



DECRET D/2023/ 0790 /PRG/CNRD/SGG
PORTANT RÉGLEMENTATION DES OPERATIONS DE
LOTISSEMENTS EN RÉPUBLIQUE DE GUINÉE

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

- Vu** la Charte de la Transition ;
- Vu** la Loi L/98/017/98 du 13 juillet 1998 adoptant et promulguant le Code de l'Urbanisme de la République de Guinée ;
- Vu** l'Ordonnance 0/2021/001/PRG/CNRD/SGG du 16 septembre 2021 portant prorogation des Lois Nationales, Conventions, Traités et Accords Internationaux en vigueur à la date du 05 Septembre 2021 ;
- Vu** le Décret D/2022/0060/PRG/CNRD/SGG du 26 janvier 2022 portant attributions et organisation du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire ;
- Vu** le Décret D/2022/387/PRG/CNRD/SGG du 20 août 2022 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement de la Transition ;
- Vu** le Décret D/2022/548/PRG/CNRD/SGG du 18 novembre 2022 modifiant la structure du Gouvernement de la Transition ;
- Vu** le Décret D/2023/0120/PRG/CNRD/SGG du 09 mai 2023 portant modification de la dénomination d'un Département dans la structure du Gouvernement ;
- Vu** le Décret D/2023/0121/PRG/CNRD/SGG du 09 mai 2023 portant nomination du Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire chargé de la Récupération des domaines Spoliés de l'Etat ;
- Vu** le Communiqué n° 001 du Comité National du Rassemblement pour le Développement (CNRD) du 05 septembre 2021 portant prise effective du Pouvoir par les Forces de Défense et de Sécurité ;



DECRETE :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, DÉFINITION ET CHAMP D'APPLICATION

Article 1^{er} : En application des dispositions de la loi L/98/017/98 du 13 juillet 1998 adoptant et promulguant le Code de l'Urbanisme de la République de Guinée, les opérations de lotissement sont règlementées par les dispositions définies par le présent décret.

Article 2 : Les opérations de lotissement constituent l'ensemble des activités à effectuer sur un terrain défini et devant concourir à la réalisation d'un lotissement.

Article 3 : Le lotissement est une opération qui a pour objet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en lots qui sont répartis en parcelles destinées à l'implantation de bâtiments, aux équipements collectifs et aux espaces verts, après que le lotisseur ait réalisé des travaux de viabilisation et de raccordements aux différents réseaux d'eaux, d'électricité, de télécommunications et de gaz.

Article 4 : Il n'y a de lotissement que sur un tènement unique, même si ce terrain est composé de plusieurs parcelles qui doivent impérativement être contigües.

Le lotissement est exécuté sur un terrain d'au moins une superficie de zéro virgule cinq hectares (0,5 ha) dépourvu de tous conflits. Il n'y a de lotissement que si le nombre de parcelles à produire est inférieur à cinq.

CHAPITRE 2 : DE LA PROCEDURE DE LOTISSEMENT

Section 1 : De l'initiative de l'opération de lotissement

Article 5 : Le lotissement est initié par :

- L'Etat
- Les collectivités décentralisées ;
- Les promoteurs immobiliers publics ou privés ;
- Les communautés, les associations, les familles, les personnes physiques.

Article 6 : Pour les lotissements initiés par l'Etat, le Ministre en charge de l'Urbanisme informe par écrit le maire de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Les termes de référence du projet de lotissement sont rédigés par les services compétents du ministère en charge de l'urbanisme. Les documents relatifs à la réalisation de ce projet sont par la suite élaborés, soit par ces services, soit par des cabinets agréés en la matière.



Après approbation du dossier relatif à ce projet par la Direction Nationale en charge de l'Urbanisme, l'autorisation de lotir est délivrée par le Ministre en charge de l'Urbanisme.

Article 7 : Pour les lotissements initiés par les collectivités décentralisées, la décision de réalisation du projet est prise par délibération du conseil communal. Le maire transmet par la suite le dossier accompagné du procès-verbal du conseil communal au préfet pour avis de la Direction préfectorale en charge de l'urbanisme. Le dossier est après transmis par le préfet au Ministre en charge de l'urbanisme pour une autorisation de lotir.

