

ARRÊTÉ INTERMINISTERIEL

ANNÉE 2020 n° 045 /MCVDD/MDGL/DC/SGM/DGHC/SA 016SGG20

**PORTANT COMPOSITION DES DOSSIERS DE DEMANDES DES AUTORISATIONS D'URBANISME
EN REPUBLIQUE DU BENIN**

LE MINISTRE DU CADRE DE VIE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

ET

LE MINISTRE DE LA DECENTRALISATION ET DE LA GOUVERNANCE LOCALE,

- 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° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'Administration Territoriale en 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° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par loi n° 2017-15 du 26 mai 2017;
- 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° 2019-396 du 05 septembre 2019 portant composition du Gouvernement;
- vu le décret n° 2019-430 du 02 octobre 2019 fixant la structure-type des ministères ;
- vu le décret n° 2019-547 du 11 décembre 2019 portant Attributions, Organisation et Fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable ;
- vu le décret n°2016-417 du 20 Juillet 2016 portant Attributions, Organisation et Fonctionnement du Ministère de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale ;
- vu le décret n°83-388 du 1^{er} novembre 1983 portant organisation de la profession d'architecte et instituant l'ordre des architectes en république du Bénin ;
- vu le décret n°2020-056 du 05 février 2020 portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin ;
- vu l'arrêté année 2017 n°131/MCVDD/DC/SGM/DGHC/DCLR/SA 066SGG17 définissant les prescriptions minimales à observer pour la délivrance du permis de construire en République du Bénin ;
- vu l'arrêté interministériel Année 2014 n°033/MUHA/MEF/MISPC/MS/MDGLAAT/DC/SGM/DGHC/DNSP/DGNP/DCLR/SA portant organisation de la mission d'Architecte-Conseil (Architecte ou Urbaniste) et d'Ingénieur-Conseil ;

ARRÊTENT

CHAPITRE I : Permis de construire

Section 1 : Composition du dossier, base commune aux demandes de permis de construire de catégories A, B ou C.

Article premier : Les présentes dispositions s'appliquent aux demandes de permis de construire pour lesquelles le concours d'un architecte et d'un ingénieur génie civil est requis et qui sont issues de la catégorisation prescrite par les dispositions de l'article 7 du décret portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin.

Article 2 : La demande du permis de construire se fait en ligne sur la plateforme dédiée en République du Bénin.

Article 3 : Le dossier de demande du permis de construire, comporte :

A)- PIECES ECRITES

- 1) un formulaire de demande comportant les renseignements suivants :
 - a) Identité et qualité du demandeur ;
 - b) situation et superficie du terrain ;
 - c) destination de la construction ou des installations;
 - d) emprise au sol du bâtiment ;
 - e) surface des planchers.
- 2) titre de propriété ou autres actes présumptifs de propriété (Titre Foncier ou Attestation de Confirmation des Droits ou attestation de recasement) ;
- 3) devis descriptif indiquant les caractéristiques du projet, les matériaux prévus avec indication des matériaux locaux, leur mise en œuvre et le mode d'exécution des travaux (catégorie d'entreprise), devis estimatif des travaux ;
- 4) une déclaration de responsabilité signée par l'architecte privé, agréé et régulièrement inscrit au Tableau de l'Ordre National des Architectes et des Urbanistes du Bénin, conformément au Décret de l'Ordre des architectes ;
- 5) une déclaration de responsabilité signée par l'ingénieur génie civil privé.

B)- PIECES GRAPHIQUES

- 6) un plan de situation du terrain ;
- 7) un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier avec orientation de la direction des vents dominants et des caractéristiques des constructions et équipements voisins existants. Le plan de masse indique également les limites séparatives, les servitudes règlementaires d'alignement, de reculement et prospect ainsi que le tracé coté des ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'espaces verts;

- 8) un plan d'implantation de la situation existante (si des ouvrages existent sur le site), dressé à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème ou toute autre échelle qui assure la lisibilité ;
- 9) le projet de construction à l'échelle 1/200, 1/100 ou 1/50, comportant les vues en plan des différents niveaux, au moins deux (02) coupes dont l'une passant par les escaliers s'il y en a et les différentes façades nécessaires à la compréhension du projet ;
- 10) un plan de détail des ouvrages d'assainissements prévus ;
- 11) les plans des détails de structures ;
- 12) le reçu de paiement de la redevance ;
- 13) la preuve du paiement des frais d'études ;

A titre exceptionnel, la production de documents complémentaires est sollicitée si ceux-ci sont jugés indispensables à la compréhension du projet.

