



MINISTERE DU CADRE DE VIE
ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE
REPUBLICQUE DU BENIN

01 BP 3502 - 01 BP 3621 Cotonou
Tél. : + 229 21 31 81 45
sgm.mcvdd@gmail.com

Le Ministre

ARRETE

ANNEE 2017 N° 1371 /MCVDD/DC/SGM/DGHC/DCLR/SA 066SGG17

D'APPLICATION DU DECRET N°2014-205 DU 13 MARS 2014, DEFINISSANT LES
PRESCRIPTIONS MINIMALES A OBSERVER POUR LA DELIVRANCE DU PERMIS DE
CONSTRUIRE EN REPUBLIQUE DU BENIN

**LE MINISTRE DU CADRE DE VIE
ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE,**

- Vu la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin ;
- Vu la loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale de la République du Bénin ;
- Vu la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des Communes en République du Bénin ;
- Vu la loi n° 98-05 du 15 janvier 1999 portant organisation des Communes à statut particulier ;
- Vu la loi n° 98-30 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement ;
- Vu la loi n° 87-015 du 21 septembre 1987 portant code de l'hygiène publique ;
- Vu la loi n° 2007-20 du 23 août 2007 portant protection du patrimoine culturel et du patrimoine naturel à caractère culturel ;
- Vu la décision portant proclamation, le 30 mars 2016 par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 20 mars 2016 ;
- Vu le décret n° 2017-506 du 27 octobre 2017 portant composition du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2016-292 du 17 mai 2016 fixant la structure type des Ministères ;
- Vu le décret n° 2016-501 du 11 août 2016 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable ;
- Vu le décret n° 2006-775 du 31 décembre 2006 portant règles générales de sécurité dans les établissements à risque en République du Bénin ;
- Vu le décret n°2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin ;

Vu l'arrêté interministériel 2014 n°031/MUHA/MEF/MS/MS/MDGLAAT/MISPC/DC/SGM/DGHC/DNSP/DCLR/SA du 04 avril 2014 portant modalités d'application du décret n°2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de délivrance du permis de construire ;

Sur proposition conjointe du Directeur Général de l'Habitat et de la Construction et du Directeur Général du Développement Urbain.

ARRÊTÉ :

Article 1^{er} :

Le présent arrêté définit les prescriptions minimales nécessaires pour la délivrance du permis de construire sur tout le territoire de la République du Bénin.

Article 2 :

Lorsqu'il existe un règlement d'urbanisme particulier propre à une zone donnée, c'est ce règlement qui est appliqué, à condition que celui-ci ne comporte aucune clause contraire à l'esprit du décret portant réglementation de la délivrance du permis de construire.

Article 3 :

Sont considérées comme pièces habitables, les pièces qui sont destinées à l'habitation de jour comme de nuit, d'une ou de plusieurs personnes et qui servent au repos, à l'agrément, aux repas et aux activités de leurs occupants habituels.

Les pièces habitables doivent avoir une superficie d'au moins 9 m² avec une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,4 m. Cette superficie sera d'au moins 12 m² dans le cas d'une chambre unique. Pour une pièce de séjour, ce minimum sera de 16 m².

Sont exclues du calcul de la superficie des pièces habitables, les surfaces de placards, penderies ou débarras ouvrant sur ces pièces.

La plus petite dimension d'une pièce habitable ne devra pas être inférieure à 2,4 m pour les pièces rectangulaires.

Article 4 :

Les pièces habitables, les cuisines, les salles d'eau et les toilettes doivent être éclairées au moyen d'une ou plusieurs baies (portes et fenêtres ouvrant sur l'extérieur dont l'ensemble devra avoir une superficie au moins égale au sixième (1/6) de celle de la pièce).

Les parties des baies situées à moins de 0,90 m au-dessus du sol fini ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Article 5 :

Les pièces habitables doivent être conçues de manière à y assurer un confort thermique acceptable par ventilation naturelle.

