

Présidence de la République



Ambassade du Royaume des Pays-Bas



UNITÉ DE COORDINATION DE LA FORMULATION  
PROGRAMME DE SOUTIEN ÉCONOMIQUE MCA-BENIN

# AVANT- PROJET DE LOI PORTANT CODE DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME

Contrat n° 012/PP1 - UCF - PCASF - 011  
du 13/11/2014

*Par : Bruno DOSSOU-YOVO*  
Consultant référent

*Mars 2015*

## SIGLES

<b>ABE</b>	: Agence Béninoise pour l'Environnement ;
<b>AIF</b>	: Association d'Intérêt Foncière ;
<b>BLDF</b>	: Bureaux Locaux du Domaine et du Foncier ;
<b>CNPC</b>	: Commission Nationale du permis de construire ;
<b>CNU</b>	: Commission Nationale d'Urbanisme ;
<b>CNAT</b>	: Conseil National d'Aménagement du Territoire ;
<b>CNSU</b>	: Conseil National du Secteur Urbain ;
<b>COS</b>	: Coefficient d'Occupation du Sol ;
<b>CPF</b>	: Certificat de Propriété Foncière ;
<b>CSAT</b>	: Conseil Supérieur de l'Aménagement du Territoire ;
<b>DIA</b>	: Déclaration d'Intention d'Aliéner ;
<b>DS</b>	: Directives Sectorielles ;
<b>DTA</b>	: Directives Territoriales d'Aménagement ;
<b>ENS</b>	: Espaces Naturels Sensibles ;
<b>EPCI</b>	: Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ;
<b>EPAF</b>	: Etablissements Publics d'Aménagement Foncier ;
<b>ER</b>	: Emplacements Réservés ;
<b>FIAU</b>	: Fonds D'Incitation à l'Aménagement et à l'Urbanisme ;
<b>IGN</b>	: Institut Géographique National ;
<b>LD</b>	: Lignes Directrices ;
<b>PAZ</b>	: Plan d'Aménagement de Zone ;
<b>PDU</b>	: Plan de Déplacements Urbains ;
<b>PLD</b>	: Plafond Légal de Densité ;
<b>POS</b>	: Plans d'Occupation des Soils ;
<b>PSMV</b>	: Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ;
<b>RNU</b>	: Règlement National d'Urbanisme ;
<b>SDAL</b>	: Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral ;
<b>SDAU</b>	: Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme ;
<b>SNAT</b>	: Schéma National d'Aménagement du Territoire ;
<b>SHON</b>	: Surface de Plancher Hors Œuvre Nette ;
<b>SSC</b>	: Schémas des Services Collectifs
<b>TLE</b>	: Taxes Locales d'Équipement ;
<b>TPE</b>	: Taux de Participation aux Équipements ;
<b>ZAC</b>	: Zone d'Aménagement Concerté ;
<b>ZAD</b>	: Zone d'Aménagement Différé ;
<b>ZEP</b>	: Zone d'Environnement Protégé ;
<b>ZIF</b>	: Zones d'Intervention Foncière ;
<b>ZUF</b>	: Zone d'Urbanisation Future ;

## Table des matières

<i>Table des matières</i> -----	3
<b>NOTE DE PRESENTATION DE L'AVANT-PROPOSITION DE LOI PORTANT CODE DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME AU BENIN</b> -----	10
<b>LIVRE PREMIER: REGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME</b> -----	15
<b>TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES</b> -----	15
<b>CHAPITRE PREMIER: OBJET ET CHAMP D'APPLICATION</b> -----	15
<b>CHAPITRE II : DEFINITIONS</b> -----	15
<b>CHAPITRE III: PRINCIPES, STRATEGIES ET ORGANISATION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b> -----	25
<b>Section 1 : Principes de l'aménagement et de l'urbanisme</b> -----	25
<b>Section 2: Stratégies de l'aménagement et de l'urbanisme</b> -----	25
<b>Section 3 : Organisation de l'aménagement et de l'urbanisme</b> -----	26
<b>TITRE II : RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL</b> -----	27
<b>CHAPITRE PREMIER: REGLES GENERALES D'URBANISME</b> -----	27
<b>Section 1: Généralités</b> -----	27
<b>Section 2: Sursis à statuer</b> -----	28
<b>CHAPITRE II : SURFACE HORS ŒUVRE DES CONSTRUCTIONS</b> -----	29
<b>Section 1 : Plafond légal de densité (PLD)</b> -----	29
<b>Section 2 : Calcul du plafond légal de densité</b> -----	29
<b>Section 3: Dispositions particulières relatives au plafond légal de densité dans la zone littorale</b> -----	30
<b>TITRE III : DOCUMENTS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME</b> -----	30
<b>CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b> -----	30
<b>CHAPITRE II: SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SNAT)</b> -----	30
<b>Section 1 : Généralités</b> -----	30
<b>Section 2 : Contenu du SNAT</b> -----	31
<b>Section 3 : Elaboration et adoption du SNAT</b> -----	31
<b>Section 4 : Outils de mise en œuvre du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)</b> -----	31

Section 5 : Effets	31
<b>CHAPITRE III: SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (SDAU)</b>	<b>32</b>
Section 1: Généralités	32
Section 2: Contenu des Schémas Directeurs d'aménagement et d'urbanisme	32
Section 3: Elaboration des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme	33
Section 4: Approbation des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme	33
Section 5 : Outil de mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme	33
Section 6: Dispositions particulières au schéma directeur d'aménagement du Littoral (SDAL)	34
<b>CHAPITRE IV: PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)</b>	<b>34</b>
Section 1: Présentation du POS	35
Paragraphe 1 : Généralités	35
Paragraphe 2: Elaboration du Plan d'Occupation des Sols	36
Paragraphe 3: Arrêt et Approbation	36
Sous-paragraphe 1: Arrêt	36
Sous-paragraphe 2 : Approbation	37
Paragraphe 4 : Modification, révision et annulation	37
Section 2: Mobilité urbaine	38
Paragraphe 1: Plan de déplacements urbains (PDU)	38
Sous-paragraphe 1: Généralités	38
Sous-paragraphe 2 : Elaboration, Approbation et Révision	39
Sous-paragraphe 3 : Mise en œuvre	40
Paragraphe 2 : Dispositions particulières aux routes	40
Paragraphe 3: Dispositions particulières au plan de déplacements urbains dans la zone littorale	40
Section 3: Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol	41
Paragraphe 1: Différentes servitudes d'utilité publique	41
Paragraphe 2: Régime juridique	41
Sous-paragraphe 1: Primauté sur les documents d'aménagement et d'urbanisme	42
Sous-paragraphe 2: Indemnisation	42

Section 4: Outils opérationnels de mise en œuvre du POS-----	42
Paragraphe 1 : Plans d'aménagement urbain-----	42
Paragraphe 2 : Plans d'aménagement rural-----	42
<b>TITRE IV : RÈGLES PARTICULIÈRES A CERTAINES PARTIES DU TERRITOIRE -----</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ESPACES BOISES-----</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ESPACES NATURELS ET CULTURELS     SENSIBLES-----</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE III: DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE LITTORALE-----</b>	<b>45</b>
Section 1 : Généralités-----	45
Section 2 : Protection et hygiène de la zone littorale-----	45
Paragraphe 1: Espaces sensibles protégés -----	45
Paragraphe 2: Protection des ressources naturelles-----	46
Section 3: Aménagement et mise en valeur de la zone littorale-----	46
<b>LIVRE II: MAÎTRISE FONCIÈRE-----</b>	<b>47</b>
<b>TITRE PREMIER : DROIT DE PREEMPTION URBAIN -----</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE PREMIER: EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION-----</b>	<b>47</b>
Section 1: Champ d'application -----	47
Section 2 : Procédure de mise en œuvre du droit de préemption urbain-----	48
Paragraphe 1: Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) -----	48
Paragraphe 2: Décision de préempter-----	48
Paragraphe 3: Jugement du juge de l'expropriation -----	49
Paragraphe 4 : Paiement -----	50
Paragraphe 5: Transfert de propriété -----	50
Chapitre II : Zones d'aménagement différé (ZAD) -----	51
<b>TITRE II : DROIT D'EXPROPRIATION-----</b>	<b>53</b>
<b>CHAPITRE I: EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE -----</b>	<b>53</b>
Section I: Champ d'application-----	53
Section II: Procédure d'expropriation-----	53
Paragraphe 1: Procédure ordinaire d'expropriation -----	53
Sous-paragraphe I: Phase administrative-----	53

<i>Sous-paragraphe 2: Tentative de cession amiable et de l'indemnité d'expropriation</i>	56
<i>Sous-paragraphe 3 : Phase judiciaire d'expropriation</i>	57
<i>Paragraphe 2: Procédure d'urgence de l'expropriation</i>	57
<i>Section III: Occupations temporaires à des fins d'aménagement et d'urbanisme</i>	58
<b>CHAPITRE II: RESERVES FONCIERES</b>	60
<b>CHAPITRE III: EMBLEMES RESERVES</b>	61
<b>LIVRE III : AMÉNAGEMENT FONCIER</b>	62
<b>TITRE PREMIER : OPERATIONS D'AMENAGEMENT</b>	62
<b>CHAPITRE PREMIER: GENERALITES</b>	62
<b>CHAPITRE I I: LOTISSEMENT</b>	63
<i>Section 1 : Généralités</i>	63
<i>Section 2: Dossier de demande d'autorisation de lotir</i>	64
<i>Paragraphe 1: Pièces constitutives du dossier</i>	64
<i>Paragraphe 2: Instruction</i>	65
<i>Section 3: Décision</i>	66
<i>Section 4: Effets</i>	66
<b>CHAPITRE III: REMEMBREMENT URBAIN</b>	67
<i>Section 1: Généralités</i>	67
<i>Section 2: Procédure</i>	68
<i>Section 3: Décision</i>	69
<i>Section 4: Effets</i>	70
<b>CHAPITRE IV: RENOVATION URBAINE</b>	70
<i>Section 1: Objectifs</i>	70
<i>Section2: Procédure</i>	70
<i>Section 3: Approbation et effets</i>	71
<b>CHAPITRE V: RESTRUCTURATION</b>	72
<b>CHAPITRE VI : OPERATION D'HABITAT</b>	72
<b>CHAPITRE VII: RESTAURATION IMMOBILIERE</b>	73
<i>Section 1: Champ d'application</i>	73

Section 2: Procédure -----	73
Section 3: Effets -----	74
Section 4: Exécution des travaux -----	74
CHAPITRE VIII: SECTEUR SAUVEGARDE -----	75
Section 1 : Création des secteurs sauvegardés -----	75
Section 2 : Instruction et effets du plan de sauvegarde et de mise en valeur -----	75
CHAPITRE IX : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) -----	76
LIVRE IV : REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONTRUIRE ET A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL -----	78
TITRE PREMIER: CERTIFICAT D'URBANISME -----	78
TITRE II : PERMIS DE CONSTRUIRE -----	78
CHAPITRE PREMIER : GENERALITES -----	78
CHAPITRE II: INSTRUCTION ET DELIVRANCE -----	79
Section 1: Instruction -----	79
Section 2: Délivrance-----	80
CHAPITRE III : VALIDITE, CONTROLE -----	82
Section 1 : Validité du permis de construire -----	82
Section 2 : Contrôle-----	82
TITRE III: PERMIS DE DEMOLIR -----	83
CHAPITRE PREMIER : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION -----	83
CHAPITRE II : EXEMPTIONS -----	84
CHAPITRE III: PROCEDURE-----	84
LIVRE V : CADRES INSTITUTIONNEL, FINANCIER, FISCAL -----	85
TITRE PREMIER : INSTITUTIONS DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME-----	85
CHAPITRE PREMIER: CADRE INSTITUTIONNEL-----	85
CHAPITRE II : CADRE ORGANISATIONNEL-----	85
Section 1: Organes chargés de la politique de l'aménagement et de l'urbanisme ---	86
Section 2 : Organismes d'exécution -----	86
Paragraphe 1 : Etablissements publics d'aménagement foncier -----	86
Paragraphe 2 : Association d'intérêt foncier-----	86

<i>Paragraphe 3 : Chambres de commerce et d'industrie et chambres interdépartementales des métiers</i>	88
<i>Section 3 : Cadastre</i>	88
<b>TITRE II: CADRE FINANCIER</b>	88
<b>CHAPITRE PREMIER: DISPOSITIONS FINANCIERES</b>	88
<i>Section 1: Fonds d'incitation à l'aménagement et à l'urbanisme (FIAU)</i>	89
<i>Section 2: Financement relatif à la plus-value foncière</i>	89
<i>Paragraphe Unique : Paiement en nature ou en numéraire de la plus-value foncière</i>	89
<i>Sous-paragraphe 1: Paiement en nature</i>	90
<i>Sous-paragraphe 2: Paiement en numéraire</i>	90
<i>Section 3: Financements découlant de l'utilisation du sol</i>	90
<i>Paragraphe 1: Contribution liée au non respect du POS</i>	90
<i>Paragraphe 2: Contribution liée au dépassement du PLD</i>	91
<i>Paragraphe 3: Frais d'études du permis de construire</i>	91
<i>Paragraphe 4: Financement des opérations de lotissement et de remembrement</i>	91
<i>Sous-paragraphe 1: Financement découlant de la plus-value foncière</i>	91
<i>Sous paragraphe 2: Financement par la collectivité publique</i>	92
<b>TITRE III: DISPOSITIONS FISCALES</b>	92
<i>Chapitre Unique : Taxes locales d'équipement (TLE)</i>	92
<b>LIVRE VI : CONTENTIEUX, INFRACTIONS ET SANCTIONS</b>	93
<b>TITRE PREMIER : CONTENTIEUX</b>	93
<b>CHAPITRE PREMIER: LITIGES ENTRE L'ETAT ET LES TERRITOIRES</b>	93
<b>CHAPITRE II: LITIGES ENTRE LES TERRITOIRES</b>	93
<b>CHAPITRE III: LITIGES ENTRE L'ETAT OU LES COLLECTIVITES DECENTRALISEES ET LES PARTICULIERS</b>	93
<b>CHAPITRE IV: LITIGES ENTRE LES PARTICULIERS</b>	93
<b>TITRE II : INFRACTIONS ET SANCTIONS</b>	94
<b>CHAPITRE I: INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b>	94
<b>CHAPITRE II : INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS DE LOTISSEMENT ET DE REMEMBREMENT</b>	94



<b>CHAPITRE III: INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AU PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<b>95</b>
<b>CHAPITRE IV: INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR</b>	<b>97</b>
<b>CHAPITRE V : INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX REGLES DE PROTECTION     DES RESSOURCES DE LA ZONE LITTORALE</b>	<b>97</b>
<b>LIVRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES</b>	<b>99</b>
<b>TITRE PREMIER: DISPOSITIONS TRANSITOIRES RELATIVES A L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>99</b>
<b>CHAPITRE PREMIER: LOTISSEMENTS</b>	<b>99</b>
<b>CHAPITRE II: PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<b>99</b>
<b>TITRE II: DISPOSITIONS TRANSITOIRES RELATIVES AUX DOCUMENTS D'AMENAGEMENT     ET D'URBANISME</b>	<b>101</b>
<b>TITRE III: DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>101</b>

# **NOTE DE PRESENTATION DE L'AVANT-PROPOSITION DE LOI PORTANT CODE DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME A U BENIN**

## **I. CONTEXTE ET JUSTIFICATION**

Après le vote de la Loi n°2013-01 du 14 Août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, on s'est rendu compte que l'application de ce texte ne pouvait se faire, sans l'étude et l'élaboration de quelques textes connexes. Il s'agit notamment :

- de l'avant-projet de loi portant code de l'aménagement et de l'urbanisme ;
- de l'avant-projet de loi portant code de la construction et de l'habitation.

