

Décret D/95/312/PRG/SGG du 8 novembre 1995, reglement le permis de construire de modifier ou de demolir sur le territoire national.

Le Président de la République:

Vu la loi fondamentale,

Vu le Code Foncier et Domanial

Vu le décret D/94/073 du 18 août 1994, portant restructuration du Gouvernement de la République;

Vu le décret D/94/078/PRG/SGG du 26 août 1994, portant composition partielle du Gouvernement complété par le décret D/94/079/PRG du 26 août 1994;

Vu le décret D/94/157/PRG/SGG du 23 novembre 1994, portant attributions et organisation du Ministère de l'Urbanisme et de l'habitat;

Le Conseil des Ministres entendu en sa session du 10 octobre 1995.

Décète :

CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er: Il est exigé en République de Guinée et selon les cas, un permis de construire, de modifier ou de démolir dans toutes les localités ayant fait l'objet d'opération d'aménagement et d'urbanisme.

Cette mesure concerne:

- toute construction de bâtiment,
- toute transformation significative intérieure ou extérieure touchant un bâtiment,
- toute extension de bâtiment existant,
- toute grosse réparation et tous travaux confortatifs,
- toute démolition partielle ou totale de bâtiment,
- tout dépôt permanent de construction ou d'habitation mobile même démontable.

Cette obligation s'impose aux personnes de Droit Public et de Droit Privé.

Article 2: Les constructions doivent être conformes aux règles et aux normes d'urbanisme, d'architecture et de construction admises en République de Guinée.

A cet effet et notamment, les dispositions ci-après doivent être respectées.

- Coefficient d'occupation du sol;
- Zônes d'activités;
- Hauteur des constructions;
- Servitudes de prospect;
- Servitudes de galerie;
- Implantation des bâtiments;
- Alignements;
- Parkings;
- façades sur rue;
- Assainissement;
- Sécurité des bâtiments;
- Modèle de clôture.

Article 3: Ne sont pas concernés par les dispositions visées à l'article 1er, les ouvrages ci-après:

- bâtiment ayant un caractère stratégiques {défense, sécurité, souveraineté}
- clôture ayant une hauteur égale ou inférieure à 2,00 mètres: installations de chantier;
- construction précaire n'excédant pas la durée de six (6) mois (stands pour foire ou exposition, tribune...);
- mobilier urbain { téléphone public, kiosque de journaux, poste de transformation électrique...}

- piscine découverte;
- bâtiment de 12 m² au plus de plancher, ayant une hauteur maximale de trois (3) mètres et devant être construit sur un terrain bénéficiaire déjà d'une construction autorisée.

L'exemption instituée par le présent article, ne dispense pas du respect des dispositions législatives et réglementaires; relatives à l'occupation du sol et aux normes de construction tels que définis à l'article 2.

CHAPITRE II: DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, DE MODIFIER OU DE DEMOLIR

Section I: Caractéristiques de la demande

Article 4: La demande du Permis de construire, de modifier ou de démolir, ainsi que les pièces annexes désignées aux articles 7, 8 et 9 qui sont établies en trois (3) exemplaires, sont adressées à l'autorité compétente par le propriétaire de l'ouvrage ou son représentant dûment mandaté.

Article 5: La demande de Permis de construire ou de modifier, doit contenir les mentions suivantes:

- les noms, prénoms et adresse du requérant;
- l'indication de la destination des immeubles avec spécification des activités devant y être pratiquées;
- l'indication de tous les renseignements afférents au terrain (localisation, superficie, références du titre de propriété).

Article 6: La demande du Permis de démolir doit contenir les mentions suivantes;

- les noms, prénoms et adresse du requérant;
- la justification de la démolition sollicitée;
- l'indication de tous les renseignements afférents au terrain.

Section II: Du Dossier du Permis de Construire, de Modifier ou de Demolir.