Section 2 : Pièces complémentaires au dossier de base concernant uniquement les demandes de permis de construire de catégorie B.

Article 4 : Si le projet visé par la demande de permis est de catégorie B, le demandeur complète la documentation suivante au dossier de base :

- 1) un rapport de sécurité incendie contenant les éléments nécessaires à l'application des normes portant sur la sécurité contre l'incendie et l'évacuation dans les Etablissements Recevant du Public (ERP). Ce rapport contient un plan de sécurité incendie composé de la vue en plan cotée de chaque niveau de la construction projetée faisant apparaître moyens projetés pour la lutte anti-incendie (positionnement des hydrants, alarmes, bouton-poussoir, etc.) ainsi que tous les éléments nécessaires à l'évacuation des personnes en cas d'incendie (pictogramme, routes d'évacuation, etc.) ;
- 2) une copie du certificat de conformité environnementale délivré par le Ministre chargé de l'environnement lorsque le projet visé par la demande de permis de construire est, de par son importance, sa dimension ou ses incidences, susceptible de porter atteinte à l'environnement bâti, humain ou naturel ; ce, conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur et relatifs à la protection de l'environnement.
- 3) un rapport présentant les mesures prises en compte afin de garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, s'il s'agit d'un établissement recevant du public.
- 4) Un rapport d'étude de sol réalisé et signé par un laboratoire agréé en République du Bénin.
- 5) Les notes de calcul des structures réalisées et signées par un ingénieur en génie civil privé reconnu en République du Bénin.

Section 3 : Pièces complémentaires au dossier de base concernant uniquement les demandes de permis de construire de catégorie C.

Article 5 : Si le projet visé par la demande de permis est de catégorie C, le demandeur devra ajouter la documentation suivante au dossier de base :

1) un rapport de sécurité incendie contenant les éléments nécessaires à l'application des normes portant sur la sécurité contre l'incendie et l'évacuation dans les Etablissements Recevant du Public (ERP). Ce rapport contient un plan de sécurité incendie composé de la vue en plan cotée de chaque niveau de la construction projetée faisant apparaître moyens projetés pour la lutte anti-incendie (positionnement des hydrants, alarmes, bouton-poussoir, etc.) ainsi que tous les éléments nécessaires à l'évacuation des personnes en cas d'incendie (pictogramme, routes d'évacuation, etc.) ;

2) une copie du certificat de conformité environnementale délivré par le ministre chargé de l'environnement lorsque le projet visé par la demande de permis de construire est, de par son importance, sa dimension ou ses incidences, susceptible de porter atteinte à l'environnement bâti, humain ou naturel ; ce, conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur et relatifs à la protection de l'environnement ;

3) un rapport présentant les mesures prévues pour garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, s'il s'agit d'un établissement recevant du public ;

4) une méthodologie d'exécution des travaux prenant en compte la réglementation des chantiers.

5) Un rapport d'étude de sol réalisé et signé par un laboratoire agréé en République du Bénin.

6) Les notes de calcul des structures réalisées et signées par un ingénieur en génie civil privé reconnu en République du Bénin

Article 6 : il est créé des frais d'études de dossier de permis de construire afin de permettre aux commissions concernées de faire face aux dépenses de fonctionnement et de contrôle sur le terrain.

Les frais d'étude sont calculés, par catégories de bâtiments, en fonction de la surface hors œuvre de planchers.

Lesdits frais sont payés en ligne par le pétitionnaire au dépôt de son dossier. Ce paiement conditionne la réception par lui de l'attestation de recevabilité.

Article 7 : Un guichet unique du permis de construire est créé dans chaque commune en vue de faciliter la célérité dans la délivrance du permis de construire.

Article 8 : les frais d'étude sont fixés comme suit par catégorie de bâtiments :

- Bâtiments de catégorie A : 150F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- Bâtiments de catégorie B et C : 250F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- Bâtiments appartenant à des Etats étrangers ou à des Organisations internationales : 1000F par mètre carré ou un montant déterminé en tenant compte des conditions de réciprocité entre les Etats et les organismes internationaux.