C'est le lieu de rappeler que le secteur de l'aménagement et de l'urbanisme au Bénin est caractérisé par :

- un cadre institutionnel, juridique et de procédure vétustes et épars<sup>1</sup> ;
- une absence d'une réelle mise en œuvre de la politique du développement de la ville ;
- une extension urbaine mal maîtrisée caractérisée par une activité foncière anarchique ;
- une absence d'une véritable politique de l'aménagement du territoire ;
- une inexistence d'instruments de planification et de gestion spatiale.

C'est pour remédier à tous ces dysfonctionnements d'une part et surtout pour consigner dans un document unique toutes les préoccupations concernant ce secteur d'autre part, que l'avant-proposition du code de l'aménagement et de l'urbanisme a été initiée.

Le présent rapport fait suite à la séance de restitution du 1<sup>er</sup> draft de l'avant-proposition de loi portant code de l'aménagement et de l'urbanisme, tenue le 20 Février 2015 dans la salle 324 de l'UCF/MCA-Bénin.

Cette rencontre a regroupé les représentants de l'UCF/MCA-Bénin, du MUHA et les consultants.

La séance a débouché, à l'issue des échanges, sur les recommandations suivantes formulées à l'endroit du consultant :

- clarifier et bien hiérarchiser les documents de planification ;
- clarifier le cadre institutionnel avec une précision sur le rôle de chacune des institutions impliquées ;
- intégrer davantage les dispositions générales du projet de loi portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire ;

---

<sup>1</sup> Il s'agit notamment de l'ordonnance du 28 juin 1945 et les décrets de 1946, 1959 et 1969 ainsi que les arrêtés de 1946 et de 1992 lesquels constituent les textes de référence en matière d'urbanisme au Bénin

- assurer la cohérence entre le code de l'aménagement et de l'urbanisme et le code foncier et domanial ;
- préciser les nouvelles options du lotissement et réduire les détails sur la question ;
- intégrer quelques dispositions de mise en cohérence avec l'aménagement rural ;
- revoir le dispositif de financement du lotissement proposé ;
- revoir la procédure de lotissement ainsi que les acteurs devant y intervenir sans éluder leurs rôles ;
- préciser les principaux outils de planification spatiale et justifier techniquement leur choix ;
- se rapprocher des représentants du MUHA pour de nouvelles informations éventuelles.

## ***II. Démarche méthodologique***

La démarche méthodologique adoptée est basée sur une analyse approfondie de chaque point des recommandations en vue d'apprécier sa pertinence et de voir à quel niveau du code, il faut le positionner ou le déplacer en fonction des préoccupations exprimées.

Ceci a permis de regrouper en sept catégories, les préoccupations :

- clarifier et bien hiérarchiser les documents de planification ;
- clarifier le cadre institutionnel avec une précision sur le rôle de chacune des institutions impliquées ;
- intégrer davantage les éléments de la loi cadre sur l'aménagement du territoire ;
- assurer la cohérence entre le code de l'aménagement et de l'urbanisme et le code foncier et domanial ;
- donner un éclairage sur le lotissement et le remembrement urbain ;
- mettre en cohérence les dispositions du code avec celles relatives à l'aménagement rural ;
- regrouper certaines rubriques dans des livres spécifiques.

### ***1. Justifier, clarifier et hiérarchiser les documents de planification***

Ces recommandations sont prises en compte dans le code, dans le livre premier, titre 3: documents d'aménagement et d'urbanisme, en son chapitre 1, article 41.

Art 41: Les documents d'aménagement et d'urbanisme sont de trois (03) ordres :

- le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) ;
- les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ;
- le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Cet article a pour sources :

- la Déclaration de Politique Nationale d'Aménagement du Territoire (DEPONAT) et le projet de loi-cadre sur l'Aménagement du Territoire (SNAT, SSC, DTA, DSA, LD) ;
- les lois sur la décentralisation (SDAU, POS).

Ces choix hiérarchisés tiennent **compte du niveau unique de décentralisation retenu au Bénin.**

## **2. Clarifier le cadre institutionnel avec une précision sur le rôle de chacune des institutions impliquées**

L'option choisie dans le présent code est de clarifier, sur le plan institutionnel, les organes chargés de la définition de la politique d'aménagement et d'urbanisme au niveau national d'une part, les organes d'exécution de cette politique d'autre part.

Ainsi, l'Etat est positionné dans son rôle de définition de la politique nationale en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les collectivités locales décentralisées, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), les Associations d'Intérêt Foncier (AIF), les agences d'exécution des travaux urbains, la Chambre de commerce et d'industrie et les chambres interdépartementales des métiers sont chargés de la mise en œuvre de cette politique nationale.

## **3. Intégrer les éléments de la loi cadre sur l'aménagement du territoire**

Cette préoccupation a été prise en compte dans le livre 1<sup>er</sup>, titre 1, chapitre 3 principes, stratégies et organisation des actions d'aménagement et d'urbanisme, au titre 3, chapitre 2 schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), au livre 5, titre 1<sup>er</sup> chapitre 1: litiges entre l'Etat et les territoires; chapitre 2: litiges entre les territoires, etc.

La conséquence de ces différentes intégrations justifie en partie l'augmentation du nombre des articles du code malgré la suppression évoquée plus haut.

## **4. Assurer la cohérence entre le code de l'aménagement et de l'urbanisme et le code foncier et domanial**

***Pour ne pas dénaturer la lettre et l'esprit du législateur dans le code foncier et domanial déjà adopté, notre démarche a consisté à nous référer de manière explicite aux dispositions dudit code notamment en ce qui concerne l'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit de préemption urbain.***

## **5. Donner un éclairage sur le lotissement et le remembrement urbain**

**La différence fondamentale entre ces deux opérations est que :**

- le lotissement porte sur un terrain nu à diviser en plusieurs lots viabilisés en vue de leur construction ;
- le remembrement porte sur un terrain qui a fait l'objet de division sommaire ou informelle et qui est occupé.

Dans les deux cas, le code prévoit des dispositions communes et des dispositions spécifiques.

Au titre des dispositions communes, le terrain devant faire l'objet de lotissement ou de remembrement est doté désormais de certificat de propriété foncière qui ne doit plus constituer un obstacle à la participation aux équipements collectifs.

Les intervenants ou les maîtres d'œuvre sont les mêmes pour les deux opérations, le seuil de superficie maximum à lotir ou à remembrer en régime ordinaire est de 100 hectares.

Au-delà de ce seuil, un décret pris en Conseil des Ministres est requis, etc.

Le code consacre le contrôle technique des opérations de lotissement et de remembrement qui relève de la compétence de la Direction de l'Urbanisme qui peut déléguer ses compétences aux Directions Départementales de l'Urbanisme ou passer un contrat avec des géomètres assermentés ou des cabinets de géomètres experts agréés pour le contrôle technique.

Au titre des dispositions spécifiques, le remembrement urbain nécessite à la phase d'études, un état des lieux qui précise les divisions foncières existantes, les constructions éventuelles, y compris les propriétaires. Le remembrement urbain donne aussi des précisions sur la redistribution des parcelles après modification de leurs assiettes.

S'agissant des mécanismes de financement, on distingue d'une part le financement en nature ou en numéraire résultant de la plus-value foncière applicable aux deux opérations et d'autre part le financement exclusivement en numéraire :

- Fonds d'incitation à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- financement octroyé par institutions financières aux collectivités locales qui bénéficient d'une garantie de remboursement sous le contrôle de l'Etat ;
- financement découlant de l'utilisation du sol (PLD, POS).

Les dispositions financières et fiscales sont renvoyées dans le livre V, cadres institutionnel et financier.

#### ***6. Mettre en cohérence les dispositions du code avec celles relatives à l'aménagement rural***

Les articles 115 et 116 du présent code prennent en compte cette préoccupation.

#### **Art 115: Les plans d'aménagement rural concernent notamment :**

- le remembrement rural ;
- l'aménagement agricole ou hydro-agricole ;
- l'aménagement forestier et faunique ;
- l'aménagement pastoral ;
- l'aménagement halieutique et piscicole.

Les modalités d'élaboration, d'approbation et de mise en œuvre de ces plans sont régies par les dispositions du présent code et les textes spécifiques aux zones concernées.

***Art 116: L'aménagement rural, quelle qu'en soit la forme, est réalisée dans le cadre général de la politique nationale d'aménagement du territoire conformément aux dispositions du présent code.***

***7. Regrouper certaines rubriques dans des livres spécifiques***

Ce regroupement a donné lieu :

- à la restructuration du LIVRE V (Cadres institutionnel et financier) devenu Cadres institutionnel, financier et fiscal ;
- à la création d'un nouveau livre, le LIVRE VI : Contentieux, infractions et sanctions.

En dehors de la prise en compte de ces préoccupations, le consultant a procédé à quelques réaménagements du code qui portent sur :

- le contenu du POS

Le contenu du POS a été précisé en y incluant notamment :

- les installations des armées telles que les poudrières, qui en raison de leur caractère de dangerosité méritent des dispositions particulières pour leur implantation ainsi que l'emprise des périmètres de sécurité à observer pour épargner la vie des populations en cas de catastrophe ;
  - le plan de déplacements urbains.
- l'allègement de certaines parties du code

Une lecture plus approfondie du draft a permis d'y retirer une trentaine d'articles portant sur le lotissement, le remembrement, etc. A ce niveau, des articles ont été purement et simplement supprimés, certains fusionnés, d'autres renvoyés à des textes d'application du code.

***Conclusion***

***Au terme du nouveau montage du code, on note que :***

1. le nombre de livres passe de six à sept ;
2. le nombre d'articles passe de 478 à 475.

# **LIVRE PREMIER: REGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

## **TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE PREMIER: OBJET ET CHAMP D'APPLICATION**

Art 1: Le présent code a pour objet de déterminer les dispositions applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme en République du Bénin.

Il détermine les règles et pratiques fondamentales ainsi que les organismes impliqués dans la gestion et le contrôle de l'aménagement du territoire.

Art 2: Les dispositions du présent code fixent les règles à suivre pour l'organisation et l'exploitation optimales de l'espace, la planification, la création et le développement des agglomérations urbaines et périurbaines dans le but d'assurer:

- l'amélioration du cadre de vie;
- le développement harmonieux de l'ensemble du territoire national;
- la gestion rationnelle et la répartition équitable des ressources;
- l'accès de tous les citoyens aux infrastructures, équipements ou services sur l'ensemble du territoire national;
- la protection du patrimoine naturel et culturel contre les dégradations nées de l'action humaine;
- la sécurité et la santé publiques;
- la répartition rationnelle entre les zones urbaines et rurales, dans le cadre d'une harmonisation entre développement économique, développement social, et équilibres écologiques en vue de garantir un développement durable;
- la création des réserves foncières pour la construction des infrastructures communautaires ou d'intérêt général.
- la protection des espaces forestiers, des zones de sauvegarde, des sites, des paysages; et le droit des citoyens à un environnement sain.