La ventilation naturelle suppose un renouvellement permanent de l'air obtenu en utilisant au mieux les différences de pression entre l'intérieur et l'extérieur, provenant aussi bien de la force dynamique des courants extérieurs que des gradients de température.

Les projets de construction seront établis de manière à assurer la ventilation naturelle de toutes les pièces habitables. Cette ventilation naturelle devant être directe pour au moins la moitié desdites pièces. La ventilation transversale devra être recherchée et favorisée.

En cas de ventilation mécanique forcée, les dispositifs prévus devront être mentionnés au devis descriptif et sur les plans. La délivrance de l'attestation de conformité et d'habitabilité est assujettie à l'installation des appareils de ventilation qui doivent être installés à demeure.

Toutes les pièces habitables doivent avoir au moins une ouverture sur l'extérieur ou sur une circulation principale ouvrant sur l'extérieur.

Article 6 :

Les circulations horizontales (couloirs, halls) doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage aisé des personnes et des charges transportées. La largeur minimale d'un couloir ne sera pas inférieure à 1,00 m.

Les circulations verticales (escaliers) devront respecter les prescriptions minimales suivantes :

- largeur de passage : 1,00 m sauf pour les établissements recevant du public et les constructions à caractère national pour lesquelles cette largeur minimale est de 1,40 m
- hauteur de garde-corps : 1,00 m
- échappée (distance entre les marches et le plafond d'un escalier) : 2,00 m.

La distance entre deux barreaux d'un garde-corps ne devra pas être supérieure à 13 cm.

Article 7 :

La construction sur mitoyen ne peut se faire que conformément aux règles d'urbanisme spécifiques au territoire concerné et dans le respect des dispositions du code civil.

Dans tous les cas, les constructions et ouvrages prévus doivent être implantés de manière à ne pas gêner la ventilation et l'éclairage d'autres constructions.

En l'absence de règles d'urbanisme particulières au territoire concerné, la plus courte distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à :

- 2,00 m pour un bâtiment en rez-de-chaussée et de hauteur inférieure tout compris, à 3,50 m (voir figure 1 en annexe).
- 3,00 m pour un bâtiment comportant un ou plusieurs étages au-dessus du rez-de-chaussée (voir figure 2 en annexe).

Des dérogations au respect de ces conditions peuvent être accordées à condition qu'elles soient prévues dans les règles particulières des documents d'urbanisme couvrant le terrain concerné.

Au cas où la largeur de la parcelle serait inférieure à 12 m, ne permettant pas de respecter la servitude des deux limites mitoyennes, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) requis est de 85%. Dans ce cas, l'occupation du mur mitoyen est autorisée mais sans ouvertures chez le voisin.

Article 8 :

Sur une même parcelle, la distance à observer entre deux constructions est déterminée de manière à ce que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45 degrés au-dessus du plan horizontal (voir figure 3 en annexe).

Cette distance ne doit être en aucun cas inférieure à 4 m. L'espace ainsi délimité entre les deux constructions voisines doit être libre de toutes saillies telles que balcons, auvents, etc.

La même distance minimale doit être observée entre deux bâtiments situés de part et d'autre d'un mur mitoyen.

Article 9 :

La hauteur des constructions implantées sur l'alignement doit être conforme aux contraintes des plans d'urbanisme de la localité concernée. Dans tous les cas, la hauteur des constructions implantées sur l'alignement doit être inférieure ou égale à l'emprise de la rue adjacente (voir figure 4 en annexe).

Article 10 :

Sauf interdiction spécifique à une zone donnée, la construction sur l'alignement est autorisée.

En cas de retrait par rapport à la rue, le recul doit être conforme aux règles d'urbanisme particulières à la zone concernée. Dans tous les cas, la hauteur totale de l'immeuble, diminuée du retrait par rapport à l'alignement, doit être inférieure ou égale à l'emprise de la rue (voir figure 5 en annexe).

Cette disposition se traduit par la formule $H - r \leq L$

H = hauteur de l'immeuble

L = largeur ou emprise de la rue

r = retrait (ou recul) par rapport à l'alignement.

