

D.N. ATU
EUD

N° 1552/M71/30/7/98

DN / DATU

Arrivée le : 29/07/98

Enregistré S/N° 4361

Classé : _____

REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail-Justice-Solidarité

ASSEMBLEE NATIONALE DE LA REPUBLIQUE DE GUINEE

LOI

L/98...N°...017.../98

ADOPTANT ET PROMULGUANT LA LOI
PORTANT CODE DE L'URBANISME DE
LA REPUBLIQUE DE GUINEE.

L'ASSEMBLEE NATIONALE DE LA REPUBLIQUE DE GUINEE

Vu les dispositions de la Loi Fondamentale en son article 59;

Après en avoir délibéré, adopte :

Le Président de la République Promulgue la Loi dont la teneur suit :

ARTICLE 1er : Est adoptée et promulguée la Loi Portant Code de l'Urbanisme de la République de Guinée.

ARTICLE 2 : La présente Loi sera enregistrée, publiée au Journal Officiel de la République et exécutée comme Loi de l'Etat.

MINISTRE DE L'URBANISME DE CONAKRY Conakry, le 13 / 07 / 1998

Arrivé le 30/07/98

Enregistré S/N° 0604

Classé _____ GENERAL LANSANA CONTE

CODE DE L'URBANISME DE LA REPUBLIQUE DE GUINEE

PARTIE REGLEMENTAIRE

SOMMAIRE

LIVRE PREMIER RÈGLES NATIONALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE I FONDEMENTS DE L'URBANISME EN RÉPUBLIQUE DE GUINÉE

CHAPITRE 1 Les administrations chargées de l'urbanisme R.111.1 à R.111.3

CHAPITRE 2 Les types de règles et prescriptions R.112.1 à R.112.3

TITRE II PRÉVISIONS ET RÈGLES D'URBANISME

CHAPITRE 1 Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

SECTION I RESPECT DE L'ALIGNEMENT, SECURITE ET DIMENSIONS DES PARCELLES R.121.1 à R.121.5

SECTION II LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS R.121.6 à R.121.15

SECTION III IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS R.121.16 à R.121.18

SECTION IV PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT R.121.19 à R.121.27

CHAPITRE 2 Le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU)

SECTION I DEFINITION ET CHAMP D'APPLICATION R.122.1 à R.122.7

SECTION II ELABORATION DES SCHÉMAS DIRECTEURS D'URBANISME R.122.8 à R.122.17

SECTION III CONTENU DU SCHÉMA DIRECTEUR D'URBANISME R.122.18 à R.122.20

CHAPITRE 3 Le Plan d'Aménagement Détaillé (PAD)

SECTION I DEFINITION ET CHAMP D'APPLICATION R.123.1 à R.123.11

SECTION II ELABORATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ R.123.12 à R.123.19

SECTION III CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ R.123.20 à R.123.25

SECTION IV MODIFICATION, RÉVISION ET MISE À JOUR DU
PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ R.123.26 à R.123.27

LIVRE DEUXIEME
AUTORISATIONS ET ACTES RELATIFS A L'OCCUPATION DU SOL

TITRE I LES RENSEIGNEMENTS PRÉALABLES D'URBANISME (RPU) R.211.1 À R.211.5

TITRE II LE PERMIS DE CONSTRUIRE, DE MODIFIER OU DE DÉMOLIR

CHAPITRE 1 Dispositions générales

SECTION I PRINCIPES FONDAMENTAUX R.221.1 À R.221.6

SECTION II RECOURS AUX MAÎTRES D'OEUVRE ET IMPÉRATIFS DE SÉCURITÉ R.221.7 À R.221.13

CHAPITRE 2 Pièces constitutives du dossier de permis de construire R.222.1 à R.222.5

CHAPITRE 3 Instruction des demandes de permis de construire R.223.1 à R.223.16

CHAPITRE 4 Permis de Démolir R.224.1 à R.224.9

CHAPITRE 5 Permis de Modifier R.225.1 à R.225.5

TITRE III PUBLICITÉ, CONFORMITÉ, CONTRÔLE ET SANCTIONS

CHAPITRE 1 Publicité et conformité R.231.1 à R.231.4

CHAPITRE 2 Contrôle et sanctions R.232.1 à R.232.6

LIVRE TROISIÈME
ACTION FONCIÈRE ET OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

TITRE 4 LE LOTISSEMENT

CHAPITRE 1	<i>Définitions et généralités</i>	Art.R.341-1 à R.341-2
CHAPITRE 2	<i>Procédure d'autorisation</i>	Art.R.342-1 à R.342-22
CHAPITRE 3	<i>Vente des lots</i>	Art.R.343-1 à R.343-17
CHAPITRE 4	<i>Modifications apportées aux documents de lotissement</i>	Art.R.344-1 à R.344-8
CHAPITRE 5	<i>Sanction de la réglementation</i>	Art.R.345-1 à R.345-10

TITRE 5 LES PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET OPÉRATEURS AUX
FINANCEMENTS DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

CHAPITRE 1	<i>Principes fondamentaux</i>	Art.R.351-1 à R.351-18
CHAPITRE 2	<i>La participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels</i>	Art.R.352-1 à R.352-4

CODE DE L'URBANISME DE LA REPUBLIQUE DE GUINEE

LISTE DES SIGLES

CPAU	Conseil Préfectoral pour l'Aménagement et l'Urbanisme
CRAU	Conseil Régional pour l'Aménagement et l'Urbanisme
PAD	Plan d'Aménagement Détaillé
PIN	Projet d'Intérêt National
PDAR	Plan Directeur d'Aménagement Régional
RNU	Règlement National d'Urbanisme
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
SDU	Schéma Directeur d'Urbanisme

PARTIE REGLEMENTAIRE

LIVRE PREMIER :

RÈGLES NATIONALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE I

Fondements de l'urbanisme en République de Guinée

CHAPITRE 1

Les administrations chargées de l'urbanisme

Art. R. 111.1 : Le Ministère chargé de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'habitat a pour mission la conception, l'élaboration et la mise en pratique de la politique du Gouvernement dans les domaines de l'urbanisme et de l'habitat. En matière d'urbanisme, le Ministre est chargé :

- a) d'élaborer et de contrôler la législation et la réglementation en matière d'urbanisme, de construction et d'habitat ;
- b) de concevoir, d'élaborer et de réaliser le Schéma National d'Aménagement du Territoire, les schémas régionaux, les schémas directeurs d'urbanisme, les plans d'aménagement détaillés et les plans de lotissement ;
- c) de planifier et de programmer les investissements dans les secteurs de l'urbanisme et de l'habitat ;
- d) d'élaborer la législation et la réglementation relatives à la gestion foncière et des domaines et d'en contrôler l'application ;
- e) de gérer les domaines publics et privés de l'Etat ;
- f) d'assister les collectivités territoriales pour l'application des textes légaux et pour la mise en pratique de la politique d'urbanisme inscrite dans les documents adoptés et rendus publics.

Art. R. 111.2 : Les services déconcentrés des directions techniques du Ministère chargé de l'urbanisme dans les régions, préfectures et communes assurent la représentation locale du Ministère pour ce qui touche à ses missions.

Art. R. 111.3 : Les gouverneurs, préfets, maires et présidents de CRD ont pour mission, selon leurs compétences, de vérifier la légalité des actes ainsi que les occupations de fait ou l'utilisation du territoire qu'ils administrent suivant les termes des articles L.111.4 à 111.7 de la partie législative. Ils saisissent les services déconcentrés du Ministère chargé de l'urbanisme et de l'habitat s'ils jugent nécessaire l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme ou d'aménagement ou s'ils ont connaissance d'un problème lié à l'occupation de l'espace national, sauf pour ce qui concerne l'aménagement rural pour lequel les services compétents sont ceux du Ministère de l'Agriculture. En plus des services déconcentrés de l'Etat, les gouverneurs ont dans leur ressort de compétence l'application du Code foncier et domanial et du Code de l'urbanisme sur le territoire des régions qu'ils administrent.

CHAPITRE 2

Les types de règles et prescriptions

Art. R. 112.1 : Les règles et prescriptions qui s'appliquent en matière d'urbanisme sont de trois ordres :

- a) les règles générales qui s'imposent impérativement à tous, à savoir, aux services de l'Etat, aux collectivités locales et aux personnes physiques ou morales ;
- b) les prescriptions, plans et règlements qui représentent les guides de l'action de la puissance publique et qui sont opposables aux tiers au travers de plans ou règlements spécifiques ;
- c) les règles individuelles qui limitent l'exercice du droit de propriété dans ses deux attributs : celle de l'usus, le propriétaire étant soumis à des règles

d'urbanisme qui ne lui permettent pas de faire tout ce qu'il veut : celle de l'abus, la puissance publique pouvant l'exproprier ou exercer son droit de préemption au moment de la mise en vente.

Art. R. 112.2 : L'Etat a vocation à intervenir dans ce qui touche à l'utilisation du territoire national. A ce titre, les règles s'appliquent de deux manières différentes :

a) les règles permanentes imposées à tous en référence au principe rappelé à l'article L.111.1 de la partie législative;

b) les règles choisies et mises au point dans les documents d'urbanisme suivant une procédure menée à l'échelle de la région ou de la préfecture.

Art. R. 112.3 : Les décisions que l'Administration est appelée à prendre concernant la propriété privée doivent être motivées conformément aux lois et règlements. Les personnes physiques ou morales concernées par ces décisions sont informées dans les formes et les délais prescrits.

TITRE 2

Prévisions et règles d'urbanisme

CHAPITRE 1

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

SECTION I

RESPECT DE L'ALIGNEMENT, SECURITE ET DIMENSIONS DES PARCELLES

Art. R. 121.1 : Aucune construction ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement et au nivellement. La même obligation s'impose aux riverains des chemins de fer. Les documents d'urbanisme précisent les alignements, servitudes de reculement, et nivellement par des plans d'alignement et de nivellement.

Que de tels plans existent ou non, celui qui est le responsable de la construction doit prendre l'initiative de s'assurer auprès de l'Administration compétente de la position de l'alignement et du nivellement pour la voie concernée, faute de quoi, la construction ne respectant pas l'alignement sera démolie sans indemnité et aux frais du contrevenant.

Art. R. 121.2 : Toute construction en saillie empiétant sur la voie publique, sans délivrance d'une permission spéciale, est interdite. Les parties construites en saillie, en infraction de cette disposition, seront démolies aux frais des contrevenants.

Art. R. 121.3 : Il est interdit de construire sur des terrains marécageux, insalubres ou dont l'assainissement n'est pas satisfaisant, ainsi que ceux qui sont instables ou menacés d'érosion, d'éboulement ou de glissement.

L'Administration pourra imposer que l'assainissement, la stabilité et la solidité des terrains soient, avant toute utilisation, étudiés et réalisés.

Elle pourra également exiger s'il y a lieu, que les propriétaires concernés se groupent en association syndicale afin de réaliser ces travaux en commun selon un projet d'ensemble.

Art. R. 121.4 : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Art. R. 121.5 : Pour être constructibles, les parcelles devront être de forme et de dimensions convenables ; il faut en particulier :

- qu'il soit possible d'y inscrire un quadrilatère d'une superficie de 70 m² au moins dont le plus petit côté ne peut être inférieur à 7 m ;

- que la longueur de la ligne séparative de fond ne soit pas inférieure à 10 m à partir de l'alignement, cette ligne ne pouvant faire un angle inférieur à 60° avec ce dernier ;

- qu'elle ait une façade sur rue d'au moins 7 m.

La surface minimum des parcelles est par ailleurs imposée selon les zones dans les documents d'urbanisme.

Dans les zones où les morcellements sont autorisés, ces derniers ne pourront être réalisés qu'à la

condition d'être conformes aux dispositions du présent article.

SECTION II LOCALISATION ET DESERTE DES CONSTRUCTIONS

Art. R. 121.6 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 121.7 : Les normes de construction des parcs de stationnement dans les immeubles de toute nature sont fixées par décret.

Les Plans d'Aménagement Détaillés précisent, le cas échéant, les modalités d'application de ce règlement.

Art. R. 121.8 : Il ne peut être édifié de construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- quarante mètres de part et d'autre de l'axe d'une autoroute ;
- vingt-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des grands itinéraires de transport tels que routes nationales, voiries primaires ou lignes de chemin de fer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'intérieur des parties agglomérées des villes et villages où seule s'applique la règle de l'alignement mentionnée dans les articles R. 121.1 et R. 121.2 ci-dessus.

Art. R. 121.9 : L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux caractéristiques des réseaux existants ou en projet.

Art. R. 121.10 : Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable raccordé au réseau public du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art. R. 121.11 : En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection

sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés.

Art. R. 121.12 : Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction rendent possible l'alimentation individuelle, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient considérées comme assurées.

L'assainissement individuel est admis lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, ce type d'assainissement ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R. 121.13 : En l'absence de réseaux publics d'égouts, l'assainissement individuel que les propriétaires sont amenés à réaliser ne doit présenter aucun inconvénient pour l'hygiène des parcelles privatives et des espaces publics environnants. Le propriétaire de la parcelle où est réalisé l'assainissement individuel demeure dans tous les cas responsable du bon état de fonctionnement du système. Il répond personnellement des inconvénients subis par les voisins ou le public du fait de son installation d'assainissement individuel.

Art. R. 121.14 : Les eaux résiduaires industrielles ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et ne peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Art. R. 121.15 : Aucune construction ne peut être entreprise si elle devait contrarier de quelque manière que ce soit la réalisation d'un Projet d'Intérêt National. Le non respect de cet article est un délit dont l'auteur, outre la démolition à ses frais

des constructions illicites, serait puni suivant les

termes de l'Art. L. 121.17 (Partie Législative).

SECTION III IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Art. R. 121.16 : Lorsque des bâtiments sont situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades dont l'une comporte des ouvertures et situées en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Art. R. 121.17 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur ne peut dépasser la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (règle de prospect et de gabarit).
En cas de non existence de cet alignement, le prospect sera déterminé en doublant la distance à l'axe de la voirie du bâtiment opposé.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R. 121.18 : A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à deux mètres.

Lorsque la façade donnant sur la limite parcellaire comporte des ouvertures, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

SECTION IV PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Art. R. 121.19 : Aucune construction ne peut être édifiée si elle est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- c) à compromettre l'intégrité d'un espace naturel protégé ;
- d) à remettre en cause des périmètres forestiers ou agricoles existants ou projetés, notamment en raison de la valeur agronomique des sols ou des structures agricoles ;
- e) à compromettre la mise en valeur de substances mentionnées dans le code minier.

Art. R. 121.20 : Les Plans d'Aménagement Détaillés et les plans de lotissement pourront prévoir toutes dispositions ayant pour objet de créer des ensembles urbains, qu'il s'agisse simplement d'unité de couleur ou de matériaux, de hauteur, de volume ou de style, ou encore d'ordonnance urbaine.

Ces obligations pourront frapper des alignements de places ou de voies, ou des îlots, groupes d'îlots ou secteurs entiers.

Art. R. 121.21 : Le classement de certains sites et monuments pourra être opéré par les autorités compétentes, conformément à la réglementation en vigueur.

Les arrêtés de classement préciseront les règles et servitudes particulières à imposer aux constructions édifiées au voisinage d'un monument ou d'un site classé et les espaces verts classés.

Art. R. 121.22 : Les bâtiments, quelle qu'en soit la destination, les terrains, les clôtures et plantations

visibles de la voie publique doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et le caractère du paysage ne s'en trouve pas altéré.

Il sera décidé périodiquement des opérations obligatoires de restauration et d'entretien, conformément à la réglementation spécifique en vigueur.

Les parties des propriétés accessibles au public, les marges de reculement traitées en trottoirs notamment, doivent être établies et entretenues comme les espaces libres publics de même nature.

Art. R. 121.23 : Les constructions doivent être édifiées de manière à respecter les arbres existants dans la mesure où ils ne compromettent pas la sécurité des constructions. Les cahiers des charges préciseront des densités minimales de plantation.

Les places de stationnement à l'air libre doivent être pourvus d'arbres en nombre suffisant pour assurer un ombrage satisfaisant et pour constituer un facteur d'agrément.

Art. R. 121.24 : Les panneaux publicitaires doivent satisfaire aux règles fixées par décret portant règlement général des panneaux publicitaires.

Art. R. 121.25 : L'ouverture de toute nouvelle carrière est interdite à l'intérieur des périmètres urbains.

Des dérogations au présent article pourront être accordées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat sous réserve de la présentation d'un plan

indiquant l'aspect des lieux et l'utilisation du sol après les travaux.

Les fouilles dans les parcelles ne sont autorisées que pour l'usage personnel. Après l'extraction, le sol devra être comblé et soigneusement nivelé.

Art. R. 121.26 : L'ouverture de dépôts permanents d'explosifs est interdite dans les zones urbaines à l'exception des secteurs militaires.

Est seule autorisée l'ouverture de dépôts temporaires sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Art. R. 121.27 : Les décharges publiques ne sont autorisées que sur les terrains réservés spécialement à cet effet. La réglementation de ces lieux est fixée par décret.

CHAPITRE 2

Le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU)

SECTION I

DEFINITION ET CHAMP D'APPLICATION

Art. R. 122.1 : Le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire intéressé, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites et paysages naturels ou urbains. Il prend en considération l'existence de risques naturels prévisibles.

Il détermine la destination générale des sols et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, en particulier de transport, la localisation des services et activités les plus importants.

En regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, il fixe les orientations générales de l'extension de l'urbanisation et de la restructuration des espaces urbanisés. Il définit la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des possibilités d'alimentation en eau.

Le Schéma Directeur d'Urbanisme prend en compte les programmes de l'Etat et des collectivités locales qu'il oriente et harmonise.

Art. R. 122.2 : Le Schéma Directeur d'Urbanisme est élaboré ou révisé sur décision de l'Etat, de sa propre initiative ou suite à une requête d'une collectivité territoriale concernée. L'Etat représenté par le Ministère chargé de l'urbanisme et le Gouverneur de la région détermine le périmètre d'étude du schéma en concertation avec les collectivités territoriales intéressées.

Art. R. 122.3 : Sont maintenus les Schémas Directeurs d'Urbanisme ou équivalents approuvés antérieurement à la date de publication du présent Code de l'Urbanisme.

Art. R. 122.4 : En cas de modification d'un schéma directeur, il peut être fait application des orientations en cours d'établissement intéressant les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics ainsi que les décisions qui les concernent, dès lors que ces orientations ne sont pas susceptibles de compromettre la réalisation d'un Projet d'Intérêt National au sens de l'article L.121.15 (Partie Législative).

Art. R. 122.5 : Les Schémas Directeurs d'Urbanisme sont établis pour des communes ou ensembles de communes comprises dans des agglomérations ou des ensembles géographiques présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux et dont les perspectives d'évolution, de mise en valeur et de protection requièrent la définition d'orientations fondamentales d'aménagement.