Article 9 : les frais d'études sont répartis comme suit :

- 40% pour la commission ayant instruit les dossiers de permis de construire ;
- 40% pour la commune ;

- 10% pour le Fonds National de l'Habitat ;
- 10% pour la commission d'inspection.

Les 40% des frais d'étude des dossiers à caractère national, les 10% réservés au Fonds National et les 10% de la commission d'inspection, versés au Trésor Public sont rétrocédés au Directeur chargé de l'Habitat et de la construction qui est l'ordonnateur.

Les 40% des frais d'étude des dossiers relevant de la compétence des commissions départementales d'étude des dossiers de permis de construire sont rétrocédés au préfet du département qui est l'ordonnateur.

Les 40% des frais d'étude des dossiers relevant de la compétence des commissions municipales ou communales et les 40% de la commune, versés au Trésor Public, sont rétrocédés à chaque commune dont le Maire est l'ordonnateur.

Les paiements des frais d'étude et de contrôle aux bénéficiaires se font trimestriellement sur la base d'un mandat de paiement émis par l'ordonnateur désigné aux alinéas précédents.

CHAPITRE II : PERMIS DE DEMOLIR

Section Unique : Pièces constitutives du dossier de demande de permis de démolir

Article 10 : Le présent chapitre s'applique aux demandes de permis de démolir pour lesquelles le concours d'un architecte et d'un ingénieur génie civil est requis et qui sont issues de la catégorisation prescrite par les dispositions de l'article 7 du décret portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin.

Article 11 : La demande du permis de démolir peut se faire en ligne à Cotonou et dans les autres communes disposant d'équipements adéquats.

Article 12 : Le présent chapitre s'applique aux demandes de permis de démolir conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article 56 du Décret portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin.

Article 13 : Le dossier de demande du permis de démolir comporte :

A)- PIECES ECRITES

14) un formulaire de demande comportant les renseignements suivants :

- f) Identité et qualité du demandeur ;
- g) Situation et superficie du terrain ;
- h) surface des planchers.

15) titre de propriété ou autres actes présumptifs de propriété (Titre Foncier ou Attestation de Confirmation des Droits ou attestation de recasement) ;

16) une note méthodologique d'exécution des travaux de démolition étayée de photos ou d'images, précisant les motifs de ladite démolition et prenant en compte la réglementation des chantiers.

17) une déclaration de responsabilité signée par l'architecte privé, agréé et régulièrement inscrit au Tableau de l'Ordre National des Architectes et des Urbanistes du Bénin, conformément au Décret de l'Ordre des architectes ;

18) une déclaration de responsabilité signée par l'ingénieur génie civil privé.

B)- PIECES GRAPHIQUES

19) un plan de situation du terrain ;

20) un plan de masse des constructions à démolir et des caractéristiques des constructions et équipements voisins existants.

21) un plan d'implantation de la situation existante (si des ouvrages existent sur le site), dressé à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème ou toute autre échelle qui assure la lisibilité ;

22) les vues en plan des différents niveaux, deux (02) coupes dont l'une passant par les escaliers, les différentes façades relatives au bâtiment à démolir.

CHAPITRE III : DÉCLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Section Unique : Composition du dossier de déclaration préalable de travaux

Article 14 : Le présent chapitre s'applique aux déclarations préalables de travaux conformément aux dispositions de l'arrêté portant réglementation applicable à la déclaration préalable de travaux en République du Bénin. Font objet de déclaration préalable, les travaux qui ne sont pas assujettis au Permis de Construire tels que mentionnés à l'article 9 du décret 2020-056 du 05 février 2020 portant réglementation du Permis de Construire et du Permis de Démolir en République du Bénin.

Article 15 : La déclaration préalable est faite en ligne pour la ville de Cotonou et dans les autres communes disposant d'équipements adéquats.

Article 16 : La déclaration préalable de travaux est fournie en quatre (04) exemplaires, chaque dossier comprenant :

- 1) une déclaration préalable de travaux rédigée sur un formulaire prévu à cet effet et mis en ligne à la disposition du demandeur.