Article 7: Les pièces constitutives du dossier de Permis de construire comprenant:

- une copie du titre de propriété ou d'attribution du terrain (Titre Foncier, décret, arrêté, Concession provisoire ou Bail);
- un Plan de masse à l'échelle 1/500 au moins, représentant exactement l'ensemble de la parcelle avec la mention des rues avoisinantes, des lots ou parcelles contigües ainsi que l'indication distincte des constructions existantes et de celle faisant l'objet de la requête;
- une note descriptive détaillée indiquant la nature des travaux à exécuter, la composition des matériaux avec leur qualité et précisant la composition architecturale de l'immeuble établie sous forme de tableau. Le formulaire du tableau est fourni par l'administration;
- Trois (3) copies des plans de la construction projetée, à l'échelle 1/200 au moins, des fondations, sous-sol s'il est prévu, rez-de-chaussée, tous étages et couverture ou terrasse;
- Trois (3) copies des dessins à l'échelle 1/200 au moins, de toutes les façades de la construction projetée;
- Trois (3) copies des profils et coupes complets à l'échelle 1/200 au moins;
- Trois (3) copies des profils et coupes complets à l'échelle 1/200 au moins;
- Trois (3) copies du plan d'implantation coté à l'échelle 1/500 au moins, indiquant la position du bâtiment projeté;
- Trois (3) copies des plans du système d'évacuation des eaux usées et vannes;
- Trois (3) copies des planches de structure accompagnées des notes de calcul, et définissant des détails de ferrailage, de coffrage pour tout bâtiment à étage (s), à caractère industrielle, ou toute grande surface de commerce;
- une étude d'impact sur le milieu et un plan d'assainissement pour les projets de grande superficie (plus de 3.000 m²) destinés aux complexes industriels ou aux complexes résidentiels;

- Les résultats de sondage et des analyses du sol pour tout bâtiment de trois (3) niveaux et plus, tout complexe industriel, ou toute construction avec cave ou sous-sol.

Article 8: Les pièces constitutives du dossier du Permis de modifier comprennent:

- Les plans en trois (3) exemplaires comportant les mentions suivantes:
 - Parties existantes à conserver - trois continue fin,
 - Parties à construire - trois discontinu fort;
 - Parties à démolir - trois discontinu fin;
- une coupe générale du bâtiment avec des traits comme indiqué ci-dessus en cas de surélévation;
- les références du permis de construire
- Les planches de structure définissant les détails de construction, de coffrage et les sections des éléments, lorsque la modification touche la structure du bâtiment.

Article 9: Les pièces constitutives du dossier du Permis de démolir comprennent:

- Le Permis de construire du bâtiment à démolir au cas où il en existerait;
- Le Permis de construire du bâtiment à édifier ou l'autorisation de réalisation du projet initié;
- L'accord du propriétaire si la demande est introduite par un locataire.

CHAPITRE III: DE L'ELABORATION DU PROJET

Section I: Du recours obligatoires à l'architecte

Article 10: La demande de Permis de construire ou de modifier, ne peut être instruite, que si son auteur a fait appel à un Architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de Permis de construire ou de modifier, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant soit individuellement, soit en équipe à la conception.

Toutefois, lorsque l'importance des travaux faisant l'objet du Permis de construire ou de modifier est mineur, le recours à l'Architecte n'est pas obligatoire pour l'instruction du dossier.

La nomenclature des travaux concernés par cette exemption, est fixée par arrêté du Ministre chargé de l'habitat.

Section II: Du recours obligatoire à l'ingénieur

Article 11: La demande du Permis de construire ou de modifier de

- tout bâtiment à étages (s);
 - tout bâtiment industriel;
 - toute grande surface de commerce;
- ne peut être instruite que si son auteur a fait appel à un ingénieur pour établir les planches de structure du projet objet de la demande du Permis de construire ou de modifier, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe aux études. Les ouvrages qui ne sont pas concernés par le recours à l'ingénieur sont définis par arrêté du Ministre chargé de l'Habitat.

