.FE..-
REPUBLIQUE DU BENIN

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

DECRET N°2001-289 DU 08 AOUT 2001

portant approbation du plan d'aménagement de la zone commerciale de Ganhi.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE
CHEF DE L'ETAT,
CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la Loi n°90-032 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin ;

Vu la Proclamation le 03 avril 2001 par la Cour constitutionnelle des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 22 mars 2001 ;

Vu le Décret n° 2001-170 du 07 mai 2001 portant composition du Gouvernement ;

Vu le Décret n°96-402 du 18 septembre 1996, fixant les structures de la Présidence de la République et des ministères ;

Vu le Décret 97-174 du 24 avril 1997 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme ;

Vu le Décret n° 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine Public et des servitudes d'utilité publique en Afrique Occidentale ;

Vu le Décret n° 84-349 du 19 septembre 1984 portant création de la commission interministérielle chargée de la modernisation du centre commercial de Ganhi ;

Vu le Décret n° 59-207/PCM/MTP du 28 novembre 1959 fixant les conditions d'approbation des projets d'aménagement urbain du Dahomey ;

Vu le Décret n° 69-155/PR/MTPTPT du 19 juin 1969 fixant les conditions d'approbation des projets d'aménagement urbain ;

Sur proposition du Ministre de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme ;

.../...

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 20 juin 2001 ;

D E C R E T E

Article 1er : Sont approuvés le plan d'aménagement de la zone commerciale de Ganhi et le règlement d'urbanisme joints au présent Décret.

Le plan d'aménagement de la zone commerciale de Ganhi approuvé est déclaré d'utilité publique.

Article 2 : Le dispositions du plan d'aménagement de la zone commerciale de Ganhi et du règlement d'urbanisme qui l'accompagnent sont exécutoires.

Article 3 : Le Ministre de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme, le Ministre des Finances et de l'Economie, le Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité et de la Décentralisation, le Ministre de l'Industrie, du Commerce et de la Promotion de l'Emploi, sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'application du présent Décret qui sera publié au Journal Officiel.

Fait à Cotonou, le 08 août 2001

Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,

Mathieu KEREKOU.-

Le Ministre d'Etat, chargé de la Coordination de
l'Action Gouvernementale, de la Prospective et
du Développement,

Bruno AMOUSSOU

.../...

Le Ministre des Finances
et de l'Economie,

Abdoulaye BIO- TCHANE.-

Le Ministre de l'Environnement,
de l'Habitat et de l'Urbanisme,

Luc-Marie Constant GNACADJA.-

Le Ministre de l'Intérieur, de la
Sécurité et de la Décentralisation,

Daniel T A W E M A.-

Le Ministre de l'Industrie, du commerce
et de la promotion de l'emploi,

Lazare SEHOUETO.-

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 MECCAG –PD 4 MFE 4 MEHU 4 MISD 4 AUTRES MINISTERES 18 SGG 4 DGBM-DCF-DGTCP-DGID-DGDDI 5 BN-DAN-DLC 3 GCONB-DCCT-INSAE 3 BCP-CSM-IGAA 3 UNB-ENA-FASJEP 3 JO 1.-

REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE COMMERCIALE DE GANHI

Le présent règlement d'urbanisme définit les règles particulières à observer en matière d'urbanisme dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'aménagement de la zone commerciale de Ganhi. Il s'impose à toute personne physique ou morale, qu'elle soit publique ou privée.

Section 1 :Sectorisation de la Zone Commerciale

Art.1. Délimitation de la zone

La zone commerciale de Ganhi est limitée par :

- l'océan atlantique au sud,
- la lagune de Cotonou à l'Est,
- le Titre Foncier n° 158 et la rue n°102 au nord,
- les rues n°872 et n° 873 à l'ouest.

Art.2. Sectorisation de la zone

La zone commerciale de Ganhi est divisée en trois secteurs U1, U2, U3, chacun d'eux correspondant à une fonction dominante bien précise et à des prescriptions spécifiques.

a) Le secteur des activités commerciales U1

Il comprend la presque totalité des îlots, à l'exception des îlots qui bordent l'Océan Atlantique d'une part et la lagune de Cotonou, d'autre part.

Il est destiné à accueillir des activités commerciales et des administrations privées. Il comprend des sous-secteurs de promotion immobilière publique et des sous-secteurs de promotion immobilière privée.

b) Le secteur des activités touristiques U2

Il comprend tous les îlots situés en bordure de la mer, ainsi que la portion du domaine public maritime. Il est destiné à accueillir des activités pouvant tirer parti de l'agrément que représentent la mer et la plage. Le tourisme et l'hôtellerie seront prioritaires, ainsi que des activités balnéaires de petite taille.

