

**Projet de décret fixant les règles de gestion des terrains
dans les Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose**

RAPPORT DE PRESENTATION

Le décret n° 2014-23 du 09 janvier 2014 a créé la Délégation Générale à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose (DGPU). Sa mission est d'assister le Président de la République dans la définition et la mise en œuvre de la politique d'aménagement et de promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose.

A ce titre, et en rapport avec les ministères et structures publiques concernés, la DGPU est chargée, entre autres, de mettre en place les procédures juridiques et financières liées à la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement, de procéder à l'attribution de terrains titrés, aménagés et équipés. En outre, elle est appelée à proposer toutes les réformes portant sur la création d'instruments juridiques et financiers pouvant accélérer la réalisation des pôles urbains.

Le présent projet de décret a pour objet de déterminer les règles particulières de gestion des assiettes foncières des pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose, notamment le périmètre d'intervention, la qualité des intervenants dans les périmètres des pôles, la procédure d'attribution des terrains, la nature des conventions et actes pouvant y être passés, les conditions financières desdits actes et conventions, ainsi que le rôle de l'organe consultatif sur les projets et programmes dans les Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose (CCP).

Telle est l'économie du présent projet de décret.



Le
Secrétaire Général
Secrétariat
Particulier

Maxime Jean Simon NDIAYE

Décret n° 2015-79

fixant les règles de gestion des terrains dans les Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

- Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
Vu la loi n° 2004-06 du 6 février 2004 portant Code des investissements ;
Vu la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme ;
Vu la loi n° 2009-23 du 08 juillet 2009 portant Code la Construction ;
Vu le décret n° n° 81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé immobilier ;
Vu le décret n° 2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme ;
Vu le décret n° 2013 – 1043 du 25 juillet 2013 déclarant d'utilité publique le nouveau Pôle de Développement Urbain de Diamniadio Nord Autoroute à péage, ordonnant l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme de Détails et prescrivant les mesures de sauvegarde ;
Vu le décret n° 2013-96 du 14 janvier 2013 portant nomination du Ministre, Secrétaire Général de la Présidence de la République ;
Vu le décret n° 2014-23 du 09 janvier 2014 portant création et fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de la Délégation générale à la Promotion des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose ;
Vu le décret n° 2014-968 du 19 août 2014 prescrivant l'immatriculation au nom de l'Etat, d'un terrain dépendant du domaine national, situé à Diamniadio, dans le département de Rufisque, formant le Pôle de Développement Urbain de Diamniadio, d'une superficie d'environ 1. 644 hectares et prononçant sa désaffectation ;
Sur le rapport du Ministre, Secrétaire général de la Présidence de la République,

DECRETE :

Chapitre premier

Des zones d'intervention et de la qualité des intervenants

Article premier.- Les zones d'intervention de la Délégation générale à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose sont constituées des périmètres desdits pôles. Le périmètre de chacun des pôles urbains de Diamniadio et du Lac rose comprend les terrains couverts par le décret déclaratif d'utilité publique et les terres attenantes jugées nécessaires à son extension rationnelle.

Le périmètre de chaque pôle est organisé par un plan d'aménagement structuré par des voies et réseaux principaux, des arrondissements urbains ; ceux-ci étant divisés en quartiers abritant chacun une (01) à trois (03) unités de vie et d'activité, et des équipements structurants d'intérêt métropolitain ou national.

Art.2.- Peuvent intervenir dans les périmètres des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose :

- les opérateurs privés ou opérateurs publics tels que des développeurs immobiliers, des constructeurs-lotisseurs, des constructeurs individuels ;
- les collectivités publiques.

Art.3.- Le développeur immobilier est à la fois aménageur foncier, lotisseur, au besoin, et constructeur. Il intervient à l'échelle d'un ensemble formé d'une ou de plusieurs unités de vie et d'activité, dénommé secteur d'aménagement d'une superficie globale supérieure à 75 000 mètres carrés qu'il est chargé d'aménager et d'équiper en voiries et réseaux divers desservant ses logements et équipements marchands.

Le développeur immobilier doit dans son investissement respecter les règles de la mixité fonctionnelle articulée au minimum sur deux fonctions économiques différentes et sur le logement.

Art.4.- Le constructeur-lotisseur est à la fois un lotisseur, au besoin, et un constructeur. Il intervient à l'intérieur d'une unité de vie et d'activité, d'une superficie comprise entre 2 501 mètres carrés et 75 000 mètres carrés.

Le constructeur-lotisseur doit circonscrire son action, notamment dans les domaines du logement, de l'industrie, de l'hôtellerie, du commerce, de l'éducation, de la santé.