CHAPITRE IV: DE L'EXAMEN ET DE LA SUITE A DONNER AUX DEMANDES

Section I: Classification des Permis

Article 12: Les permis de construire sont classés en deux (2) catégories dénommées degrés, en fonction de l'importance de l'ouvrage réalisé et de la destination du site devant recevoir cet ouvrage.

a) Permis de Construire du premier Degré
Il est instruit et délivré au niveau des services centraux du Département de l'Habitat et concerne:

- toute construction dans un site touristique;
- toute construction dans un Domaine Public Maritime (D.P.M.)
- tout ouvrage d'intérêt national;
- tout ouvrage public ou privé de quatre (4) étages et plus;
- toute construction de station-service ou de dépôt de carburant;
- tout projet d'industrie;
- toute construction aux abords immédiats des voiries primaires de la

ville de Conakry.

b) Permis de Construire du Deuxième degré
Il concerne tout ouvrage non mentionné dans le cadre du Permis du 1er degré.

Il est instruit et délivré au niveau des Directions Préfectorales chargées de l'habitat pour les villes de l'intérieur et de la Direction Régionale chargée de l'habitat pour les capitales de Régions Administratives.

Section II: Du Traitement du dossier et des délais

Article 13: Le dossier élaboré conformément aux dispositions réglementaires, est instruit par les services compétents du Ministère chargé de l'Habitat.

L'Administration dispose d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de dépôt de la demande pour faire connaître sa décision par une notification adressée au demandeur.

Passé ce délai, et dans le cas du silence, la demande est réputée avoir été tacitement acceptée. Toutefois, le demandeur n'est habilité à entreprendre les travaux que sous réserve d'en aviser par écrit, et contre un accusé de réception, l'autorité compétente.

Dans ce cas, il exécutera les travaux en respectant les normes d'urbanisme et de construction, les textes particuliers en vigueur et en se conformant au dossier déposé.

Article 14: Le délai imparti à l'administration est proposé dans les cas suivants:

- lorsque le caractère de la construction projetée exige que le dossier soit examiné par des techniciens de plusieurs spécialités;

- lorsque le lieu d'édification de la construction projetée se trouve dans un secteur pour lequel les plans de règlement d'aménagement sont en cours d'approbation.

Article 15: Dans tous les cas où l'Administration estime devoir user des facultés objet de l'article 14, il lui incombe d'en informer le requérant avant l'expiration du délai fixé à l'article 13.

Article 16: Lorsque l'examen du dossier soumis nécessite des précisions complémentaires, le délai fixé à l'article 13 commence à courir à compter de la date de communication des précisions demandées.

Article 17: Si les précisions complémentaires visées à l'article 16 ne sont pas fournies dans le délai de deux (2) mois, la demande de permis est considérée retirée.

Article 18: Le permis de construire, de modifier ou de démolir est réputé caduc lorsque, dans un délai de six (6) mois à partir de la date d'autorisation, les travaux n'ont pas commencés, ou lorsque pour les permis du premier degré, les travaux sont suspendus pendant plus d'une année.

CHAPITRE V: DU CARACTERE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, DE MODIFIER OU DE DEMOLIR

Article 19: La délivrance du permis de construire, de modifier ou de démolir, ne peut en aucun cas et notamment, dans celui où le service chargé de cette délivrance pourrait être amené à vérifier la stabilité de l'ouvrage, entraîner la responsabilité de l'Administration quant à cette stabilité.

Sont solidairement responsables des violations des dispositions du présent décret: le propriétaire, l'architecte et l'entrepreneur.

Article 20: Le permis de construire ne peut en aucun cas être considéré comme la reconnaissance d'un droit de propriété ou de superficie au profit du bénéficiaire. Il n'est accordé que sous réserve des droits des tiers et des droits de l'Etat.

Article 21: Le bénéficiaire du Permis de construire, de modifier ou de démolir, est assujéti à une redevance dont le tarif est fixé par arrêté conjoint du Ministre chargé des Finances et du Ministre chargé de l'Habitat.

