

L'APROSI devra être consulté systématiquement pour la mise au point des dispositifs de traitement et d'élimination de toutes les nuisances et source de pollution.

Elle est soumise à toutes les dispositions de la *Loi n° 2001-01* du 12 avril 2001 relative au Code de l'environnement.

Le non-respect de ces dispositions législatives entraînera des sanctions prévues par la loi susmentionnée.

Article 25 : Rejets atmosphériques

L'entreprise industrielle devra prendre toutes les dispositions utiles pour éviter de rejeter directement et avant leur traitement, les fumées, gaz odorants, poussières et autres émanations gazeuses susceptibles de polluer l'atmosphère.

Les rejets atmosphériques doivent satisfaire aux obligations définies par les textes en vigueur.

Article 26 : Rejets solides

Le traitement, le transport et la mise en dépôt des déchets solides doivent recevoir une attestation particulière de l'industriel qui devra régler en liaison avec les services habilités le mode de stockage et de leur élimination. Les déchets présentant un caractère de toxicité, doivent être stockés séparément en un endroit non visible. Ils doivent être :

- soit mis en dépôt dans les décharges contrôlées, en accord avec les autorités compétentes.
- soit éliminés dans des installations spécialisées de détoxification.

Article 27 : Rejets liquides

Les effluents industriels dont la charge polluante est importante doivent être, avant leur rejet dans le collecteur principal, prétraités dans des installations spéciales dont la consistance, le gabarit, et les performances devront recueillir au préalable l'agrément des services compétents. Ces installations devront être dotées d'un dispositif de sécurité susceptible d'éviter tout déversement accidentel de substances dangereuses. L'entreprise industrielle devra respecter les normes de prétraitement qui lui auraient été indiquées par les services compétents pour parvenir à obtenir une qualité des eaux susceptibles d'être réutilisées au niveau du rejet.

Article 28 : Autres nuisances

L'entreprise industrielle devra éviter toute autre nuisance notamment les bruits, trépidations et mauvaises odeurs. Il devra mettre en œuvre l'ensemble des procédés technologiques pour diminuer, voire supprimer des nuisances, en tout état de cause le niveau de bruit ne devra en aucun cas dépasser 50 décibels de jour.

Elle devra signaler la sensibilité éventuelle de son unité à tout terme de pollution environnante en précisant les normes et conditions admissibles pour leur bon fonctionnement.

TITRE 3 : CONDITIONS DE CESSION DES TERRAINS

Article 29 : Caractère fondamental de la cession

Toute cession de terrain dans le Domaine Industriel de Diamniadio ne peut servir d'assiette qu'à un établissement à usage industriel ou assimilé.

Article 30 : Autorisation administrative

Ne peut bénéficier de terrain dans le domaine industriel que le promoteur dont le projet a reçu préalablement l'agrément de l'APROSI.

Article 31 : Jouissance

L'entreprise industrielle ne pourra entrer en jouissance du terrain qu'après avoir satisfait aux obligations financières prévues.

La propriété et la jouissance ainsi que les autres clauses et conditions habituelles et de droit en matière de vente seront stipulées dans les actes de vente entre les acquéreurs de lots et l'APROSI via le Notaire.

L'APROSI ne sera pas responsable des vices cachés dans le sol ou le sous-sol. Il sera tenu néanmoins aux garanties ordinaires et de droit.

Article 32 : Délais de réalisation

L'entreprise industrielle s'engage à commencer les travaux dans un délai d'un (01) an à compter de l'acquisition du terrain. La durée des constructions ne peut excéder une durée de trois (03) ans.

Article 33 : Déchéance

Tout retard dans la réalisation du projet, toute utilisation différente du terrain ainsi que toute modification du projet tenant à y inclure des activités non agréées ou non autorisées, entrainera ipso facto la déchéance du promoteur sur ce terrain et l'annulation de la vente.

L'annulation de la vente est prononcée par l'autorité administrative compétente sur proposition de l'APROSI, après une mise en demeure assortie d'un délai de commencer ou terminer les travaux, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou absence de réponse pendant un mois calendaire. Ce délai de commencement ou d'achèvement des travaux ne peut être inférieur à trois mois.

En cas d'annulation de la vente, l'APROSI se réserve le droit de prélever sur le montant à rembourser un débit équivalent à 5% du prix de cession total.

Article 34 : Prolongation de délais

L'APROSI pourra accorder des délais supplémentaires si la non réalisation est due à un cas de force majeure. Leur délai ne saurait dépasser deux années. La preuve de la force majeure est mise à la charge de l'entreprise industrielle. Les difficultés techniques et financières ne peuvent pas être retenues comme cas de force majeure.

Article 35 : Droit de préemption

L'entreprise industrielle s'interdit de louer, échanger ou aliéner le terrain après avoir réalisé le projet de la cession et d'en jouir pendant au moins un (01) an, non sans avoir au préalable obtenu l'autorisation expresse de l'APROSI qui possède un droit de préemption sur tous les terrains du lotissement.

La demande de cession éventuellement devra comporter le prix de vente du terrain nu.

Dans le cas où il est intéressé par l'offre, l'APROSI reprendra le terrain au prix coutant et éventuellement les constructions sur la base d'une estimation domaniale.

Article 36 : Désistement

L'entreprise industrielle qui voudrait se désister de son terrain avant la construction ne pourra le faire qu'au profit de l'APROSI qui est en droit de retenir, sur le montant de cession, un crédit de 5% du prix total de cession.