### **CHAPITRE II : DEFINITIONS**

Art 3: Au sens du présent code, on entend par :

- **Aménagement** : ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui vise dans le cadre de leurs compétences, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations et, à en assurer leur harmonisation ;
- **Aménagement du territoire** : politique visant une meilleure répartition des hommes sur le territoire, en fonction des ressources nationales, des activités économiques et de l'affectation des investissements ;

- **Analyse spatiale** : production et analyse des informations sur les dynamiques de développement des territoires ;
- **Association foncière urbaine** : association syndicale de propriétaires ayant pour objet l'exécution de travaux ou l'entretien d'équipements; elle intervient lors des opérations d'urbanisme ;
- **Association syndicale** : groupement de propriétaires ou de propriétés ayant pour objet de gérer les équipements communs à un ensemble de propriétaires fonciers ;
- **Ayant-droit** : personne ayant par elle-même ou par son auteur vocation à exercer un droit ;
- **Balcon** : plate-forme en saillie sur une façade ;
- **Berge** : bord exhaussé séparant, de part et d'autre d'un cours d'eau, le lit mineur du lit majeur; entre les deux berges coule la rivière tant que celle-ci ne dépasse pas le débit à pleins bords ;
- **Biotope aquatique** : cours d'eau ou plan d'eau où vivent des espèces animales et végétales données ;
- **Cadastré** : représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriété; trois missions essentielles sont dévolues au cadastre, à savoir la mission foncière d'identification et de description des propriétés, de recherche et de confirmation au droit foncier au registre foncier de ces propriétaires; la mission technique d'établissement et de mise à jour permanente des plans cadastraux; la mission fiscale d'évaluation des biens fonciers bâtis et non bâtis, servant de base de calcul des impôts locaux ;
- **Certificat d'urbanisme** : document informatif sur la constructibilité d'un terrain ou son aptitude à supporter un projet de construction défini ;
- **Coefficient d'occupation du sol (COS)** : densité de construction admise sur une propriété foncière en raison de sa superficie ;
- **Cohérence spatiale** : harmonie devant exister entre les divers éléments constitutifs d'un espace ;
- **Cohérence territoriale** : Harmonie entre les actions à entreprendre en faveur d'un territoire et entre celles-ci et les orientations définies aux différentes échelles ;
- **Déclaration d'Intention** : obligation faite à tout propriétaire dont l'immeuble se situe



- d'Aliéner (DIA)*** dans un périmètre où le droit de préemption a été institué par une collectivité publique de faire prioritairement la proposition de la vente de sa parcelle à ladite collectivité sous peine d'annulation de la vente ;
- ***Delta*** : embouchure de fleuve comportant un ou plusieurs bras dans laquelle les alluvions s'accumulent au lieu même de la rencontre avec la mer, sans autre redistribution que locale, réalisant ainsi une avancée de la terre sur la mer ;
  - ***Délaissement*** : droit reconnu à un propriétaire de biens supportant certaines charges ou servitudes administratives qui les rendent inutilisables, ou destinés à une opération ou action d'aménagement, de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de s'en porter acquéreur ;
  - ***Développement durable*** : stratégie qui intègre la dimension environnementale à celle du développement économique. Elle assure, de ce fait, la satisfaction des besoins des générations actuelles sans compromettre celle des générations futures ;
  - ***Développement équilibré*** : recherche de l'équité dans le développement des portions d'un territoire en vue du renforcement de leur complémentarité et de leur solidarité ;
  - ***Développement local*** : processus de progrès fondé sur la mobilisation et l'organisation des acteurs politiques, sociaux et économiques au niveau local, dans le but de répondre aux besoins des populations ;
  - ***Directives sectorielles d'aménagement*** : implications normatives du schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) et des schémas des services collectifs (SSC) à l'attention des ministères sectoriels et des services techniques déconcentrés ;
  - ***Directives territoriales d'aménagement*** : implications normatives du schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) et des schémas des services collectifs (SSC) pour les territoires déconcentrés et spéciaux ;
  - ***Documents d'aménagement et d'urbanisme*** : documents fixant les orientations fondamentales d'aménagement et d'urbanisme d'une zone territoriale; ils sont élaborés à l'initiative d'une collectivité publique, ayant pour objet de déterminer les prévisions et les règles touchant à l'affectation et à l'occupation du sol; ils sont opposables aux personnes publiques ou privées ;
  - ***Eaux closes*** : eaux qui sont d'une part, sans communication en amont avec les eaux libres, c'est à dire les plans d'eau alimentés par les eaux de ruissellement, de sources, de forages, de pompages ainsi

- que la nappe phréatique ou par d'autres plans d'eau avec lesquels ils sont reliés par des fossés et, d'autre part, en aval, sont sans contact avec les eaux libres ;
- **Eaux libres** : fleuves, rivières et cours d'eau dans lesquels l'élément liquide chemine sans entrave ;
  - **Emplacements réservés (ER)** : périmètre où doivent être réalisés des équipements publics d'intérêt général, ayant pour objet d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future ;
  - **Enclos piscicole** : aménagement destiné à l'élevage des poissons ;
  - **Enquête publique** : opération ayant pour objet à la fois d'informer le public sur un projet, de le sensibiliser et même de le faire participer, en recueillant ses observations et suggestions qui permettront à l'autorité compétente de disposer des éléments nécessaires pour prendre une décision ;
  - **Environnement** : ensemble des éléments naturels et artificiels ainsi que des facteurs économiques, sociaux et culturels qui influent sur les êtres vivants et que ceux-ci peuvent modifier ;
  - **Equité territoriale** : réalisation, dans un pays, de bonnes conditions d'accès à tous aux services publics, à l'emploi et aux divers avantages de la vie en société ;
  - **Espaces boisés classés** : catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le POS, et présentant un intérêt particulier ;
  - **Espaces naturels sensibles** : outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place et régis par le code de l'urbanisme ;
  - **Estuaire** : portion de l'embouchure d'un fleuve où l'effet de la mer ou de l'océan dans lequel il se jette est perceptible ;
  - **Etablissement public d'aménagement** : établissement public à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, chargé de réaliser ou faire réaliser, pour leur propre compte ou pour le compte de l'Etat, de collectivités locales ou d'autres établissements publics, des opérations d'aménagement ou des interventions foncières ;

- **Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI)** : appellation générique désignant les organes de regroupement communal ;
- **Etang** : étendue d'eau stagnante, naturelle ou artificielle ;
- **Expropriation pour cause d'utilité publique** : procédure permettant à une personne publique (Etat, collectivité territoriale, établissement public) de contraindre une personne privée à lui céder un bien immobilier ou des droits réels immobiliers, dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité; elle peut être mise en œuvre au profit de personnes juridiques privées en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique ;
- **Frayères** : zones de plans d'eau où les poissons vont pondre leurs œufs ;
- **Grille d'équipement** : répertoire normatif des équipements publics à prévoir dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement urbain; l'importance de la grille des équipements projetés est fonction de la population d'accueil de la zone à aménager ou de la localité à desservir ;
- **Lac** : nappe d'eau assez étendue et plus ou moins profonde qui ne peut s'écouler vers l'aval par suite d'une contre-pente naturelle ou artificielle ;
- **Lignes directrices** : lignes définissant des mesures incitatives prises par l'Etat pour la mise en œuvre des différents schémas d'aménagement; elles n'ont pas un caractère normatif ;
- **Littoral** : zone sensible qui participe à l'équilibre biologique de certaines espèces animales ou végétales, et présente donc un intérêt écologique majeur, ou lieu d'activités diverses parfois concurrentes, ou encore espaces stratégiques à cheval sur les parties terrestre et maritime ;
- **Lotissement** : opération d'urbanisme visant la division d'une même propriété foncière en plusieurs lots en vue de leur construction; il peut être mené par une personne publique ou une personne privée ;
- **Loggia** : surface non close des niveaux supérieurs d'un bâtiment, ne se trouvant pas en saillie ;
- **Mangrove** : formation forestière tropicale poussant sur des sols vaseux des zones lagunaires et maritimes des embouchures à eaux saumâtres et constituée essentiellement de palétuviers ;

- **Mobilité urbaine** : opération consistant à se rendre d'un lieu à un autre dans un espace urbain en utilisant un ou plusieurs modes de transport dans le but de réaliser une activité ;
- **Norme d'équipement** : variable durable ou non, propre à un type d'équipement servant à la programmation et à la projection desdits équipements dans les opérations d'aménagement urbain et de lotissement ;
- **Paysage** : vue d'ensemble naturelle d'un pays ou d'une région ;
- **Permis de construire** : autorisation préalable à la réalisation des constructions et travaux connexes; il a pour but de vérifier que l'édifice respectera les règles d'urbanisme et de construction en vigueur ;
- **Permis de démolir** : décision administrative autorisant la démolition d'un bâtiment menaçant ruine ou non conforme à la réglementation en vigueur ;
- **Pisciculture** : élevage et reproduction des poissons à des fins alimentaires, scientifiques, expérimentales ou de valorisation touristique ;
- **Plafond légal de densité (PLD)** : rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface du terrain ou elle sera implantée ;
- **Plan d'alignement** : plan parcellaire qui définit la limite exacte entre les emprises que doit comporter une voie publique de communication et les propriétés riveraines ;
- **Plan d'aménagement de zone (PAZ)** : document d'urbanisme déterminant le régime juridique d'une zone d'aménagement concerté (ZAC); il est un document de référence en l'absence d'un POS ;
- **Plan de déplacements urbains (PDU)** : document définissant pour un périmètre de transport considéré les principes de l'organisation des transports de personnes, de biens, de la circulation et du stationnement ;
- **Plan d'occupation du sol (POS)** : document d'aménagement et d'urbanisme qui réglemente les conditions d'utilisation du sol, la nature de l'occupation et le type d'utilisation des constructions dans une commune;
- **Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)** : document juridique et opérationnel de chaque secteur sauvegardé ;

- **Préemption** : prérogative conférée à une personne publique pour lui permettre de se substituer à un acquéreur éventuel à l'occasion de l'aliénation volontaire et à titre onéreux d'un bien situé dans un périmètre prédéfini ;
- **Projet de territoire** : outil opérationnel du schéma directeur d'aménagement du territoire; le projet de territoire est adopté par l'instance délibérante du territoire concerné ;
- **Règlement d'urbanisme (RNU) national** : règles générales fixant au plan national les dispositions relatives à la localisation et à la desserte des constructions, à l'implantation et aux volumes des constructions, à l'aspect extérieur des constructions; il s'applique aux communes non dotées d'un plan d'occupation du sol ou d'un document tenant lieu ;
- **Remembrement urbain** : opération d'aménagement foncier de restructuration du sol permettant de remodeler un parcellaire existant; il vise la création de terrains à bâtir, voire la réalisation d'équipements collectifs; les terrains apportés sont redistribués aux anciens propriétaires après modification de leur assiette ;
- **Rénovation urbaine** : opération d'urbanisme consistant à moderniser et à remodeler les quartiers anciens, caractérisés par un habitat vétuste, ou ne répondant plus aux normes d'occupation du sol en vigueur ;
- **Réserves foncières** : outil permettant l'acquisition de façon anticipée de terrains dans un secteur où un parti d'aménagement a été défini mais dont l'affectation et le programme d'utilisation demeurent imprécis; le gel de ces terrains permet d'éviter que leur utilisation immédiate ne compromette le programme d'utilisation de l'Etat, des collectivités publiques ou de leurs groupements y ayant vocation ;
- **Restauration immobilière** : opération d'aménagement visant la démolition en vue de la remise en état ou de la modernisation d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles menaçant ruine et présentant un danger pour la sécurité publique ; elle ne peut être menée que dans les communes dotées d'un POS, par des personnes publiques ou privées ;
- **Restructuration** : opération d'aménagement des zones non loties, vétustes, ou insalubres; caractérisées par une occupation anarchique de l'espace avec une absence notoire d'équipements collectifs; elle vise une utilisation et une organisation plus rationnelle de

- l'espace en vue d'améliorer le cadre de vie des populations; l'initiative est prise par l'Etat, la commune ou l'EPCI qui peut la conduire ou la confier à un organisme public ou privé d'aménagement ;
- **Rive** : bande de terre bordant les lits des fleuves, des rivières, des lacs, des lagunes, des marigots, des étangs, et des canaux sur une largeur de 25 m ;
  - **Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)** : document assurant une organisation de l'utilisation rationnelle de l'espace en orientant l'implantation des projets de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, des établissements publics, des agences de développement urbain et en œuvrant à leur cohérence dans le cadre des perspectives de développement économique et social ;
  - **Schéma directeur d'aménagement du littoral (SDAL)** : document d'orientation dans lequel s'inscrit toutes les décisions, actions et opérations qui peuvent avoir un impact quelconque sur la zone littorale; il est un instrument de planification à court, moyen et long terme élaboré suivant une démarche participative et qui tient compte des besoins prioritaires des communes de la zone du littoral ;
  - **Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)** : document définissant la vision de l'Etat du territoire national et de son évolution à long terme; il indique les orientations et les principes d'intervention qui se déclinent en programmes, projets et actions ;
  - **Schéma des services collectifs (SSC)** : document de planification qui présente la vision de l'Etat d'un secteur et ses déclinaisons spatiales ;
  - **Secteur sauvegardé** : périmètre présentant un caractère historique ou esthétique justifiant sa conservation, sa restauration ou sa mise en valeur ;
  - **Servitudes** : charges grevant un immeuble et pouvant compromettre son utilisation ;
  - **Servitudes d'utilité publique** : charges administratives qui grèvent une propriété en raison de son emplacement ou de son élévation et qui sont établies par la loi dans un but d'intérêt général ;

- **Servitudes de non aedificandi** : servitudes qui interdisent de construire sur des terrains impropres à l'habitation ;
- **Servitudes non altius tollendi** : servitudes qui limitent la hauteur des bâtiments ou des ouvrages liés au passage des lignes électriques ou de la circulation aérienne ;
- **Sursis à statuer** : mesure de sauvegarde à caractère conservatoire, facultative et exceptionnelle, destinée à empêcher ou à différer une autorisation portant sur un projet de nature à compromettre l'exécution d'une opération ou d'un document d'urbanisme en cours de réalisation ;
- **Territoire** : espace d'exercice de pouvoir et de gestion circonscrit dans des limites nettement définies, dépendant d'une autorité publique ; territoires spéciaux à définir
- **Urbanisme** : ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, périurbains permettant d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement ;
- **Zonage** : opération consistant à diviser un territoire couvert par un plan d'aménagement ou d'urbanisme en zones ou secteurs affectés à des usages différents et, sous réserve de mixité, à réunir les occupations et utilisations du sol semblables et complémentaires, et à séparer celles dont le voisinage est dangereux ou incompatible ;
- **Zone d'aménagement concerté (ZAC)** : zone foncière à l'intérieur de laquelle une personne publique intervient en vue d'aménager et d'équiper les terrains pour y réaliser des constructions et/ou des équipements, pour son propre compte ou les céder ou concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ;
- **Zone d'aménagement différé (ZAD)** : zone de rénovation du secteur urbain ou périurbain, à l'intérieur de laquelle est institué un droit de préemption au profit d'une personne publique ou d'une société d'économie mixte d'aménagement ;

- **Zone d'environnement protégé (ZEP)** : zone à l'intérieur de laquelle il est institué des règles de protection de l'espace rural, des activités agricoles et des paysages dans les communes non dotées d'un POS ;
- **Zone humide** : étendues de marais, ou d'eaux, naturelles, permanentes, temporaires, stagnantes ou courantes, douce, saumâtre, y compris des étendues d'eaux marines dont la profondeur ne dépasse pas six (06) mètres à marée basse ;
- **Zone d'intervention foncière (ZIF)** : zone permettant aux communes dotées d'un POS d'exercer un droit de préemption urbain à l'occasion des aliénations volontaires à titre onéreux de biens compris dans les périmètres urbains et périurbains ;



### **CHAPITRE III: PRINCIPES, STRATEGIES ET ORGANISATION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

#### **Section 1 : Principes de l'aménagement et de l'urbanisme**

Art 4: L'Etat définit les politiques et les stratégies en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il veille à leur mise en œuvre et en assure le contrôle.

