**REPUBLIQUE DU SENEGAL**

Un Peuple – Un But – Une Foi

-----------



**MINISTERE DE L’URBANISME**

**DU LOGEMENT ET DE L’HYGIENE PUBLIQUE**

****

-----------

**Le Ministre**

***COMMUNICATION DU MINISTRE SUR LES PROJETS DE CODES DE L’URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION***

La révision des Codes de l’urbanisme et de la Construction est partie du constat, partagé par l’ensemble des acteurs, de l’inadéquation, de l’insuffisance et de la désuétude de notre dispositif législatif et réglementaire à apporter les réponses juridiques et techniques idoines aux nombreux défis et contraintes dont est confronté l’espace urbain.

Ces défis ont pour nom pression démographique, urbanisation galopante, bouleversements socioéconomiques et climatiques sans précédents. Ces changements ont exacerbé la prolifération de quartiers précaires, les problèmes de mobilité urbaine d’environnement (érosion côtière, inondations, destruction des zones maraîchères…).

A ces contraintes, s’ajoutent la mise en œuvre de projets structurants tels que le Pôle urbain de Diamniadio, la Zone économique spéciale, le projet 100 000 logements, le Port sec de Bargny-Sendou, le Port de Ndayane et le Train Express Régional dont la pérennité est fortement tributaire d’une nouvelle dynamique en termes de planification, d’aménagement et de construction.

Ce sont autant de défis qui n’ont pas été pris en compte par le dispositif législatif et règlementaire existant, à savoir la loi la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l’Urbanisme et son décret d’application n° 2009-1450 du 30 décembre 2009.

Le processus de révision, engagé voilà bientôt deux ans, a été inclusif et participatif avec l’implication de tous les acteurs étatiques et non étatiques dans les différentes phases, allant des travaux préparatoires à la rédaction proprement dite des textes suivie de leur partage au cours d’un atelier de restitution.

A la suite, les projets de codes ont été examinés et validés par le Comité technique du Secrétariat général du Gouvernement avec la participation des représentants de tous les ministères conviés aux travaux.

En fin de compte, l’Assemblée générale consultative de la Cour suprême a, procédé, en ses séances des **28 juin et 05 juillet 2022**, à l’examen desdits projets de code et a émis un avis favorable sous réserve de quelques amendements apportés aux textes.

La présente communication a pour objet de dresser un tableau sommaire des projets de codes de l’urbanisme et de la construction tout en mettant l’accent sur les innovations les plus saillantes.

**I°) - Sur le projet de Code de l’Urbanisme**

***Pour ce qui est de la réglementation :***

Des innovations majeures ont été apportées avec l’intégration des principes généraux en matière d’urbanisme déclinés en termes prescriptifs :

* l’harmonisation des prévisions et des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités territoriales dans le respect réciproque de leur autonomie,
* la consécration du principe de constructibilité limitée visant à lutter contre l’étalement urbain ;
* l’introduction du concept d’opération d’intérêt national et du concept de projet d’intérêt national ;
* la prise en compte des aspects énergétiques et environnementaux dans les documents d’urbanisme ;
* l’instauration de règles d’urbanisme particulières applicables aux Espaces sensibles (Espaces Littoraux, Rives Des Plans d’eau, Cours d’eau, Lacs et Bords des Iles, des Collines et des Niayes) visant leur protection ;
* l’obligation de plantation d’arbre aux devantures des maisons ;
* la consécration de l’obligation de l’évaluation environnementale dans l’élaboration des documents d’urbanisme ;
* la prise en compte des risques en milieu urbain avec notamment l’élaboration d’un Plan de gestion des risque d’inondation (PGRI) ;
* pour favoriser la construction en hauteur, la valeur du prospect (1,3) est revue à la hausse (1,8). Par exemple sur une rue de 10 m de large, on peut désormais monter à 6 niveaux au lieu de 4 actuellement. Il est prévu que des règlements de zone viennent affiner et préciser davantage cette règle, notamment dans les grandes agglomérations ;
* l’élargissement de la largeur minimale des rues qui passe de 8 mètres à 10 mètres ;
* la part réservée à l’habitation diminue au profit des équipements et infrastructures dans les lotissements. Ces derniers passent de 30 à 40% avec un minimum de 5% réservés au espaces verts urbains.