Article 11 :

Le droit de construire attaché à un terrain est limité par les plafonds de densité définis par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.).

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport de la somme des surfaces de planchers constructibles à la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol des bâtiments à la surface du terrain.

Sauf dans les cas prévus par les règlements particuliers de zones ou de lotissements, les maxima à respecter sont les suivants :

	Centre-ville/Commerce/Services/Habitat (Zone mixte centrale)	Quartiers anciens d'habitat dense	Quartiers administratifs, d'affaires, d'activités portuaires et industrielles et zones bordant les grands axes	Quartiers résidentiels	Zones balnéaires (plage, front de mer et de lagune)	Zones marécageuses et non aedificandi
COS	9	3,5	9	2	3	0
CES	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	0
Nombre d'étage	R+2 à R+10	R+0 à R+4	R+4 à R+12	R+0 à R+2	R+0 à R+5	0

Un arrêté communal ou municipal précise la délimitation de ces zones (A mettre après le tableau des COS et CES)

Toute construction nouvelle sur un terrain déjà bâti ne peut être édiflée que dans les limites du COS et du CES en tenant compte des surfaces déjà construites.

Article 12 :

Les fosses septiques doivent être construites selon un modèle agréé par le ministère en charge de la santé publique et leur capacité (nombre d'usagers desservis) et leurs dimensions doivent être précisées dans les devis descriptifs et sur les plans.

Les puisards et puits doivent être recouverts d'une dalle en béton armé, amovible. Ils doivent être implantés à 2,00 m au moins des limites des parcelles et à 15 m au moins de toute source de captage d'eau de boisson qui ne devra pas se situer en contrebas de ces dispositifs d'assainissement.

Article 13 :

En dehors des fosses septiques, les dispositifs d'assainissement individuel autorisés sont les fosses sèches et les fosses étanches communément appelées latrines.

La fosse sèche est une fosse destinée à recevoir les excréta et dont le fond est non maçonné et les parois non crépies. Ce type de fosse ne peut être admis que dans les zones dont le sol possède un pouvoir épurateur suffisant et en dehors des zones urbaines.

La fosse étanche, a son fond et ses parois étanches. Elle est adaptée à tous les types de sol. Les fosses, quel que soit leur type, doivent être implantées à 2,00 m au moins des limites des parcelles et à 15,00 m au moins en aval d'une source de captage d'eau potable.

Les modèles de fosses sèches ou de fosses étanches agréés par le ministère en charge de la santé publique sont les seuls autorisés.

Article 14 :

Les puits seront implantés à 3,00 m au moins des limites des parcelles. Les puits dont l'eau est utilisée pour l'alimentation et l'hygiène corporelle devront se situer à au moins 15,00 m en amont des latrines, puisards et fosses septiques implantés sur la parcelle ou sur les parcelles voisines.

Tout puits devra être protégé par une margelle maçonnée et recouvert d'une protection amovible sécurisée.

Article 15 :

La preuve du droit à construire sur le terrain est fournie par le demandeur à travers la présentation de l'une des pièces ci-après : Certificat de propriété foncière, titre foncier, un acte notarié donnant mandat au demandeur.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur des biens – fonds appartenant au maître d'ouvrage ou sur lesquels celui-ci aura obtenu soit un mandat authentique de la part du propriétaire, soit un droit de construire résultant d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 16 :

Sont considérées comme zones suburbaines, les zones situées à la périphérie des agglomérations urbaines et pouvant être considérées comme des zones d'urbanisation future. La zone suburbaine est définie pour chaque ville par arrêté communal après avis de la direction départementale chargée de l'urbanisme.

Aucune construction ne peut être autorisée en zone suburbaine si elle ne se situe dans un lotissement régulièrement approuvé. Toute construction en zone suburbaine non couverte par un document ou une opération d'urbanisme court le risque d'une démolition partielle ou totale lors de l'établissement d'un plan de lotissement régulier.