Art.5.- Le constructeur individuel est l'utilisateur qui n'est ni aménageur foncier, ni lotisseur. Il intervient à l'échelle d'une seule parcelle non divisible dont la superficie est comprise entre 70 mètres carrés et 2 500 mètres carrés.

Art.6.- La collectivité publique définit l'Etat ou la collectivité locale réalisant un équipement public.

Chapitre 2

Du Comité consultatif sur les programmes et projets

Article.7.- Il est institué un Comité consultatif sur les programmes et projets dans les Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose (CCP). Le Comité est ainsi composé :

- le Ministre, Directeur de Cabinet du Président de la République, Président ;
- le Ministre, Secrétaire général de la Présidence de la République ou son représentant ; membre ;
- Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan ou son représentant ; membre ;
- Ministre auprès du Président de la République, chargé du suivi du Plan Sénégal émergent ou son représentant ; membre ;
- Ministre des Infrastructures, des Transports terrestres et du Désenclavement ou son représentant ; membre ;
- Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du cadre de Vie ou son représentant, membre.

Le Comité peut entendre toutes les parties intéressées par le programme ou le projet qui lui est soumis ainsi que toute personne susceptible de l'éclairer.

Les fonctions de Rapporteur et de Secrétaire du Comité sont assurées par le Délégué général à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose.

Art.8.- Le Comité est chargé de donner son avis sur les programmes et projets d'investissements dans les périmètres des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose présentés par des opérateurs agissant comme développeurs immobiliers ou constructeurs –lotisseurs, tels que définis aux articles 3 et 4 du présent décret.

Les projets présentés par des constructeurs individuels tels que définis à l'article 5 du présent décret ou par des collectivités publiques pour des équipements publics compris dans les ilots de lotissement sont dispensés de l'avis du Comité.

Art.9.- Chaque dossier de projet ou de programme d'investissement soumis à l'avis du Comité doit comprendre, outre les éléments énumérés à l'article 14 du présent décret, un plan de délimitation de l'assiette foncière qui sera proposée au demandeur par le Délégué général.

Art.10.- Le Comité se réunit au moins une fois par mois sur convocation de son Président. Les affaires urgentes peuvent faire l'objet d'une consultation à domicile.

Art. 11.- Le Comité se réunit valablement lorsque le quorum fixé à quatre (4) membres dont le Président est atteint. Les décisions sont prises à la majorité des voix, celle du Président étant prépondérante en cas d'égalité.

Art.12.- Les délibérations du Comité ont valeur d'avis consultatif. Le procès-verbal dressé à l'issue de chaque séance est transmis au Président de la République par les soins du Président du Comité.

Chapitre 3

De la procédure d'attribution

Art.13.- La demande d'attribution de terrain est adressée au Délégué général à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose. Sont joints à la demande :

- a) une note explicative et justificative détaillée ;
- b) un document descriptif du programme des constructions et aménagements envisagés.

Le demandeur doit, en outre, fournir des informations sur ses sources de financement et ses références techniques.

Après instruction, le Délégué Général soumet le dossier à l'avis du Comité consultatif.

Art.14.- Après l'avis du Comité, le Délégué général à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose notifie un accord préalable au demandeur qui doit lui fournir, dans un délai de deux (02) mois :

- a) un état des lieux et des levés topographiques ;
- b) une étude d'impact environnemental ou une évaluation environnementale ;
- c) une étude de reconnaissance géotechnique ;
- d) une étude de préfaisabilité financière.

Toutefois, le Délégué général peut, sur sollicitation motivée du demandeur, proroger ce délai pour une période ne pouvant pas excéder un (01) mois.

En cas de non-respect du délai initial, et éventuellement du délai de prorogation, le Délégué général, après information du Président du Comité consultatif, met fin à l'accord préalable par lettre adressée au demandeur défaillant.

Art.15.- La lettre portant accord préalable est accompagnée d'un extrait de plan de l'assiette foncière susceptible d'être attribuée au demandeur par voie de bail, concession du droit de superficie ou cession définitive.

L'attribution proprement dite a lieu si le dossier est jugé satisfaisant après les études demandées.

Chapitre 4

Des Conventions et Actes

Art.16.- Les terrains des périmètres des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose peuvent faire l'objet de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions de droit de superficie, de cessions définitives ou d'autorisation d'occuper.

Art.17.- Les conventions de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions de droit de superficie, de cessions définitives sont passées entre le Délégué Général à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose et les opérateurs privés, les opérateurs publics, les utilisateurs, l'Etat ou les autres collectivités publiques etc., aux clauses et conditions fixées par le présent décret.