***Concernant la planification urbaine :***

Il est mis en place de nouveaux documents de planification et d’urbanisme qui procèdent à un alliage efficace entre mixité fonctionnelle et mixité sociale, aménagement, développement durable et lutte contre les inondations ainsi qu’à une bonne articulation entre le rural et l’urbain pour une meilleure équité territoriale. Ainsi :

* le Schéma d’aménagement et d’urbanisme de la Métropole Dakaroise (SAUDAK) est une innovation majeure qui prend en compte la spécificité de l’axe Dakar-Thiès-Mbour ;
* le Schéma directeur d’Aménagement et d’Urbanisme (SDAU) devient un document stratégique, base de la planification spatiale régionale et départementale ;
* le plan communal ou intercommunal d’urbanisme (PCU ou PCUI) fusionne et remplace les plans directeurs d’urbanisme (PDU) et les plans d’urbanisme de détails (PUD) dans une approche territoire et de durabilité ;
* le plan d’urbanisme des petites agglomérations (PUPA) est mis en place pour prendre en compte les petites agglomérations situées dans les communes ;
* le plan d’aménagement de zone (PAZ), outil dédié aux pôles urbains, aux zones d’aménagement concerté (ZAC) et à certaines opérations d’aménagement a été mis en place ;
* la mise en place des règles d’urbanisme particulières applicables aux Espaces sensibles (Espaces Littoraux, Rives Des plans d’eau, Cours d’eau, Lacs) pour assurer leur protection.

***Pour ce qui est des opérations d’urbanisme :***

Des innovations ont été introduites pour favoriser et accélérer la réalisation des Grands projets de l’Etat avec la mise en place :

* des grands projets immobiliers ;
* des opérations d’aménagement d’ensemble ;
* des grandes opérations d’urbanisme ;
* du concept de Renouvellement urbain
* du Pôle urbain consacré comme opération d’aménagement.

***En ce qui concerne les actes d’urbanisme :***

Des innovations favorisant la simplification des procédures d’urbanisme et la modernisation des services de l’urbanisme ont été apportés, avec notamment :

* l’institution de l’autorisation d’aménager en lieu et place de l’autorisation de lotir ;
* la mise en place de l’autorisation de construire et d’aménager qui permet d’accélérer les Grands projets de l’Etat et des Collectivités territoriales ;
* le renforcement de l’encadrement des délais de délivrance de l’autorisation de construire dont le présent code s'efforce de lever toutes les entraves à sa délivrance.

***En ce qui concerne les sanctions :***

La palette des sanctions administratives, civiles et pénales est élargie pour mieux assurer l’effectivité des règles et réprimer leur violation.

**II°) - Sur le Code de la construction**

Conformément aux instructions du Chef de l’Etat, le projet de Code de la Construction met un accent particulier sur la sécurité des constructions avec le renforcement du rôle de l’Inspection générale des Bâtiments qui peut désormais agir à titre préventif avec l’instauration d’une autorisation d’ouverture de fouilles pour toute construction de bâtiment requérant le contrôle technique obligatoire à l’instar des immeubles de grande hauteur ou ceux recevant du public.

Les innovations majeures du projet de Code de la Construction se déclinent comme suit :

* l’obligation de doter les immeubles de places de parking suffisantes ;
* le renforcement de l’arsenal juridique en matière d’efficacité énergétique ;
* la prise en compte des droits des personnes à mobilité réduite ;
* l’obligation d’une autorisation d’ouverture de fouille pour toute construction soumise au contrôle technique obligatoire ;
* le renforcement des pouvoirs de l’Inspection générale des bâtiments ;
* le renforcement de la sécurité des ascenseurs et des piscines ;
* l’institution de la mixité sociale dans les programmes de construction d’immeuble collectif ;
* l’obligation d’agrément des bureaux d’études techniques et des bureaux de conseil ;
* l’institution du contrôle technique obligatoire pour les programmes de construction de logements ;
* l’obligation de contrôle technique des bâtiments par des personnes morales et non par des personnes physiques ;
* l’institution de l’obligation de mener des études géotechniques pour certains types de construction.

La mise en place de laboratoires de référence est prévue avec des missions de recherche, d’étude et de contrôle des propriétés des matériaux, équipements et ouvrages dans le domaine de la construction.

Toujours dans le souci de renforcer la sécurité des bâtiments, le projet de code prévoit l’obligation de procéder à une étude géotechnique en cas de risques particuliers résultant notamment de la nature du sol ainsi qu’une meilleure prise en charge des bâtiments menaçant ruine.

Enfin, il est assorti à ce dispositif un corps de sanctions pénales pour rendre efficace et opérationnel l’application des règles de construction.

Telle est l’économie des principales innovations contenues sur les projets de codes de l’urbanisme et de la construction.