AECK/WG

RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

Fraternité-Justice-Travail

PRÉSIDENCE DE LA RÉPUBLIQUE

A SUBSTITUER A L'ANCIENNE COPIE

DÉCRET N° 2024 – 1034 DU 24 JUILLET 2024

portant règlement national d'urbanisme.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

CHEF DE L'ÉTAT,

CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin, telle que modifiée par la loi n° 2019-40 du 07 novembre 2019 ;

vu la loi n° 98-030 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin ;

vu la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, telle que modifiée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 ;

vu la loi n° 2016-06 du 26 mai 2016 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire ;

vu la loi n° 2021-14 du 20 Décembre 2021 portant code de l'administration territoriale en République du Bénin ;

vu la loi n° 2022-04 du 16 février 2022 portant hygiène publique en République du Bénin ;

vu la loi n° 2024-27 du 28 juin 2024 sur l'Urbanisme en République du Bénin ;

vu la décision portant proclamation, le 21 avril 2021 par la Cour constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 11 avril 2021 ;

vu le décret n° 2024-892 du 11 avril 2024 portant composition du Gouvernement ;

vu le décret n° 2021-401 du 28 juillet 2021 fixant la structure-type des ministères, tel que modifié par le décret n° 2022-476 du 03 août 2022 ;

vu le décret n° 2023-251 du 10 mai 2023 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et des Transports, en charge du Développement durable ;

sur proposition du Ministre du Cadre de Vie et des Transports, chargé du Développement durable,

le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 24 juillet 2024,

DÉCRÈTE

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier

Au sens du présent décret, on entend par :

annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de celle-ci ;

bâtiment : construction couverte et close ;

construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface ;

construction existante : construction édifiée dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions ;

extension : agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale par surélévation, excavation ou agrandissement, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ;

façade : paroi extérieure hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature ;

gabarit : ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure d'une construction et qui résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol ;

hauteur : différence de niveau entre deux (02) points situés à la verticale d'une construction, d'une façade ou d'une installation ;

limites séparatives : limites entre le terrain d'assiette d'une construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus ;

surface de plancher : mode de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes de tous les niveaux du bâtiment, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Article 2

Le présent décret fixe tel qu'il figure en annexe, le règlement national d'urbanisme conformément aux dispositions de la loi n° 2024-27 du 28 juin 2024 sur l'urbanisme en République du Benin.

CHAPITRE II : PORTEE DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Article 3

Le Règlement national d'urbanisme prescrit les dispositions d'urbanisme applicable dans les communes ne disposant ni de document d'urbanisme, ni de règlements qui les accompagnent.

Toutefois, les règles relatives à la salubrité et à la sécurité publique, la conservation des sites et vestiges archéologiques, la desserte par les réseaux, la protection de la nature et de l'environnement, le respect des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains, sont applicables y compris dans les communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur.

Article 4

Le Règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol régie par la loi sur l'urbanisme.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES

Article 5

Le Ministre du Cadre de Vie et des Transports, chargé du Développement durable et le Ministre de la Décentralisation et de la Gouvernance locale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

Article 6

Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Il sera publié au Journal officiel.

Fait à Cotonou, le 24 juillet 2024

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

Patrice TALON.-

Le Ministre de la Décentralisation
et de la Gouvernance locale,

Raphaël Dossou AKOTEGNON

Le Ministre du Cadre de Vie et des Transports,
chargé du Développement durable,

José TONATO

AMPLIATIONS : PR : 06, AN : 4 ; CS : 2 ; C.COM : 2 ; CES : 2 ; HAAC : 2 ; HCJ : 2 ;; MCVT : 2 ; MDGL 2 ; AUTRES MINISTERES : 19 ; SGG : 4 ; JORB 1.

ANNEXE

Règlement national d'Urbanisme

Section I. CHAMP D'APPLICATION

Article premier

Le présent règlement est applicable sur l'ensemble du territoire national, aux constructions et aménagements soumis à la règlementation sur le permis de construire, le permis d'aménager ou soumis à une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par la loi sur l'urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles 2 et 3, et des articles 10 à 19 ne sont pas applicables dans les communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur.