Art. R. 122.6 : Les programmes et décisions administratives qui concernent des actions à l'intérieur de leur périmètre doivent être compatibles avec les dispositions du Schéma Directeur d'Urbanisme.

Art. R. 122.7 : Le Schéma Directeur d'Urbanisme s'impose aux administrations et organes publics. Il est également opposable aux tiers.

SECTION II

ELABORATION DES SCHÉMAS DIRECTEURS D'URBANISME

Art. R. 122.8 : Lorsque, en application de l'article 123.2, l'élaboration ou la modification d'un Schéma

Directeur d'Urbanisme est décidée par Arrêté motivé du Ministre chargé de l'Urbanisme, cet Arrêté

désigne le représentant de l'Etat qui est chargé de conduire la procédure.

Art. R. 122.9 : Le Schéma Directeur de la presqu'île de Conakry couvre la ville de Conakry, région administrative qui regroupe 5 communes, et les préfectures de Coyah et de Dubréka. Compte tenu de cette situation exceptionnelle de la capitale, la procédure est conduite par le Ministre chargé de l'urbanisme représenté par le Directeur National chargé de l'Urbanisme, le gouverneur de Conakry et les préfets de Coyah et de Dubréka étant obligatoirement associés à la procédure.

Art. R. 122.10 : L'élaboration du Schéma Directeur d'Urbanisme est assurée par les services techniques du Ministère chargé de l'Urbanisme en concertation avec les collectivités territoriales intéressées.

A cette fin, le Conseil Régional pour l'Aménagement et l'Urbanisme (CRAU) ou le Conseil Préfectoral pour l'Aménagement et l'Urbanisme (CPAU), existant ou créé spécialement, est associé et consulté. La coordination générale des opérations est assurée par le Gouverneur de la région ou se situe le périmètre d'étude.

Art. R. 122.11 : Les représentants des principaux organismes économiques et professionnels intéressés, notamment les chambres de commerce et d'industrie et les groupements ou associations d'agriculteurs, sont associés, en ce qui les concerne, aux travaux du CRAU ou du CPAU.

Celui-ci peut en outre recueillir l'avis de toutes personnes qualifiées et de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme.

Art. R. 122.12 : Le CRAU ou le CPAU est saisi d'un programme d'étude. Les options relatives aux perspectives et au parti d'aménagement lui sont soumises. Il est tenu régulièrement informé des études et leurs résultats lui sont communiqués. En outre, il organise, en association avec les collectivités territoriales, l'information des populations intéressées.

Les modalités de fonctionnement du CRAU ou du CPAU sont fixées par arrêté du Ministre chargé de

l'Urbanisme en concertation avec le Gouverneur de la région intéressée.

Le projet de SDU est arrêté après délibération du CRAU ou du CPAU selon la procédure déterminée au dép. Art. R.

Art. R. 122.13 : Le projet de Schéma Directeur d'Urbanisme est communiqué par le représentant de l'Etat chargé de conduire la procédure à ceux des services publics qui ne sont pas représentés au sein du CRAU ou du CPAU et qu'il y a lieu de consulter sur le projet. Faute de réponse dans le délai de deux mois à compter de cette transmission, leur avis est réputé favorable.

Art. R. 122.14 : Le projet de Schéma Directeur d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services consultés en application de l'article précédent est soumis aux collectivités territoriales intéressées.

Les organes délibérants des collectivités territoriales se prononcent dans un délai de trois mois ; s'ils entendent faire connaître leur avis, celui-ci doit être expressément formulé dans leur délibération. Faute de réponse dans le délai de trois mois à compter de cette transmission, leur avis est réputé favorable.

Art. R. 122.15 : Le Schéma Directeur d'Urbanisme est définitivement approuvé par décret pris en Conseil des Ministres publiée au Journal Officiel de la République.

Art. R. 122.16 : Le décret approuvant le Schéma Directeur d'Urbanisme est communiqué aux représentants légaux des collectivités territoriales intéressées ainsi qu'aux personnes publiques associées à son élaboration.

Le Schéma Directeur d'Urbanisme devient exécutoire soixante jours après la signature du décret d'approbation.

Art. R. 122.17 : Le Schéma Directeur d'Urbanisme est tenu à la disposition du public au Gouvernement, dans les préfectures et les mairies concernées.

SECTION III CONTENU DU SCHEMA DIRECTEUR D'URBANISME

Art. R. 122.18 : Un Schéma Directeur d'Urbanisme se compose d'un rapport et de documents graphiques. Le rapport présente :

1. une analyse de la situation existante et les principales perspectives d'aménagement du territoire considéré, compte tenu des évolutions démographiques, économiques, sociales et

culturelles, des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipement et des relations avec les territoires avoisinants ;

2. l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ;

3. le parti d'aménagement adopté et sa justification ainsi que les orientations fondamentales de l'aménagement proposé, compte tenu notamment des perspectives et des prévisions mentionnées ci-dessus, de l'analyse de l'état initial de l'environnement, de l'équilibre entre le développement urbain et l'aménagement rural, des moyens de transports existants et futurs et des grands équipements, de la gestion des eaux, de la prévention des risques naturels ;
4. l'indication des principales phases de réalisation du parti retenu et la définition de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser ;
5. la justification de la compatibilité du schéma directeur avec le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) et le Plan Directeur d'Aménagement Régional (PDAR) s'il existe.

Art. R. 122.19 : Les documents graphiques font apparaître :

- la destination générale des sols ;
- les sites d'extension de l'urbanisation et les secteurs de restructuration ;
- les espaces agricoles et forestiers ainsi que les espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;
- les principaux sites à protéger ;
- les espaces à protéger compte tenu de l'existence de risques naturels prévisibles ;
- la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;

- les Projets d'Intérêt National (PIN) s'il y a lieu ;
- l'organisation générale de la circulation et des transports avec le tracé des principales infrastructures de voirie ;
- les éléments essentiels des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que du système d'élimination des déchets ;
- des schémas de secteur si l'étude fait apparaître la nécessité de détailler et préciser le parti d'aménagement de certains secteurs à l'intérieur du périmètre du schéma directeur.

L'un des documents fait ressortir les éléments essentiels de la première phase de réalisation du parti d'aménagement.

L'échelle du plan principal du SDU est comprise entre le 1/5000 et le 1/20000, l'échelle adoptée étant fonction des possibilités d'édition du plan en rapport avec la superficie du territoire intéressé.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme détermine la légende des documents graphiques mentionnés ci-dessus.

Art. R. 122.20 : En application de l'article R.122.6 du présent Code, doivent être compatibles avec les dispositions du Schéma Directeur d'Urbanisme et, s'il en existe, du schéma de secteur :

- a) Les plans d'aménagement détaillés ;
- b) La localisation, le programme et le plan d'aménagement des zones d'aménagement urbain ;
- c) Les grands travaux d'équipement.

CHAPITRE 3

Le Plan d'Aménagement Détaillé (PAD)

SECTION I

DEFINITION ET CHAMP D'APPLICATION

Art. R. 123.1 : Le Plan d'Aménagement Détaillé fixe, dans le cadre des orientations du schéma directeur, s'il existe, et dans le respect du Règlement National d'Urbanisme (RNU), les règles et les servitudes d'utilisation des sols.

Le Plan d'Aménagement Détaillé doit, à cette fin :

- a) délimiter les zones urbaines ou à urbaniser prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'activités, de services et de transport des populations actuelles et futures ; la délimitation de ces zones prend en considération la qualité et la valeur agronomique des sols et les structures agricoles ; le Plan d'Aménagement Détaillé détermine l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

- b) définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature.
- c) préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;
- d) identifier et localiser les secteurs à restructurer ou à protéger ;
- e) délimiter avec précision les zones non aedificandi ;
- f) fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- g) Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger.
- h) recenser les servitudes d'utilité publique.

Art. R. 123.2 : Le Plan d'Aménagement Détaillé doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Urbanisme, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre des Projets d'Intérêt National (PIN).

Art. R. 123.3 : Le Plan d'Aménagement Détaillé est élaboré sur décision de l'Etat de sa propre initiative ou à la demande d'une collectivité territoriale.

L'étude est menée par les services de l'Etat, directement ou par l'intermédiaire d'un bureau d'études sélectionné après consultation, sous l'autorité du gouverneur de la région administrative où est localisée la zone d'étude.

Sont associés à cette élaboration l'Etat, la région, la préfecture et la ou les collectivités territoriales concernées. Ces entités sont représentées au sein du Conseil Régional pour l'Aménagement et l'Urbanisme (CRAU) ou du Conseil Préfectoral pour l'Aménagement et l'Urbanisme (CPAU). Par ailleurs, l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme peut être sollicité.

Art. R. 123.4 : Le Plan d'Aménagement Détaillé approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la mairie, à la préfecture concernées et au Gouvernement.

Art. R. 123.5 : Le plan rendu public est opposable aux tiers et à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et pour la création de lotissements.

Art. R. 123.6 : Dans les zones d'aménagement urbain, les dispositions du Plan d'Aménagement Détaillé rendu public ou approuvé, à moins que l'acte de création de la zone ne décide de les maintenir en vigueur, cessent d'être applicables à compter de la publication de l'acte portant approbation de la zone d'aménagement urbain.

Art. R. 123.7 : Lorsqu'un Plan d'Aménagement Détaillé doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible avec les orientations d'un schéma

directeur ou d'un schéma de secteur approuvé ou arrêté postérieurement à l'approbation du plan, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau Projet d'Intérêt National, le gouverneur fait opérer la modification nécessaire après consultation du CRAU ou du CPAU.

Art. R. 123.8 : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Aménagement Détaillé pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition. La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le prix est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

Art. R. 123.9 : Le Plan d'Aménagement Détaillé doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Toute servitude nouvelle instituée après approbation du plan doit être annexée au plan précédemment approuvé par arrêté du gouverneur pour être opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Art. R. 123.10 : Les alignements nouveaux des voies et places résultant du Plan d'Aménagement Détaillé rendu public et approuvé se substituent aux alignements précédemment appliqués.

Art. R. 123.11 : Un Plan d'Aménagement Détaillé peut être établi pour tout ou partie d'une commune ou pour tout ou partie d'un ensemble de communes.

SECTION II ELABORATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

Art. R. 123.12 : L'élaboration du Plan d'Aménagement Détaillé commence lorsque l'établissement du plan est prescrit et s'achève lorsque le plan est approuvé. Elle est conduite sous l'autorité du gouverneur de la région administrative où se trouve le territoire concerné.

Art. R. 123.13 : L'établissement d'un Plan d'Aménagement Détaillé décidé par l'Etat de sa propre initiative ou suite à une requête d'une collectivité territoriale est prescrit par un Arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

Cet Arrêté désigne le représentant de l'Etat chargée de mener la procédure, et fixe les modalités de l'association du CRAU ou du CPAU et des personnes publiques autres que l'Etat à l'élaboration du Plan d'Aménagement Détaillé.

Art. R. 123.14 : Si le CRAU ou le CPAU n'a pas encore été créé dans la région ou la préfecture où se situe la zone étudiée, le Ministre chargé de l'urbanisme procède à sa création en concertation avec les collectivités territoriale par l'intermédiaire du Gouverneur.

Art. R. 123.15 : La représentant de l'Etat chargée de conduire la procédure d'élaboration du Plan d'Aménagement Détaillé convoque le CRAU ou le CPAU et entend à leur demande les organismes ou associations concernées par la construction, l'immobilier ou les activités économiques de toute nature ainsi que toute personne qualifiée non présente ou représentée au sein du CRAU ou du CPAU.

Art. R. 123.16 : L'étude proprement dite est exécutée par les services qualifiés du ministère chargé de l'urbanisme, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un bureau d'études sélectionné après consultation restreinte. Les frais engagés au titre de l'étude sont pris en charge par l'Etat.

Le CRAU ou le CPAU est saisi du programme d'étude. Il est tenu régulièrement informé des études et leurs résultats lui sont communiqués.

Art. R. 123.17 : Le projet de Plan d'Aménagement Détaillé arrêté par délibération du CRAU ou du CPAU est communiqué pour avis, en ce qui les concerne, aux personnes publiques associées à l'élaboration du plan. Leur avis est réputé favorable faute de réponse dans un délai de deux mois à compter de la transmission.

Le projet est également transmis aux collectivités territoriales intéressées. Les organes délibérants des

collectivités territoriales se prononcent dans un délai de trois mois ; s'ils entendent faire connaître leur avis, celui-ci doit être expressément formulé dans leur délibération. Faute de réponse dans le délai de trois mois à compter de cette transmission, leur avis est réputé favorable

Lorsque le représentant du ministère chargé de l'urbanisme constate que le projet de Plan d'Aménagement Détaillé arrêté ne permet pas la mise en oeuvre d'un Projet d'Intérêt National, il communique au chargé d'étude et à la personne conduisant la procédure les dispositions nécessaires à sa mise en oeuvre. Cette communication précise la situation du projet, ses objectifs et, dans la mesure du possible, l'échéancier prévisionnel de sa réalisation.

Art. R. 123.18 : Lorsque les avis ou accords mentionnés ont été recueillis ou sont acquis tacitement, le projet de plan, éventuellement modifié pour tenir compte de ces avis, est définitivement adopté. Il est rendu public par le gouverneur ou le préfet.

Le Plan d'Aménagement Détaillé rendu public comporte en annexe les avis des personnes publiques consultées au cours de l'élaboration ayant présenté des observations ainsi que le procès verbal de la délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale intéressée.

L'arrêté rendant public le Plan d'Aménagement Détaillé fait l'objet pendant un mois d'un affichage au Gouvernorat et dans les préfectures et communes concernées.

L'arrêté rendant public le Plan d'Aménagement Détaillé est exécutoire après accomplissement de ces mesures de publicité.

Art. R. 123.19 : Le Plan d'Aménagement Détaillé rendu public peut être à tout moment consulté par le public au Gouvernorat et dans les préfectures et mairies concernées.

SECTION III CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

Art. R. 123.20 : Le Plan d'Aménagement Détaillé comprend :

- 1° un rapport de présentation ;
- 2° un ou plusieurs documents graphiques ;
- 3° un règlement ;
- 4° des annexes visées à l'article R.123.9.

Art. R. 123.21 : Le rapport de présentation :

1. expose, à partir de l'analyse de la situation existante, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale, ainsi que celles relatives à l'habitat, aux activités, aux

équipements publics, aux services et aux moyens de transports ;

2. analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial du site et de l'environnement et les incidences de la mise en oeuvre du Plan d'Aménagement Détaillé sur leur évolution ainsi que les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur ;

3. détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées ainsi que les conditions permettant de maîtriser l'urbanisation future ;

4. montre la compatibilité des dispositions du Plan d'Aménagement Détaillé avec les autres documents d'urbanisme lorsqu'ils existent, en particulier avec les orientations du schéma directeur ou du schéma de secteur, respectent les servitudes d'utilité publique et ne compromettent pas la mise en oeuvre de Projets d'Intérêt National ;

5. comporte la délimitation et la superficie des différents types de zones urbaines, agricoles et naturelles.

Art. R. 123.22 : Les documents graphiques doivent faire apparaître les zones urbaines et les zones agricoles et naturelles à une échelle comprise entre le 1/2000 et le 1/5000.

Ces zones sont :

1. Les zones urbaines existantes et urbanisables à court terme (UE) dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou projetés, les terrains correspondants étant réservés, permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains inconstructibles ;
2. Les réserves d'urbanisation future (RU), protégées à court terme, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du Plan d'Aménagement Détaillé, soit de la création d'une zone d'aménagement urbain ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;
3. Les zones d'activités (UA) ;
4. Les zones de richesses naturelles (RN) à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
5. Les zones non aedificandi (NC) à protéger, en raison, d'une part, de la qualité des sites, des paysages ou de leur intérêt particulier, écologique par exemple ; d'autre part de l'existence de nuisances ou de risques naturels, tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements ;
6. Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;
7. Les emplacements réservés aux zones d'aménagement urbain ou aux Projets d'Intérêt National dont la réalisation a été décidée avant l'élaboration du plan ;

Art. R. 123.23 : Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme détermine la légende à appliquer pour les zones et servitudes devant figurer sur les documents graphiques du Plan d'Aménagement Détaillé.

Art. R. 123.24 : Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

A cette fin, il doit :

1. Déterminer l'affectation dominante des sols par zone selon les catégories UE, RU, UA, RN et NC définies à l'article R.123.22 ci-dessus ;
2. Edicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions.
3. Edicter les prescriptions relatives à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ;
4. Edicter, par zone ou sous zone, les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur ;
5. Edicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement et d'espaces verts ;

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe la forme de présentation du règlement du Plan d'Aménagement Détaillé.

Art. R. 123.25 : Les annexes comprennent :

1. La liste des emplacements réservés pour des équipements publics, leur destination, leur superficie et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
2. La liste des opérations déclarées d'utilité publique à l'occasion de l'approbation du Plan d'Aménagement Détaillé ;
3. Les éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets ;
4. La liste des lotissements à l'étude ou en cours de réalisation ;
5. Le classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les plans d'alignement correspondants.

SECTION IV MODIFICATION, RÉVISION ET MISE À JOUR DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

Art. R. 123.26 : L'initiative de la modification d'un Plan d'Aménagement Détaillé appartient à l'Etat représenté par le Ministre chargé de l'urbanisme ou suite à une requête d'une collectivité territoriale. Le projet de modification est mis à l'étude suivant les conditions prévues à la section II du présent chapitre.

Le Plan d'Aménagement Détaillé modifié devient exécutoire et est mis à la disposition du public dans les conditions prévues aux articles R.123.17 et R.123.18.

Art. R. 123.27 : Le Plan d'Aménagement Détaillé est mis à jour par le report au plan :

- a) des nouveaux périmètres : de Projets d'Intérêt National, de zones d'aménagement urbain, de secteurs à restructurer ;
- b) de nouveaux alignements ;

c) des opérations déclarées d'utilité publique.

Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.

CHAPITRE 4

Les Servitudes d'Utilité Publique

Art. R. 124.1 : Doivent figurer en annexe aux plans d'aménagement et d'urbanisme légaux les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste précisée à l'article suivant.

Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixe la légende des différentes servitudes d'utilité publique figurant sur cette liste.