Sont considérées comme :

- **Centre-ville/Commerce/Services/Habitat (Zone mixte centrale) :**

La ou les zone (s) de la ville où s'exercent majoritairement les activités de commerce, de service et d'habitat définie comme telle par la commune.

- **Quartiers anciens d'habitat dense :**

Les zones anciennes de la ville où l'on rencontre majoritairement de l'habitat populaire.

- Quartiers administratifs et d'affaires :

Les quartiers où s'exercent majoritairement la fonction administrative et les affaires.

- Quartiers d'activités portuaires et industrielles :

Les zones où se déroulent les activités majoritairement à caractères portuaires et industrielles.

- Zones bordant les grands axes :

Les parcelles riveraines aux grands axes définis par la commune

- Quartiers résidentiels :

Les zones majoritairement à caractères de logements de moyens et hauts standings.

- Zones balnéaires (plage, front de mer et de lagune) :

Les zones bordant les cours d'eaux, les mers etc. (En dehors des Cent pas du Roi.)

- Zones marécageuses et non aedificandi

Les zones humides impropres à l'habitation par conséquent non constructibles (favorables aux activités maraîchères, bassins d'orages, exutoires naturelles et autres.).

Article 17 :

Tout terrain devant accueillir une construction, objet d'une demande de permis de construire, doit être desservi par une voie publique ou privée et doit disposer d'un accès direct à cette voie (voir figure 6 en annexe).

Article 18 :

Est considérée comme zone rurale, toute zone située en dehors des agglomérations urbaines ou villageoises et de leurs périphéries immédiates et comportant des terres agricoles, des espaces forestiers, des plans d'eau, des espaces miniers ou montagneux.

Les constructions en zone rurale ne sont pas soumises à autorisation de construire sauf dans les cas spécifiques déterminés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ou du préfet du département (villages et bourgs situés dans un périmètre d'aménagement ou devant faire l'objet d'un plan d'aménagement ou d'urbanisme). Les règles d'hygiène et de salubrité publique doivent toutefois y être respectées conformément aux dispositions du code de l'hygiène publique.

Article 19 :

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies de circulation dans des garages et sur des espaces aménagés à cet effet. Ce stationnement respectera les pas de porte et les passages piétonniers.

Les établissements recevant du public (stades, centres de spectacles, établissements commerciaux, ... etc.) devront disposer de places de stationnement en nombre suffisant conformément aux dispositions contenues dans les documents d'urbanisme couvrant la zone du projet, afin d'éviter le stationnement des véhicules de leurs usagers sur la voie publique.

Dans le cas de constructions antérieures aux présentes dispositions ou lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement par un document d'urbanisme approuvé, le maître d'ouvrage d'un établissement recevant du public est tenu de s'abonner à des parkings collectifs au profit des usagers dudit établissement. Chaque municipalité établira des sanctions pour manquement aux présentes dispositions.

Nombre de places de stationnement minimum :

- Logement : 1/100 m²
- Edifice Recevant du Public : 1/25m²
- Autres : Service, commerce, administration : 1/50m²

Article 20 :

Prévoir dans tout projet de construction de bâtiment la plantation d'arbres et l'aménagement d'espaces verts.

Article 21 :

Les dispositions du présent arrêté abrogent toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles de l'arrêté n° 031/MUHA/MEF/MS/MDGLAAT/MISPC/DC/SGM/DGHC /DNSP/DGNP/DCLR/SA du 04 avril 2014 définissant les prescriptions minimales à observer pour la délivrance du permis de construire.

Article 22 :

Le présent arrêté qui prend effet à partir de sa date de signature sera publié au journal officiel.

Fait à Cotonou, le

7 8 DEC 2017



AMPLIATIONS :

PR 02 - SGG 02 - AN 02 - CS 02 - CC 02 - HJ 02 - CES 02 - HAAC 02 - MCVDD 02 - STRUCTURES MCVDD 20 - AUTRES
MINISTERES 20 - PREFETS 06 - COMMUNES 77 - ANCB 02 - ONAUB 02 - ONIC 02 - ARCHIVES 01 - CHRONO 01 - JORB 01