Article 8 : Pour les lotissements initiés par les promoteurs immobiliers, les personnes physiques et morales, le requérant adresse une demande au maire de la commune concernée par le lotissement. Le dossier est par la suite transmis au préfet pour avis de la Direction préfectorale en charge de l'urbanisme avant sa transmission au Ministre en charge de l'Urbanisme pour une demande d'autorisation de lotir.

Section 2 : De la demande d'autorisation de lotir

Article 9 : Toute demande d'autorisation de lotir doit être accompagnée d'un formulaire type fourni par le ministère en charge de l'Urbanisme, avant sa transmission à l'autorité concernée en quatre exemplaires. Il est délivré au requérant un récépissé suivant un modèle délivré par le ministère en charge de l'Urbanisme.

Article 10 : La demande d'autorisation de lotir est accompagnée par les pièces administratives suivantes :

- 1) L'acte de propriété du terrain : (Titre foncier, livret foncier ou certificat de propriété, Arrêté d'occupation) ;
- 2) Le certificat de propriété du terrain délivré par le Conservateur Foncier du ressort datant d'au moins de trois mois ;
- 3) La convention de réalisation des travaux et le planning d'exécution établis entre le(s) propriétaire(s) et le promoteur ;
- 4) Un procès-verbal de consentement dans le cas de plusieurs propriétaires devant bénéficier du même lotissement ;
- 5) Une garantie fournie par le promoteur prouvant ses capacités financière et technique à réaliser l'opération ;
- 6) L'attestation de régularité fiscale du promoteur ;
- 7) L'attestation de garantie d'achèvement futur des travaux, fournie par un Etablissement financier ou une Société de cautionnement.

Article 11 : La demande d'autorisation de lotir est accompagnée par les pièces techniques suivantes :



1. Le plan de situation du terrain (état des lieux planimétriques et altimétriques) ;
2. Les études d'impact environnemental et/ou social ;
3. Le plan des lots créés ainsi que les parcelles et leurs destinations ;
4. Les plans des Voiries et Réseaux Divers (VRD) ;
5. Les plans des espaces destinés aux équipements, aux aires de stationnements, et aux espaces verts ;
6. L'autorisation de défrichement du terrain délivrée par la Direction préfectorale de l'environnement ;
7. L'Autorisation Environnementale ;
8. Le plan d'implantation et le gabarit des constructions à réaliser, tel que prévu par le règlement de zonage.

Section 3 : Du traitement de la demande d'autorisation de lotir

Article 12 : La demande d'autorisation de lotir est instruite par le Service Technique territorialement compétent en charge de l'Urbanisme, dans un délai de 45 jours calendaires, à compter de sa date de réception. Ce délai est porté à trois (03) mois au plus, lorsque d'autres Ministères doivent être consultés.

Toutefois, un sursis à statuer d'une année au maximum peut être exigé par l'Autorité compétente pour répondre à la demande d'autorisation de lotir, dès lors que l'un des documents d'urbanisme concernés est à l'étude.

Les domaines classés qui sont sollicités comme zones d'extension urbaines qu'elles que soient leurs destinations, ne peuvent faire l'objet de lotissement qu'après leurs déclassements.

Ces zones doivent être constructibles. Ce sont entre autres les domaines agricoles, les anciennes zones d'extraction minières, les forêts, les périmètres pastoraux, les sites historiques etc.

Les études relatives à ce déclasserment doivent se faire de manière concertée avec les Départements, services et structures concernés.

Le déclasserment est autorisé par décret du Président de la République.

L'avis préalable des autorités sous-préfectorales et communales est requis dans un délai n'excédant pas 07 jours à compter de la date de réception de la demande d'autorisation de lotir, avant sa transmission au Ministre en charge de l'Urbanisme.

Article 13 : Toute demande d'autorisation de lotir doit être transmise par le Ministre en charge de l'urbanisme à la Direction Nationale en charge de l'Urbanisme pour examen et avis.



En cas de besoin, le Ministre en charge de l'Urbanisme peut ordonner une enquête d'utilité publique dont la durée n'excède pas trois mois (90 jours) à compter de la date de réception de la demande.

Section 4 : De la délivrance de l'autorisation de lotir

Article 14 : La réalisation de tout lotissement est subordonnée à la délivrance préalable par le Ministre en charge de l'Urbanisme d'une autorisation de lotir, établie dans les conditions prévues par le présent décret.