Art. R. 124.2 : La liste des servitudes d'utilité publique pouvant affecter l'utilisation du sol est la suivante :

A. Patrimoine de la Nation :

1. Servitudes de protection des ressources en eau potable, des sites de prise d'eau de surface et d'eaux souterraines ;
2. Servitudes de protection des réserves naturelles, monuments naturels, parcs nationaux et sites ;
3. Protection des forêts et espaces verts ;
4. Littoral maritime et berges de cours d'eau : bande de protection et servitudes de passage ;
5. Mines et carrières : périmètres à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions du Code Minier ;

B. Communications, énergie, canalisations et sécurité :

6. Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage ;
7. Télécommunications : servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles et contre les perturbations électromagnétiques ; servitudes attachées aux réseaux de télécommunication ;
8. Servitudes attachées aux voies ferrées ;
9. Servitudes attachées à l'alignement des voies routières nationales ;
10. Servitudes liées aux périmètres de protection des zones de stockage et des canalisations de transport d'hydrocarbures ;
11. Servitudes attachées aux canalisations publiques d'eaux et d'assainissement ;
12. Servitudes attachées aux impératifs de la Défense Nationale.
13. Normes d'espaces verts lors de la construction d'un ensemble d'immeubles.

Art. R. 124.3 : Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, à la conservation des animaux, des végétaux, en particulier des mangroves. Les flots inhabités font partie des espaces préservés.

Art. R. 124.4 : Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent et préservent le libre accès du public à celui-ci.

Art. R. 124.5 : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux.

Le Plan d'Aménagement Détaillé peut porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Art. R. 124.6 : Dans les parties actuellement urbanisées, les terrains compris dans la bande littorale définie sont préservés lorsqu'ils sont à usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics.

Art. R. 124.7 : En l'absence d'acte administratif de délimitation, tout propriétaire riverain peut demander à l'Etat représenté par le ministère chargé de l'urbanisme et ses services déconcentrés, qu'il soit procédé à la délimitation du domaine public maritime au droit de sa propriété.

Art. R. 124.8 : Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Art. R. 124.9 : Une servitude de passage des piétons, transversale au rivage, est instituée sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants.

Art. R. 124.10 : N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la

proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et, sauf indication spécifique, les servitudes d'utilité publique.

LIVRE DEUXIEME:

AUTORISATIONS ET ACTES RELATIFS À L'OCCUPATION DU SOL

TITRE 1

Les Renseignements Préalables d'Urbanisme (RPU)

Art. R. 211.1 : Tout ayant-droit désirant s'assurer de la constructibilité d'un terrain avant de déposer une demande de permis de construire, et ainsi éviter les études inutiles et les rejets ultérieurs, peut déposer, auprès des services représentant le ministère chargé de l'urbanisme, une demande de renseignements préalables d'urbanisme (RPU).

Art. R. 211.2 : La réponse sous forme de certificat de renseignements préalables d'urbanisme (RPU) indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, le terrain concerné peut :

- a) être affecté à la construction ;
- b) être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, telle qu'une implantation de commerces, services ou d'autres activités.

Art. R. 211.3 : Lorsqu'une demande d'autorisation de construire est susceptible d'être refusée en fonction des dispositions d'urbanisme affectant la localisation du terrain, et, notamment, du Règlement National

d'Urbanisme (RNU), d'une servitude d'utilité publique ou d'un Projet d'Intérêt National (PIN), le certificat de renseignements préalables d'urbanisme (RPU) est négatif.

Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis d'autres services que ceux du Ministère chargé de l'urbanisme, le certificat de RPU en fait expressément la réserve.

Art. R. 211.4 : Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire prévue à l'article R.221.1 ci-après, est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance du certificat de RPU et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat ; ces dispositions ne peuvent être remises en cause.

Art. R. 211.5 : Le certificat de RPU est délivré dans un délai de deux mois, suivant un formulaire de demande et un formulaire de réponse déterminés par le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat.

TITRE 2

Le permis de construire, de modifier ou de démolir

CHAPITRE 1

Dispositions générales

SECTION I PRINCIPES FONDAMENTAUX

Art. R. 221.1 : En République de Guinée, quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou autre doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles R.221.2 et suivants. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des préfectures et des collectivités territoriales comme aux personnes privées.

Art. R. 221.2 : Le permis de construire n'est pas exigé pour un ouvrage qui, en raison de sa nature ou de sa très faible dimension, ne peut être qualifié de construction au sens du présent titre. Ce cas s'applique en particulier pour les clôtures d'une hauteur inférieure à 2 mètres, les constructions de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur sur un terrain où se trouve déjà un bâtiment ayant bénéficié d'un permis de construire au sens de l'article R.221.1 ci-dessus, les mobiliers urbains, les constructions provisoires dont la durée n'excède pas 6 mois (foires, expositions ou tribunes, par exemple), les piscines découvertes, les travaux de ravalement, les installations de chantier.

Art. R. 221.3 : Par dérogation aux présentes dispositions, les travaux couverts par le secret de la Défense Nationale et relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés du permis, sans toutefois pouvoir déroger au principe de respect des

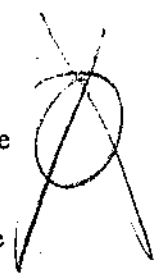
servitudes d'utilité publique ou pouvoir nuire à la réalisation d'un Projet d'Intérêt National.

Art. R. 221.4 : Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol, en premier lieu, des dispositions du présent Code de l'Urbanisme.

En cas d'absence de documents d'urbanisme rendus publics ou approuvés dans le secteur où se trouve le terrain concerné, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), les servitudes d'utilité publique et les dispositions concernant les Projets d'Intérêt National (PIN) s'appliquent dans tous les cas et d'une manière indiscutable sous peine des sanctions pénales prévues par le présent code.

Art. R. 221.5 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération ou classant celle-ci Projet d'Intérêt National, le permis de construire est refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération.

Art. R. 221.6 : Toute personne publique ou privée ayant bénéficié d'un permis de construire ou de modifier un bâtiment situé en bordure d'une voie primaire ou secondaire d'une agglomération urbaine est tenue d'aménager à ses frais le trottoir tout au long de sa parcelle. L'aménagement sera conforme aux règles de l'art et aux exigences urbanistiques de la zone.



SECTION II RECOURS AUX MAITRES D'OEUVRE ET IMPERATIFS DE SECURITE

Art. R. 221.7 : La demande de permis de construire ou de modifier ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant soit individuellement, soit en équipe, à la conception.

Art. R. 221.8 : Par dérogation à l'article ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou morales qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont de faible ampleur. Ces caractéristiques sont différentes selon la destination des constructions :

- a) maximum de 175 m² de surface de planchers hors-œuvre nette pour une construction à rez-de-chaussée destinée à l'habitat et au commerce ;
- b) maximum de 800 m² de surface de planchers hors-œuvre nette pour une construction à rez-de-

chaussée à usage de magasin de stockage ou à usage agricole ;

- c) maximum de 2 000 m² de surface hors-œuvre brute pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4 mètres.

Art. R. 221.9 : Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et installations commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Art. R. 221.10 : Toutefois, les projets définis aux articles R.221.8 et R.221.9 doivent être élaborés par des techniciens ayant au moins la qualification d'un commis d'architecte ou d'un aide ingénieur du bâtiment, et être signés par ceux-ci dont le nom et les coordonnées doivent apparaître clairement sur les plans exécutés sous leur responsabilité. Le non respect de cette dernière obligation entraîne la nullité de la demande de permis.

Art. R. 221.11 : Le recours à un ingénieur est obligatoire dans le cas où une construction ou une modification concerne un bâtiment de plus d'un étage, un bâtiment industriel, une grande surface commerciale de plus de 1 000 m². Dans ce cas, la demande de permis de construire n'est recevable que si un ingénieur a établi le dossier d'étude de structure sous sa signature et sous sa responsabilité, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant aux études individuellement ou en équipe. En particulier, une étude de sol devra être jointe dans tous les cas où la construction doit être édifiée sur un terrain présentant des contraintes de caractère géologique, de pente ou de proximité de la nappe phréatique.

Art. R. 221.12 : Les ouvrages qui ne sont pas concernés par l'exigence de joindre les études techniques au dossier de demande de permis de construire sont :

- a) les bâtiments à rez-de-chaussée avec toiture légère, sauf voile mince ;

- b) les bâtiments devant recevoir des transformations n'affectant pas la structure, n'augmentant pas la charge sur les structures, ne nécessitant pas de reprise en sous-œuvre ;
- c) les bâtiments publics ou privés dont les études et le contrôle des travaux résultent d'un appel à la concurrence pour lesquels les résultats des études de structure doivent être communiquées au service chargé du permis de construire avant la fin des travaux.

Art. R. 221.13 : Pour les immeubles de grande hauteur, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions concernant la sécurité tels qu'exigés par les services responsables.

CHAPITRE 2

Pièces constitutives du dossier de permis de construire

Art. R. 222.1 : La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique.

La demande est constituée en premier lieu par le dépôt d'un formulaire fourni par l'Administration et sur lequel le demandeur doit préciser : son identité, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux, la destination des constructions et le pourcentage d'emprise et la hauteur des constructions.

Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire.

Art. R. 222.2 : Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte les documents graphiques suivants :

- a) le titre de propriété du terrain ;
- b) le plan de situation du terrain ;
- c) le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, des

travaux extérieurs à celle-ci et des plantations maintenues, supprimées ou créées ;

- d) les plans des façades ;
- e) une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs ;
- f) un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, ainsi que le traitement des accès et des abords, en particulier en référence à l'article 221.6 ci-dessus.

Art. R. 222.3 : Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir.

Art. R. 222.4 : Lorsque les travaux projetés concernent des immeubles de grande hauteur ou des locaux devant recevoir du public, et doivent donc être soumis à l'avis des services de la protection civile et de la sécurité compétents, les plans et documents nécessaires à la formulation de cet avis sont joints à la demande de permis de construire.

CHAPITRE 3

Instruction des demandes de permis de construire

Art. R. 223.1 : Les permis de construire sont classés en deux catégories, dénommées degrés, en fonction de l'importance de l'ouvrage à réaliser et de la destination du site devant recevoir cet ouvrage.

A) Le permis de construire de premier degré est instruit et délivré au niveau des services centraux du Ministère chargé de l'urbanisme et de l'habitat pour :

- a) toute construction de quatre niveaux et plus ;
- b) toute construction dans un site touristique ;
- c) toute construction sur le domaine public maritime ;
- d) tout ouvrage d'intérêt national ;
- e) toute construction située en bordure des voies primaires pour la ville de Conakry ;
- f) toute construction de station service ou de dépôt de carburant ;
- g) tout projet industriel ;

B) Le permis de construire de deuxième degré, concernant tout ouvrage non mentionné en A) ci-dessus, est instruit et délivré par les Directions Régionales chargées de l'habitat pour les capitales des régions administratives, et par les Directions Préfectorales chargées de l'habitat pour les autres villes de l'intérieur, et pour Conakry, par la Direction chargée de l'Habitat au Gouvernorat.

Art. R. 223.2 : La demande et les trois exemplaires du dossier de permis de construire sont déposés contre récépissé, auprès des services chargés de l'instruction des permis de construire.

Art. R. 223.3 : Le service chargé de l'instruction de la demande procède, au nom de l'Autorité compétente pour statuer, à cette instruction et recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions nécessaires.

Sous réserve des dispositions particulières à la consultation des autorités appelées à émettre un avis ou à donner un accord, tous services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Art. R. 223.4 : Sous réserve de ce qui est dit aux alinéas 2 et suivants du présent article le délai d'instruction est fixé à deux mois.

Le délai d'instruction est porté à trois mois lorsqu'il y a lieu de consulter un ou plusieurs services ou autorités ou une commission régionale ou préfectorale.

Lorsque l'Administration estime devoir proroger le délai d'instruction d'un dossier de demande de permis de construire, il lui incombe d'en informer le requérant avant l'expiration du délai fixé suivant les termes ci-dessus.

Art. R. 223.5 : Lorsqu'un dossier soumis à examen est incomplet ou nécessite la fourniture de précisions complémentaires, les délais fixés à l'article R. 223.4 commencent à courir à compter de la date de communication des pièces nouvelles, la demande de pièces complémentaires suspendant le délai d'instruction.

Art. R. 223.6 : Si les pièces complémentaires mentionnées à l'article R. 223.5 ne sont pas fournies dans un délai de deux mois suivant la demande de précisions, la demande de permis est considérée comme retirée.

Art. R. 223.7 : La décision est notifiée dans les délais précisés dans l'article R. 223.4 directement au demandeur par écrit, la réponse étant remise contre signature d'un avis de réception.

Art. R. 223.8 : Passé le délai imparti suivant les termes de l'article R. 223.4 ci-dessus, et si aucun refus n'est notifié au demandeur, la demande est réputée avoir été tacitement acceptée. Toutefois, le demandeur n'est dans ce cas habilité à entreprendre les travaux que sous réserve d'en aviser par écrit, contre récépissé ou accusé de réception, l'Autorité compétente pour délivrer le permis.

Dans tous les cas, les travaux doivent respecter les prescriptions du Code de l'Urbanisme et les normes de construction, l'acceptation du permis ne dégageant pas le demandeur de l'intégralité de ses responsabilités vis-à-vis des textes, y compris ses responsabilités pénales.

Art. R. 223.9 : A l'issue du délai fixé pour l'instruction de la demande, une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'est intervenue à l'égard d'une demande de permis de construire ou indiquant les prescriptions inscrites dans une décision accordant le permis de construire est délivrée, sous quinzaine, par l'Autorité compétente, à toute

personne intéressée au projet, sur simple demande de celle-ci.

Art. R. 223.10 : Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de six mois à compter de la notification visée à l'article R.223.7 ou de la délivrance tacite du permis de construire, modifier ou démolir. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année pour les permis de premier degré.

Toutefois, les travaux peuvent être interrompus pendant une durée maximum de trois années à compter de l'achèvement de la première tranche lorsque le permis de construire a autorisé la réalisation d'une construction à usage d'habitation en plusieurs tranches

Art. R. 223.11 : Le permis peut être prorogé d'une année supplémentaire, sur demande de son bénéficiaire adressée à l'Autorité administrative deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation, formulée par lettre en double exemplaire, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 223.2. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis de construire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de dépôt de la demande. La prorogation prend effet à la date de la décision ou à l'expiration du délai de deux mois.

Art. R. 223.12 : 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.

Demeurent dans tous les cas, responsables au titre du présent Code comme des codes civil et pénal : le Maître d'Ouvrage, le ou les Maîtres d'oeuvre et l'entrepreneur.

Art. R. 223.13 : L'implantation de tout ouvrage s'effectue sous la responsabilité du Maître d'Œuvre du projet ou de l'Entrepreneur qui en est solidairement responsable avec le Maître d'Ouvrage. Cette implantation doit être conforme à celle acceptée par l'Administration dans le dossier du permis de construire.

Pour l'implantation des constructions en bordure des voies primaires, le Maître d'Ouvrage est tenu de faire recours aux services compétents du Ministère chargé de l'Urbanisme. A cet effet, il lui sera délivré un certificat d'implantation. Ce recours est facultatif pour les constructions en bordure des voies secondaires et tertiaires, sans toutefois déroger au principe de conformité.

Toute implantation d'ouvrage non conforme entraîne la démolition de la partie irrégulière de cet ouvrage au préjudice des personnes responsables de cette implantation et par ses soins.

Art. R. 223.14 : Le permis de construire est attaché à l'immeuble et se transmet avec lui. Il ne peut 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.

Art. R. 223.15 : 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 par un tiers d'une voie ou d'un espace public pour des raisons de chantier, même si la voie ou l'espace est privé, mais ouvert 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.

L'entrepreneur, le chargé de la surveillance du chantier et le Maître d'Ouvrage sont conjointement responsables de toute atteinte à la sécurité du public du fait de leurs actions. Le non respect de l'impératif de sécurité et de salubrité sur la voie publique peut être constaté par tout agent de l'Administration commis à cet effet et entraîner l'application d'une amende de 100 000 FG par jour de non application de l'injonction de la puissance publique de rendre le chantier conforme.

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

Art. R. 223.16 : Le bénéficiaire d'un permis de construire, de modifier ou de démolir ou d'une occupation provisoire de voie ou d'espace public est assujéti à une redevance dont le tarif est fixé par Arrêté conjoint du Ministre chargé des Finances et du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

CHAPITRE 4

Permis de Démolir

Art. R. 224.1 : Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir de l'administration habilitée à délivrer le permis de construire pour la catégorie de l'ouvrage concernée conformément à l'Art. R. 223.1 ci-dessus. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des préfectures et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. La demande ne peut être déposée que par le propriétaire ou avec un document attestant de son accord formel avec sa signature certifiée conforme.

Art. R. 224.2 : Par dérogation aux dispositions légales, peuvent être réalisées sans l'octroi préalable du permis de démolir :

- a) les démolitions imposées par l'Autorité compétente dans le cadre d'une opération d'utilité publique ou d'un Projet d'Intérêt National ;
- b) les démolitions ordonnées par une décision de justice devenue définitive ;
- c) les démolitions de constructions classées danger public ;
- d) les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés.

Art. R. 224.3 : Le permis de démolir est délivré dans les formes et conditions déterminées par Arrêté. L'absence de notification de la décision de l'Administration dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande équivaut à l'octroi du permis de démolir.

Art. R. 224.4 : Après l'expiration du délai de deux mois valant permis tacite, une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'a été notifiée dans ce délai ou indiquant les prescriptions mentionnées

dans la décision accordant le permis est délivrée sous quinzaine par l'Autorité compétente pour statuer sur la demande à toute personne intéressée au projet, sur simple requête de celle-ci.

Art. R. 224.5 : Sans préjudice des sanctions édictées par le présent code, toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article R.224.1 ou qui ne se sera pas conformée aux conditions ou obligations imposées par le permis de démolir sera condamnée à une amende civile de 500 000 FG.

Art. R. 224.6 : Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat fixe le modèle de la demande de permis de démolir. Le dossier joint à la demande comprend le plan de situation et le plan de masse des constructions à démolir ou à conserver, coté dans les trois dimensions et il précise :

- a) les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation du bâtiment ;
- b) l'emprise au sol et le nombre de niveaux ;
- c) les motifs de l'opération projetée ;
- d) en cas de démolition partielle, la nature et l'importance des travaux nécessaires.

Art. R. 224.7 : Mention du permis de démolir doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier.

Art. R. 224.8 : Le permis de démolir est périmé si la démolition n'est pas entreprise dans le délai de six mois à compter de la notification visée à l'article R. 224.3 ci-dessus ou de la délivrance tacite du permis de démolir.

Art. R. 224.9 : L'opération de démolition doit préserver l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

CHAPITRE 5

Permis de Modifier

Art. R. 225.1 : Le permis de modifier est exigé pour les travaux à exécuter sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Art. R. 225.2 : Le permis de modifier s'apparente au permis de construire quant aux principes fondamentaux et au recours aux Maître d'œuvre et aux impératifs de sécurité.

Art. R. 225.3 : Le dossier d'une demande de permis de modifier comprend :

- a) les plans en trois exemplaires représentant : les parties existantes à conserver en trait continu fin, les parties à construire en trait continu fort, les parties à démolir en trait discontinu fin ;
- b) une coupe générale du bâtiment avec des traits comme indiqué ci-dessus en cas de surélévation ;
- c) les planches de structure définissant les détails de construction, de coffrage et les sections des éléments lorsque la modification touche la structure du bâtiment.