Article 37 : Fixation du prix de la cession

L'APROSI fixe le prix de cession du terrain conformément à la réglementation en vigueur. Ce prix de cession comporte un prix de cession provisoire qui est calculé sur les prévisions de dépenses et un prix définitif qui est arrêté en fin de travaux, lorsque toutes les dépenses de viabilité sont évaluées avec précision.

Article 38 : Modalités de règlement du prix

L'entreprise industrielle s'acquittera du prix de cession du terrain suivant les conditions arrêtées ci-après :

- versement d'un acompte calculé sur la base prévisionnelle des acceptations de la proposition adressée par l'APROSI qui après confirmation de la réservation, procédera au bornage de la parcelle considérée.
- régularisation comptable sur la durée fixée par le service commercial de l'APROSI.

Article 39 : Autres frais

En sus du prix de cession du terrain, l'entreprise industrielle s'acquittera des frais annexes liés au transfert de propriété (frais d'acte éventuellement, de délimitation, etc.)

TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 40 : Cadre juridique et réglementaire du projet

L'entreprise industrielle, après avoir pris connaissance du présent cahier des charges, s'engage à se conformer aux textes réglementaires, cités ci-après :

- LOI n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'urbanisme du Sénégal
- DECRET n° 2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme
- LOI n° 2009-23 du 8 juillet 2009 portant Code de la Construction du Sénégal
- Loi n° 2009-24 du 8 juillet 2009 portant Code de l'Assainissement
- Loi n° 81-13 du 4 mars 1981 portant Code de l'Eau
- Loi n° 2001-01 du 15 Janvier 2001 portant Code de l'environnement.
- Loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales

Et tout autre texte relatif à l'urbanisme, à l'habitat et à l'environnement ainsi que les lettres de politique sectorielle et les conventions internationales.

Les acquéreurs s'engagent également à se conformer à tous les règlements intervenus ou à intervenir en la matière et toutes les chartes mises en place par l'APROSI.

Article 41 : Respect du cahier des charges

Avant d'entamer les travaux de construction, l'entreprise industrielle doit déposer auprès de l'APROSI :

- 2 copies de son plan de construction dûment autorisé par les services compétents,
- une attestation signée par son architecte et par son bureau d'études les engageant à veiller lors de l'exécution des constructions au respect strict des dispositions du cahier des charges du Domaine Industriel de Diamniadio,

L'APROSI procédera à la vérification à tout moment de la conformité des constructions. Au cas où des écarts sont constatés, l'entreprise industrielle est sommée d'y remédier avant de continuer l'exécution des travaux de construction, faute de quoi une décision d'arrêt de chantier sera prononcée. La décision d'arrêt ne donne à l'entreprise aucun droit de prétendre à une indemnisation.

De même qu'elle ne le libère pas des engagements et obligations du présent cahier des charges, notamment en ce qui concerne le paiement des charges communes.

Enfin, l'autorisation d'exercer est conditionnée par l'obtention par l'investisseur du constat de conformité des constructions et d'installations avec le Cahier des Charges urbanistique du Domaine Industriel.

Article 42 : Conditions de révision ou de modification du cahier des charges

L'APROSI pourra réviser, modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges.

Après révision, les modifications intervenues feront l'objet d'un avenant au cahier des charges des occupants et seront applicables à tous.

Article 43 : Impôts

L'entreprise industrielle supportera tous les impôts du chef de la propriété de sa parcelle, à compter de la date de transfert de propriété.

Elle s'engage en outre à s'acquitter de toutes les taxes communales, les impositions existantes ou à venir afférentes à la-dite propriété et ce à la date des jours de l'entrée en jouissance de celle-ci.

Article 44 : Assurances

L'entreprise industrielle devra assurer les constructions édifiées sur son terrain contre tout risque.

La police doit contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Une copie d'assurance doit être remise à l'APROSI.

L'entreprise industrielle renonce à mettre en place la responsabilité de l'APROSI à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre acquéreur.

Article 45 : Gestion de la zone

L'aménagement, la gestion, la promotion et la commercialisation du domaine industriel est assuré par l'APROSI.

Il est prévu à terme de constituer une société de gestion.

Dans tous les cas la gestion se fera par l'APROSI en étroite collaboration avec l'association des industriels. Des parties communes (parkings, plateformes de chargement et/ou déchargement, etc.) seront aménagées et dont l'utilisation par l'entreprise industrielle sera payante.

Article 46 : Adhésion à l'Association du Domaine industriel

L'acquisition d'un terrain par un investisseur entraîne systématiquement son adhésion à l'Association du Domaine Industriel de Diamniadio, qui sera créée moyennant le paiement des cotisations des entreprises installées dans ledit domaine, dont le montant sera fixé par les membres du bureau de cette structure.

L'association des industriels, contribuera aux frais de maintenance et d'entretien des ouvrages du domaine. Les montants et les modalités de calcul de cette contribution seront définis dans le cadre d'une convention de partenariat entre l'Association et l'APROSI.

Les missions de ladite association seront arrêtées dans un cadre de partenariat avec l'APROSI.

Article 47 : Litiges

L'APROSI sera à toutes garanties ordinaires et de droit.

Tout litige, né à l'occasion de l'interprétation ou de l'application des dispositions du cahier des charges, sera, à défaut d'une solution à l'amiable soumis aux juridictions territorialement compétentes.

Article 48 : Sanctions

Toute infraction constatée aux dispositions et obligations qui précèdent peut faire l'objet de sanctions conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

APROSI

L'entreprise industrielle

“ lu et approuvé ”