Article 15 : L'autorisation de lotir est accordée à travers un Arrêté pris par le Ministre en charge de l'Urbanisme. Cet Arrêté est publié au Journal Officiel de la République et enregistré auprès du Bureau de la Conservation Foncière concerné, à l'initiative et aux frais du lotisseur. Une copie dudit Arrêté est notifiée au requérant dans un délai d'un (1) mois à compter de sa date de publication.

Article 16 : Les ventes, promesses de vente et conventions de préférence sont interdites, avant la délivrance de l'Autorisation de Lotir par le Ministre en charge de l'Urbanisme.

Article 17 : L'autorisation de lotir devient caduque lorsque les travaux ne sont pas engagés dans un délai de (6 mois) après la publication au Journal Officiel de la République de l'Arrêté visé à l'article 15 ci-dessus, sauf cas de force majeure, étant entendu que le cas de force majeure, au regard du présent décret, est un évènement exceptionnel, imprévisible et indépendant de la volonté de toutes les parties quant à l'exécution normale de leurs obligations.

Dans ce cas, le promoteur notifie dans un délai maximum d'un mois et par écrit, à l'Administration les évènements concernés. Il en est de même lorsque les travaux ne sont pas achevés dans un délai de six (6 mois) après la date d'achèvement prévue pour chaque tranche de travaux.

Section 5 : Des opérations de lotissements

Article 18 : Toute opération de lotissement doit être conforme aux orientations des documents d'urbanisme. A défaut, les règles d'urbanisme seront élaborées par les services compétents, avant tout lotissement. Ces règles obéiront au règlement national d'urbanisme et aux normes fondamentales en matière de construction.

Pour les zones non ouvertes à l'Urbanisation comme celles agricoles, minières, ou les espaces ligneux, le lotissement est interdit au profit des aménagements qui devront obéir à l'activité prévue dans la zone.



Article 19 : Les opérations de lotissement comportent les missions suivantes :

- Les études d'impact environnemental et/ou social réalisées par les cabinets agréés en la matière, assorties d'un Plan de Gestion Environnemental et Social (PGES) ;
- Les levés topographiques réalisés par le service en charge du cadastre territorialement compétent ou par les cabinets de géomètres experts agréés;
- La conception du projet de lotissement réalisée par les services en charge de l'Urbanisme territorialement compétents ou par les cabinets de géomètres experts agréés ;
- L'application du plan de lotissement par le service en charge du cadastre territorialement compétent ou par les cabinets de géomètres experts agréés, sous la supervision du service en charge de l'urbanisme territorialement compétent ou par un Bureau de contrôle agréé.

Article 20 : La coordination des missions concourant à l'exécution des opérations de lotissement est assurée par les bureaux d'études d'urbanisme agréés ou par les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 21 : La restitution des levés topographiques doit indiquer :

- Les affectations des lieux, des bâtiments existants ou en construction ;
- La toponymie des lieux ;
- Le relief de la zone par les courbes de niveau, des détails tels les cours d'eau, les collines, les talus, les talwegs, les voies existantes, la végétation tels les arbres, les forêts classées, les vergers, etc. ;
- Les titres fonciers existants dans le périmètre avoisinant la zone ou en cours d'instruction ;
- Les réseaux divers existants ou en projet.

Article 22 : Le dossier technique des levés topographiques est composé de :

- Le plan restitué des levés topographiques ;
- Les repères de rattachement géoréférencés dans le système géodésique local ou International Unique ;
- Les fiches d'observations des sommets des polygones, le calcul des coordonnées des sommets des polygones et la liste des coordonnées (x, y et z) ;
- Les coordonnées (x, y et z) des points détails levés.

Article 23 : La restitution des levés topographiques et le dossier technique sont transmis à la Direction en charge de l'Urbanisme territorialement compétente pour avis avant toute utilisation.



Les observations formulées par la Direction en charge de l'Urbanisme sont transmises par écrit au service en charge du cadastre ou au cabinet ayant fait l'étude, dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de réception du dossier technique.

Une non-objection est, après la prise en compte des observations formulées, notifiée au service ou au cabinet ayant fait l'étude dans un délai n'excédant pas un mois.

Article 24 : La conception du plan de lotissement comporte deux (2) phases :

- L'élaboration de l'avant-projet du plan de lotissement ;
- L'élaboration du projet du plan définitif de lotissement.