Art 5: Toute politique de développement, toute stratégie, tout programme et tout projet doivent être conformes aux principes définis dans le présent code.

Art 6: L'Etat assure la cohésion du territoire national.  
L'Etat et les collectivités territoriales mobilisent les ressources nécessaires à la mise en œuvre de l'aménagement du territoire.

Art 7: L'Etat dans sa politique d'aménagement et d'urbanisme :

- favorise la cohérence et l'équité territoriales tout en veillant à réduire les inégalités de richesses entre les collectivités décentralisées ;
- crée les meilleures conditions de compétitivité à l'intérieur des territoires décentralisés et des espaces régionaux ;
- définit les relations de partenariat entre lui et les collectivités décentralisées ;
- appuie les collectivités décentralisées dans la promotion des territoires spéciaux ;
- veille à une meilleure insertion du territoire national dans les espaces communautaires, régionaux, continentaux et mondiaux ;
- s'inscrit dans le mouvement de la démocratie et de la décentralisation ;
- assure la préservation de l'avenir en prenant en compte les problèmes sociaux et environnementaux ;
- assure l'harmonisation, l'intégration et l'esthétique urbaine.

#### **Section 2: Stratégies de l'aménagement et de l'urbanisme**

Art 8: L'aménagement du territoire repose sur les choix stratégiques suivants :

- la promotion des pôles de développement ;
- l'organisation du développement local fondé sur la solidarité et la complémentarité des collectivités territoriales favorisant la mise en valeur des potentialités des territoires;
- le renforcement de la coopération intercommunale ;
- l'organisation d'agglomérations urbaines pour le développement économique ;
- l'assistance aux territoires singuliers.

Art 09: Les choix stratégiques énumérés à l'article précédent sont mis en œuvre à travers les instruments de planification spatiale prévus dans le présent code.

Art 10: L'urbanisme repose sur les orientations stratégiques suivantes :

- l'encouragement et l'encadrement des initiatives privées ;
- l'organisation de l'accès au sol urbain ;
- le renforcement des rôles des collectivités locales dans la gestion urbaine par leur dotation en ressources humaines et financières ;
- le renforcement du cadre institutionnel et juridique de la production de la ville par la définition de la fonction de la ville en matière de planification et de réservation foncière ;
- la desserte des quartiers en équipements ;
- la coordination des projets et programmes urbains ;
- le renforcement des capacités des opérateurs professionnels ;
- la définition des modalités de financement de l'urbanisation ;
- l'équilibre de l'armature urbaine dans l'aménagement du territoire.

### **Section 3 : Organisation de l'aménagement et de l'urbanisme**

**Art 11:** L'aménagement du territoire concerne :

- le territoire national ;
- les territoires décentralisés ;
- les territoires spéciaux.

D'autres types de territoires peuvent être créés pour répondre aux besoins de développement.

**Art 12:** La territorialisation du développement est une approche des politiques publiques qui met l'accent sur les spécificités de chaque territoire pour son développement.

**Art 13:** La territorialisation du développement se réalise suivant les critères :

- d'échelle ;
- de risque ;
- de fragilité ;
- de potentialités.

Un texte réglementaire précise le contenu de chacun de ces critères.

**Art 14:** Les relations entre l'Etat et les différents territoires définis à l'article 11 du présent code sont régies par les textes sur la décentralisation, par les dispositions du présent code et ses textes d'application.

**Art 15:** L'aménagement du territoire est du domaine de compétences partagées entre l'Etat et les communes.

Une convention entre l'Etat et les communes fixe les obligations des parties.

**Art 16:** L'Etat et les collectivités décentralisées ont recours à l'ingénierie territoriale, dans la conception et la mise en œuvre de l'aménagement et de l'urbanisme. Ils veillent à la formation des compétences nécessaires à l'aménagement et à l'urbanisme.

## **TITRE II : RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL**

**Art 17:** Le territoire béninois est le patrimoine commun de la nation. L'Etat en est l'acteur principal. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

**Art 18:** Les collectivités publiques, pour améliorer les conditions de vie des populations, harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace en vue :

- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, de service et de transport répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources ;
- de gérer le sol de façon rationnelle ;
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie ;
- d'assurer la protection des milieux naturels, la préservation de la biodiversité ainsi que la sécurité et la salubrité publiques ;
- de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- d'améliorer leurs conditions de déplacement.

Toutes ces actions sont menées dans le respect des règles d'aménagement et d'urbanisme et contribuent à la lutte contre la pauvreté et à la promotion du développement durable.

### **CHAPITRE PREMIER: REGLES GENERALES D'URBANISME**

#### **Section 1: Généralités**

**Art 19:** Les règles qui régissent l'utilisation du sol sont notamment celles prescrites par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), les règles de construction, les règles de sécurité publique, le code d'hygiène, la loi-cadre sur l'environnement, les servitudes d'utilité publique.

**Art 20:** Le Règlement National d'Urbanisme fixe :

- les dispositions relatives à la localisation et à la desserte des constructions;
- les dispositions relatives à l'implantation et aux volumes des constructions;
- les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Les prescriptions du RNU sont opposables aux demandes de permis de construire et aux lotissements sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

**Art 21:** Les règles autres que le Règlement National d'Urbanisme visés à l'article 19 du présent code sont celles prescrites par les lois et les règlements contenus dans les divers documents d'urbanisme régulièrement adoptés.

**Art 22:** Les règles générales en matière d'utilisation du sol sont applicables à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements publics de coopération intercommunale et aux particuliers.

Les règles relatives à la localisation, l'implantation l'architecture des constructions, et la tenue décente des propriétés foncières sont déterminées par un décret pris en Conseil des Ministres.

Art 23: En complément des règles générales instituées en application de l'article précédent de la présente section, les prescriptions nationales ou les prescriptions particulières à certaines parties du territoire notamment la zone littorale, les cités lacustres, les flancs de montagnes, les abords des aéroports et des aérodromes sont régies par des textes spécifiques. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les dispositions contenues dans ces textes.

Art 24: Les règles générales de construction s'imposent aux personnes physiques et morales qui construisent des ouvrages ou des bâtiments, ainsi qu'aux maîtres d'ouvrages délégués, architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Art 25: Les bâtiments, locaux et installations dont la construction est soumise à l'obtention préalable du permis de construire ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux d'eau, d'égout, d'électricité, de téléphone que si leur construction ou leur transformation a été régulièrement autorisée.

### **Section 2: Sursis à statuer**

Art 26: Le sursis à statuer est un mécanisme par lequel l'Administration peut tarder à se prononcer pendant une certaine période sur un projet de nature à compromettre l'exécution d'une opération ou d'un document d'aménagement et d'urbanisme en cours de réalisation. Ce sursis doit être motivé et sa durée ne peut excéder deux (02) ans.

Art 27: A l'expiration de ce délai, l'autorité compétente ne peut opposer à une même demande un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Lorsque des motifs différents sont évoqués en se référant à une disposition législative autre que celle qui a présidé au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois (03) ans.

Art 28: A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux (02) mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans le délai prescrit, l'autorisation est considérée comme accordée d'office à l'intéressé dans les termes où elle avait été demandée.

Art 29: Les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus de l'autorisation d'utilisation du sol dans le cadre d'un sursis à statuer et qui subissent une aggravation des charges des constructions projetées, peuvent mettre en demeure la collectivité publique initiatrice de l'opération de procéder à l'acquisition de leurs terrains dans les conditions prévues par la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique prévue dans le présent code.

## **CHAPITRE II : SURFACE HORS ŒUVRE DES CONSTRUCTIONS**

### **Section 1 : Plafond légal de densité (PLD)**

Art 30: La densité d'une construction est obtenue par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de la construction et celle du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

Art 31: La limite de la densité appelée plafond légal de densité (**PLD**), est instituée soit par le conseil communal après information des communes limitrophes, soit par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) investis d'une telle mission. Cette limite ne peut être inférieure à un (01).

Au-delà de cette limite, l'exercice du droit de construire relève de la collectivité territoriale décentralisée dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre.

### **Section 2 : Calcul du plafond légal de densité**

Art 32: L'édification d'une construction dont la densité excède le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition est nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

L'attribution expresse ou tacite du permis de construire entraîne pour le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation de payer une certaine somme dont les modalités de paiement sont fixées à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article.

Art 33: Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui ne serait pas détruit, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

Art 34: Lorsqu'une construction est édiflée sur une partie détachée d'un terrain déjà bâti, la densité est calculée par rapport à l'ensemble du terrain primitif, en ajoutant à la surface de plancher existante celle de la construction nouvelle.

Art 35: Les modalités d'établissement et d'affectation du versement des frais résultant du dépassement du plafond légal de densité sont déterminées conformément aux dispositions en vigueur.

Art 36: Des décrets pris en Conseil des Ministres déterminent notamment les modalités d'application relatives au plafond légal de densité, à la surface de plancher développée hors œuvre d'une construction et les conditions dans lesquelles sont exclus de cette surface les combles et sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités, les balcons, loggias et terrasses, les aires de stationnement, les surfaces nécessaires aux aménagements en vue de l'amélioration de l'hygiène des locaux.

Art 37: Sont exclues du mécanisme du plafond légal de densité (PLD), les constructions à réaliser dans les zones à urbaniser en priorité ainsi que les constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation.

### **Section 3: Dispositions particulières relatives au plafond légal de densité dans la zone littorale**

Art 38: La zone littorale au sens du présent code comprend la partie sud des plateaux du bassin sédimentaire et le domaine margino-littoral du pays. Cette partie du territoire national est caractérisée par une forte concentration de populations et une forte urbanisation.

Art 39: Dans la zone littorale, la limite du plafond légal de densité est fixée à 1,50. Cette limite peut être modifiée par un décret pris en Conseil des Ministres.  
Les modalités de calcul et de versement des frais liés au dépassement du plafond légal de densité sont régies par les dispositions de la section 2 du présent chapitre.

## **TITRE III : DOCUMENTS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

### **CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Art 40: Les documents d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'urbanisme des territoires concernés. Ils assurent l'équilibre à conserver entre l'expansion urbaine, l'exercice des activités économiques, agricoles, artisanales et la nécessité de protéger les sites naturels et culturels, y compris les sites archéologiques, et les zones de sauvegarde, tels que définis par la législation en vigueur. Ils prennent en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités territoriales décentralisées et des établissements prestataires de service public.

Art 41: Les documents d'aménagement et d'urbanisme sont de trois (03) ordres :

- le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) ;
- les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ;
- le Plan d'Occupation des Sols (POS).

### **CHAPITRE II: SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SNAT)**

#### **Section 1: Généralités**

Art 42: L'Etat, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique nationale d'aménagement et de développement équilibré du territoire national doit se doter d'un Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT).

Art 43: Le Schéma National d'Aménagement du Territoire permet à l'Etat de canaliser l'action des communes ou des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) en les

contraignant à sauvegarder les espaces fragiles, les zones situées aux abords des aéroports, la zone littorale, à assurer la protection des activités économiques ainsi que le développement de l'habitat.

Art 44: Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) est le document de référence auquel tous les autres documents d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol doivent se conformer.

### **Section 2 : Contenu du SNAT**

Art 45: Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) définit la vision de l'Etat du territoire national et de son évolution à long terme. Il indique les orientations et les principes d'interventions qui se déclinent en programmes, projets et actions.

### **Section 3 : Elaboration et adoption du SNAT**

Art 46: Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) est élaboré par l'Etat en conformité avec les orientations d'aménagement du territoire des institutions communautaires.

La procédure d'élaboration et d'adoption du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) est déterminée par un décret pris en Conseil des Ministres.

### **Section 4 : Outils de mise en œuvre du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)**

Art 47: Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) est mis en œuvre par l'Etat grâce aux outils de planification suivants :

- les schémas des services collectifs (SSC) ;
- les directives sectorielles (DS) ;
- les directives territoriales d'aménagement (DTA) ;
- les lignes directrices (LD).

La procédure d'élaboration et le contenu de ces outils sont définis par un décret pris en Conseil des Ministres.

### **Section 5 : Effets**

Art 48: Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) est opposable aux tiers comme à l'Administration s'il a été approuvé par un décret pris en Conseil des Ministres et a fait l'objet d'une large publicité.





### **CHAPITRE III: SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (SDAU)**

#### **Section 1: Généralités**

Art 49: Les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) assurent l'organisation de l'utilisation de l'espace en orientant l'implantation des projets de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisés, des établissements publics, des agences de développement urbain et en œuvrant à leur cohérence dans le cadre des perspectives de développement économique et social.

Ces schémas sont établis pour un horizon de trente (30) ans.

Art 50: Les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) fixent les options fondamentales qui guident l'élaboration des autres documents d'aménagement et d'urbanisme, ainsi que les grands équipements et acquisitions foncières.

Art 51: Peuvent être dotés de Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) :

- la commune ;
- le groupement de communes situées dans le périmètre des espaces sensibles et qui partagent les mêmes perspectives de développement économique, social et écologique ;
- la communauté d'agglomération composée de communes dont au moins une à statut particulier ;
- la communauté urbaine composée exclusivement de communes à caractère urbain dont chacune d'elle comprend une population urbaine supérieure à 50% de sa population totale.

Art 52: La liste des zones sensibles et des grandes agglomérations urbaines dont le développement nécessite l'élaboration des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme, est fixée par un décret pris en Conseil des Ministres.

Ladite liste est révisée tous les dix (10) ans sur proposition conjointe des Ministères chargés de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, après consultation des autorités locales compétentes.