Article 22: Le bénéfice du Permis de construire, de modifier ou de démolir ne saurait être considéré comme une autorisation d'occupation du domaine public.

Toute occupation des voies ou d'un espace public par un tiers pour des raisons de chantier, que ces voies soient publiques ou privées, à partir du moment où elles sont ouvertes à la circulation, doit faire l'objet d'une autorisation de l'Administration chargée du permis. Cette autorisation est délivrée à titre précaire et révocable.

L'occupation permise doit garantir l'environnement, la sécurité des personnes et des biens, et permettre la circulation des véhicules et des piétons.

Les permissions concernant ces occupations sont assujétiées à des prestations. Elles sont de pure tolérance et peuvent être modifiées ou révoquées lorsque l'Administration le juge d'intérêt public. Dans ce cas, le bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité.

CHAPITRE VI: DE LA CONFORMITE, DU CONTROLE ET DES SANCTIONS

Section I: De la conformité et du contrôle

Article 23: L'implantation de tout bâtiment ayant bénéficié d'un permis de construire, se fait sous la direction du Maire d'Oeuvre du projet, qui en est solidairement responsable avec le Maire d'Ouvrage.

Cette implantation doit être conforme à celle acceptée par l'Administration dans le dossier du Permis de Construire.

Dans le cas où il jugerait utile, le maître d'ouvrage à la faculté de faire recours aux services de l'administration pour l'implantation de son ouvrage. A cet effet, il lui sera délivré une attestation par l'Administration.

Article 24: L'Administration se charge d'effectuer des missions de contrôle sur tous les chantiers publics et privés, pour vérifier l'existence ou non du permis de construire, de modifier ou de démolir ainsi que la conformité des réalisations au dossier autorisé.

Article 25: Tout projet de construction ayant nécessité le recours à un architecte et/ou à un ingénieur conformément aux dispositions des articles 10 et 11, sera exécuté sous la supervision d'un architecte et/ou sous le contrôle technique d'un Ingénieur.

Article 26: Toute transformation majeure apportée au projet pendant sa réalisation et consécutive à une décision du maître d'ouvrage ou à un changement dans les règlements d'urbanisme, nécessite la reprise du Permis de construire ou de modifier conformément au nouveau projet.

Les seules transformations autorisées sur le bâtiment au cours des travaux, consistent à d'éventuels réaménagements intérieurs, n'affectant pas la destination initiale dudit bâtiment.

Section II: De l'Identification du chantier et du Certificat d'habitabilité

Article 27: Avant l'ouverture de tout chantier, un panneau doit être affiché, sur lequel sont indiqués le nom, la raison ou la dénomination sociale des intervenants et leur adresse, la nature de l'ouverture à réaliser, ainsi que les références du permis délivré.

Les caractéristiques du panneau sont définies par les services chargés de l'établissement du permis.

Article 28: Toute construction neuve, destinée à être habitée de jour ou de nuit, soit comme logement, soit comme bureau, commerce, atelier, magasin etc... ne peut être occupée qu'après que le service chargé de l'établissement du permis aura constaté que les dispositions de l'immeuble construit, concordent avec les plans et autres pièces approuvés.

A cet effet, le propriétaire ou son représentant dûment mandaté, adressera une requête à l'autorité ayant établi et délivré le permis, pour lui signifier l'achèvement des travaux et solliciter l'établissement du certificat d'habitabilité.

Le certificat d'habitabilité ne peut être délivré que lorsque la totalité des travaux prescrits par le permis de construire aura été réalisée.

Section III: Des Sanctions

Article 29: Toute personne qui édifie une construction au mépris des dispositions du présent décret, s'expose au paiement d'une amende conformément aux lois et règlements en vigueur.

En outre, il est ordonné à sa charge, la démolition de la construction qu'il aura édifiée et le nettoyage du terrain.

CHAPITRE VII: DISPOSITIONS FINALES

Article 30: Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République

Conakry, le 8 novembre 1995
LANSANA CONTE