Art. R. 225.4 : En dehors des éléments particuliers de constitution du dossier tels que définis à l'Art. R.225.3 ci-dessus, les articles R.222.1 et R.222.3 à 5 du chapitre 2 ci-dessus s'appliquent de la même manière que pour le permis de construire.

Art. R. 225.5 : Le permis de modifier est instruit de la même manière, et avec les mêmes règles que le permis de construire.

A ce titre s'appliquent les Art. R. 223.1 à R.223.15 du chapitre 3 ci-dessus.

TITRE 3

Publicité, conformité, contrôle et sanctions

CHAPITRE 1

Publicité et conformité

Art. R. 231.1 : La mention du permis de construire de modifier ou de démolir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier.

L'affichage doit être constitué d'un panneau sur lequel sont indiqués le nom, la raison ou la dénomination sociale des intervenants et leur adresse, la nature de l'ouvrage à réaliser, ainsi que les références du permis délivré. Les caractéristiques du panneau sont définies par les services chargés de l'établissement du permis.

L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain mentionnant le permis de construire, de modifier ou de démolir est punie d'une amende de 100 000 FG perçue au profit de la collectivité territoriale concernée.

Art. R. 231.2 : Les règles instituées par le Code de l'Urbanisme dans son titre II du livre deuxième s'imposent aux personnes qui exécutent ou font exécuter des travaux de caractère immobilier ainsi qu'aux architectes, ingénieurs, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions. L'implantation de tout bâtiment ayant bénéficié d'un permis de construire se fait sous la direction du Maître d'Œuvre du projet qui est solidairement responsable avec le Maître d'Ouvrage et l'entrepreneur. Cette implantation doit être

conforme à celle précisée dans le dossier accepté par l'Administration qui a délivré le permis.

Art. R. 231.3 : Toute transformation majeure apportée au projet pendant sa réalisation et consécutive à une décision du maître d'ouvrage nécessite la reprise du permis de construire ou de modifier pour prendre en compte le nouveau projet. Les seules transformations autorisées sur la construction en cours consistent en d'éventuels réaménagements intérieurs n'affectant pas la destination initiale de ladite construction.

Art. R. 231.4 : Toute construction neuve à destination de logement, d'activités économiques ou de loisir ne peut être occupée qu'après que le service qui a délivré le permis a constaté que les dispositions de la construction concordent avec les plans et autres pièces approuvées.

A cet effet, le propriétaire de la construction ou son représentant dûment mandaté adresse 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 a été réalisée, y compris l'aménagement du trottoir dans le cas où s'applique l'Art. R.221.6.

Un Arrêté du Ministre chargé de l'Habitat fixe les modalités d'établissement du certificat d'habitabilité.

CHAPITRE 2

Contrôle et sanctions

Art. R. 232.1 : 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, la conformité de l'affichage et la conformité de la réalisation au projet autorisé.

Art. R. 232.2 : Tout projet de construction ayant nécessité le recours à un architecte et/ou à un ingénieur conformément aux articles R. 221.7 et R. 221.11 doit être exécuté sous la supervision d'un architecte et/ou sous le contrôle technique d'un ingénieur.

Art. R. 232.3 : Les infractions aux dispositions des titres I, II et III du présent livre sont constatées par les fonctionnaires et agents de l'Etat commissionnés à cet effet. Les procès-verbaux dressés par ces fonctionnaires et agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les fonctionnaires et agents doivent être porteurs de leur commission, constituant preuve de leur mandat, au cours de l'accomplissement de leur mission.

Art. R. 232.4 : Lorsque les autorités administratives compétentes, centrales ou locales, ont connaissance

d'une infraction, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal.

Copie du procès-verbal constatant cette infraction est transmise sans délai aux services compétents du Ministère chargé de l'Urbanisme.

Art. R. 232.5 : L'interruption des travaux non autorisés ou non conformes et la démolition des constructions concernées sont ordonnées par les services compétents du Ministère chargé de l'Urbanisme. Cet ordre est assorti d'un délai d'exécution.

Art. R. 232.6 : Si, à l'expiration du délai fixé, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, et nonobstant l'astreinte mentionnée à l'Art. L.211.2 de la partie législative, le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

LIVRE TROISIÈME

ACTION FONCIÈRE ET OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

TITRE 4. Lotissement

CHAPITRE 1 Définition et généralités

Art.R.341-1 : Les règles générales applicables aux opérations ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments sont déterminées par les dispositions relatives aux opérations de lotissement.

Art.R.341-2 : La nullité des ventes et locations concernant des unités foncières et terrains compris dans un lotissement sanctionnent l'inobservation de la présente réglementation dès lors qu'il est donné suite aux requêtes des propriétaires, du maire ou du représentant de l'État concerné.

Les ventes et locations concernant des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ou qui ont fait l'objet de construction ne peuvent être annulées.

Art.R.341-3 : Il n'y a de lotissement qu'en présence d'un tènement unique, c'est à dire d'un seul terrain, même si ce terrain est composé de plusieurs

parcelles qui devront être impérativement contiguës.

Art.R.341-4 : La propriété d'un mari ou d'une femme contiguë à une autre parcelle relevant de leur propriété en communauté ne constitue pas un tènement au sens du lotissement.

Art.R.341-5 : Le lotissement d'un terrain peut se faire par la division de ce terrain en propriété ou en jouissance donnant lieu respectivement à une vente et à une location.

En l'absence de division en propriété ou en jouissance, la copropriété sur un terrain unique entre plusieurs immeubles n'emporte pas la division du sol et ne relève pas de la législation sur les lotissements.

Art.R.341-6 : En cas de partage successoral il ne peut y avoir de nécessité de lotissement si le nombre de lots est inférieur à cinq.

CHAPITRE 2 Procédure d'autorisation

Section 1 Formes et conditions

Art.R.342-1 : Les autorisations et actes relatifs au lotissement sont délivrés dans les formes,

conditions et délais déterminés en liaison avec

l'application des documents d'urbanisme en vigueur qui définissent le droit des sols.

Dès lors que ces documents d'urbanisme sont eux mêmes appliqués, les règles d'urbanisme contenues dans le document approuvé de lotissement cessent de s'appliquer dix années après la délivrance de l'autorisation de lotir.

Ces règles ne peuvent être maintenues qu'après demande de renouvellement des colots, sous les formes de majorités requises pour la modification du règlement de lotissement, et après acceptation expresse de l'autorité compétente.

Lorsque ces documents d'urbanisme cessent de s'appliquer, les règles du lotissement perdurent jusqu'à la mise en oeuvre d'un nouveau document.

Art.R.342-2 : Dans le cas de conflit entre les règles du document d'urbanisme et les règles du lotissement, ce sont les règles les plus contraignantes pour le lotisseur qui seront appliquées au lotissement.

Dans le cas de conflit entre les dispositions du règlement de lotissement et les dispositions ou accords analogues d'un titre privé, ce sont les dispositions du règlement qui s'imposent.

Art.R.342-3 : Sauf situation résultant d'une déclaration d'utilité publique, le permis de construire ne peut être refusé dans le délai de cinq ans après l'achèvement du lotissement sur le fondement de dispositions contenues dans un document d'urbanisme rendu applicable postérieurement à cet achèvement.

Art.R.342-4 : Le lotisseur en possession d'une autorisation de vente peut, dans l'unique forme alors autorisée de la promesse unilatérale de vente sous condition suspensive et non rétroactive, percevoir une indemnité de 5% sur la valeur du lot promis à la vente.

Cette somme est consignée dans un compte bancaire ouvert à cet effet par le lotisseur ou déposée entre les mains du notaire présent à l'acte.

L'exécution des travaux doit être conforme aux travaux autorisés. Si les travaux exécutés se révèlent non conformes aux prescriptions de l'arrêté

d'autorisation, il est dressé procès-verbal de l'infraction.

Art.R.342-5 : La demande d'autorisation de lotissement est adressée à l'autorité compétente en quatre exemplaires. Il est délivré un récépissé au pétitionnaire sur lequel est indiqué le délai de réponse à la demande déposée.

Le dossier comprend les pièces suivantes qui peuvent être complétées par des documents annexes indiqués dans le document d'urbanisme en vigueur :

- a/ un plan de situation,
- b/ un plan des lots créés
- c/ la voirie, les réseaux d'assainissement, les réseaux d'énergie, les installations d'éclairage
- d/ les aires de stationnement
- e/ l'implantation et le gabarit des constructions qui seront autorisées
- f/ les emplacements réservés pour équipement publics ou privés et les équipements de services commerciaux
- g/ un projet du règlement qui complète si nécessaire les règles d'urbanisme en vigueur
- h/ une autorisation de défrichement
- i/ les conditions de réalisation des travaux et leur échéancier
- j/ les statuts de l'association syndicale constituée entre les acquéreurs à l'initiative du demandeur de l'autorisation de lotir
- k/ un extrait de propriété datant de moins de deux mois délivré par un notaire ou par le Conservateur foncier
- l/ l'attestation de garantie d'achèvement fournie par une banque.

Art.R.342-6 : Dans le cas où des équipements communs sont prévus et où le nombre de lots dépasse quatre lots, le dossier de la demande est complété par les pièces suivantes :

- a/ l'engagement du lotisseur qu'une association syndicale des acquéreurs de lots sera constituée à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs
- b/ les statuts de l'association syndicale
- c/ l'engagement du lotisseur à provoquer la réunion de ladite association dans l'année de l'attribution du premier lot ou dès que la moitié des lots aura été attribuée.

Section 2 L'autorisation de lotir

Art.R.342-7 : Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente pour statuer dispose d'un mois à compter de la demande pour communiquer la liste des pièces complémentaires à fournir.

Le pétitionnaire dispose à son tour d'un mois pour compléter son dossier. Passé ce délai, la demande est considérée comme abandonnée par le pétitionnaire.

Le délai d'instruction d'une autorisation de lotir est de trois mois à compter de la réception de la demande et est portée à cinq mois lorsque d'autres ministères que celui dont relève le service instructeur doivent être consultés.

Passé ces délais, l'absence de réponse équivaut à une décision défavorable et au rejet du dossier.

Le lotisseur peut demander les motifs qui ont conduit au refus implicite de son dossier auprès du service qui a reçu sa demande initiale et doit faire cette demande au préalable de l'engagement de toute action et recours.

Art.R.342-8 : L'autorisation est refusée si le projet n'est pas conforme aux dispositions des documents d'urbanisme en vigueur au jour de la réponse à la demande.

Dans les communes ne disposant pas de ces documents, l'autorisation peut être refusée selon les principes semblables à ceux qui seraient invoqués pour un refus de permis de construire portant sur des bâtiments à édifier dans le périmètre du lotissement.

Dans le cas de l'existence ou de l'absence de documents d'urbanisme, l'autorisation peut être accordée sous réserve de la mise en oeuvre de prescriptions spéciales, notamment lorsque l'opération s'inscrit dans un contexte d'aménagement plus vaste ou lorsqu'elle entraîne à des travaux spécifiques qui lui sont directement rattachés mais situés hors de son périmètre.

Art.R.342-9 : L'autorisation porte, notamment, sur la composition d'ensemble du lotissement, les modalités de la division en lots, les surfaces de plancher hors oeuvre maximales qui pourront être édifiées, le programme des équipements publics et privés à réaliser à la charge du lotissement, les emprises de terrains réservés pour ces équipements, les tracés, les caractéristiques techniques et les modalités d'exécution des réseaux divers.

L'autorisation peut imposer une exécution par tranches en fonction des contraintes citées dans le présent article et de contingences financières tenant au déroulement le plus sûr de l'opération ou aux intentions de réalisation de travaux d'équipement qui relèvent de l'initiative publique.

Art.R.342-10 : Dans les cas où des participations forfaitaires en travaux ou en apport de terrains sont exigées du lotisseur, l'autorisation de lotir est accordée sous la réserve du plein achèvement des formalités juridiques manifestant l'engagement de ces participations.

Art.R.342-11 : L'autorisation de lotir devient caduque lorsque les travaux ne sont pas engagés dans le délai de un an après cette autorisation. Il en

est de même lorsque les travaux ne sont pas achevés dans le délai de trois ans à compter de cette autorisation ou de un an après la date d'achèvement prévue pour chaque tranche de lotissement

Art.R.342-12 : L'autorisation de lotir peut comporter des dispositions permettant au lotisseur de ne pas assurer le revêtement des voiries ainsi que la réalisation des trottoirs et éléments liés tels que plantations lorsque l'utilisation des voies pour l'édification des bâtiments peut conduire à la dégradation de ces mêmes voies.

Ces dispositions sont limitées à une année et ne s'appliquent pas aux travaux d'éclairage public.

Art.R.342-13 : L'achèvement des travaux est prononcé lorsque le certificat de conformité des travaux est délivré par l'autorité responsable.

Art.R.342-14 : Le remembrement ne constitue pas une opération de lotissement au sens de la présente loi.

Cependant à l'issue de la phase de réorganisation parcellaire du lotissement, l'autorité administrative responsable du remembrement peut répondre favorablement à la demande de l'association foncière et opter pour l'application de la forme juridique du lotissement dans le périmètre remembré.

Art.R.342-15 : Les statuts de l'association syndicale des acquéreurs de lots devront prévoir :

a/ les conditions de participation aux dépenses de gestion des équipements communs du lotisseur et des acquéreurs de lots

b/ la vocation du syndicat restreinte aux seules acquisition et gestion des terrains et équipements communs

c/ les conditions ordinaires et extraordinaires de fonctionnement du syndicat ainsi que les conditions et formes du retrait du lotisseur de ce syndicat.

Art.R.342-16 : Les statuts de l'association syndicale doivent notamment contenir les dispositions suivantes :

a/ le lotisseur ainsi que les membres de l'association attributaire des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat d'achèvement des travaux participent seuls aux dépenses

b/ l'objet de l'association doit uniquement traiter de l'acquisition, de la gestion et de l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que de leur cession éventuelle à une personne morale de droit public

c/ les modalités de désignation des organes de l'association ainsi que leur rôle

d/ les conditions de convocation d'une assemblée générale de l'association répondant à la demande de tout attributaire de lot.

Art.R.342-17 : L'autorité compétente instruit le dossier de la demande d'autorisation de lotir et ordonne en cas de besoin l'enquête d'utilité publique.

Elle délivre un arrêté en cas de décision favorable et un arrêté motivé en cas de décision défavorable. Lorsque le dossier du lotissement est approuvé, un exemplaire est transmis au pétitionnaire, un exemplaire est conservé par l'autorité qui a instruit la demande, un exemplaire est remis à la Conservation foncière et un exemplaire est transmis

aux services de la collectivité territoriale compétente.

Art.R.342-18 : Chacune de ces transmissions est accompagnée d'une ampliation de l'arrêté d'autorisation de lotir, des pièces techniques du lotissement, du cahier des charges du lotissement, et s'il y a lieu des statuts de l'association syndicale. L'arrêté d'autorisation est publié au journal officiel et fait l'objet d'un enregistrement auprès de la Conservation foncière à l'initiative et aux frais du lotisseur.

Section 3 Conditions particulières

Art.R.342-19 : L'autorisation de lotir peut être refusée pour tous motifs de non conformité aux prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur ou tous motifs d'intérêt public.

Art.R.342-20 : L'autorisation de lotir peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions spéciales, notamment si le lotissement est de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité, de salubrité publique, d'équilibre écologique local, de fonctionnement technique et de gestion financière des installations existantes en équipements.

Art.R.342-21 : L'autorité compétente peut exiger qu'une enquête d'utilité publique soit réalisée au préalable de l'inscription de ces réserves. L'autorité compétente peut inscrire en réserve de l'approbation du lotissement des changements mineurs apportés sous la forme de prescriptions spéciales et relatives notamment au découpage

parcellaire, aux règles de construction, aux équipements d'infrastructures ou à la remise gratuite de terrain pour équipement public.

Dans tous les cas la stricte observation de ces réserves subordonne l'autorisation de lotir. Ces mêmes réserves sont incorporées au dossier approuvé de lotissement et engagent le lotisseur au même titre que le dossier initial déposé.

Art.R.342-22 : Un sursis à statuer de 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.

L'autorité qui instruit l'autorisation devra indiquer au lotisseur la durée de ce sursis et le motiver soit dans l'accusé de réception de la demande de lotir qu'elle remet au lotisseur soit par un avis séparé transmis dans le délai de quinze jours du dépôt de la demande à ce lotisseur.

CHAPITRE 3 Vente des lots et garantie d'achèvement

Art.R.343-1 : Aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie avant l'arrêté d'autorisation de lotir prévu par la réglementation en matière de lotissement.

Art.R.343-2 : À peine de nullité de la vente ou de la location, toute publicité pour le lotissement, sous quelque forme que ce soit, doit mentionner de manière explicite que l'arrêté d'autorisation a été ou non délivré.

Art.R.343-3 : À peine de nullité de la vente ou de la location, l'acquéreur doit certifier devant notaire quinze jours avant la signature de la promesse ou de l'acte de vente, qu'il a pris connaissance des charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots et qu'il a pris connaissance des renseignements relatifs au droit de construire et aux prescriptions d'urbanisme en vigueur.

Art.R.343-4 : Sera punie d'une amende de 500 000 francs guinéens toute personne qui aura vendu ou loué des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans être munie d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente ou sans s'être conformée aux prescriptions imposées par ladite autorisation.

Art.R.343-5 : Les ventes, promesses de ventes et conventions de préférence sont interdites, mêmes conditionnelles, avant la délivrance de l'autorisation de vente par l'autorité compétente qui constate que sont achevés :

- a/ soit l'ensemble des travaux de lotissement
- b/ soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition momentanément inachevés.

Art.R.343-6 : Le silence de l'autorité compétente au delà de deux mois après la demande du requérant de l'autorisation équivaut à un accord tacite de cette autorité et engage celle-ci à délivrer à première demande le certificat d'autorisation de lotir.

Art.R.343-7 : Ces dispositions sont soumises au dépôt et à la consignation auprès de la banque qui assure la garantie de l'opération de lotissement des sommes correspondantes à ces travaux.

La levée de ces fonds n'est possible que par accord de l'autorité qui a délivré l'autorisation et en fonction de l'avancement des travaux et de l'attribution des lots.

L'achèvement du lotissement ne peut être constaté que lorsque l'ensemble de ces travaux a été réalisé.

Art.R.343-8 : La garantie d'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de cautionnement.

Elle prend la forme :

- a/ soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux. Cette convention doit préciser que les futurs attributaires de lots seront en droit d'en exiger l'exécution
- b/ soit d'une convention aux termes de laquelle l'organisme caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Art.R.343-9 : Les travaux non exécutés provisoirement en fonction des risques de dégradation de voirie mentionnés à l'article R.342-12 de la présente loi et faisant l'objet de dépôt auprès de la banque sont inclus dans la garantie d'achèvement.