Article 25 : L'avant-projet du plan de lotissement est élaboré sur la base des levés topographiques approuvés par les services techniques de la Direction en charge de l'urbanisme territorialement compétente. Il doit comporter la partie aménagement avec l'application des normes de lotissement à savoir :

- Les aménagements parcellaires (45 à 55%) ;
- Les équipements (18 à 25%) ;
- La voirie (20 à 30%),
- Les espaces verts (3 à 5%).
- La programmation des équipements en fonction de la grille et des infrastructures environnantes.

Article 26 : La Direction en charge de l'urbanisme territorialement compétente transmet le courrier des avis et observations aux cabinets de géomètres experts agréés dans un délai n'excédant pas 15 jours pour correction.

La Direction en charge de l'urbanisme territorialement compétente transmet l'avant-projet du plan de lotissement adopté à la Direction Nationale en charge de l'Urbanisme pour validation du projet du plan définitif de lotissement.

Article 27 : Le projet du plan de lotissement doit être conforme au Règlement National d'Urbanisme (RNU), au Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), au Plan d'Aménagement Détaillé (PAD) ou au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Section 6 : De l'application du plan de lotissement

Article 28 : Seuls les services en charge du cadastre et les cabinets de géomètres experts agréés, sont habilités à exécuter les missions d'implantation dans le cadre de l'application des plans de lotissement, sous la supervision du service technique compétent en charge de l'urbanisme ou d'un bureau de suivi ou de contrôle agréé.



Article 29 : Le service compétent en charge du cadastre ou le cabinet de géomètres experts agréés chargé de l'implantation du plan de lotissement est tenu avant le démarrage des travaux de soumettre pour approbation son plan d'exécution au service technique en charge de l'urbanisme territorialement compétent.

Article 30 : Une fois les travaux achevés, la Direction en charge de l'urbanisme territorialement compétente procède à la réception provisoire des travaux d'implantation à sept (07) jours ouvrés après la notification. La réception provisoire portera sur le constat de :

- L'effectivité de l'implantation de toutes les bornes parcellaires avec leurs coordonnées ;
- L'effectivité de la conformité de l'application avec le plan de lotissement.

Article 31 : Le service en charge du cadastre territorialement compétent ou le cabinet d'experts géomètres agréés dispose du délai de trente (30) jours calendaires pour procéder à la levée des observations faites et demander l'organisation de la réception définitive.

Le service en charge du cadastre territorialement compétent ou le cabinet d'experts géomètres agréés veillera notamment à la satisfaction des points suivants :

- Les écarts entre les coordonnées observées et les coordonnées implantées des bornes sont dans la tolérance ;
- La superposition numérique du maillage observé et du maillage implanté du lotissement sont conformes.

Article 32 : La Direction en charge de l'urbanisme territorialement compétente peut, si elle le souhaite, se faire assister par un autre cabinet d'experts géomètres agréés pour l'accomplissement des travaux de réception énumérés par les articles 30 et 31 ci-dessus. Si ce cabinet est de droit étranger, il doit impérativement être appuyé par un cabinet de droit guinéen.

Section 7 : De la viabilisation de la zone à lotir

Article 33 : Dans le cadre d'un lotissement, la viabilisation est l'activité qui consiste à doter les lots issus du lotissement, de voiries et réseaux divers. Les travaux de viabilisation de la zone à lotir sont exécutés sur la base du projet du plan de lotissement réalisé et réceptionné.

Article 34 : Les travaux de viabilisation de la zone à lotir sont exécutés par l'Etat à travers ses services techniques compétents ou par des entreprises de travaux publics spécialisés.



Section 8 : Des personnes impactées par les lotissements

Article 35 : Les dommages causés aux personnes, ménages et communautés par des projets de développement, dont la réalisation affecte ces différentes catégories de populations, sont résolus par le Code Foncier et Domanial (CFD) ainsi que par les différentes réglementations en vigueur en la matière en République de Guinée.