Section II. OCCUPATION DES SOLS

Article 2

Dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme, les constructions nouvelles sont autorisées dans les seules parties déjà urbanisées de la commune.

Peuvent toutefois être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune :

- le changement de destination, la réfection ou la modification des constructions existantes ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation édifiées dans un périmètre regroupant les habitations d'une même collectivité familiale ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits de ces exploitations, pour peu qu'elles en soient le prolongement direct et qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel des terrains concernés ;
- les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à la réalisation d'opérations d'intérêt général ;
- les constructions ou installations à vocation touristique, qui justifient de leur intégration dans l'environnement et de la prise en compte des caractéristiques naturelles du terrain concerné.

Article 3

En dehors des parties urbanisées d'une commune, les constructions nouvelles sont interdites le long des grands axes routiers.

Sont toutefois autorisés le long de ces axes :

- les constructions ou installations de production agricole ou forestière et celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et au transport des produits de ces exploitations ;
- les constructions ou installation liées au fonctionnement des infrastructures routières et du service public de la voirie ;
- les constructions ou installations de réseau public ;
- les infrastructures de production d'énergie.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'Urbanisme et des Transports précise les catégories d'axes routiers considérés comme grands axes pour l'application du présent article.

Section III. CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Paragraphe 1. SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUES

Article 4

Dans tous les cas, un projet peut être refusé ou être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, il est de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- à entraîner ou à être exposé à des nuisances graves, notamment sonores ou olfactives ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans chaque cas, l'autorité compétente indique la liste limitative des raisons qui s'opposent à la réalisation du projet en l'état.

Le projet ne peut être refusé que lorsque l'autorité compétente justifie qu'aucune prescription particulière ne serait de nature à permettre sa réalisation ou que le coût des mesures à prescrire serait disproportionné par rapport à l'objet de la construction.

Paragraphe 2. ACCES ET VOIRIE

Article 5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de secours.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 6

L'autorité compétente peut imposer en application des dispositions de l'article 5 du présent règlement, la réalisation des voies privées nécessaires à l'accès des véhicules de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorité compétente peut également réduire le nombre d'accès sur les voies publiques prévus pour le projet, en précisant les accès à conserver. Elle privilégie alors les accès présentant le moins de risques pour la sécurité ou ceux entraînant la gêne la plus faible pour la circulation.

Paragraphe 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 7

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

L'autorité compétente s'assure que les caractéristiques techniques des ouvrages non collectifs d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement garantissent des conditions d'hygiène conformes aux règlements en vigueur.
En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
Lorsque le projet est desservi par le réseau d'eau potable, une dérogation à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peut être accordée à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.
Lorsque le projet est desservi par un réseau public d'assainissement et que le rejet au réseau est possible, une dérogation à l'obligation de réaliser des installations collectives peut être accordée pour l'assainissement 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, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.
Le pétitionnaire justifie qu'il dispose des autorisations liées aux installations individuelles d'alimentation en eau potable ou d'assainissement prévues au projet.

Article 8

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne peuvent être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement, sauf si le pétitionnaire démontre que cette dilution n'entraîne aucune difficulté d'épuration ni risque de pollution supplémentaire.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée, notamment à un prétraitement approprié.
Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article 9

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la collectivité publique d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Paragraphe 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 10

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement de la voie est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue, pour l'application de la présente règle, à l'alignement de la voie. La présente règle est également applicable aux constructions édifiées en bordure d'une voie privée. La largeur de la voie privée est alors assimilée, quelle que soit sa valeur réelle, à la largeur réglementaire des voies publiques.

Lorsque les constructions voisines existantes présentent une implantation uniforme par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, la construction à édifier est implantée dans le prolongement des constructions voisines, sous réserve que cette implantation n'empiète pas sur l'emprise de la voie.

Article 11

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette distance minimale est ramenée à 2 m lorsque la construction ne comporte pas d'étage et présente une hauteur hors tout inférieure à 3,5 m.

Lorsque le projet jouxte l'une des limites parcellaires, la règle de prospect prévue aux alinéas précédent ne s'applique pas à cette limite.

L'implantation en limite parcellaire du projet respecte les règles du code civil relatives à la mitoyenneté et aux ouvertures sur le fonds voisin.