Art.R.343-10 : La garantie d'achèvement peut être mise en œuvre par :

- a/ les attributaires de lots
- b/ l'autorité représentative des collectivités territoriales intéressées
- c/ l'association syndicale lorsqu'elle existe.

Art.R.343-11 : Il est interdit, sous peine de nullité des actes, de vendre ou de louer les terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement avant l'intervention de l'arrêté de lotissement et l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par cet arrêté. Cette interdiction porte aussi sur les ventes sous conditions suspensives.

Art.R.343-12 : Toute publicité qui serait faite avant l'autorisation de lotir est prohibée et entraîne l'intervention de l'autorité judiciaire.

Toute publicité, quelle que soit sa forme, réalisée après l'arrêté de lotir doit comporter la date de cet arrêté et l'indication du lieu où peut être librement examiné le dossier de lotissement.

Art.R.343-13 : L'autorité compétente peut exiger que les emprises de terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics soient cédées à titre gratuit à la collectivité territoriale concernée par ces équipements.

Le cumul des emprises pour équipements publics ne pourra excéder le quart de la superficie constructible du lotissement.

Les droits à construire seront établis sur la base des seuls terrains constructibles et seront calculés sur la base de superficies hors emprises pour équipements publics.

Art.R.343-14 : Les actes de cession ou de location ne pourront avoir force juridique en l'absence d'un certificat de conformité délivré à l'achèvement des travaux de lotissement par l'autorité en charge de délivrer l'autorisation de lotir.

Art.R.343-15 : Aucun permis de construire ne pourra être délivré en l'absence du même certificat de conformité.

Les actes et conventions définitifs passés en l'absence de ce certificat et relatifs à l'usage ou à la transmission des lots seront considérés comme nuls et non avenue.

À première demande de l'autorité qui a délivré l'autorisation de lotir, la contravention à ces dispositions engage le vendeur ou l'acquéreur à la remise en l'état des lieux qui viendraient à être transformés, sans préjudice des actions administratives et judiciaires ainsi que des réparations civiles.

Art.R.343-16 : La location ou la vente de lots bâtis ou non bâtis s'accompagne d'un certificat délivré

par l'autorité compétente dans lequel sont mentionnées les formalités accomplies, les prescriptions imposées par l'appartenance du lot au lotissement, le rappel des règles de construction et des prescriptions d'urbanisme en vigueur, les éventuelles obligations relatives aux charges communes du lotissement à l'égard de la collectivité, les conditions d'application et de fin de la garantie bancaire du lotissement pour ce qui concerne le locataire ou l'acquéreur.

Art.R.343-17 : La convention de financement attachée à la mise en oeuvre de la garantie d'achèvement doit prévoir un délai de mise en oeuvre de la garantie en accord avec l'échéance prévue de la fin des travaux.

La fin de la garantie d'achèvement prend effet à l'achèvement des travaux.

Le constat de l'achèvement des travaux n'emporte pas cependant la renonciation de l'association syndicale ou des colotis à demander la réparation des dommages qui se révéleraient par la suite et qui ne pourraient plus être couverts par le lotisseur.

CHAPITRE 4

Modifications apportées aux documents de lotissement

Art.R.344-1 : 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 au secteur où se trouve situé le terrain.

Cette possibilité de demande de modification ne peut être imposée à un ou plusieurs propriétaires de lots dans le délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement.

Art.R.344-2 : Les règles de majorité indiquées ci-dessus sont d'ordre public et ne peuvent valablement être contredites par des dispositions particulières décidées en assemblée ou par convention privée.

Art.R.344-3 : L'arrêté prononçant la modification d'un lotissement est un acte administratif. Il est à ce titre susceptible de sursis à exécution ou de recours pour excès de pouvoir.

Art.R.344-4 : L'extension d'un lotissement ou la création d'un lotissement adjacent à un lotissement initial ne constitue pas une modification de lotissement.

La modification parcellaire modeste, le redressement de limite simple, la réunion de deux lots, la division en deux lots d'une parcelle détenue pendant cinq ans au moins n'engagent pas à une modification de lotissement.

Art.R.344-5 : L'autorité compétente peut prononcer, après formalités d'enquête publique, la consultation des colotis et la déclaration d'utilité publique lorsque celle-ci s'impose, et peut aussi prononcer la mise en conformité du règlement du lotissement avec les règles nouvellement établies d'un document d'urbanisme lorsque ce nouveau document établit des incompatibilités graves avec le règlement du lotissement.

Art.R.344-6 : Les modifications de lotissement ne peuvent porter que sur le cahier des charges et les éléments contractuels y attachés, l'exclusion de certains lots du lotissement, les limites et les surfaces de lots, le plan parcellaire, le regroupement de plusieurs lots ou le déplacement d'un espace vert.

Ces modifications ne peuvent porter sur la subdivision de plus de deux lots ou sur la construction d'édifices venant en supplément à ce qui est autorisé dans le règlement.

Art.R.344-7 : La modification du lotissement peut être engagée par l'autorité administrative, notamment dans le cas d'une modification des documents d'urbanisme créés postérieurement au lotissement.

La modification par l'autorité publique nécessite une enquête publique et une approbation préalable des autorités locales concernées par les documents d'urbanisme. Les règles d'urbanisme s'imposent alors au règlement du lotissement. Les colotis peuvent cependant demander par voie administrative le maintien des règles précédentes.

Le silence de l'autorité compétente au delà d'un délai de trois mois de la date de la demande entraîne l'acceptation de principe du maintien des règles précédentes.

Art.R.344-8 : La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions de caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si une enquête publique a porté d'une part sur l'utilité

publique de l'opération et d'autre part sur la modification des documents qui régissent le lotissement. La déclaration publique emporte dans ce cas la modification du document de lotissement.

CHAPITRE 5

Sanction de la réglementation

Art.R.345-1 : Les infractions aux présentes dispositions sont constatées par tous les officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des Collectivités publiques commissionnés à cet effet par les représentants de ces Collectivités ou le Ministre chargé de l'urbanisme. Les procès verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Art.R.345-2 : L'autorité administrative et le représentant des Collectivités territoriales intéressées, au cas où ce représentant est compétent pour délivrer les autorisations de lotir, qui ont connaissance d'une infraction sont tenus d'en faire dresser immédiatement procès verbal.

Art.R.345-3 : La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et qui constituent une infraction à la législation sur les lotissements, engageant la co-responsabilité de l'opérateur, du géomètre et de l'entrepreneur..

Art.R.345-4 : L'action en justice née de la violation de la loi sur les lotissements est prescrite par dix ans à compter de la publication à la Conservation foncière de l'acte portant transfert de la propriété foncière.

Elle ne peut être engagée par l'administration que pour des irrégularités constatées graves.

Art.R.345-5 : Les situations de lotissement nées du cadre légal antérieur à la présente loi et ayant fait l'objet de publicité foncière sont acquises à l'expiration du délai de dix ans qui suit la publication de la présente loi.

Art.R.345-6 : Le tribunal pourra prononcer des peines équivalentes à deux fois le coût des travaux en cause et impartir un délai pour mise en conformité des travaux sous une astreinte de

10.000 francs guinéens à 500.000 francs guinéens par jour de retard à compter du dépassement de la date d'échéance du délai.

Après l'achèvement des travaux le tribunal peut prononcer le reversement d'une partie des astreintes, en allant jusqu'à leur moitié, si le lotisseur établit qu'il a été empêché d'observer, par des circonstances indépendantes de sa volonté, le délai qui lui avait été imparti.

Art.R.345-7 : L'autorité compétente pour autoriser la création d'un lotissement peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques financiers du lotisseur si, à l'expiration d'un délai après injonction de l'administration ou d'un délai fixé par un jugement, les travaux exécutés ne sont pas mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté d'autorisation.

Art.R.345-8 : Les astreinte prononcées sont recouvrées par le comptable du Trésor.

Art.R.345-9 : La défaillance du lotisseur est établie lorsque ce lotisseur est en situation de liquidation judiciaire ou de redressement judiciaire. Il en est de même lorsque le délai contractuel fixé par l'acte de location ou de mutation est dépassé et que les travaux n'ont pas été exécutés.

Art.R.345-10 : Dans le cas de la recherche de sanctions civiles entraînant la nullité des ventes et des locations, l'action en justice se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la Conservation foncière. L'obstacle mis à l'exercice du droit de contrôle qui appartient aux autorités compétentes et à celles qui ont délivré l'autorisation sera puni d'une amende de 250 000 francs guinéens. Cette amende sera accompagnée d'une peine d'emprisonnement en cas de récidive.

TITRE 5

Les participations des constructeurs et opérateurs aux financements des équipements publics

CHAPITRE 1 Principes fondamentaux

Art.R.351-1 : Les participations des constructeurs et opérateurs au financement des équipements publics concernent

- a/ la participation pour raccordement à l'égout
- b/ la participation pour le financement des équipements publics exceptionnels
- c/ les cessions gratuites de terrains.

Art.R.351-2 : Il appartient au maire ou à l'autorité chargée de délivrer les autorisations de construire, de lotir ou d'utiliser le sol à des fins d'urbanisation, de veiller au branchement de l'immeuble neuf au réseau d'égout chaque fois que cela est possible, ou au contraire et en toutes situations de veiller à ce que cet immeuble comporte un dispositif individuel de traitement des eaux usées.

Art.R.351-3 : Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux domestiques est obligatoire lorsque les immeubles ont accès à ces égouts soit directement soit indirectement par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Ce raccordement doit être réalisé dans les deux ans à compter de la mise en service de l'égout. L'incorporation d'un égout pluvial à un réseau disposé pour recevoir les eaux domestiques est assimilée à la construction d'un nouvel égout.

Dès lors que les conditions de raccordement le permettent, le refus par les autorités responsables du raccordement à l'égout est interdit.

Art.R.351-4 : La commune ou tout autre organe public compétent et habilité peut décider de percevoir auprès des propriétaires d'immeubles pouvant être raccordés une somme équivalente à une redevance d'assainissement.

Les modalités de recouvrement sont fixées dans l'acte constituant le fait générateur.

Art.R.351-5 : Le branchement public à la charge de la collectivité publique s'entend de la partie des

ouvrages à affecter sous la voie publique en vue de desservir les riverains.

Art.R.351-6 : Le branchement privé à la charge du propriétaire s'entend des ouvrages de desserte directe d'un immeuble en jonction avec la partie publique, sous la voie privée ou dans son terrain.

Art.R.351-7 : Les participations de raccordement ou de branchement sont utilisées pour assurer le remboursement à la commune ou à l'organe délégué des sommes engagées par les travaux de raccordement situés sous la voie publique et allant jusqu'au regard le plus proche des limites du domaine public.

Art.R.351-8 : Pour les immeubles construits après la mise en service de l'égout la commune peut se charger à la demande des propriétaires de l'exécution de la partie des branchements visés ci-dessus en contrepartie du remboursement total ou partiel des travaux réalisés.

Art.R.351-9 : La partie publique du branchement est incorporée au domaine public et son entretien relève du service d'assainissement.

La partie privée du branchement est réalisée par une entreprise choisie par le propriétaire et à ses frais après autorisation de déverser les eaux usées dans le réseau et agrément du choix de l'entreprise par l'autorité compétente.

Art.R.351-10 : La participation pour raccordement à l'égout concerne les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service de l'égout auquel ils doivent être raccordés.

Elle peut atteindre la valeur de 80% du coût de la pose et de la fourniture de l'installation. Cette participation est déterminée par l'autorité compétente, sans pouvoir être appliquée rétroactivement.

Art.R.351-11 : Le fait générateur de la participation est l'autorisation d'occuper le sol permettant l'édification de nouveaux immeubles. Les terrains libres de toute construction ne peuvent supporter cette participation. La participation de raccordement à l'égout doit le cas échéant être comprise dans le montant de la participation forfaitaire exigée des lotisseurs aménageurs de terrains destinés à recevoir la population et des activités.

Art.R.351-12 : La redevance d'assainissement existe lorsqu'un réseau doit être géré et entretenu comme un service à caractère industriel et commercial par la collectivité territoriale concernée.

Cette gestion et cet entretien peuvent intervenir par régie directe, par concession ou par affermage, la collectivité territoriale concernée devant équilibrer ses recettes et ses dépenses par le moyen de la redevance d'assainissement.

Art.R.351-13 : L'assiette et le taux de la redevance sont déterminés par la collectivité territoriale concernée et en accord avec les représentants de l'Etat.

Art.R.351-14 : La redevance comprend la rémunération de l'exploitant du réseau ou l'indemnisation des frais engagés par la collectivité dans le cas de régie directe à laquelle s'ajoute un supplément de redevance prélevé par cet exploitant ou la collectivité au profit de la collectivité territoriale concernée.

Art.R. 351-15 : L'absence d'exécution de raccordement à l'égout public peut entraîner la collectivité territoriale concernée à procéder d'office et aux frais de ce propriétaire au raccordement qui aura alors le caractère de travaux publics.

Art.R.351-16 : Les propriétaires d'immeubles non raccordés peuvent être assimilés à des usagers et être assujettis au paiement de la redevance d'assainissement.

Dans ce cas le recouvrement peut être effectué par voie de rôles comme en matière de recouvrement de contribution directe ou bien par arrêtés ou états établis par la collectivité territoriale concernée.

Art.R.351-17 : Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement par le constructeur-vendeur, celui-ci est redevable des diverses participations et redevance.

Dans le cas d'un immeuble ancien, la collectivité territoriale concernée doit réclamer ces versements au propriétaire-vendeur tant que la vente n'a pas été enregistrée à la Conservation foncière.

Art.R.351-18 : Dans le cas d'usufruit, les frais de raccordement sont à charge du propriétaire et doivent être payés par le nu-propriétaire.

Dans le cas de droit d'usage et d'habitation ces frais restent à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 2

La participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels

Art.R.352-1 : Une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels est rendue possible lorsqu'il apparaît que les participations et redevances sont insuffisantes pour assurer la création, la gestion et l'entretien d'un réseau. Cette participation incombe au bénéficiaire de l'autorisation d'occuper le sol et doit se cumuler avec les autres participations et redevance.

Art.R.352-2 : Les équipements publics exceptionnels sont ceux qui sont, en totalité, rendus nécessaires par l'implantation nouvelle de constructions ou installations à usage d'activités commerciales, industrielles, agricoles ou artisanales, tels notamment que aménagements de carrefours, création de voies d'accès nouvelles, passages et

aménagement de la voie publique, stations d'épuration, réservoirs d'eau ou autres.

Art.R.352-3 : Le montant de la participation ne peut être supérieur au coût de l'équipement en cause.

Art.R.352-4 : Le fait générateur de son versement est constitué par la mise en oeuvre du permis de construire, de l'autorisation de lotir ou lorsque cela est spécifié par l'arrêté approuvant le remembrement engagé par une association foncière urbaine.

J.N. A 1 U
CODE DE L'URBANISME DE
LA REPUBLIQUE DE GUINEE

CUU
PARTIE LEGISLATIVE

CUU
SOMMAIRE

LIVRE PREMIER
RÈGLES NATIONALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

N° 1586/MAT/30/07/98
DII/DATU
Arrivé le : 29/07/98
Enregistré S.N° 1363
Classe

TITRE I FONDEMENTS DE L'URBANISME EN RÉPUBLIQUE DE GUINÉE

Principes de base

L.111.1 à L. 111.8

TITRE II PRÉVISIONS ET RÈGLES D'URBANISME

CHAPITRE 1 Dispositions communes

SECTION I DIRECTIVES NATIONALES

L.121.1 à L.121.8

SECTION II LE SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
ET LES PLANS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT REGIONAUX

L.121.9 à L. 121.13

SECTION III LES PROJETS D'INTERET NATIONAL (PIN)

L. 121.14 à L.121.17

CHAPITRE 2 Infractions et sanctions

L.122.1 à L.122.3

LIVRE DEUXIEME
AUTORISATIONS ET ACTES RELATIFS A L'OCCUPATION DU SOL

Contrôle et sanctions

L.211.1 à L.211.2

MINISTRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Arrivé le

29/07/98

Enregistré S.N°

6695

CODE DE L'URBANISME DE LA REPUBLIQUE DE GUINEE

LISTE DES SIGLES

CPAU	Conseil Préfectoral pour l'Aménagement et l'Urbanisme
CRAU	Conseil Régional pour l'Aménagement et l'Urbanisme
PAD	Plan d'Aménagement Détaillé
PIN	Projet d'Intérêt National
PDAR	Plan Directeur d'Aménagement Régional
RNU	Règlement National d'Urbanisme
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
SDU	Schéma Directeur d'Urbanisme

LIVRE TROISIÈME

ACTION FONCIÈRE ET OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

TITRE I LE DROIT DE PRÉEMPTION

CHAPITRE 1	<i>Principes généraux</i>	Art.L.311-1 à L.311-2
CHAPITRE 2	<i>Fonctionnement</i>	Art.L.312-1 à L.312-6
CHAPITRE 3	<i>Obligations du titulaire du droit de préempter</i>	Art.L.313-1 à L.313-3

TITRE II L'EXPROPRIATION

CHAPITRE 1	<i>Principes généraux</i>	Art.L.321-1 à L.321-3
CHAPITRE 2	<i>La phase administrative</i>	Art.L.322-1 à L.322-6
CHAPITRE 3	<i>Transfert de propriété et droit de rétrocession</i>	Art.L.323-1 à L.323-3
CHAPITRE 4	<i>La tentative de cession amiable</i>	Art.L.324-1 à L.324-2
CHAPITRE 5	<i>L'indemnité d'expropriation</i>	Art.L.325-1- à L.325-7
CHAPITRE 6	<i>Procédure d'urgence</i>	Art.L.326-1 à L.326-4
CHAPITRE 7	<i>De l'expropriation des immeubles impropres à l'habitation</i>	Art.L.327-1 à L.327-4

PARTIE LEGISLATIVE

LIVRE PREMIER :

RÈGLES NATIONALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE 1

Fondements de l'urbanisme en République de Guinée

Principes de base

Art. L. 111.1 : L'intégralité du territoire internationalement reconnu de la République de Guinée est le patrimoine commun de la nation.

Art. L. 111.2 : L'Etat est garant de la gestion et de l'aménagement de l'espace national. Il est seul à pouvoir fixer les règles de l'occupation et de l'utilisation des sols qui composent cet espace selon les compétences que la Loi donne aux ministres, gouverneurs et préfets, maires et présidents de CRD.

Art. L. 111.3 : Le Code civil et le Code foncier et domanial constituent le fondement du statut du sol et des droits qui s'y rattachent. Selon le Code civil, repris par le Code foncier et domanial, le statut du sol est de trois sortes : la propriété d'un propriétaire privé connu pouvant être une personne physique ou morale, l'Etat ou une Collectivité territoriale ; les biens qui n'ont pas de propriétaire connu et qui, de ce fait, appartiennent à l'Etat ; enfin, les choses n'appartenant à personne mais dont l'usage est commun à tous correspondant au Domaine public. Le Domaine public est inaliénable, insaisissable et imprescriptible.