Art 53: Pour l'exécution des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme, il est fait recours à des schémas de secteur qui détaillent et complètent le contenu des SDAU.

Les schémas de secteur sont élaborés ou révisés dans les mêmes conditions que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme.

#### **Section 2: Contenu des Schémas Directeurs d'aménagement et d'urbanisme**

Art 54: Les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme déterminent la destination générale des sols, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, en particulier de transport, la localisation des activités les plus importantes. Ils déterminent aussi les équipements structurants, les services, les sites culturels y compris les sites archéologiques, les

zones de sauvegarde, les monuments historiques à conserver ou à mettre en valeur, les orientations générales d'expansion urbaine.

Art 55: Les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme tiennent compte des agglomérations urbaines en vue de favoriser l'harmonisation et l'intégration du tissu urbain, des risques naturels ou liés à l'activité humaine, des changements climatiques et de leurs impacts sur l'environnement.

### **Section 3: Elaboration des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme**

Art 56: Les SDAU sont initiés et élaborés par les communes ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) avec l'appui conseil des services compétents des Ministères chargés de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Art 57: Le périmètre des SDAU délimite un territoire d'un seul tenant. Il recouvre la totalité du territoire couvert par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) lorsqu'il en existe un.

La délimitation du périmètre tient compte :

- des groupements de communes existants ainsi que des écosystèmes particulièrement sensibles à sauvegarder ;
- des programmes locaux d'habitat des groupements de communes et des agglomérations ;
- des équipements existants et futurs ;
- des plans de déplacements urbains entre le domicile, le lieu de travail et la zone commerciale ainsi que les déplacements vers les équipements culturels, sportifs et de loisirs.

### **Section 4: Approbation des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme**

Art 58: Le projet des SDAU est soumis pour avis au conseil communal ou municipal intéressé ou selon les cas à l'organe de délibération de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), ainsi qu'aux personnes publiques intéressées.

Art 59: Les modalités d'élaboration, d'approbation et de révision des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme sont fixées par un décret pris en Conseil des Ministres.

### **Section 5: Outil de mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme**

Art 60: Pour la mise en œuvre du SDAU, il peut être élaboré un projet de territoire pour les communes concernées.

Le projet de territoire est l'outil opérationnel du SDAU.

Les modalités de son élaboration et de son adoption sont fixées par un décret pris en Conseil des Ministres.

**Section 6: Dispositions particulières au schéma directeur d'aménagement du Littoral (SDAL)**

Art 61: Le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral est un document d'orientation dans lequel s'inscrivent toutes les décisions, actions et opérations qui peuvent avoir un impact quelconque sur le littoral. Il est un document de planification à court, moyen et long terme élaboré suivant une démarche participative et qui tient compte des grands enjeux de développement des communes de la zone concernée.

Art 62: Le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral fixe les priorités de la politique d'aménagement de la zone littorale, ainsi que les conditions de sa mise en œuvre.

Art 63: Le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral fait partie intégrante du schéma national d'aménagement du territoire.

Art 64: Le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral est élaboré ou révisé sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou sur demande d'une commune de la zone littorale, en concertation avec les conseils communaux ou municipaux de toutes les communes des départements composant la zone littorale.

Art 65: Le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral (SDAL) détermine les limites de chaque zone d'aménagement et notamment des espaces et superficies réservés aux activités agricoles, maraîchères, forestières et pastorales, ainsi que le plan d'occupation des sols, les plans de lotissement, les espaces verts et les aires de stationnement des automobiles. Il détermine pour chaque commune, les limites des zones urbaines et rurales et prévoit un plan d'extension de l'urbanisation.

Art 66: Le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral est adopté par un décret pris en Conseil des Ministres après validation par les conseils communaux ou municipaux. Il s'impose à toutes les autorités publiques et à toutes les personnes physiques et morales.

**CHAPITRE IV: PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)**

Art 67: Le présent chapitre aborde les questions relatives :

- à la présentation du POS ;
- aux déplacements urbains ;
- aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- aux outils opérationnels du POS.

## **Section 1: Présentation du POS**

### **Paragraphe 1 : Généralités**

Art 68: Le plan d'occupation des sols définit la destination générale des sols et fixe, pour une période de dix (10) ans et ce, dans le cadre des orientations des schémas directeurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables aux communes ou à une partie de communes et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Ces règles et servitudes peuvent comporter l'interdiction de construire.

Art 69: Le plan d'occupation des sols détermine :

- les zones selon l'usage principal qui leur est assigné ou selon la nature des activités dominantes qui peuvent y être menées et celles qui doivent y être interdites ;
- la densité des constructions autorisées dans tout ou partie d'une zone affectée, et ce, en considération de la capacité d'accueil des équipements collectifs existants ou à réaliser, la qualité des sols de ces zones, les risques naturels et les facteurs environnementaux ;
- le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus ;
- les installations des armées telles que les poudrières, qui en raison de leur caractère de dangerosité méritent des dispositions particulières pour leur implantation ainsi que l'emprise des périmètres de sécurité à observer pour épargner la vie des populations en cas de catastrophe ;
- les zones de protection des monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites culturels, archéologiques, agricoles et naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de protection, de sauvegarde ou de mise en valeur ainsi que les zones devant être conservées eu égard à leurs spécificités ;
- les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements collectifs, aux équipements d'intérêt général, aux espaces verts et aux places publiques conformément à une grille d'équipements applicable dans le cadre des opérations d'aménagement fixée par décret pris en Conseil des Ministres;
- les règles d'urbanisme relatives au droit d'implantation des constructions, à leur nature et à leur affectation, à condition de respecter les procédures pouvant renforcer l'intégration sociale au sein des agglomérations et une meilleure utilisation des sols;
- le coefficient d'occupation du sol lié à la densité de construction qui est admise pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des

équipements collectifs existants ou prévus ainsi que de la nature des constructions à édifier ;

- le périmètre des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagé.

Art 70: Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan d'occupation des sols peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construire résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Art 71: En cas de transfert, la totalité du terrain ayant transféré ses possibilités de construire, est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire. Le constructeur est tenu de verser une contribution dont les modalités de fixation et de paiement sont précisées dans les dispositions financières et fiscales du présent code.

### **Paragraphe 2: Elaboration du Plan d'Occupation des Sols**

Art 72: Le plan d'occupation des sols est élaboré sur l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Après délibération du conseil communal, une commune peut confier l'élaboration du POS à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) investie d'une telle mission ou à un cabinet d'études agréé, conformément aux dispositions du présent code.

Art 73: Sont associés à l'élaboration du plan d'occupation des sols à leur demande et dans les formes déterminées par les textes la commune, les départements et les institutions consulaires intéressés. Le maire ou le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) peut recueillir aussi l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement, d'urbanisme, d'assainissement et de santé publique.

Au vu de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan d'occupation des sols, le préfet de département porte à la connaissance de la commune les prescriptions, servitudes et dispositions en vigueur sur le territoire concerné ainsi que toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du plan.

### **Paragraphe 3: Arrêt et Approbation**

#### **Sous-paragraphe 1: Arrêt**

Art 74: Le conseil municipal ou communal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent arrête le projet de plan d'occupation des sols. Celui-ci est soumis, pour avis, aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu'à leur demande, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences

propres au plus tard trois (03) mois après la transmission du projet de plan; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

Art 75: Le projet de plan d'occupation des sols adopté est rendu public par le maire ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent avec, en annexe, les avis des personnes consultées.

Art 76: Lorsque le projet de plan d'occupation des sols concerne un groupement de communes, il est également soumis aux conseils communaux ou municipaux des communes membres. Les conseils doivent faire connaître leurs avis dans un délai de deux (02) mois; à défaut, l'accord est réputé donné.

#### **Sous-paragraphe 2 : Approbation**

Art 77: Le plan d'occupation des sols rendu public est soumis à enquête publique par le maire ou par le président de l'EPCI. Après cette enquête, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil communal ou de l'organe délibérant de l'EPCI. Le plan d'occupation des sols rendus publics ou approuvés sont tenus à la disposition du public conformément aux dispositions du présent code.

Art 78: Dans les communes non couvertes par un schéma directeur approuvé, l'acte rendant public le plan d'occupation des sols ou l'acte approuvant le plan d'occupation des sols ou sa modification devient exécutoire dans le délai de trois (03) mois suivant sa transmission au préfet de département, sauf si, dans ce délai, celui-ci a notifié à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter à ce plan, lorsque certaines de ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un SDAL en cours d'établissement.

Art 79: Le plan d'occupation des sols rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussement des sols, la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés. Les dispositions du plan d'occupation des sols (POS) rendues publiques ou approuvées sont inopposables aux tiers tant que la commune ou l'EPCI n'a pas apporté les modifications demandées.

Art 80: Les dispositions d'une zone d'aménagement concertée doivent être compatibles avec celles d'un plan d'occupation des sols rendu public et approuvé.

#### **Paragraphe 4 : Modification, révision et annulation**

Art 81: Un plan d'occupation des sols approuvé peut être modifié par délibération du conseil communal ou municipal, ou par le président de l'EPCI après enquête publique, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, et que les modifications ne concernent pas les espaces boisés classés ou ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La révision d'un plan d'occupation des sols s'effectue dans les mêmes conditions que son élaboration.

Art 82: Un plan d'occupation des sols ne peut être abrogé. En cas d'annulation par voie juridictionnelle du POS, en totalité ou en partie, le maire ou le président de l'établissement public compétent est tenu de prescrire sans délai, l'élaboration d'un nouveau plan d'occupation des sols.

Art 83: Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de construire, d'installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.  
Le sursis à statuer ne peut dépasser deux (02) ans.

Art 84: L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan d'occupation des sols ou l'acte par lequel est ordonnée sa révision fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par décret d'application au présent code.

Art 85: Pour l'exécution du plan d'occupation des sols (POS), il peut être élaboré pour certaines communes des plans de déplacements urbains qui complètent le contenu du plan d'occupation des sols.

En l'absence d'un plan d'occupation des sols, les documents suivants tiennent lieu de plan d'occupation du sol:

- le plan d'aménagement de zone (PAZ);
- le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

## **Section 2: Mobilité urbaine**

Art 86: La mobilité urbaine est une opération consistant à se rendre d'un lieu à un autre dans un espace urbain en utilisant un ou plusieurs modes de transport.

### **Paragraphe 1: Plan de déplacements urbains (PDU)**

#### **Sous-paragraphe 1: Généralités**

Art 87: Le plan de déplacements urbains détermine les principes régissant l'organisation du transport de personnes et des biens, la circulation et le stationnement dans le périmètre de transport concerné.

Art 88: Le périmètre de transports urbains comprend le territoire d'une commune ou le ressort territorial d'un établissement public ayant reçu mission d'organiser les transports publics de personnes et de biens.

Art 89: L'établissement d'un plan de déplacements urbains est obligatoire dans les grandes villes dont la population est au moins de cent mille (100.000) habitants.

Art 90: Le plan de déplacements urbains assure :

- la fluidité du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs compatibles avec les réalités économiques, sociales, culturelles et respectueux de l'environnement ;
- la sécurisation des déplacements dans le périmètre de transport ;
- la sécurité des piétons ;
- l'aménagement et l'exploitation des réseaux et des voiries d'agglomération ;
- l'organisation du stationnement sur voirie et dans les gares routières ;
- la tarification cohérente pour l'ensemble des déplacements.

### **Sous-paragraphe 2 : Elaboration, Approbation et Révision**

Art 91 : Sur demande du maire ou du président de l'Etablissement Public, le représentant de l'Etat procède par arrêté à la délimitation d'un périmètre de transports urbains.

Art 92: Le plan de déplacements urbains est élaboré ou révisé à l'initiative de l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains sur le territoire qu'il couvre.

Les services de l'Etat, au titre de leur qualité d'autorités organisatrices de transport ou de gestionnaires d'un réseau routier et le cas échéant, le président de l'Etablissement Public sont associés à son élaboration.

Art 93: Le projet de plan de déplacements urbains est arrêté par délibération de l'autorité organisatrice puis, soumis pour avis, aux conseils municipaux ou communaux dans les conditions et délais fixés par un texte d'application du présent code.

Assorti des avis des personnes visées supra, le projet de plan de déplacements urbains est soumis à enquête publique par l'autorité organisatrice des transports.

Art 94: Eventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, le plan de déplacements urbains est approuvé par l'organe délibérant de l'autorité organisatrice des transports.

Art 95: En l'absence d'approbation du projet de plan de déplacements urbains, l'autorité administrative compétente de l'Etat peut engager ou poursuivre son élaboration selon les modalités prévues en application des dispositions de la présente section.

Dans ce cas, le projet est approuvé par l'autorité administrative compétente de l'Etat, après délibération de l'autorité organisatrice des transports.

Art 96: Au terme d'une période de cinq (05) ans, le plan de déplacements urbains fait l'objet d'une évaluation et est révisé, en cas de nécessité.



### **Sous-paragraphe 3 : Mise en œuvre**

**Art 97:** Le plan de déplacements urbains est mis en œuvre par l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains.

Les actes pris au titre du pouvoir de police du stationnement ou ceux relatifs à la gestion du domaine public routier ainsi que les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation doivent être compatibles avec ledit plan.

### **Paragraphe 2 : Dispositions particulières aux routes**

**Art 98:** Les trames viaires prévues par les documents d'urbanisme doivent obligatoirement préciser les emprises et tracés des routes nationales, départementales et communales ainsi que ceux des chemins de fer à l'intérieur des périmètres des collectivités locales, les pistes cyclables et les allées piétonnes.

Dans lesdits documents, le règlement d'urbanisme doit, clairement, indiquer le plan d'alignement et les mesures de préservation des emprises.

Toute occupation irrégulière à quelque fin que ce soit des emprises des voies fixées par ces documents d'urbanisme est sanctionnée conformément aux textes en vigueur.

### **Paragraphe 3: Dispositions particulières au plan de déplacements urbains dans la zone littorale**

**Art 99:** Le plan de déplacements urbains de la zone littorale couvre l'ensemble des communes de ladite zone.

Il doit réglementer :

- le transport et la livraison régulière des marchandises dans les agglomérations ;
- le déplacement et le stationnement des véhicules gros porteurs.