Le formulaire est composé des renseignements suivants :

- a) les renseignements concernant l'identité du demandeur ;
- b) les renseignements concernant les coordonnées du demandeur ou de son représentant ;
- c) les renseignements concernant la situation du bien dont notamment les références administratives et foncières indiquées par l'un ou l'autre des systèmes d'adressage suivants :

- Quartier-ilot-parcelle (QIP) ;
- Numéro du Titre Foncier (NTF) ;
- Numéro Unique Parcellaire (NUP) ;

- d) les renseignements du projet ;
- e) la signature du déclarant.

Le formulaire de demande fait office de déclaration sur l'honneur et atteste de la véracité de toutes les données contenues dans celui-ci.

- 2) titre de propriété ou autres actes présumptifs de propriété (Titre Foncier ou Attestation de Confirmation des Droits ou attestation de recasement) ;
- 3) les documents relatifs aux travaux projetés, signés par le demandeur et qui comprennent :
 - a) **un plan de situation** du bien concerné dressé à l'échelle de 1/5.000e ou de 1/2.500e permettant au décideur de localiser la parcelle et faisant figurer l'orientation par rapport au Nord ;
 - b) un rapport comprenant :**
 - i. une description littérale ou graphique des travaux projetés ;
 - ii. un croquis côté des travaux projetés ;

CHAPITRE IV : CERTIFICAT DE CONFORMITE ET D'HABITABILITE

Section Unique : Composition du dossier de demande de certificat de conformité et d'habitabilité

Article 17 : Le présent chapitre s'applique au certificat de conformité et d'habitabilité conformément aux dispositions de l'arrêté portant conditions et procédures de délivrance du certificat de conformité et d'habitabilité en République du Bénin.

Article 18 : La demande du certificat de conformité est faite en ligne.

- 1) une (1) déclaration de fin de chantier et de demande de certificat de conformité et d'habitabilité, rédigée sur un formulaire disponible en ligne et comportant les renseignements suivants :
 - a) le numéro de référence du permis de construire ;
 - b) les renseignements concernant la situation du bien dont notamment les références administratives et foncières indiquées par l'un ou l'autre des systèmes d'adressage suivants :
 - Quartier-Ilot-Parcelle (QIP) ;
 - Numéro du Titre Foncier (NTF) ;
 - Numéro Unique Parcelaire (NUP) ;
 - c) les renseignements concernant le demandeur ;
 - d) les différents procès-verbaux des Commissions d'Inspection des Travaux ;
 - e) les procès-verbaux de réception des différents corps d'état ;
 - f) la déclaration sur l'honneur et la signature du maître d'ouvrage.

2) les documents de recollement « d'après exécution », relatifs aux actes et travaux projetés, signés par le demandeur et l'architecte et qui comprend un plan d'implantation coté « d'après exécution », dressé à l'échelle de 1/250ème ou 1/500ème ou toute autre échelle qui assure la lisibilité des éléments suivants :

- i. l'orientation ;
- ii. les limites cotées de la parcelle concernée et les courbes de niveau (si le terrain est en pente);
- iii. la localisation des éléments destinés au traitement des eaux usées (fosses septiques ou station d'épuration) ainsi que du réseau y afférent ;
- iv. les moyens existants pour assurer l'écoulement des eaux superficielles ;

Article 19 : Le présent arrêté qui prend effet à compter de la date de sa signature sera enregistré, publié au Journal officiel.

Fait à Cotonou, le 09 MARS 2020.....



A circular official stamp of the Ministry of Sustainable Development and Environment of Benin. The stamp contains the text 'République du Bénin' at the top, 'LE MINISTRE' in the center, and 'MCVDD' at the bottom. A handwritten signature is written over the stamp.

José TONATO
Ministre du Cadre de Vie
et du Développement Durable



A circular official stamp of the Ministry of Decentralization and Local Governance of Benin. The stamp contains the text 'REPUBLIQUE DU BENIN' at the top, 'LE MINISTRE' at the bottom, and 'M DGL' in the center. A handwritten signature is written over the stamp.

Atassane SEÏDOU
Ministre de la Décentralisation
et de la Gouvernance Locale

Ampliation :

PR : 01 ; SGG : 02 ; CC : 01 ; CS : 01 ; HCJ : 01 ; MDGL : 01 ; MCVDD : 01 ; CABINET MCVDD : 08 ; TOUTES STRUCTURES MCVDD : 36 ; AUTRES MINISTERES : 20 ; CHRONO : 01 ; JORB : 01 ; ARCHIVES NATIONALES : 01.