Article 12

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 11 du présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Paragraphe 5. DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Article 13

Pour l'application du présent règlement, la densité de construction admise sur un terrain est déterminée par le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'occupation du sol, tels que définis par la loi sur l'urbanisme.

Un arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme précise les modalités de calcul du coefficient d'emprise au sol et du coefficient d'occupation du sol pour l'application des règles d'urbanisme sur l'étendue du territoire national.

Dans la partie urbanisée de la commune, le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 0,7 pour l'ensemble des constructions présentes sur le terrain d'assiette du projet. Le coefficient d'occupation du sol maximal autorisé est de 2 pour l'ensemble des constructions présentes sur le terrain d'assiette du projet.

En dehors de la partie urbanisée de la commune, le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 0,3 pour l'ensemble des constructions présentes sur le terrain d'assiette du projet. Le coefficient d'occupation du sol maximal autorisé est de 0,8 pour l'ensemble des constructions présentes sur le terrain.

Paragraphe 6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 14

Le présent article ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, notamment les réseaux de communication et télécommunication.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au niveau de l'étanchéité en cas de toiture terrasse. Cependant, lorsque la façade

mesurée est située sur l'alignement de la voirie, la hauteur est calculée par rapport au sol de l'espace public situé à l'aplomb de la façade en question. Lorsque les caractéristiques du terrain imposent que la construction soit réalisée sur pilotis, la hauteur est mesurée à compter du point le plus bas du plancher de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente supérieure à 10% les façades des constructions sont divisées en section n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dans les parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions est limitée à 9 m.

En dehors des parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions est limitée à 15 m. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune en application des dispositions de l'article 2 du présent règlement est limitée à 3 m, sans étage.

Lorsque les constructions avoisinantes présentent une hauteur uniforme, le projet ne pourra y déroger.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction objet de l'extension, y compris si celle-ci dépasse la hauteur prévue aux alinéas précédents.

Paragraphe 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 15

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Article 16

Les constructions respectent autant que possible l'inclinaison naturelle du terrain. Les affouillements des sols, remblais, buttes ou talus artificiels ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation de la construction projetée.

Article 17

Les clôtures doivent être à claire voie ou permettre l'écoulement des eaux pluviales.

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 m.

Paragraphe 8. STATIONNEMENT

Article 18

Toute construction nouvelle doit prévoir un nombre de places de stationnement adapté à sa destination et à son importance.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation, il est prévu la réalisation de deux places de stationnement lorsque la construction présente entre 0 et 150 m² de surface de plancher. Au-delà de 150 m² de surface de plancher, il est prévu la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Dans le cas de constructions à usage de commerce ou de bureaux, des aires de stationnement seront réalisées à hauteur de 60 % de la surface de plancher de la construction projetée, sans que le nombre d'aires de stationnement prévues puisse être inférieur à deux.

En tout état de cause, les places ou aires de stationnement prévues au présent article doivent être réalisées en dehors de l'emprise des voies publiques.

Un arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme précise les modalités de calcul de la surface de plancher hors œuvre des constructions.

Paragraphe 9. ESPACES VERTS

Article 19

Dans le cas d'un projet de construction situé dans les parties urbanisées de la commune, 25 % du terrain d'assiette devront être consacrés à des espaces plantés ou engazonné. Ce pourcentage est porté à 40 % en dehors des parties urbanisées de la commune.

Les aires de stationnement prévues à l'article 17 du présent règlement devront être réalisées en surfaces perméables et ombragées par des plantations à hauteur d'un arbre pour quatre places. Lorsque le nombre de places de stationnement à réaliser n'excède pas quatre places, les places de stationnement devront être couvertes par un seul et même auvent ou par une même toiture.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, engazonnés, dallés ou pavés.

L'abattage d'arbres est soumis à autorisation du service compétent. Pour autant que le terrain resté libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par le double d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.

Paragraphe 10. PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article 20

La décision prise à la suite d'une demande d'autorisation d'urbanisme doit respecter les principes généraux et objectifs relatifs à la gestion de l'environnement définis aux articles 3 et 4 de la loi cadre sur l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article 21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.