**Art 100:** Les responsables des entreprises et des collectivités publiques doivent privilégier le transport en commun de leur personnel et des populations.

**Art 101:** Un comité des partenaires des transports urbains est créé. Il comprend les représentants de l'Etat, des communes, des entreprises publiques ou privées de transport, des transporteurs et des usagers.

La nature dudit comité, les conditions de désignation de ses membres ainsi que les modalités de son organisation et de son fonctionnement sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres.

**Art 102:** La politique de mobilité urbaine est financée par l'Etat, les collectivités territoriales décentralisées et les partenaires au développement dans le cadre de la coopération décentralisée.

**Art 103:** Le plan de déplacements urbains de la zone littorale est élaboré ou révisé sur l'initiative de l'autorité organisatrice des transports urbains avec l'implication des organisations syndicales des transporteurs de ladite zone.

Les services de l'Etat sont associés à son élaboration.

Les représentants des professions et des usagers des transports, les chambres consulaires et les associations agréées de protection de l'environnement sont consultés, sur le projet.

Art 104: Le projet de plan de déplacements urbains est arrêté par l'organe délibérant des communes ou des municipalités de la zone littorale ou de l'EPCI sur proposition des organisations syndicales des transporteurs.

Le plan élaboré est soumis à enquête publique conformément à la réglementation en vigueur.

Art 105: Le projet de plan de déplacements urbains éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres.

Art 106: Les prescriptions du plan de déplacements urbains doivent être compatibles avec les orientations des documents d'aménagement et d'urbanisme.

Art 107: Les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements dans la zone littorale sont compatibles ou rendues compatibles avec le plan de déplacements urbains.

### **Section 3: Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol**

Art 108: Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui grèvent une propriété en raison de son emplacement ou de son élévation et qui sont établies par la loi dans un but d'intérêt général.

Sont annexées aux plans d'occupation des sols, les servitudes d'utilité publique affectées à l'utilisation du sol.

#### **Paragraphe 1: Différentes servitudes d'utilité publique**

Art 109: Les différentes servitudes d'utilité publique sont de quatre (04) catégories:

- communications et énergie;
- sécurité et salubrité publiques;
- conservation du patrimoine;
- protection des espaces verts classés.

Des décrets d'application du présent code précisent la nature et la composition des différentes servitudes ci- dessus.

#### **Paragraphe 2: Régime juridique**

Art 110: Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'aménagement et d'urbanisme et sont indemnisables.

### **Sous-paragraphe 1: Primauté sur les documents d'aménagement et d'urbanisme**

Art 111: Sous peine d'annulation par le juge administratif, les plans d'occupation des sols doivent respecter les servitudes d'utilité publique. Le préfet les notifie aux autorités compétentes afin que celles-ci ne déclarent ne pas en avoir connaissance.

Les annexes des plans d'occupation des sols doivent reproduire, sous forme littérale et graphique, les servitudes d'utilité publique existantes ainsi que les nouvelles servitudes.

Seules les servitudes figurant dans ces annexes sont opposables aux demandes d'autorisation d'utilisation des sols.

### **Sous-paragraphe 2: Indemnisation**

Art 112: Les servitudes d'utilité publique sont indemnissables lorsque leur institution entraîne une dépossession, un préjudice anormal, spécial, voire matériel aux propriétaires.

Les propriétaires, les titulaires de droit réel ou leur ayant droit peuvent demander l'indemnisation à l'Administration concernée ou à l'exploitant au profit de qui la servitude a été instituée.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

## **Section 4: Outils opérationnels de mise en œuvre du POS**

Art 113: Pour la mise en œuvre du POS, il est élaboré, deux (02) catégories de plans d'aménagement et d'urbanisme de détail :

- les plans d'aménagement urbain ;
- les plans d'aménagement rural.

### **Paragraphe 1: Plans d'aménagement urbain**

Art 114: Les plans d'aménagement urbain concernent notamment :

- le lotissement ;
- le remembrement urbain ;
- la restructuration ;
- la zone d'habitat ;
- la rénovation urbaine ;
- la zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- la zone de sauvegarde et de mise en valeur (ZSMV).

Les modalités d'élaboration et d'approbation et de mise en œuvre de ces plans sont régies par les dispositions du Livre premier, Titre III du présent code.

### **Paragraphe 2: Plans d'aménagement rural**

Art 115: Les plans d'aménagement rural concernent notamment :

- le remembrement rural ;
- l'aménagement agricole ou hydro-agricole ;

- l'aménagement forestier et faunique ;
- l'aménagement pastoral ;
- l'aménagement halieutique et piscicole.

Les modalités d'élaboration, d'approbation et de mise en œuvre de ces plans sont régies par les dispositions du présent code et les textes spécifiques aux zones concernées.

Art 116: L'aménagement rural, quelle qu'en soit la forme, est réalisée dans le cadre général de la politique nationale d'aménagement du territoire conformément aux dispositions du présent code.

#### **TITRE IV : RÈGLES PARTICULIÈRES A CERTAINES PARTIES DU TERRITOIRE**

##### **CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ESPACES BOISES**

Art 117: Le plan d'occupation des sols peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires dans le domaine forestier protégé, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Art 118: Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, les communes ou les groupements de communes peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

L'offre de terrain à bâtir ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq (05) ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis au moins cinq (05) ans.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Art 119: L'Etat et les communes s'engagent à préserver les espaces verts boisés ou non, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public, lorsqu'ils ont acquis la propriété desdits espaces dans les conditions prévues au présent code.

Art 120: Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions

tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités et groupements peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage. Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Art 121: Des décrets pris en Conseil des Ministres fixent en tant que de besoin les modalités d'application des dispositions du présent chapitre.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ESPACES NATURELS ET CULTURELS SENSIBLES**

Art 122: Pour la préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, le département est compétent pour mettre en œuvre, au nom de l'État, une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, ainsi que des espaces culturels sensibles.

La stratégie départementale de mise en œuvre de la politique visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ci-dessus doit être compatible avec les orientations des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme, ainsi qu'avec les prescriptions nationales ou particulières à certaines parties du territoire fixées par un décret pris en Conseil des Ministres.

Art 123: Pour disposer des moyens de la stratégie départementale, l'État peut instituer au profit des départements qui le demandent, et après accord de la commission départementale d'urbanisme, une taxe départementale des espaces naturels et culturels sensibles.

Art 124: Le département peut également, à la demande de la commission départementale d'urbanisme initier des zones de préemption et des zones d'environnement protégé.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les zones de préemption et les zones d'environnement protégé sont arrêtées avec l'accord du conseil communal ou municipal.

Les modalités de création de ces zones sont fixées par un décret pris en Conseil des Ministres. En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées qu'avec l'accord conjoint du Ministère en charge de l'urbanisme, du Ministère en charge de l'environnement, du Ministère en charge de l'intérieur et du Ministère en charge du développement rural.

Art 125: Les modalités de recouvrement et d'utilisation de la taxe départementale des espaces naturels et culturels sensibles sont fixées par un décret pris en Conseil des Ministres.

### **CHAPITRE III: DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE LITTORALE**

#### **Section 1 : Généralités**

Art 126: La zone littorale du Bénin est l'espace compris en latitude Nord entre les parallèles 6° 10' et 7°05 à l'Est et 6°10' et 6°45' à l'Ouest, et les méridiens 1°40' Est et 2°45' Est en longitude.

Art 127: La zone littorale appelle des politiques spécifiques de protection, d'aménagement et de mise en valeur, qui passe par la nécessité d'une coordination des actions de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées ou de leurs groupements

Art 128 : La politique nationale de protection, d'aménagement et de mise en valeur de la zone littorale vise la promotion et l'intégration des actions de conservation et des actions de développement afin d'assurer la gestion durable des ressources de la zone. Cette politique doit garantir l'utilisation durable des ressources de façon que les populations riveraines en tirent le maximum d'avantages sans compromettre la capacité desdites ressources à satisfaire les besoins des générations futures.

Art 129: Il ne peut être porté atteinte à l'état naturel du rivage de la mer, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement, sauf pour la réalisation d'ouvrage d'intérêt public qui nécessite des travaux topographiques ou techniques et qui ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Art 130: L'aménagement et la mise en valeur de la zone littorale intègrent les principes et directives contenus dans les conventions et accords internationaux auxquels le Bénin est partie.

Art 131: Les autorités des collectivités territoriales décentralisées exercent, dans la limite de leurs compétences, un droit de contrôle de l'exploitation des ressources naturelles et veillent à leur meilleure utilisation.

Art132: Les promoteurs de projets de développement, d'infrastructures sociocommunautaires ou d'activités à caractère social, commercial ou industriel, susceptibles d'avoir un impact écologique ou sur la biodiversité dans la zone littorale, sont tenus à l'obligation d'évaluation environnementale et de prendre des mesures pour éviter ou atténuer les risques liés à leurs activités.

#### **Section 2: Protection et hygiène de la zone littorale**

##### **Paragraphe 1: Espaces sensibles protégés**

Art 133: Sont déclarés espaces sensibles protégés :

- le lit majeur des fleuves, cours d'eau, lacs, étangs et lagunes ;

- les rives et berges dans la limite des 25 m après débordement des plus hautes eaux ;
- le rivage de la mer dans la limite de cent (100) mètres à partir des plus hautes marées ;
- les zones humides;
- les marais salants;
- tous les espaces de mangroves bordant les plans et cours d'eau.

### **Paragraphe 2: Protection des ressources naturelles**

Art 134: Les mesures de protection sont liées :

- aux activités agricoles, industrielles, touristiques, piscicoles, pastorales ;
- à l'exploitation des carrières ;
- à l'exploitation de la mangrove et des marais salants ;
- à la pollution sonore et à diverses nuisances ;
- à la pollution des eaux, du milieu naturel ;
- au non-respect des règles d'hygiène.

Des textes réglementaires précisent ces mesures de protection.

### **Section 3: Aménagement et mise en valeur de la zone littorale**

Art 135: Les dispositions de la présente section déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres de la zone littorale.

Art 136: L'aménagement et la mise en valeur de la zone littorale sont régis par des règlements spécifiques en ce qui concerne:

- la politique locale de l'habitat ;
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques;
- le développement des loisirs et du tourisme;
- la réalisation des équipements collectifs;
- la lutte contre l'insalubrité;
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non;
- la sauvegarde des espaces naturels.

Art 137: L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées de la zone littorale sont garants, chacun dans le cadre de ses compétences, de la bonne gestion du patrimoine commun que constitue la zone littorale.

Les collectivités territoriales décentralisées harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation des espaces, afin de :

- assurer aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la diversité de leurs besoins, et des ressources de la région ;
- gérer le sol et les ressources de façon rationnelle ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidentes dans les zones urbaine et rurale.

## **LIVRE II: MAÎTRISE FONCIÈRE**

Art 138: Pour mobiliser les espaces au service des opérations d'aménagement et d'urbanisme, l'Etat, les services publics, les Collectivités territoriales décentralisées sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par l'exercice :

- du droit de préemption ;
- du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art 139: La détention d'un certificat de propriété foncière ne doit pas constituer un obstacle à l'exercice du droit de préemption, du droit d'expropriation et aux opérations d'aménagement et d'urbanisme.

### **TITRE PREMIER : DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

#### **CHAPITRE PREMIER: EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**

##### **Section 1: Champ d'application**

Art 140: Peuvent faire l'objet d'un droit de préemption urbain, tout immeuble ou droit réel immobilier, ou tout ensemble bâti ou non bâti nécessaire à la réalisation de certaines opérations d'aménagement et d'urbanisme prévues par les documents d'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ;
- les Zones d'Intervention Foncière (ZIF) ;
- les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- les Emplacements Réservés (ER).

Un arrêté est pris par le préfet ou le maire concerné, pour désigner tous les propriétaires situés dans l'emprise desdites zones. Il est publié et notifié à tous les propriétaires se trouvant dans le périmètre délimité.

Art 141: Sont soumis au droit de préemption, 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, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux.

Sont également soumis à ce droit de préemption, les cessions de droit indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non.

Art 142: Le droit de préemption est destiné notamment à :

- la réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;
- la lutte contre l'insalubrité ;
- le développement des activités de loisirs, de tourisme ;
- la restauration immobilière, la rénovation urbaine ou la restructuration ;
- la création d'espaces verts ;
- la constitution de réserves foncières ;
- la sauvegarde des sites et monuments historiques classés ;
- la création des zones d'aménagement différé (ZAD) ;



- la création des emplacements réservés (ER).

Art 143: Un registre est ouvert par la commune dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemption 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 gratuitement ce registre ou en obtenir un extrait contre paiement de frais de copie.

### **Section 2: Procédure de mise en œuvre du droit de préemption urbain**

Art 144: La procédure du droit de préemption urbain se déroule en cinq (05) étapes :

- la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ;
- la décision de préempter ;
- le jugement du juge de l'expropriation ;
- le paiement du prix ;
- le transfert de propriété.

#### **Paragraphe 1: Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)**

Art 145: Tout propriétaire se trouvant dans un périmètre affecté à un équipement programmé et qui désire vendre son immeuble est tenu d'adresser à l'autorité compétente une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Cette déclaration doit indiquer le prix et les modalités de la vente projetée.

L'autorité compétente dispose d'un délai de trois (03) mois pour se prononcer sur la DIA.

Le défaut de notification de la décision de l'autorité compétente dans le délai prévu vaut renonciation.

Le propriétaire est libre de vendre son immeuble à toute personne intéressée et à un prix convenu entre les parties.

Art 146: La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) doit-être souscrite pour chaque bien immobilier indépendant, même si plusieurs propriétaires se sont groupés pour vendre leurs biens. Chaque déclaration d'intention d'aliéner (DIA) doit faire l'objet d'une réponse et fait courir un nouveau délai.

Art 147: Si la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est incomplète, le maire doit solliciter les informations manquantes, à défaut, le délai d'instruction continue à courir.