Art. L. 111.4 : L'Etat et ses représentants assurent la protection des milieux naturels et des richesses nationales, la sécurité et la salubrité publiques. A ce titre, les divers codes approuvés en République de Guinée s'appliquent de plein droit.

Art. L. 111.5 : L'Etat et ses représentants déterminent la localisation des équipements publics et font respecter les réserves foncières correspondantes, en particulier en les faisant immatriculer au nom de l'Etat ou des collectivités territoriales.

Art. L. 111.6 : L'Etat et ses représentants établissent ou font établir sous leur contrôle les documents d'urbanisme et d'aménagement qui fondent les prévisions d'évolution des besoins en espace des populations en matière de cadre de vie et d'activités économiques.

Art. L. 111.7 : Nul ne peut disposer d'une part du territoire national ou y édifier une quelconque construction sans s'être assuré de la légalité de ses actes. Lorsqu'aucun document d'urbanisme n'existe sur un territoire donné, les prescriptions du Code civil, du Code foncier et domaniale et du Code de l'environnement ainsi que le Règlement National d'Urbanisme (RNU) précisé dans le présent Code de l'urbanisme s'appliquent de plein droit. Le non respect de ce principe fondamental constitue un délit.

Art. L. 111.8 : Le Règlement National d'Urbanisme précise les règles qui s'appliquent à tout le territoire, même lorsqu'existent des documents d'urbanisme, sauf pour ce qui concerne la production agricole.

TITRE 2

Prévisions et règles d'urbanisme

CHAPITRE 1

Dispositions communes

SECTION 1 DIRECTIVES NATIONALES

Art. L. 121.1 : Les règles générales applicables à l'utilisation du sol, en dehors de la production agricole, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toute la Guinée et s'imposent à l'intégralité des intervenants publics et privés et aux documents d'aménagement de quelque catégorie qu'ils soient.

Art. L. 121.2 : Les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent les dispositions nationales ou les dispositions particulières à certaines parties du territoire. C'est le cas du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) et des Plans Directeurs d'Aménagement Régionaux (PDAR). Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des lois d'aménagement et d'urbanisme, adaptées aux particularités géographiques locales. Le SNAT, les PDAR et les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat et à son initiative.

Les Schémas Directeurs d'Urbanisme et les Plans d'Aménagement Détaillés doivent être compatibles avec le SNAT, les PDAR et les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces directives, avec le Code de l'Urbanisme et les divers codes de la République.

Les Plans d'Aménagement Détaillés et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des Schémas Directeurs d'Urbanisme institués par le présent code. En l'absence de ces schémas, ils doivent être

compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique dans tous les cas.

Art. L. 121.3 : Les prévisions et règles d'urbanisme s'expriment par des Schémas Directeurs d'Urbanisme et par des Plans d'Aménagement Détaillés également nommés SDU et PAD.

Schémas et plans peuvent concerner des communes ou des parties ou ensembles de communes.

Art. L. 121.4 : Les dépenses entraînées par les études et par l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par l'Etat.

Art. L. 121.5 : Les collectivités territoriales et les chambres de commerce et d'industrie sont associées à l'établissement des documents d'urbanisme.

Art. L. 121.6 : Il est institué, dans chaque région administrative, un Conseil Régional pour l'Aménagement et l'Urbanisme (CRAU) qui est saisi lors de la révision du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT), l'élaboration des Plans Directeurs d'Aménagement Régionaux (PDAR) et l'établissement ou la révision des Schémas Directeurs d'Urbanisme localisés dans la région. Dans les préfectures, il est institué un Conseil Préfectoral d'Aménagement et d'Urbanisme (CPAU) qui est saisi lors de l'établissement ou la révision des Schémas Directeurs d'Urbanisme (SDU), des Plans d'Aménagement Détaillés (PAD) et de tout document d'urbanisme opposable aux tiers élaboré dans la préfecture.

Pour la Ville de Conakry, il existe uniquement un Conseil Régional d'Aménagement et d'Urbanisme (CRAU) présidé par le Gouverneur.

Les CRAU et les CPAU sont composés de personnalités locales qualifiées pour traiter des questions d'aménagement, et des agents représentant les services de l'Etat au niveau administratif considéré.

La Commission foncière de la préfecture intéressée est membre de plein droit du CPAU. Pour Conakry, les Commissions foncières des communes sont représentées au CRAU.

la présidence est assurée par le Gouverneur pour le CRAU et le préfet pour le CPAU.

La mise en place des CRAU et des CPAU se fait par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme qui en désigne les membres en concertation avec les collectivités territoriales relayées par les gouverneurs qui assurent la coordination à l'échelle locale.

Art. L. 121.7 : Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels et, d'autre part, de

prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens des articles L. 111.1 à 111.8 du présent Code.

Art. L. 121.8 : Les projets d'aménagement approuvés ainsi que les plans d'urbanisme approuvés avant la publication du présent Code continuent à produire leurs effets jusqu'à leur révision les rendant conformes au Code de l'Urbanisme.

SECTION II

LE SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES PLANS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT REGIONAUX

Art. L. 121.9 : Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) et les Plans Directeurs d'Aménagement Régionaux (PDAR) sont élaborés par le Ministère chargé de l'Aménagement du Territoire, avec la participation des Ministères techniques concernés.

Art. L. 121.10 : Le SNAT et les PDAR fournissent au Gouvernement et aux autorités nationales et régionales la base de leur politique d'aménagement et d'investissement. Ils définissent une vision à long terme au travers de prévisions démographiques, d'une étude de l'équilibre inter-régional en fonction de la répartition des populations, d'une structuration de l'armature urbaine, de la répartition des activités économiques, de la distribution des structures d'accueil, de la création et de l'amélioration des infrastructures de base, de la protection de l'environnement, entre autres éléments.

Le SNAT et les PDAR fournissent la liste par ordre de priorité des réalisations projetées avec leur calendrier d'exécution et les investissements nécessaires.

Art. L. 121.11 : Le SNAT sert de fondement à la coordination entre les niveaux décisionnels (locaux, régionaux, nationaux et transfrontaliers) auxquels il s'impose après qu'il ait été approuvé par les autorités nationales. Il est à la base de la péréquation des moyens financiers alloués aux investissements.

Art. L. 121.12 : Les plans directeurs d'aménagement régionaux (PDAR) peuvent s'appliquer aux régions administratives ou aux régions de programmes identifiées par le SNAT selon la volonté exprimée par le Gouvernement qui en prend l'initiative. Les PDAR reprennent en les détaillant au niveau qui leur est propre les données et directives du SNAT auxquels ils se réfèrent.

Art. L. 121.13 : Les directives du SNAT, et des PDAR lorsqu'ils existent, doivent servir de référence lors de l'établissement des schémas et plans d'aménagement et d'urbanisme de niveau local, en particulier des Schémas Directeurs d'Urbanisme (SDU).

SECTION III

LES PROJETS D'INTERET NATIONAL

Art. L. 121.14 : Constitue un Projet d'Intérêt National (PIN) au titre du présent code, tout projet d'ouvrage important présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

1° Etre destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à la protection du patrimoine naturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural ;

2° Etre clairement et précisément délimité dans l'espace ;

3° Avoir fait l'objet :

a) Soit d'une délibération ou d'une décision au niveau national (Gouvernement ou Assemblée Nationale) ;

b) Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'Autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

4° Avoir été publié au Journal Officiel de la République de Guinée .

Ne peuvent constituer des Projets d'Intérêt National, les projets réalisés à l'initiative des collectivités locales ou des particuliers. Cependant, les collectivités locales ont la faculté de proposer au

Gouvernement ou à l'Assemblée Nationale la création d'un PIN.

Art. L. 121.15 : Une fois adopté et publié suivant les prescriptions de l'article L. 121.14, le Projet d'Intérêt National (PIN) s'impose à tout type de document d'aménagement et d'urbanisme existant ou à venir quel que soit son niveau, et à toutes les autorités nationales, locales, personnes publiques ou privées ; ceux-ci devant respecter les dispositions nécessaires à la mise en œuvre du PIN.

Art. L. 121.16 : En l'absence de tout début de réalisation, un Projet d'Intérêt National ne peut être

considéré comme abandonné tant que les autorités nationales n'en ont pas formellement décidé ainsi, la décision étant obligatoirement publiée au Journal Officiel de la République.

Art. L. 121.17 : Le non respect de ces dispositions, en particulier pour ce qui concerne l'intégrité du terrain affecté au PIN, aussi bien pour les particuliers que pour les responsables locaux, est puni d'une amende de 1 à 10 millions de FG et d'une peine de prison de 1 mois à 1 an, ou de l'une des deux peines seulement.

CHAPITRE 2

Infractions et sanctions

Art. L. 122.1 : Toute personne qui effectue, à la demande et pour le compte de l'Etat, les études nécessaires à la préparation de documents d'urbanisme est tenue au secret professionnel. Les infractions sont passibles d'une peine d'emprisonnement de 1 à 6 mois et d'une amende comprise entre 100 000 et 1 million de FG ou de l'une des deux peines.

Art. L. 122.2 : Les infractions aux dispositions concernant les Projets d'Intérêt National ou les servitudes d'utilité publique (articles L.121.14 et R.124.2) dans les territoires faisant l'objet d'un Schéma Directeur d'Urbanisme, d'un Plan d'Aménagement Détaillé rendu public ou approuvé

ou d'un document en tenant lieu ou d'un décret ou arrêté de délimitation d'un Projet d'Intérêt National ou d'une servitude d'utilité publique, constituent des délits et sont punies d'une amende de 1 à 10 millions de FG et d'une peine de prison de 1 mois à 1 an, ou de l'une ou l'autre de ces peines.

Art. L. 122.3 : Les infractions aux dispositions de l'article L.121.14 sont constatées par la police, la gendarmerie, ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat commis à cet effet par le Ministre chargé de l'urbanisme ou toute autorité dont ils relèvent. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

LIVRE DEUXIEME:

AUTORISATIONS ET ACTES RELATIFS À L'OCCUPATION DU SOL

Contrôle et sanctions

Art. L. 211.1: Les bénéficiaires des travaux irréguliers ou non conformes sont soumis à une amende de 100 000 à 1 000 000 FG perçue au profit de la collectivité territoriale dans laquelle se situe l'ouvrage.

Art. L. 211.2: En cas de continuation des travaux nonobstant l'ordre d'arrêt, ou de démolition, le tribunal du ressort saisi par les services compétents du Ministère chargé de l'Urbanisme, peut prononcer une amende de 500 000 à 1 000 000 FG et un emprisonnement de quinze jours à trois mois, ou

l'une de ces deux peines seulement, contre les personnes responsables de l'infraction.

Par ailleurs, tout retard au-delà du délai d'exécution mentionné à l'Art. R.232.5 peut donner lieu à l'application d'une astreinte de 5 000 FG à 50 000 FG par jour qui court à partir de l'expiration du délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Les peines prévues peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les ingénieurs, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

LIVRE TROISIÈME

ACTION FONCIÈRE ET OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

TITRE 1

Le droit de préemption

CHAPITRE 1

Principes généraux

Art.L.311-1 : L'État et les communes peuvent instituer par délibération un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures couvertes par un plan d'aménagement.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer puis de le rétablir.

Lorsque la commune est liée à un établissement public elle peut lui déléguer tout ou partie de compétence pour préempter.

Le droit de préemption n'est pas applicable, sauf délibération motivée de la commune à l'aliénation d'un immeuble bâti pendant la période de dix ans à compter de son achèvement.

Art.L.311-2 : Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire Conservateur Foncier.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le tribunal compétent dans le lieu de la juridiction ou par la chambre spécialisée du tribunal lorsque celle-ci existe.

Art.L.311-3 : En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après la décision définitive de la juridiction. En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu au premier alinéa, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

En cas d'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.

CHAPITRE 2

Fonctionnement

Art.L.312-1 : Sont soumis au droit de préemption institué par les dispositions précédentes tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux sous quelque forme que ce soit.

Sont également soumises à ce droit de préemption les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des

indivisaires, ainsi que les cessions de droits proportionnels ou tantièmes contre remise de locaux à construire.

Art.L.312-2 : Toute aliénation visée à l'article L.312-1 est subordonnée à peine de nullité à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune et au Service des Domaines où se trouve situé le bien.

Cette déclaration, dont le maire transmet copie au Directeur de la Conservation Foncière, comporte

obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou en cas d'adjudication l'estimation du bien ou sa mise à prix.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

Art.L.312-3 : A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par le tribunal compétent dans le lieu de la juridiction ou par la chambre spécialisée du tribunal lorsque celle-ci existe.

Ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remploi.

Cependant les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à un an avant la publication de l'acte définissant le périmètre de préemption ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif.

Simultanément à la saisine du tribunal, la Commission Foncière, telle qu'elle est constituée et fonctionne selon les articles 49, 50, 51, 52, 53 et 67 du Code foncier et domanial pris par ordonnance le 30 mars 1992 est saisie, à la demande des autorités administratives, pour avis.

Art.L.312-4 : Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation a été saisie dans les cas prévus aux articles L.311-2 et L.312-3, le titulaire du droit de préemption doit consigner une somme égale à 15 pour cent de l'évaluation faite par le directeur des services fonciers.

La consignation s'opère au seul vu de l'acte par lequel la juridiction a été saisie et de l'évaluation proposée par le Service des Domaines.

A défaut de notification d'une copie du récépissé de consignation à la juridiction et au propriétaire dans le délai de trois mois à compter de la saisine de cette juridiction, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption.

La libération des fonds consignés en application du premier alinéa ne peut être effectuée que lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption ou après le transfert de propriété.

Art.L.312-5 : A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix.

En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.

Art.L.312-6 : Lorsque le titulaire du droit de préemption a notifié au propriétaire sa décision d'exercer ce droit ou son intention d'acquérir, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi et de les faire connaître à ce titulaire.

Art.L.312-7 : Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les preneurs, locataires ou tous occupants ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie de ces locaux ; le nouveau propriétaire du bien est alors tenu aux obligations de relogement et d'indemnisation s'exerçant comme en matière d'expropriation.

Art.L.312-8 : Nonobstant toutes dispositions contraires, ils peuvent à tout moment déclarer au titulaire du droit de préemption leur intention de quitter les lieux et de réaliser le bail. Celui-ci est tenu de leur verser les indemnités auxquelles ils peuvent prétendre, notamment celles qui peuvent leur être dues à raison des améliorations qu'ils ont apportées au fonds loué.

En cas de litige, ces indemnités sont fixées par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

CHAPITRE 3

Obligations du titulaire du droit de préemption

Art.L.313-1 : Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés en vue de la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement urbain.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis

moins de dix ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation conformément aux règles mentionnées par l'article 312-3.

A défaut d'accord amiable dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Art.L.313-2 : En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa ci-dessus, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel, ou la personne qui avait l'intention d'acquérir saisissent le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre institué en application de l'article

Art.L.313-3 : La commune ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemption un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation

de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

Toute personne peut consulter ce registre et obtenir un extrait.

Art.L.313-4 : En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption dans les six mois qui suivent soit la décision d'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou d'adjudication.

En l'absence de consignation ou s'il y a obstacle au paiement de la somme due à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le titulaire du droit de préemption est tenu sur demande de l'ancien propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption.

Art.L.313-5 : Dans le cas où le transfert de propriété n'est pas réitéré par acte notarié ou par acte authentique en la forme administrative dans le délai imparti pour le paiement ou la consignation, la rétrocession visée à l'alinéa précédent s'opère par acte sous seing privé.

Le propriétaire qui a repris son bien dans les conditions prévues au présent article peut alors l'aliéner librement.

L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix.

TITRE 2 L'expropriation

CHAPITRE I Principes généraux

Art.L.321-1 : Il ne peut être porté atteinte au droit de propriété que lorsque l'intérêt général l'exige. Cette atteinte peut consister en une expropriation pour cause d'utilité publique, en une réglementation du droit de propriété dans un but d'urbanisme, d'aménagement rural, de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement et en l'édiction de servitudes d'utilité publique.

Art.L.321-2 : L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause

d'utilité publique s'opère, à défaut d'accord amiable, par décision de justice et moyennant une juste et préalable indemnité.

Art.L.321-3 : L'expropriation ne peut être prononcée qu'autant que l'utilité publique a été déclarée dans les formes prescrites ci-après. A défaut d'accord amiable, le transfert de propriété et la fixation du montant de l'indemnité qui le conditionne relèvent de la compétence du juge.

CHAPITRE 2

La phase administrative

Art.L.322-1 : L'utilité publique est déclarée, après enquête publique :

a/ soit par décret

b/ soit expressément, dans l'acte déclaratif d'utilité publique qui autorise les travaux d'intérêt public projetés tels que notamment : construction de routes, de chemin de fer, opérations d'aménagement et d'urbanisme, aménagement de forces hydrauliques et distribution d'énergie, travaux de protection de l'environnement.

Le décret ou l'acte déclaratif de l'utilité publique désigne les propriétés atteintes. Il précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à trois ans. Toutefois, ce délai est porté à cinq ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement et d'urbanisme.

Art.L.322-2 : Dès la publication du décret ou de l'acte déclaratif de l'utilité publique, le Ministre chargé du domaine détermine, par arrêté, la liste des parcelles ou les droits réels immobiliers à exproprier, si cette liste ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique. Cet arrêté constitue l'acte de cessibilité.

Art.L.322-3 : Le décret déclaratif d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité doivent être précédés d'une enquête parcellaire. Ils sont notifiés sans délai, par

l'autorité administrative compétente, aux propriétaires intéressés ainsi qu'aux occupants et usagers notaires. Le décret ou l'arrêté sont publiés au Journal Officiel de la République de Guinée.

Art.L.322-4 : Dans le délai de deux mois à compter des notifications visées à l'article précédent, les propriétaires des immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation doivent transmettre à l'autorité administrative compétente les noms des locataires ainsi que les noms de tous les détenteurs de droits réels sur les immeubles en question.

A défaut de communication de ces informations, le propriétaire est seul responsable du paiement des éventuelles indemnités d'expropriation dues à ces derniers. A peine de déchéance de leurs droits, tous les autres intéressés sont tenus de se faire connaître dans le même délai.

Art.L.322-5 : A partir de l'inscription de l'arrêté de cessibilité au plan foncier et au livre foncier, lorsqu'il existe, aucune modification de nature à augmenter leur valeur ne peut être apportée aux immeubles visés par ledit arrêté.

Art.L.322-6 : Les opérations intéressant la défense nationale peuvent être déclarées d'utilité publique sans enquête préalable, par décret.