CHAPITRE 3 : REPARTITION DES PARCELLES ISSUES DU LOTISSEMENT

Article 36 : Selon les cas, la répartition des parcelles issues d'un lotissement privé s'effectue suivant la grille ci-après :

- 1) Cas où les travaux sont réalisés par la personne privée et où la viabilisation est partielle (ouverture sommaire des voies) et les frais sont à la charge de la personne privée :
 - L'État bénéficie de 20% des parcelles ;
 - La personne privée bénéficie de 80% des parcelles.
- 2) Cas où les travaux sont réalisés par la personne privée et où la viabilisation est totale (Réalisation des Voiries et Réseaux Divers, VRD) et les frais sont à la charge de la personne privée :
 - L'État bénéficie de 5% des parcelles ;
 - La personne privée bénéficie de 95% des parcelles.
- 3) Cas où les travaux sont réalisés par l'Etat et ou la viabilisation est partielle (ouverture sommaire des voies) :
 - L'État bénéficie de 30% des parcelles ;
 - La personne privée bénéficie de 70% des parcelles
- 4) Cas où les travaux sont réalisés par l'Etat et/ou la viabilisation est totale (Réalisation des VRD) :
 - L'État bénéficie de 60% des parcelles ;
 - La personne privée bénéficie de 40% des parcelles.

Article 37 : La grille de répartition des parcelles issues du lotissement réalisé dans le cadre d'une viabilisation totale (VRD) exécutée aux frais d'un promoteur privé dans un domaine de l'Etat se présente comme suit :

- L'État bénéficie de 60% des parcelles ;
- Le promoteur privé bénéficie de 40% des parcelles.



Article 38 : En application des dispositions des articles 36 et 37 ci-dessus, un inventaire des parcelles produites est effectué par les directions techniques et/ou déconcentrés du Ministère en charge de l'Urbanisme dans les zones de lotissement, en présence du cabinet de géomètres experts intervenant et du propriétaire foncier. Cet inventaire est conduit par l'Inspection Régionale en charge de l'urbanisme de la circonscription administrative concernée.

Toutes les parcelles revenant à l'Etat, les équipements et les espaces verts sont répertoriés sur une fiche dénommée **ACTE D'ENGAGEMENT** signée du propriétaire foncier, du Directeur Préfectoral ou Communal en charge du Cadastre et de l'urbanisme territorialement compétent et de l'Inspecteur Régional de la circonscription administrative concernée.

CHAPITRE 4 : DE L'APPROBATION DU PLAN DEFINITIF DE LOTISSEMENT

Article 39 : Deux opérations sont réalisées dans le processus d'approbation du plan définitif de lotissement :

- 1) Les équipements collectifs et les espaces verts sont immatriculés au Bureau de la Conservation Foncière (BCF) de la circonscription administrative concernée. Les numéros des titres fonciers produits sont reportés sur le plan de lotissement pour information publique.
- 2) Un Arrêté pris par le Ministre en charge de l'urbanisme qui fixe les modalités et conditions d'affectation des parcelles revenant à l'État à usage d'habitation et de services.

Article 40 : La Direction en charge de l'urbanisme territorialement compétente transmet le dossier technique du lotissement par voie hiérarchique au Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 41 : Le Ministre en charge de l'urbanisme prend un Arrêté portant validation du plan définitif de lotissement.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES

Article 42 : Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement, ou les trois quarts des propriétaires détenant les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement sous la condition que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable où se trouve situé le terrain.

Article 43 : Le plan définitif de lotissement est transmis pour classement au niveau :



- Des Directions Nationales en charge du Cadastre et de l'Urbanisme ;
- De l'Inspection Régionale concernée ;
- Du Bureau de la Conservation Foncière concernée ;
- De la Direction Préfectorale ou Communale en charge de l'Urbanisme territorialement compétente.

Article 44 : Tout contrevenant aux dispositions du présent décret sera passible de poursuite judiciaire conformément aux dispositions du Code pénal, nonobstant le paiement d'une amende allant de quinze millions à trente millions de francs guinéens (15 000 000 à 30.000.000 GNF) par hectare du projet de lotissement à verser au Fonds National du Foncier, de l'Urbanisme et de l'Habitat, ainsi que la confiscation des engins ayant servi audit lotissement au profit de l'État.

Article 45 : Les Ministres en charge de l'Urbanisme, de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation, de l'Agriculture, de l'Environnement, des Mines et de la Géologie, de l'Hydraulique et de l'Energie, des Infrastructures, et de l'Industrie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

Article 46 : Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, prend effet à compter de la date de sa signature et sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République.

Conakry, le 29 AOÛT 2023



Colonel Mamadi DOUMBOUYA