En cas de décès de l'auteur de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), l'aliénation se poursuit avec ses héritiers qui n'ont pas à déposer une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

#### **Paragraphe 2: Décision de préempter**

Art 148: Lorsque la commune fait partie d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées.

Toutefois, lorsqu'un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) est compétent de par la loi ou ses statuts, pour l'élaboration des documents d'aménagement et d'urbanisme et la réalisation de zone d'aménagement concerté, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain. Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Art 149: Lorsque le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision d'exercer ce droit au propriétaire, ce dernier est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou les occupants réguliers de l'immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption. Les modalités d'étude de la DIA, le délai de la décision de préempter ainsi que sa notification au propriétaire de l'immeuble sont fixés par les textes d'application du présent code.

Art 150: Toute aliénation sans déclaration d'intention d'aliéner (DIA) adressée à l'autorité publique, peut être annulée par le juge de l'expropriation. Lorsque les parties ne s'entendent pas sur le prix contenu dans la DIA, le juge de l'expropriation est saisi par simple lettre ou par assignation par la partie la plus diligente.

### **Paragraphe 3: Jugement du juge de l'expropriation**

Art 151: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 238) Le magistrat compétent saisi, par procédure sommaire, après avoir vérifié la régularité de la procédure fixe dans un délai de trente (30) jours après le dépôt du dossier l'indemnité d'expropriation conformément aux dispositions du présent code et ordonne la prise de possession de l'expropriant.

Art 152: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 240) L'expertise doit être ordonnée si elle est demandée par une des parties. Elle doit être conduite par trois (03) experts agréés, désignés par le tribunal.

Art 153: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 241) Le propriétaire d'immeuble frappé en partie d'expropriation 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. Le cas échéant, le tribunal se prononce dans les trente (30) jours de sa saisine.

Art 154: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 243) L'ordonnance d'expropriation et toute décision rendue en matière d'expropriation sont exécutoires nonobstant toute voie de recours. Elles ne peuvent être attaquées que par voie de cassation.

Le recours en cassation a lieu dans les trente (30) jours à partir de la notification de l'ordonnance y compris le délai de distance, par déclaration au greffe du tribunal qui a statué. Il est notifié par ce dernier dans ce même délai de trente (30) jours à la partie adverse, soit à domicile réel ou à domicile élu, ou au maire s'il s'agit de travaux communaux. Les décisions rendues en première instance ne sont pas susceptibles d'opposition. Le recours en cassation n'est pas suspensif.

Dans la quinzaine qui suit la notification du recours, les pièces sont adressées à la Cour suprême qui statue dans le délai d'un (01) mois à dater de leur réception.

#### **Paragraphe 4: Paiement**

Art 155: Le prix, qu'il soit fixé amiablement ou par le juge, doit être payé ou consigné dans le délai de six (06) mois suivant la décision définitive.

Art 156: S'il y a obstacle au paiement, dû à la non consignation de prix dans les caisses du trésor public, le titulaire du droit de préemption est tenu sur demande de l'ancien propriétaire de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption.

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

Art 157: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 234) 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, en tenant compte de leur valeur 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 projeté.

#### **Paragraphe 5: Transfert de propriété**

Art 158: Le transfert de propriété est opéré dès la formation de l'accord entre le propriétaire et le bénéficiaire du droit de préemption. Il intervient selon l'une des modalités suivantes :

- soit à la date de réception par le vendeur de la décision du titulaire du droit de préemption acceptant les conditions et le prix fixé dans la DIA ;
- soit à la date de la réception pour le titulaire du droit de préemption de la décision du vendeur d'accepter le prix proposé ;
- soit à l'issue du délai de deux (02) mois après la date à laquelle la décision du juge de l'expropriation est devenue définitive.

Art 159: Si dans un délai de cinq (05) ans, à compter du transfert de propriété, l'immeuble, objet du droit de préemption n'a pas été utilisé aux fins prévues, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause peuvent demander qu'il leur soit rétrocédé.

A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux (02) mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

Le droit de rétrocession s'exerce dans les conditions et délais prévus en matière de rétrocession d'immeubles expropriés pour cause d'utilité publique.

Art 160: Les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption institué par le présent code, ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, à l'exception des cessions que les personnes morales publiques et les sociétés d'économie mixte pourraient se consentir entre elles, ainsi que celles qui pourraient être faites au titre des programmes d'habitat social.

Art 161: Ne sont pas soumis au droit de préemption :

- les immeubles bâtis, pendant une période de dix (10) ans à compter de leur achèvement ;
- les immeubles construits par les organismes de l'Etat et qui sont leur propriété ;
- les immeubles construits par les sociétés coopératives immobilières;
- les immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquiescer sous forme de délaissement, au titre des emplacements réservés, des ZAC, des déclarations d'utilité publique, du sursis à statuer;
- les constructions faisant l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire, notamment les constructions nouvelles.

### **Chapitre II : Zones d'aménagement différé (ZAD)**

Art 162: Les zones d'aménagement différé (ZAD) sont créées dans le cadre de la rénovation des secteurs urbains, des zones d'activités publiques ou privées à vocation commerciale, industrielle, artisanale, scientifique, technique; ou tout simplement pour constituer des réserves foncières.

Ces zones sont créées soit :

- par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition de la commune ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) investi d'une telle mission ;
- par arrêté ministériel si les ZAD concernent les opérations d'Etat ;
- par décret pris en Conseil des Ministres, en cas d'avis défavorable de la commune ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

Art 163: La décision de création de la ZAD doit être publiée au journal officiel et affichée à la mairie concernée pendant le délai d'un (01) mois.

Art 164: Le représentant de l'Etat dans le département doit prendre un arrêté délimitant le périmètre de la zone, lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de la ZAD par la commune ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent ou qui lui demande son avis sur un tel projet.

A compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre de la ZAD, jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit de préemption est reconnu à l'Etat, aux collectivités décentralisées dans ledit périmètre. Les zones urbaines ou d'urbanisation futures délimitées par les documents d'urbanisme rendus publics ou approuvés ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

Art 165: Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux (02) ans à compter de la publication de l'arrêté de délimitation du périmètre de la zone, l'arrêté devient caduc.

A titre exceptionnel, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre de la zone d'aménagement différé est prise en compte pour le calcul du délai de dix (10) ans pendant lequel le droit de préemption peut être exercé.

Art 166: Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, à la date de publication de l'acte instituant la zone d'aménagement différé, ou ses ayants cause universel ou à titre universel, peuvent proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de leur bien en indiquant le prix proposé.

Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux (02) mois à compter de ladite proposition.

Art 167: En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels si le titulaire du droit de préemption est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

En cas de déclaration d'utilité publique, la cession d'un bien au profit du bénéficiaire de cette déclaration n'est pas soumise au droit de préemption.

Art 168: Les règles relatives à la vente, au paiement ou à l'absence de paiement, et celles concernant les obstacles au paiement ainsi qu'à la consignation de la somme due sont réglées conformément aux dispositions prévues par le droit de préemption du présent code.

Art 169: Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix (10) ans par exercice de ce droit, il doit informer les anciens propriétaires ou leur ayants cause universels ou à titre universel en vue de l'exercice du droit de préemption.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation conformément aux textes en vigueur.

Art 170: En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption doit régler le prix au plus tard six (06) mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois (06) après la décision devenue définitive de la juridiction compétente.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux (02) mois, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

Art 171: En l'absence de paiement ou s'il y a obstacle au paiement, en l'absence de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six (06) mois, le bien est rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universel ou à titre universel qui en reprennent, sur leur demande la libre disposition.

Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.

Art 172: En cas de non respect des obligations liées au droit de préemption, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit universels ou à titre universel peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages - intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

Cette action se prescrit par cinq (05) ans à compter de la date de l'affectation ou de l'aliénation du bien.

## **TITRE II: DROIT D'EXPROPRIATION**

Art 173: L'exercice du droit d'expropriation permet à la collectivité publique territoriale de constituer des réserves foncières et de créer des emplacements réservés.

### **CHAPITRE I: EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE**

#### **Section I: Champ d'application**

Art 174: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 215) L'expropriation d'immeuble, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique est prononcée dans les cas suivants : construction de routes, chemins de fer, ports, aéroports, écoles et universités, travaux militaires, travaux d'urbanisme, d'aménagement urbain, d'aménagement rural, travaux de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement, d'hygiène et de salubrité publiques, d'aménagement et de distribution de l'eau, de l'énergie, installation de services publics, création ou entretien du domaine public et tous autres travaux ou investissements d'intérêt général, régional national ou local.

#### **Section II: Procédure d'expropriation**

Art 175: L'expropriation pour cause d'utilité publique peut se dérouler en procédure ordinaire ou en procédure d'urgence.

#### **Paragraphe 1: Procédure ordinaire d'expropriation**

##### **Sous-paragraphe I: Phase administrative**

Art 176: Art 170: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 216) Le processus d'expropriation est enclenché par la déclaration d'utilité publique de l'autorité compétente.

Pour les opérations à caractère national ou régional, l'autorité compétente pour faire la déclaration d'utilité publique est le Président de la République ou le responsable régional qui peut déléguer ses pouvoirs à un ministre.

Pour les opérations à caractère local, la déclaration d'utilité publique est de la compétence de la commune.

Suivant l'appréciation par le Président de la République, la déclaration d'utilité publique peut être soumise à l'Assemblée nationale en procédure d'urgence s'il échet.

Art 177: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 217) L'acte déclaratif d'utilité publique est soit une loi, un décret ou un arrêté. Cet acte indique la zone géographique concernée par les travaux d'intérêt général projetés. Il y est précisé le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Le délai dans lequel l'expropriation doit intervenir ne peut être supérieur à douze (12) mois à compter de la déclaration d'utilité publique.

Art 178: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 218) A la suite de l'acte déclaratif d'utilité publique, il est procédé à une enquête de commodo et incommodo sous l'autorité d'une commission d'enquête, présidée par le ministre, le préfet, le responsable de la région ou le maire ou leur représentant selon les cas et composée en outre de :

- un représentant des populations concernées par l'expropriation ;
- un représentant du ministère concerné par les opérations.

Toute personne ayant intérêt peut faire valoir ses observations dans les registres ouverts dans les bureaux prévus à cet effet.

Art 179: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 219) L'enquête de commodo et incommodo dure un (01) mois. Elle est constatée à la fin par le rapport du président de la commission d'enquête.

Ce rapport détermine les parcelles de terre et tous les droits immobiliers à exproprier, leurs propriétaires et toutes personnes susceptibles de prétendre à dédommagement suivant un plan général provisoire des propriétés y joint.

Le plan général provisoire des propriétés susceptibles d'être frappées par les travaux projetés est déposé en même temps dans les bureaux ouverts à cet effet pour être consulté par toutes personnes intéressées pendant un (01) mois à dater de l'affichage.

Un certificat du maire constate l'accomplissement de cette double formalité de publicité et de dépôt.

Art 180: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 220) Le rapport constatant l'enquête parcellaire est publié par tout moyen de diffusion convenable, affichage, vulgarisation, radio communautaire, crieur public, outre les publications ou notifications.

Il est notifié s'il échet sans délai aux propriétaires concernés, aux occupants et usagers notoires et aux présumés propriétaires.

Art 181: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 221) Dans le délai de deux (02) 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.  
Sous peine de déchéance de leurs droits, tous intéressés sont tenus de se faire connaître dans le délai ci-dessus fixé.

Art 182: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 222) Dès la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique et jusqu'à ce que soit intervenu l'arrêté de cessibilité, aucune construction ne peut être élevée, aucune plantation pérenne ou amélioration ne peut être faite sur les terrains situés dans la zone fixée par l'edit acte, sans l'autorisation du maire de la commune expropriante ou du ministre dont dépend le service des domaines.

La durée des servitudes qui découlent du décret ou de l'arrêté déclaratif d'utilité publique peut être, par arrêté de l'autorité compétente, prorogée pour une période nouvelle d'un (01) an, lorsqu'il n'est pas intervenu d'acte de cessibilité dans un délai primitif d'un an. Si le décret ou l'arrêté déclaratif d'utilité publique porte désignation immédiate des propriétés à exproprier, la durée des servitudes ne peut dépasser un (01) an.

Art 183: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 223) Si le décret ou l'arrêté déclaratif d'utilité publique ne porte pas désignation des immeubles à exproprier, un arrêté de cessibilité est pris selon le cas par l'autorité compétente, sur la proposition du ministre dont relèvent les travaux à réaliser, qui lui transmet, en même temps, avec toutes indications de détails nécessaires, le dossier de l'affaire complété par le plan définitif d'ensemble des terrains à frapper d'expropriation ou le plan parcellaire s'il en a été établi un préalablement.

Art 184: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 224) Le décret ou l'arrêté de cessibilité, publié au journal officiel et dans un journal d'annonces légales ou un journal en tenant lieu, frappe d'expropriation tous les immeubles situés dans le périmètre concerné, et compris dans le plan y annexé, ou les droits réels immobiliers auxquels l'expropriation est applicable, sans qu'il soit besoin d'énumérer individuellement les terrains autres que ceux immatriculés ou cadastrés ou faisant l'objet de titre de concession ou de location domaniale, que l'enquête aurait révélés.

Art 185: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 225) L'arrêté de cessibilité doit être pris dans un délai maximum de six (06) mois à compter de la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique. A défaut de publication dans le délai ci-dessus, l'administration sera considérée comme y avoir renoncé.  
Une ampliation de l'arrêté de cessibilité et du plan y annexé est transmise au préfet et aux maires intéressés pour affichage en leurs bureaux.

Art 186: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 226) L'arrêté de cessibilité est notifié sans délai par l'autorité administrative aux propriétaires intéressés, occupants et usagers notoires.



Il appartient aux propriétaires dont les droits ne seraient pas désignés exactement par l'arrêté de cessibilité de se faire connaître à l'autorité compétente ayant initié les opérations en apportant par tout moyen la justification de leurs droits.

Art 187: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 227) L'arrêté de cessibilité ou un autre arrêté ultérieur publié au journal officiel peut frapper, en outre, soit en totalité, soit en partie, la portion restante de ces immeubles, ainsi que les immeubles avoisinants, lorsque l'expropriation en est jugée nécessaire dans l'intérêt de l'hygiène ou de l'esthétique ou pour mieux atteindre le but d'utilité publique envisagée.