Art.18.- Les conventions de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions de droit de superficie, de cessions définitives et les autorisations d'occuper déterminent les conditions ordinaires et de droit, les conditions financières et le programme de constructions, d'aménagements et d'équipement en voiries et réseaux divers comportant les cahiers des charges relatifs à ces travaux. Lesdits cahiers des charges font partie intégrante des conventions.

Art.19.- Lorsque la superficie d'une assiette foncière d'un programme ou d'un projet homogène proposée à un développeur immobilier est supérieure à six cent mille (600 000) mètres carrés, elle peut faire l'objet de segmentation en deux portions.

La portion de terrain devant recevoir la première tranche du programme ou du projet fait l'objet d'une convention de bail, de concession de droit de superficie ou de cession définitive. Les travaux sur l'assiette foncière de la première tranche doivent être réalisés sur une durée de trois (3) années. Ce délai peut être prorogé par le Délégué général pour une durée qui ne peut excéder une (1) année sur demande motivée du développeur immobilier.

La portion de terrain devant recevoir la seconde tranche du programme ou du projet fait l'objet d'une convention de réservation au profit du développeur immobilier pour une durée de trois (03) années à compter de la date de signature de la convention relative à la première tranche.

Dans tous les cas, la durée maximale de travaux des deux tranches sur la totalité de l'assiette ne peut excéder sept (07) années.

La convention de réservation est consentie aux conditions principales ci-après :

- obligation pour le réservataire d'assurer la sécurisation physique de l'assiette foncière réservée;
- reversement de plein droit à la Délégation générale des parties de l'assiette foncière non mises en valeur par le réservataire à l'expiration du délai de sept (07) années susmentionné;
- possibilité pour l'Etat et les Collectivités publiques de prendre possession des emplacements réservés aux équipements publics et compris dans l'assiette objet de la convention de réservation ;
- droit de contrôle de l'exécution des obligations imposées au réservataire par les agents de la Délégation générale à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac rose et de l'Etat habilités à cet effet.

Chapitre 5

Des conditions financières

Art.20.- Les conditions financières des conventions et des actes sont constituées :

- du loyer annuel pour les baux ordinaires et les baux emphytéotiques, du prix pour les concessions du droit de superficie ou les cessions définitives ou de la redevance pour les autorisations d'occuper ;
- du montant de la participation financière aux travaux de voiries et réseaux divers.

Art.21.- Le montant du loyer annuel pour les baux, les prix pour les concessions du droit de superficie et des cessions définitives, le montant de la participation financière aux travaux de voiries et réseaux divers et le montant de la subvention au titre des emplacements réservés aux équipements publics sont fixés par arrêté du Président de la République sur proposition du Ministre, Secrétaire général de la Présidence de la République.

Art.22.- L'assiette foncière servant de base à la détermination du montant de la participation financière aux travaux de voiries et de réseaux est celle désignée dans la convention d'attribution ou de cession du terrain.

Art.23.- Les sommes dues au titre du loyer et de la participation financière aux travaux de voiries et réseaux divers sont versées à la Délégation générale à la Promotion des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose.

Art.24.- L'opérateur privé réalisant un projet à caractère prédominant d'utilité publique peut être dispensée du versement de la participation financière aux travaux de voiries et réseaux divers par décret, sur proposition motivée du Délégué général à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose.

Art.25.- Les emplacements réservés aux équipements publics dans les arrondissements ou dans les ilots de lotissement sont cédés gratuitement à l'Etat ou aux collectivités locales.
Le montant de la participation financière aux travaux de voiries et de réseaux correspondante est versé par l'Etat sous forme de subvention à la Délégation générale à la Promotion des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose.

Chapitre 6

Dispositions transitoires

Art.26.- Le traitement des demandes d'attribution antérieures à l'entrée en vigueur du présent décret sera poursuivi conformément aux règles édictées par le présent décret.

Art.27.- Les demandeurs de terrain ayant déjà obtenu un accord préalable doivent, sous peine de déchéance, fournir les études préliminaires demandées dans ledit accord, dans un délai de trois mois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret.

A défaut, le Délégué général à la Promotion des pôles urbains de Diamniadio et du Lac rose met fin à cet accord préalable par lettre adressée au bénéficiaire.

Art.28.- Le Ministre, Directeur de Cabinet de Monsieur le Président de la République, le Ministre, Secrétaire général de la Présidence de la République, le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et le Délégué général à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 20 janvier 2015

Par le Président de la République
Le Premier Ministre



Mahammed Boun Abdallah DIONNE



Macky SALL