Dans ce contexte, le vieux wharf sera reconverti en port de plaisance et conservé comme patrimoine historique.

c) Le secteur des activités de loisir U3

Le secteur U3 est réservé à l'installation d'activités de loisir et de détente. telles que : salle de jeux, bars, restaurants et discothèques.

Section 2 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Art.3. Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites dans le périmètre de la zone commerciale de Ganhi, les activités suivantes :

- les activités industrielles ;
- les activités agricoles ;
- les constructions en matériaux précaires (chaume, planches, ferrailles, etc.)

Art.4. Implantation des constructions.

- les constructions seront édifiées sur l'alignement, et en ordre continu par rapport aux rues. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments existants, mais les constructions nouvelles et les extensions ;

- les constructions seront édifiées avec un reculement de 30 m par rapport à la lagune et de 100 m par rapport au trait de côte maritime ;

- les constructions seront édifiées avec un reculement de 15 m par rapport à l'axe des lignes ferroviaires.

- les constructions ou parties de construction ne peuvent déborder sur l'alignement des rues que sur une distance inférieure à 90 cm et à une hauteur supérieure à 300 cm à compter du trottoir.

- par rapport aux limites séparatives postérieures, les constructions respecteront un reculement d'au moins 3 mètres.

Art.5. Emprises au sol

L'emprise au sol, rapport entre la surface occupée au sol et la surface totale de la parcelle à construire ne doit pas dépasser 0,7.

Art.6. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser la largeur d'emprise de la rue au bord de laquelle ces constructions sont alignées. La hauteur minimale est égale à la moitié de la largeur d'emprise de la rue considérée. La hauteur maximale des clôtures sur rue est égale à trois (3) mètres.

Art.7. Aspect extérieur (forme, matériaux, etc.)

Les constructions sont édifiées avec des formes et des matériaux au choix des propriétaires et des promoteurs et dans le respect des normes en vigueur. L'utilisation de matériaux inflammables et notamment de la paille est formellement interdite.

Art.8. Stationnement

Chaque propriétaire d'immeuble doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de son personnel et de sa clientèle.

Art.9. Espaces libres et plantations

Les espaces verts publics sont réputés interdits d'occupation et de destruction. Toute destruction d'arbre ou de plante doit faire l'objet d'une compensation équivalant au mois à trois fois la quantité concernée et ce, sans préjudice des sanctions prévues par les diverses règles en vigueur.

Section 3 : Possibilité maximales d'occupation du sol

Art.10. Possibilités maximales d'occupation du sol.

Un plafond légal de densité est crée ; sa valeur est de 2.

Art.11. Dépassement du plafond légal de densité

Le dépassement du Plafond Légal de Densité entraîne chez l'auteur le versement d'une taxe conformément aux textes en vigueur.

Section 4 : Prescriptions relatives à la voie publique

Art.12 Protection de la voie publique

Dans le périmètre de la zone commerciale de Ganhi, il est expressément interdit de nuire aux chaussées des voies et à leurs dépendances ou de compromettre la sécurité ou la commodité de la circulation, notamment :

- d'y faire circuler des catégories de véhicules dont l'usage est interdit par les autorités compétentes,
- de les dépaver, d'enlever les matériaux destinés aux travaux de ces voies ou déjà mis en œuvre,
- de creuser aucun trou d'un quelconque usage sous ces voies ou leurs dépendances,
- de rejeter sur ces voies et leurs dépendances des eaux insalubres ou susceptibles de causer des dégradations, d'entraver l'écoulement des eaux pluviales ou de gêner la circulation,
- de mutiler les arbres plantés sur ces voies,
- de dégrader les dispositifs de signalisation routière et leurs supports et, d'une façon générale, tout ouvrage public situé dans les emprises du domaine public routier, maritime ou lacustre,
- de faire des dessins ou inscriptions ou d'apposer des placards, papillons ou affiches sur ces mêmes voies et ouvrages,
- de déposer sur ces voies des objets ou produits susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation, notamment d'y laisser tomber des pierres et autres matériaux tels que clinker, gravier etc...
- d'ouvrir dans l'emprise des voies, aucune fouille ou tranchee, ou d'y faire aucun dépôt de matériaux sans autorisation préalable,
- de rejeter sur ces voies les eaux usées domestiques ./.