CHAPITRE 3

Transfert de propriété et droit de rétrocession

Art.L.323-1 : Le transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers est opéré soit par voie d'accord amiable, soit par ordonnance du juge compétent.

L'ordonnance envoie l'expropriant en possession, sous réserve du paiement ou de la consignation de l'indemnité. Elle éteint par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en est de même de cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et lorsqu'une décision de justice donne acte des cessions amiables antérieures.

Art.L.323-2 : Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés sont reportés sur l'indemnité, compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent.

Art.L.323-3 : Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai fixé à l'article L.322-1 de la présente Loi, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de dix ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

CHAPITRE 4

La tentative de cession à l'amiable

Art.L.324-1 : Passé le délai de deux mois fixé par l'article L.322-4 et au plus tard avant l'expiration d'un nouveau délai de trois mois, l'expropriant notifie aux intéressés le montant de l'indemnité proposée, les invite à faire connaître le montant de l'indemnité demandée et à comparaître devant la commission foncière pour s'entendre à l'amiable sur le montant de l'indemnité.

Art.L.324-2 : La commission foncière constate ou cherche à réaliser l'accord des parties sur le montant des indemnités. Un procès verbal de cet accord est dressé et signé par le président et par chacun des membres de la commission ainsi que par les parties.

CHAPITRE 5

L'indemnité d'expropriation

Art.L.325-1 : A défaut d'accord, l'indemnité d'expropriation est fixée par le tribunal de la situation des lieux. Le tribunal est saisi par simple lettre par la partie la plus diligente.

Art.L.325-2 : Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Elles sont fixées d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation et en tenant compte de leur valeur à cette date et éventuellement de la plus value ou de la moins value qui résulte, pour la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projetée.

Art.L.325-3 : L'expertise doit être ordonnée si elle est demandée par une des parties et être conduite par un membre délégué du Service des Domaines et par deux experts agréés et désignés par le tribunal.

Art.L.325-4 : Le propriétaire d'un immeuble frappé en partie peut exiger de l'autorité publique l'acquisition totale par une demande adressée au président du tribunal ayant prononcé l'ordonnance

d'expropriation et notifiée à la personne publique concernée.

Art.L.325-5 : Dès la signature du procès-verbal entre la commission foncière et l'exproprié ou dès le jugement fixant l'indemnité d'expropriation, l'indemnité doit être versée à l'intéressé.

Art.L.325-6 : Si l'indemnité n'est pas acquittée ou consignée dans les six mois à partir du procès-verbal ou du jugement, un intérêt au taux de refinancement préférentiel de la Banque centrale court de plein droit, sous réserve de la possibilité pour l'exproprié de demander qu'il soit à nouveau statué sur l'indemnité.

Art.L.325-7 : L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par la voie d'un pourvoi en cassation et seulement pour incompetence, excès de pouvoir ou vice de forme. Le pourvoi est formé par déclaration au greffe du tribunal et notifié à la partie adverse dans les délais fixés au Code de procédure civile, le tout à peine de déchéance.

CHAPITRE 6

Procédure d'urgence

Art.L.326-1 : Lorsqu'il est nécessaire de procéder d'urgence à la réalisation d'un projet, un décret pris après enquête et avis de la commission foncière déclare l'opération d'utilité publique et urgente, désigne les immeubles nécessaires à sa réalisation et

donne au maître d'ouvrage l'autorisation de prendre possession de ces immeubles.

Art.L.326-2 : La prise de possession ne peut avoir lieu qu'après notification du décret aux propriétaires

et aux autres titulaires de droits et paiement au droit d'une provision.

Art.L.326-3 : En cas d'échec de la tentative de conciliation, les ayants droit sont assignés, dans le mois suivant, devant le juge des expropriations.

Art.L.326-4 : Le tribunal peut soit fixer le montant des indemnités, soit fixer le montant des indemnités provisionnelles et autoriser la prise de possession

moyennant le paiement ou la consignation des indemnités fixées.

La décision fixant le montant des indemnités provisionnelles ne peut être attaquée que par la voie du pourvoi en cassation.

Il est procédé à la fixation des indemnités définitives dans le délai d'un mois à compter du jour du jugement fixant les indemnités provisionnelles.

CHAPITRE 7

De l'expropriation des immeubles impropres à l'habitation

Art.L.327-1 : Tout terrain urbain portant des constructions impropres à l'habitation dans les conditions normales d'hygiène, de sécurité et de salubrité peut faire l'objet d'une procédure d'expropriation au profit de l'État ou d'une collectivité territoriale.

Art.L.327-2 : La procédure d'expropriation a pour objet de permettre la réalisation d'opérations d'aménagements urbains ou de mise en conformité

avec les normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité des immeubles expropriés.

Art.L.327-3 : La procédure d'urgence prévue aux articles 326-1 et suivants du présent Code s'applique.

Art.L.327-4 : Les immeubles visés à l'article L.327-1 peuvent être cédés à des tiers pour la réalisation des buts visés à l'article L.327-2 et après habilitation de ces tiers en conformité avec ces buts.

CHAPITRE 8

Les réserves foncières

Art.L.328.1 : En plus des emplacements réservés par les plans d'urbanisme pour des actions d'intérêt public, l'Etat et les autres collectivités publiques sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières.

Art.L. 328.2 : Les réserves foncières se constituent par voie d'acquisitions amiables, par la préemption ou par l'expropriation pour cause d'utilité publique. S'il existe un schéma directeur d'urbanisme, il ne peut y avoir d'acquisitions que pour ses objectifs.

Art. L.328.3 : Les réserves foncières sont appelées à répondre à des besoins d'urbanisme : extension des agglomérations, rénovation urbaine et tous autres objectifs fixés par les plans d'urbanisme.

Art.L. 328.4 : L'Etat ou toute autre collectivité publique qui fait l'acquisition d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée.

Art. L.328.5 : Les immeubles ne peuvent faire l'objet que de concession temporaire qui ne confèrent au preneur aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

TITRE 3

Les associations foncières urbaines

CHAPITRE 1

Principes généraux et constitution

Art.L.331-1 : Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations définis ci-dessous. Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :

a/ Le remembrement de parcelles, la réorganisation parcellaire et la modification qui leur est liée de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires;

b/ Le groupement de parcelles en vue d'en confier l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement;

c/ La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement et garages enterrés ou non, réseaux divers, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément.

Chacun des membres de l'association peut choisir d'être payé, en tout ou partie, en l'espèce ou par remise d'un ou plusieurs immeubles ou fractions d'immeuble lorsque les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ne s'y opposent pas.

Art.L.331-2 : L'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine sur la demande de propriétaires intéressés, notamment dans le cadre des quartiers urbains ou, le cas échéant, à l'initiative de la commune ou d'une représentation reconnue d'un quartier urbain par l'autorité administrative, si les conditions suivantes sont remplies :

a/ Pour les travaux spécifiés à l'article L.331-1, les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association ;

b/ Pour les travaux spécifiés au 3° de l'article L.331-1, la majorité des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ont adhéré à l'association

c/ Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquérir les immeubles dont le

propriétaire opérerait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article 332-1 ci-après. Cette condition peut être remplacée par le même engagement pris par l'association foncière urbaine et figurant dans ses statuts.

Art.L.331-3 : Par dérogation aux règles de majorité fixées à l'article 331-2, l'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine de remembrement, à la demande ou avec l'accord de la moitié au moins des propriétaires, lorsque la localisation ou la configuration des parcelles limite de façon importante l'utilisation des droits à construire prévus par les documents d'urbanisme.

L'autorité administrative recueille, préalablement à la création de l'association, l'accord de la collectivité territoriale concernée sur l'opération lorsqu'un document d'urbanisme a été approuvé sur le territoire de la commune.

Dans les autres cas, ou si l'association foncière urbaine est située à l'intérieur d'un périmètre "d'opération d'intérêt national" tel qu'il est défini par le présent Code, l'autorité administrative recueille l'avis du conseil municipal.

Art.L.331-4 : A défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés ou de constitution d'une association foncière libre ou autorisée, l'autorité administrative peut constituer d'office une association foncière urbaine :

a/ Pour le remembrement de parcelles :

Lorsque, par application des règles d'urbanisme, l'implantation et le volume des constructions doivent respecter une discipline spéciale dont la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la réalisation ;

Ou lorsqu'il est équitable de répartir sur un ensemble de propriétés la charge des prélèvements de terrains opérés par voie de cession ou d'expropriation au profit des emprises publiques, ainsi que la charge des servitudes attachées à la présence des ouvrages construits sur ces emprises ;

Ou lorsqu'il convient de procéder à des modifications de limites de lots dans un lotissement à la suite de l'application des dispositions en vigueur.

b/ Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers que ceux-ci aient été aménagés à l'initiative privée ou à l'initiative publique, lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public ainsi que pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif à l'exécution desquels l'autorité compétente aurait subordonné la modification d'un lotissement par application des textes en vigueur.

c/ Pour la restauration de bâtiments présentant un caractère historique et culturel lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur.

d/ Afin de faire participer à la réparation du dommage direct, matériel et certain que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes *non aedificandi* édictées dans le but de réserver une vue, les propriétaires de parcelles qui bénéficient directement de cette servitude. Dans ce cas, la commune est de droit membre de l'association.

CHAPITRE 2

Action des propriétaires

Art.L.332-1 : Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine autorisée n'ayant pas adhéré à l'association peuvent dans le délai de trois mois à partir de la publication de la décision administrative autorisant l'association, délaisser ces immeubles moyennant indemnité. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

Art.L.332-2 : Lorsque l'association a pour objet le groupement de parcelles, il est en outre possible à tous les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre syndical de délaisser, moyennant indemnité, leurs propriétés ou leurs quotes-parts de propriété sur les parcelles groupées, dans le délai d'un mois à partir de la publication de l'arrêté de l'autorité administrative. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur l'immeuble délaissé, soit avant la publication au bureau des hypothèques de l'acte de délaissement, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés suivant les prescriptions du Code civil, sont reportés sur l'indemnité de délaissement, compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu.

Si l'indemnité fixée à l'amiable est inférieure au total des créances pour le recouvrement desquelles il a été pris inscription, les créanciers inscrits peuvent exiger que l'indemnité acceptée par leur débiteur soit soumise au juge.

Le délaissement des biens des absents est valablement opéré par les envoyés en possession provisoire après autorisation du tribunal compétent dans le lieu de la juridiction ou de la chambre spécialisée lorsqu'elle existe, sur simple requête et le ministère public entendu.

CHAPITRE 3

Fonctionnement

Art.L.333-1 : Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office porte sur des travaux spécifiés à l'article L.331-1 l'association :

a/ détermine les bâtiments ou les ouvrages dont le remembrement nécessite soit la destruction, soit le changement de l'usage éventuellement après réparation, aménagement ou transformation.

L'acte amiable portant cession d'un bâtiment ou d'un ouvrage à l'association produit les mêmes effets que l'acte de cession amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels ; à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces

bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation ;

b/ établit le projet de remembrement et en saisit l'autorité administrative qui, après avoir vérifié sa compatibilité avec la réglementation de l'urbanisme, le soumet à une enquête publique.

Art.L.333-2 : Après enquête publique soumise à l'appréciation du juge de l'expropriation, l'autorité administrative prononce les transferts et attributions de propriété.

L'acte de l'autorité administrative impose, en tant que de besoin, des prescriptions propres à l'opération, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable à la zone considérée. Ces

prescriptions font partie du dossier soumis à l'enquête.

Art.L.333-3 : L'arrêté de l'autorité administrative éteint par lui-même et à sa date, pour les immeubles qu'il concerne, les servitudes ainsi que les droits réels conférés aux preneurs par les baux à construction et les baux emphytéotiques, moyennant indemnité due par l'association foncière urbaine et fixée, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation. Cet arrêté produit les mêmes effets à l'égard des autres droits réels.

Toutefois, ces droits peuvent être reportés sur les immeubles ou droits indivis de propriété après remembrement et conservent l'ordre qu'ils avaient sur les immeubles qu'ils grevaient antérieurement à condition que leur publicité soit renouvelée dans les formes et délais qui seront fixés par décret ; ils s'exercent éventuellement sur les soultes.

L'arrêté de l'autorité administrative met fin dans les mêmes conditions aux contrats de louage dont ces immeubles étaient l'objet. L'association foncière urbaine devra au preneur une indemnité calculée comme en matière d'expropriation à moins qu'elle préfère lui offrir le bail d'un local équivalent à celui dont la jouissance lui a été retiré. En ce qui concerne les baux d'habitation ou professionnels quelle que soit la nature du titre d'occupation, le droit au relogement est exercé comme en matière d'expropriation.

Art.L.333-4 : La juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives à l'évaluation des parcelles remembrées est celle instituée par les textes qui régissent le régime de l'expropriation. Elle statue aussi sur les contestations soulevées à l'occasion du remembrement et afférentes aux privilèges, hypothèques et autres droits réels.

L'avis de la commission prévue ci-dessus et la décision motivée prise, consécutivement à cet avis, par l'organe compétent de l'association foncière urbaine sont notifiés aux intéressés qui disposent d'un délai de deux mois pour saisir la juridiction.

Art.L.333-5 : Faute d'avoir saisi la juridiction dans ce délai, les intéressés sont réputés avoir accepté l'évaluation des parcelles remembrées et avoir renoncé à toutes contestations relatives aux privilèges, hypothèques et autres droits réels.

La notification susvisée doit, à peine de nullité, contenir l'indication du délai et reproduire, en caractères apparents, les dispositions de l'alinéa précédent.

L'autorité administrative recueille, préalablement à l'approbation du plan de remembrement, l'accord du conseil municipal sur celui-ci ainsi que sur les prescriptions d'urbanisme propres à l'opération,

lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé sur le territoire de la commune. Dans les autres cas, ou si l'association est située à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, l'autorité administrative recueille l'avis du conseil municipal.

CHAPITRE 4

Action de l'association foncière urbaine

Art.L.334-1 : Lorsque l'objet de l'association foncière autorisée porte sur des travaux spécifiés à l'article L.331-1, l'association :

a/ détermine les bâtiments ou les ouvrages dont le groupement de parcelles nécessite soit la destruction, soit le changement de l'usage, éventuellement après réparation, aménagement ou transformation. L'acte amiable portant cession d'un bâtiment ou d'un ouvrage à l'association foncière urbaine produit les mêmes effets que l'acte de cession amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels ; à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation

b/ établit, selon le cas, le projet de contrat de bail à construction, le projet d'acte d'apport ou le projet d'acte de vente des parcelles groupées

Le contrat de bail, l'acte d'apport ou l'acte de vente ne peut être passé que si l'autorité administrative a constaté, par arrêté, que le projet est compatible avec la réglementation de l'urbanisme et que les formalités prévues par le présent code ont été régulièrement accomplies.

Art.L.334-2 : Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office porte sur des travaux de conservation, restauration

et mise en valeur de sites urbains à caractère historique et culturel l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des constructions qui serait nécessaire à l'intérieur du périmètre de l'association ; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces constructions sont fixées comme en matière d'expropriation.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans une association foncière urbaine, avis de la mutation doit être donné, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Art.L.334-3 : Des décrets fixent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente section, notamment les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'État, des collectivités territoriales, des établissements publics ou des personnes privées physiques ou morales pourra être apportée aux associations foncières urbaines, les garanties aux quelles pourront être subordonnées les opérations prévues à l'article L.331-1 ainsi que les formalités de publicité, en particulier au fichier immobilier, auxquelles seront soumis les actes concernant ces associations et les immeubles qui se trouvent inclus dans leur superficie.

CHAPITRE 5

Le remembrement urbain

Art.L.335-1 : Le remembrement urbain est institué sur un périmètre défini par accord entre l'État, la Région, la Préfecture et la Commune concernées.

Le remembrement urbain a pour objet de permettre

a/ l'échange de parcelles bâties ou non bâties et quelles que soient leur vocation, leur utilisation et leur constructibilité

b/ la modification corrélatrice des droits de propriété des charges et des servitudes attachées

c/ la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires.

Art.L.335-2 : Le remembrement urbain peut être à l'origine d'un regroupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers. Les parcelles remembrées peuvent :

a/ être vendues à un établissement public,

b/ cédées à une société de construction ou d'aménagement,

c/ données à bail emphytéotique

Les propriétaires, qui individuellement n'auraient tiré qu'un faible parti de leurs parcelles, peuvent être payés, en tout ou partie, en espèce, par dation, remise de titres ou de fractions d'immeubles.

Art.L.335-3 : Le remembrement urbain est le fait d'un établissement public administratif. Cet établissement est doté de prérogatives de puissance publique telles que :

a/ le droit d'établir et de percevoir des taxes syndicales, assimilées aux contributions directes et perçues par voie de rôle

b/ le caractère de travaux publics des travaux engagés dans le cadre du remembrement

c/ le bénéfice de l'expropriation pour cause d'utilité publique

e/ l'absence de voie d'exécution forcée contre l'établissement.

Le Gouverneur ou le Ministre ou l'autorité déléguée exerce un contrôle sur : les études préalables.

l'organisation des travaux, le fonctionnement des travaux et l'exécution des travaux.

Art.L.335-4 : Le remembrement urbain peut être mené dans le cadre d'associations foncières libres. Il s'agit de personnes morales de droit privé qui réunissent librement et par consentement unanime tous les propriétaires des terrains concernés. L'intervention de l'administration n'a pas à être sollicitée et ces associations ne sont pas assujetties à la tutelle de l'administration publique. L'acte constitutif des associations foncières urbaines libres, ainsi que les actes constatant les adhésions ultérieures de propriétaires sont enregistrés et publiés régulièrement.

Art.L.335-5 : Le remembrement urbain peut être mené dans le cadre d'associations foncières autorisées. Ces associations sont constituées par le Ministre ou l'autorité déléguée sous la condition alternative :

- a/ soit à la demande de la double majorité associée des propriétaires en nombre et des propriétaires en superficie de propriété,
- b/ soit à l'initiative de l'État, de la Région, de la Préfecture ou de la Commune concernées.

Art.L.335-6 : Le remembrement urbain peut être mené dans le cadre d'associations foncières forcées. Le Ministre ou l'autorité déléguée peuvent constituer par voie d'autorité une association foncière urbaine forcée dans les quatre situations :
a/ du remembrement de parcelles
b/ de l'entretien et de la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif
c/ de la restauration et de la préservation d'ouvrages ou de sites
d/ de la participation à la réparation ou aux conditions de supports des conséquences matérielles, directes et certaines de servitudes d'utilité publique édictées dans le but de favoriser la protection ou la mise valeur d'un élément de l'intérêt collectif.

Art.L.335-7 : Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière forcée sont obligatoirement membres de l'association et ne peuvent s'en dissocier ou disposer du droit de délaissement.

Art.L.335-8 : Les associations foncières urbaines prennent fin soit par dissolution prononcée par le Préfet ou le Gouverneur, soit lorsque leur objet est atteint dans les conditions attachées à leur statut.

- du transport et de la manutention de tous matériels et équipements ;
- de l'expertise de tous véhicules automobiles et engins ;
- d'assurer le fonctionnement des garages d'entretien et de réparation des projets du département.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES

Article 10 : Le mode de fonctionnement et de gestion des Services techniques généraux est déterminé par arrêté du Ministre chargé des ressources naturelles et de l'environnement, en conformité avec la réglementation en matière d'organisation, de fonctionnement et de gestion des services rattachés.

Article 11 : Les chefs de service génie civil, de l'atelier de mécanique, du garage et les chefs du service administratif et financier et du magasin central, sont respectivement nommés par arrêté et par décision du Ministre des ressources naturelles et de l'environnement.

Article 12 : Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République.

Conakry, le 08 novembre 1989
Général Lansana CONTE

— Décret n° 209/PRG/SGG/89 du 23 novembre 1989 portant attribution d'un terrain urbain à usage d'habitation.

Le Président de la République,

- Vu la déclaration de prise effective du pouvoir par l'armée en date du 3 avril 1984 ;
 - Vu la proclamation de la 2ème République ;
 - Vu l'ordonnance n° 009/PRG/84 du 18 avril 1984 prorogeant la validité des lois et règlements en vigueur au 3 avril 1984 ;
 - Vu le décret n° 003/PRG/SGG/86 du 19 mars 1986 fixant les attributions et l'organisation du Ministère de l'équipement et de l'urbanisme ;
 - Vu le décret n° 023/PRG/87 du 12 février 1987 portant fixation des redevances domaniales en République de Guinée ;
 - Vu le décret n° 019/PRG/SGG/88 du 17 janvier 1988 portant création de nouveaux départements ministériels et répartition des services entre eux ;
 - Vu le décret n° 020/PRG/SGG/88 du 17 janvier 1988 portant structure du gouvernement de la République de Guinée modifié par le décret n° 125/PRG/SGG/89 du 30 juin 1989 ;
 - Vu le décret n° 126/PRG/SGG/89 du 30 juin 1989 portant nomination des membres du gouvernement ;
 - Vu la demande et les pièces du dossier de l'intéressé ;
 - Vu la réglementation domaniale en vigueur en République de Guinée ;
- Sur proposition du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat

— Décrète :

Article 1 : Il est accordé à Monsieur Mamadou Alpha DIALLO, ingénieur agronome S/C Sekou Logrov CAMARA, demeurant au quartier Cameroun-cité BP. 1123, Conakry, l'autorisation d'occuper le terrain formant les parcelles n° 13 et 15 du lot 31 du plan cadastral de Kaporé, Conakry III, d'une contenance de 1600 mètres carrés.

Article 2 : Cette autorisation est accordée sans préjudice des droits de reprise de l'Etat guinéen et l'intéressé s'engage spécialement à n'élever aucune contestation en cas de reprise partielle ou totale pour cause d'aménagement, d'urbanisme ou de voirie.

Article 3 : Le concessionnaire paiera à la caisse du receveur des domaines, à Conakry, une redevance fixe d'un montant de deux cent cinquante mille francs guinéens.

Article 4 : Le délai maximum de mise en valeur définitive est fixé à 3 ans.

Article 5 : La non respect de la condition édictée à l'article 4 ci-dessus entraînera la déchéance d'affilié de son droit d'usage et le terrain sera ainsi retour au domaine de l'Etat guinéen, franc et quitte de toutes dettes et charges.

Le présent décret sera enregistré et publié au Journal

Décret n° 211/PRG/SGG/89 du 23 novembre 1989 modifiant et complétant le décret n° 182/PRG/SGG/89 du 16 octobre 1989 portant création de réserves foncières au profit de l'Etat et autorisant l'ouverture de routes urbaines à Conakry.

Le Président de la République,

- Vu la déclaration de prise effective du pouvoir par l'armée en date du 3 avril 1984 ;
- Vu la proclamation de la 2ème République ;
- Vu l'ordonnance n° 009/PRG/SGG/84 du 18 avril 1984 prorogeant la validité des lois et règlements en vigueur au 3 avril 1984 ;
- Vu l'ordonnance n° 030/PRG/88 du 15 juin 1988 portant principes fondamentaux de création, d'organisation et de contrôle des structures des services publics ;
- Vu le décret n° 003/PRG/SGG/86 du 19 mars 1986 fixant les attributions et l'organisation du Ministère de l'équipement et de l'urbanisme ;
- Vu le décret n° 019/PRG/SGG/88 du 17 janvier 1988 portant création de nouveaux départements ministériels et répartition des services entre eux ;
- Vu le décret n° 020/PRG/SGG/88 du 17 janvier 1988 portant structure du gouvernement de la République de Guinée modifié par le décret n° 125/PRG/SGG/89 du 30 juin 1989 ;
- Vu le décret n° 126/PRG/SGG/89 du 30 juin 1989 portant nomination des membres du gouvernement ;
- Vu le décret n° 182/PRG/SGG/89 du 16 octobre 1989 portant création de réserves foncières au profit de l'Etat et autorisant l'ouverture de routes à Conakry ;

— Décrète :

Article 1 : Le décret n° 182/PRG/SGG/89 du 16 octobre 1989 portant création de réserves foncières au profit de l'Etat et autorisant l'ouverture de routes à Conakry est modifié et complété ainsi qu'il suit.

Article 2 : Dans le but de faire face à des opérations urgentes d'aménagement urbain dans l'Agglomération de Conakry, capitale de la République, il est créé au profit de l'Etat, des réserves foncières à affectation déterminée et non déterminée.

Article 3 : Ces réserves sont déclarées propriété de l'Etat et à ce titre, elles sont inaliénables, imprescriptibles et soumises à la seule gestion de la puissance publique, sauf transfert de pouvoirs de gestion à une autre personne.

Article 4 : Sont interdits sur ces réserves :

- 1° - toute occupation nouvelle à quelque titre que ce soit ;
- 2° - tous travaux de modification, de transformation ou d'amélioration des édifices et aménagements s'y trouvant ; les travaux de ce type, qui auraient été entrepris ou réalisés depuis l'évaluation des occupations intervenues avant la présentation publique du schéma directeur de la Ville de Conakry, le 20 avril 1988, ne peuvent donner lieu à aucun dédommagement ni à aucun recasement ;
- 3° - toute transaction, toute cession à quel que titre que ce soit des terrains bâtis compris dans les dites zones ;
- 4° - les occupants de ces zones seront déguerpis au fur et à mesure des besoins d'aménagement de la puissance publique.

Ces occupants qui auraient mis en valeur leur fonds avant la date du 20 avril 1988, ci-dessus indiquée, ne sont déguerpis que si l'Etat s'engage à les recaser et à les indemniser de la valeur de leur réalisation sur le fonds.

Article 5 : Les réserves à affectation déterminée et non déterminée ci-dessous, destinées à l'aménagement de routes sont créées. Ce sont :

1° - pour la route dite "LE PRINCE", dans le sens Ouest-Est de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 9,800 km sur une largeur de 40 m débutant à Hamdallaye et finissant sur la transversale T4 ;

2° - pour la route dite "VOIE EXPRESS", dans le sens Ouest - Est 15 km sur une largeur de 40 m commençant à la transversale T4 et se terminant au km 36 ;

3° - pour la route Nord (pénétrante Nord) dans le sens Ouest-Est de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 38,5 km sur une largeur de 40 m commençant au port et se terminant sur la route de Dubréka ;

4° - pour l'autoroute (pénétrante Sud) dans le sens Ouest-Est de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 33 km sur une

5° - pour la Corniche Nord dans le sens Ouest-Est de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 15 km sur une largeur de 30 m commençant au pont Moussoudougou et se terminant à Tody ;

6° - pour la Corniche Sud dans le sens Ouest-Est de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 19 km sur une largeur de 30 m commençant au carrefour Moussoudougou (ENAM) et se terminant à Yimbaya Tanéné ;

7° - pour la route dite "Transversale n° 1" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 2,8 km sur une largeur de 30 m, commençant à cheval sur la route du Niger et l'autoroute à Dabondy et se terminant sur la voie "Le Prince" ;

8° - pour la route dite "Transversale n° 2" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 5 km sur une largeur de 30 m, commençant à cheval sur la route du Niger et l'autoroute à l'aéroport Gbôssia et se terminant à Kipé sur la route Nord, face Ecole P et T ;

9° - pour la route dite "Transversale n° 3" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 4,8 km sur une largeur de 30 m, commençant à Tannerie (Usine Militaire) et se terminant à Nongo Village ;

10° - pour la route dite "Transversale n° 4" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 4,6 km sur une largeur de 30 m, commençant à Sangoya-Mosquée et se terminant à Lambayi, face Emetteur ;

11° - pour la route dite "Transversale n° 5" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 4,2 km sur une largeur de 30 m, commençant sur la Route Nationale à Kissozo et se terminant à Kobaya ;

12° - pour la route dite "Transversale n° 6" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 4,2 km sur une largeur de 30 m, commençant sur la route Nationale à Enta et se terminant à Yalaya (route Nord) ;

13° - pour la route dite "Transversale n° 7" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 6 km sur une largeur de 30 m, commençant à Tombolia village et se terminant et se terminant à Sonfonia village ;

14° - pour la route dite "Transversale n° 8" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 4,5 km sur une largeur de 30 m, commençant à Dabompa et se terminant sur la route Nord ;

15° - pour la route dite "Transversale n° 9" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 5,2 km sur une largeur de 30 m, commençant à Lansanaya et se terminant sur la route Nord ;

16° - pour la route dite "Transversale n° 10" dans le sens Sud-Nord de la presqu'île, la bande de terre d'une longueur de 4,4 km sur une largeur de 30 m, commençant au km 33 et se terminant sur la route Nord.

Article 6 : Sont à préserver également les emprises des lignes de haute tension et conduites d'eau primaires, ainsi que les surfaces nécessaires à la mise en place d'ouvrages d'art (échangeur, toboggans, ponts, tunnels).

Article 7 : Outre les réserves foncières déjà proclamées et dont l'occupation non autorisée par l'administration compétente ne peut faire l'objet d'aucune indemnisation comme la zone de la raffinerie de Loos (267,52 ha) ou la site du radar de la marine à Hamdallaye

foncières de l'Etat à affectation déterminée et non déterminée suivantes :

1° - l'îlot de l'ex Palais Présidentiel, s'étendant sur une surface de 1,65 ha et destiné à recevoir des équipements collectifs ;

2° - l'ex -Cité chemin de fer, s'étendant sur une surface de 14 ha et prévue pour l'habitat collectif et les services liés au port ;

3° - la mare de Coronihie s'étendant sur une surface de 15 ha et prévue pour des activités industrielles-portuaires ;

4° - la mare du Palais du Peuple s'étendant sur une surface de 12,5 ha et destinée à recevoir des équipements collectifs ;

5° - la gare de Dixinn s'étendant sur une surface de 10 ha et prévue pour des installations ferroviaires ;

6° - le marché de Kénien s'étendant sur une surface de 12 ha ;

7° - la décharge contrôlée de Dar-es-Salam s'étendant sur une surface de 10 ha ;

8° - le Centre directionnel de Koloma s'étendant sur une surface de 267,5 ha ;

9° - le plateau de Simbaya O.B.K. s'étendant sur une surface de 300 ha et destiné aux industries ;

10° - la zone d'équipements collectifs de Sonfonia s'étendant sur une surface de 75 ha ;

11° - la gare de Sonfonia s'étendant sur une surface de 28 ha ;

12° - la zone d'équipements collectifs d'Enta-Nord s'étendant sur une surface de 28 ha ;

13° - la réserve de la Présidence de la République (ex-Palmier) face camp de la Garde Républicaine, s'étendant sur une surface de 2 ha ;

14° - la zone d'équipements collectifs de la gare de Kabgélén (Dubreka) s'étendant sur une surface de 235 ha ;

15° - la zone industrielle de Sanoya s'étendant sur une surface de 200 ha ;

16° - les zones naturelles de relief (îles de Loos, le mont Kakoulima), le littoral, les forêts classées, les thalwegs et les mangroves ;

17° - la zone marécageuse de Dixinn s'étendant sur une surface de 12 ha et prévue pour un parc urbain ;

18° - la zone marécageuse de Dabondy s'étendant sur une surface de 8 ha et prévue pour un parc urbain ;

19° - la mare de Rogbané s'étendant sur une surface de 0,35 ha et prévue pour un jardin urbain ;

20° - la zone du lac de Sonfonia s'étendant sur une surface de 125 ha et prévue pour des équipements collectifs (culture, tourisme et loisirs) ;

21° - la zone d'aménagement concerté d'Enta s'étendant sur une surface de 95 ha ;

22° - la zone de parcelles assainies de Sonfonia s'étendant sur une surface de 330 ha ;

23° - la zone de parcelles assainies d'Enta-Nord s'étendant sur une surface de 52 ha ;

24° - la zone de parcelles assainies de Lambayi s'étendant sur une surface de 200 ha ;

25° - la zone de Soprociment s'étendant sur une surface de 763,2 ha, dévolue aux parcelles assainies et aux installations de télécommunications.

Article 8 : Selon les besoins de l'Etat et l'utilité publique, d'autres réserves foncières sont susceptibles d'être créées.

Article 9 : Les plans, relevés topographiques et autres documents des emprises et réserves, annexés au présent décret et déposés au Ministère de l'urbanisme et de l'habitat, indiquent la situation, les limites et les contours des dites emprises et réserves.

Article 10 : Le Ministre de l'urbanisme et de l'habitat, le Ministre de l'intérieur et de la décentralisation et le Ministre de la justice, Garde des sceaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

Article 11 : Le présent décret, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République.

* Non publiés au J.O.

Conakry, le 23 novembre 1989
Général Lansana CONTE

Décret n° 212/PRG/SGG/89 du 23 novembre 1989 portant attribution d'un terrain urbain à usage d'habitation.

Le Président de la République,

Décrète :

Article 1 : Il est accordé au lieutenant Colonel Henri TOFANY, Ministre, l'autorisation d'occuper le terrain formant les parcelles n° 7, 8, 9 et 10 du lot 27 du plan cadastral de Enta-Sud, Conakry III, d'une contenance de 1.600 mètres carrés.

Article 2 : Cette autorisation est accordée sans préjudice des droits de reprise de l'Etat guinéen et l'intéressé s'engage spécialement à n'élever aucune contestation en cas de reprise partielle ou totale pour cause d'aménagement, d'urbanisme ou de voirie.

Article 3 : Le concessionnaire paiera à la caisse du receveur des domaines à Conakry, une redevance fixe d'un montant de deux cent cinquante mille.

Article 4 : Le délai maximum de mise en valeur définitive est fixé à 3 ans.

Article 5 : Le non respect de la condition édictée à l'article 4 ci-dessus entraînera la déchéance d'office de son droit d'usage et le terrain sera ainsi retour au domaine de l'Etat guinéen, franc et quitte de toutes dettes et charges.

Article 6 : Le présent décret sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République.

Conakry, le 23 novembre 1989
Général Lansana CONTE

Décret n° 213/PRG/SGG/89 du 23 novembre 1989 portant rectification du décret n° 089/PRG/SGG/89 du 17 avril 1989 accordant au Commandant Henri FOULAH les parcelles n° 15, 16, 17 et 18 du lot 33 du plan cadastral de Enta -Sud.

Le Président de la République,

Décrète :

Article 1 : Est et demeure rectifié le décret n° 89/PRG/SGG/89 du 17 avril 1989 en ce qui concerne les parcelles accordées au Commandant Henri FOULAH.

Au lieu de :

Il est accordé au Commandant Henri FOULAH, Ministre l'autorisation d'occuper le terrain formant les parcelles n° 15, 16, 17, et 18 du lot

Lire :

"Il est accordé au Commandant Henri FOULAH, Ministre, l'autorisation d'occuper le terrain formant les parcelles n° 15, 16, 17, et 18 du lot 34 du plan cadastral de Enta -Sud d'une contenance de 1.600 mètres carrés."

Le reste sans changement.

Article 2 : Le présent décret sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République.

Conakry, le 23 novembre 1989
Général Lansana CONTE

Décret n° 214/PRG/SGG/89 du 23 novembre 1989 portant rectification du décret n° 90/PRG/SGG/89 du 17 avril 1989 accordant au Capitaine Abdourahamane DIALLO les parcelles n° 15, 16, 17, et 18 du lot 27 du plan cadastral de Enta-Sud.

Le Président de la République,

Décrète :

Article 1 : Est et demeure rectifié le décret n° 90/PRG/SGG/89 du 17 avril 1989 en ce qui concerne les parcelles accordées au capitaine Abdourahamane DIALLO, Ministre.

Au lieu de :

"Il est accordé au Capitaine ABDOURAHAMANE DIALLO, Ministre l'autorisation d'occuper le terrain formant les parcelles n° 15, 16, 17, et 18 du lot 27 du plan cadastral de Enta -Sud d'une contenance de 1.600 mètres carrés."

Lire :

"Il est accordé au Capitaine Abdourahamane DIALLO, Ministre l'autorisation d'occuper le terrain formant les parcelles n° 11, 12, 13, 14, 15, et 16 du lot 27 du plan cadastral de Enta -Sud d'une contenance de 2.400 mètres carrés."

Le reste sans changement.

Article 2 : Le présent décret sera enregistré et publié au Journal Officiel de la République.

Conakry, le 23 novembre 1989
Général Lansana CONTE

Décret n° 215/PRG/SGG/89 du 16 octobre 1989 portant nomination du coordinateur et des membres du Comité de suivi des mesures d'application du programme de redressement économique, financier et administratif.

Le Président de la République,

- Vu la déclaration de prise effective du pouvoir par l'armée en date du 3 avril 1984 ;
- Vu la proclamation de la 2ème République ;
- Vu l'ordonnance n° 009/PRG/SGG/84 du 18 avril 1984 prorogeant la validité des lois et règlements en vigueur au 3 avril 1984 ;
- Vu le décret n° 020/PRG/SGG/88 du 17 janvier 1988 portant structure du gouvernement de la République de Guinée modifié par le décret n° 125/PRG/SGG/89 du 30 juin 1989
- Vu le décret n° 126/PRG/SGG/89 du 30 juin 1989 portant nomination des membres du gouvernement ;
- Vu le décret n° 099/PRG/SGG/89 du 20 mai 1989 portant création du Comité de suivi des mesures d'application du programme de redressement économique, financier et administratif ;
- Vu le décret n° 160/PRG/SGG/89 du 22 septembre 1989 portant attribution et organisation du Comité de suivi des mesures d'applications du redressement économique, financier et administratif ;

Décrète :

Article 1 : Monsieur Ismael CONDE, professeur, haut fonctionnaire à la Présidence de la République, est nommé coordonnateur du Comité