Il fixe le nouveau délai qui ne peut dépasser un an du jour de son insertion au journal officiel à la diligence de l'expropriant et pendant lequel les propriétés désignées restent sous le coup de l'expropriation, et sont assujetties aux servitudes imposées.

Il désigne également les propriétés concernées.

Art 188: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 228) Dès la publication des arrêtés déclaratifs d'utilité publique et de cessibilité, une commission dont la composition et les attributions sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres, ou par arrêté, se transporte sur les lieux et procède, après avoir entendu les personnes intéressées dûment convoquées par la voie administrative, à l'évaluation des indemnités d'expropriation et de la valeur des immeubles susceptibles d'être assujetties à la redevance de plus-value.

#### **Sous-paragraphe 2: Tentative de cession amiable et de l'indemnité d'expropriation**

Art 189: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 232) Les indemnités fixées par la commission prévue à l'article précédent sont soumises à l'approbation selon le cas, du conseil communal ou du ministre des finances par les soins du ministre dont relèvent les travaux à réaliser et consignées ensuite au Trésor ; la consignation doit comprendre outre le principal, la somme nécessaire pour assurer pendant deux (02) ans, le paiement des intérêts au taux légal.

Art 190: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 234) 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, en tenant compte de leur valeur 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 projeté.

Art 191: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 235) Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les transactions, modifications ou améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à

l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces transactions, modifications ou améliorations ont eu lieu, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les transactions, modifications ou améliorations postérieures à la déclaration d'utilité publique prévue à l'article 237 du présent code. En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat.

### **Sous-paragraph 3 : Phase judiciaire d'expropriation**

Art 192: La phase judiciaire de l'expropriation est réglée conformément aux dispositions des articles 150, 151, 152, 153 et 154 du présent code.

Art 193: L'ordonnance d'expropriation et toute décision rendue en matière d'expropriation sont exécutoires conformément aux dispositions de l'article 154 du présent code.

Art 194: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 244) Si la Cour Suprême admet le recours, elle annule l'ordonnance, évoque l'affaire et statue sur l'entier litige.

### **Paragraphe 2: Procédure d'urgence de l'expropriation**

Art 195: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 245) Lorsqu'il est nécessaire de procéder d'urgence à la réalisation d'un projet dûment déclaré d'intérêt général dans tous domaines, notamment en matière militaire, d'assainissement urbain, d'hygiène ou de salubrité publique, l'expropriation s'opère suivant les dispositions exceptionnelles définies ci-après par les présentes dispositions et leurs textes d'application.

Art 196: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 246) L'autorité expropriante procède simultanément à une enquête de commodo et incommodo et à la déclaration d'utilité publique.

La durée de l'enquête est limitée à huit (08) jours.

L'acte de déclaration d'utilité publique est pris soit en Conseil des ministres soit par arrêté communal ou municipal.

L'acte déclaratif établit et caractérise l'urgence à peine de cassation.

Art 197: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 247) Dès la prise de l'acte déclaratif d'utilité publique, l'autorité compétente la notifie sans délai aux propriétaires et aux titulaires de droits avec offre d'indemnité. Les indemnités peuvent être préalablement consignées au Trésor public.

Art 198: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 248) En cas d'acceptation par le propriétaire ou le titulaire de droits immobiliers intéressé dans les trois (03) jours, il est immédiatement passé un acte de cession à soumettre au plus tard sous huitaine à l'homologation du président du tribunal compétent. Dès lors, l'autorité expropriante peut prendre possession des lieux. L'homologation est prononcée dans la quinzaine de la saisine du tribunal. La décision d'homologation est sans recours suspensif.

Art 199: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 249) En cas de non acceptation immédiate, les propriétaires et titulaires de droits à exproprier seront assignés en procédure sommaire devant le tribunal de première instance du lieu de situation des immeubles.

L'assignation énonce les sommes offertes par l'administration.

Le Tribunal peut statuer en cas de défaut.

Les personnes assignées ne seront recevables qu'en leurs demandes de sommes supérieures à celles offertes par l'administration.

Le tribunal fixe le montant des indemnités à verser par l'autorité expropriante dans les mêmes conditions qu'en procédure ordinaire d'expropriation et ordonne que moyennant consignation de cette somme, il pourra être pris possession immédiatement des lieux.

La décision est exécutoire dès son prononcé et n'est querellée que par pourvoi en cassation pour tous chefs de demandes.

Art 200: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin article 250) Lorsque l'expropriation urgente nécessite le déménagement immédiat des populations, l'autorité expropriante est tenue de leur fournir hébergement et/ou une provision sur l'indemnité d'éviction.

### **Section III: Occupations temporaires à des fins d'aménagement et d'urbanisme**

Art 201: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 251) En cas d'occupation temporaire, d'un terrain, soit pour y installer des bornes ou des signaux destinés à marquer les points trigonométriques et tous autres repères nécessaires, soit pour en extraire des terres ou matériaux, soit pour y fouiller ou y faire des dépôts de terre, soit d'une manière générale, pour tout autre objet relatif à l'exécution des travaux publics ou des travaux d'intérêt public, général ou collectif susceptibles ou non de donner lieu à expropriation, cette occupation est autorisée par une décision analogue à celle indiquant les travaux à raison desquels l'occupation est ordonnée, les surfaces sur lesquelles elle doit porter, la nature et la durée probable de l'occupation.

Ne peuvent être occupés temporairement, les cours, vergers et jardins attenants aux habitations et entourés de clôtures qu'avec l'accord des propriétaires.

Notification préalable d'une ampliation de ladite décision devant être affichée dans les délais et les lieux prévus à l'article précédent, doit également être faite au propriétaire intéressé par l'autorité administrative de qui elle émane.

Art 202: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 252) Lorsqu'une borne ou un signal est établi à demeure sur une propriété particulière, si la cession ou location amiables du terrain nécessaire à son emplacement ou sa conservation ne peuvent être obtenues, il sera procédé à son expropriation pour cause d'utilité publique.

La destruction, la détérioration ou le déplacement des bornes ou des signaux seront punis conformément aux textes en vigueur.

Art 203: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 253) Sous réserve de l'accomplissement des formalités prescrites à la fin du présent article, les agents de l'administration ou les personnes auxquelles elle délègue ses droits peuvent pénétrer dans les propriétés privées à l'occasion des opérations ci-après :

- étude des projets de travaux publics ou des travaux d'intérêt public, général ou collectif, susceptibles ou non de donner lieu à expropriation, travaux de triangulation, d'arpentage ou de nivellement faits pour le compte de l'Etat ou des collectivités territoriales ;
- étude en vue de l'installation des bornes ou signaux destinés à marquer les points trigonométriques et tous autres repères nécessaires.

Les opérations ci-dessus doivent être ordonnées soit par une décision conjointe du ministre concerné et de celui chargé de l'Intérieur soit par le maire précisant leur nature, la localité où elles doivent être faites ainsi que la date à laquelle elles doivent commencer.

Cette décision doit être affichée au moins dix jours à l'avance à la porte des bureaux administratifs et notifiée ou communiquée aux personnes concernées par tous moyens.

Art 204: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 254) A défaut d'arrangement entre l'administration ou son commis et le propriétaire intéressé, l'administration fait connaître à ce dernier le jour où l'entrepreneur commis compte se rendre sur les lieux ou s'y faire représenter, et l'invite en même temps à désigner un expert pour procéder contradictoirement avec celui qui aura été choisi par l'entrepreneur à la constatation de l'état des lieux.

Art 205: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 255) Au jour fixé, les deux experts dressent un procès-verbal de l'opération qui doit fournir les éléments nécessaires pour évaluer le dommage.

Si le propriétaire ne s'est pas fait représenter, l'expert de l'entrepreneur procède seul à la constatation de l'état des lieux. Dans ce dernier cas, ou si les parties sont d'accord, les travaux peuvent commencer aussitôt. En cas d'accord sur le montant de l'indemnité, celle-ci est immédiatement versée.

En cas de désaccord sur l'état des lieux et le montant du dommage, la partie la plus diligente saisit le tribunal.

Art 206: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 256) Immédiatement après la fin de l'occupation temporaire des terrains, et à la fin de chaque campagne, si les travaux doivent durer plusieurs années, la partie la plus

diligente, à défaut d'accord amiable sur l'indemnité, saisit le tribunal statuant en matière sommaire pour le règlement de ladite indemnité.

L'indemnité est déterminée en tenant compte :

- du dommage fait à la surface ;
- de la valeur des matériaux extraits ;
- de la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour les terrains, de l'exécution des travaux ;
- de la durée de la privation.

Les constructions, plantations et améliorations ne donnent lieu à aucune indemnité lorsque, en raison de l'époque où elles ont été faites ou de toute autre circonstance, il est établi qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Art 207: (Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, article 257) L'occupation des terrains nécessaires à l'exécution des travaux publics en vertu du présent code ne peut être ordonnée pour un délai supérieur à cinq (05) années sauf accord des propriétaires.

## **CHAPITRE II: RESERVES FONCIERES**

Art 208: La réserve foncière est un outil permettant l'acquisition de façon anticipée de terrains dans un secteur où un parti d'aménagement a été défini.

Le gel de ces terrains a pour objet d'éviter que leur utilisation immédiate ne compromette le programme de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements y ayant vocation.

Art 209: Les réserves foncières peuvent être constituées par voie d'acquisition amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de réaliser les futures opérations d'aménagement, de préserver et d'aménager des espaces naturels et des zones touristiques.

Art 210: Pour la sécurisation de ces réserves foncières, l'Etat, les collectivités décentralisées, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sont tenus de faire les formalités de confirmation de leurs droits fonciers et l'enregistrement de la réserve sur les registres fonciers dans un délai d'un (01) an dès sa constitution.

Art 211: Toute personne morale acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille. Sa création doit être motivée et répondre à un objectif prévu par les textes en vigueur.

En dehors des cessions que les personnes morales peuvent se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent être cédés en pleine propriété sous quelque forme que ce soit avant leur utilisation définitive. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Art 212: Les réserves constituées au présent chapitre peuvent être utilisées pour des actions ou opérations d'aménagement développées aux articles 218 à 224 du présent code.

### **CHAPITRE III: EMBLEMES RESERVES**

Art 213: Les emplacements réservés sont des périmètres où doivent être réalisés des équipements publics d'intérêt général, ayant pour objet d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.  
Ces emplacements doivent être délimités grâce aux documents d'aménagement et d'urbanisme.

Art 214: La création d'un emplacement réservé est subordonnée à l'accomplissement des formalités techniques et administratives visant à :

- planifier les équipements projetés en tenant compte des besoins des populations ;
- identifier les bénéficiaires ainsi que les responsables concernés ;
- sécuriser les emplacements réservés par l'accomplissement des formalités de confirmation du droit foncier.

Art 215: La décision par laquelle est créé un emplacement réservé est susceptible de recours pour excès de pouvoir.

Art 216: Le propriétaire d'un emplacement réservé peut mettre la collectivité en demeure d'acquiescer à l'amiable son terrain dans un délai de deux (02) ans à compter de la date de création de l'emplacement.

A défaut d'accord amiable dans le délai prescrit, le juge de l'expropriation est saisi dans un délai d'un (1) an pour arbitrer le prix entre les parties, sauf dans le cas où le sursis à statuer a été prononcé.

Art 217: Les droits des propriétaires d'emplacements réservés ainsi que les modalités et le montant de la compensation à leur verser sont fixés conformément aux dispositions du droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice du droit de préemption.

## **LIVRE III : AMÉNAGEMENT FONCIER**

### **TITRE PREMIER : OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

#### **CHAPITRE PREMIER: GENERALITES**

Art 218: Les actions ou opérations d'aménagement visées à l'article 222 du présent code ont pour objet de mettre en œuvre:

- une politique locale de l'habitat ;
- l'extension ou l'accueil des activités économiques;
- le développement des loisirs et du tourisme;
- la réalisation des équipements collectifs;
- la lutte contre l'insalubrité;
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti;
- la protection des espaces naturels et la création des zones spéciales d'aménagement.

Art 219: L'aménagement au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui vise dans le cadre de leurs compétences, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations et, à en assurer leur harmonisation.

Art 220: Les opérations d'aménagement et d'urbanisme sont initiées, conduites et réalisées en concertation avec les populations intéressées.

Le conseil municipal ou communal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les populations, les associations locales, autres personnes concernées notamment les représentants des chambres consulaires, avant :

- toute modification ou révision du plan d'occupation des sols portant sur une zone d'urbanisation future (ZUF) ;
- toute création à son initiative d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- toute opération d'aménagement réalisée par la commune qui modifie de façon substantielle le cadre de vie de la population ou l'activité économique de la commune.

Art 221: A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal ou communal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal ou communal et tenu à la disposition du public.

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, celui-ci est tenu aux mêmes obligations que la commune.

Art 222: L'Etat, les collectivités locales décentralisées, les établissements publics de coopération intercommunale peuvent confier la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée y ayant vocation.

Lorsque la convention est passée avec un établissement public, une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par des personnes publiques ou leurs groupements, elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement et se voir confier des acquisitions par voie d'expropriation.

Art 223: Dans les agglomérations ou l'état de l'habitat existant nécessite la mise en œuvre de procédure d'amélioration et de réhabilitation, le conseil municipal ou communal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent élabore un programme de référence destiné à servir de cadre aux actions ou opérations d'aménagement, visant notamment la mise en valeur des quartiers anciens, la protection du patrimoine historique, architectural et des sites urbains, à la lutte contre l'insalubrité et l'amélioration du confort des logements.

Art 224: Les opérations d'aménagement urbain prennent la forme de :

- lotissement ;
- remembrement urbain ;
- rénovation urbaine ;
- restructuration ;
- opération d'habitat ;
- restauration immobilière ;
- secteur sauvegardé ;
- aménagement concerté.

Art 225: Les zones d'aménagement rural sont celles visées à l'article 115 du présent code.

## **CHAPITRE II: LOTISSEMENT**

### **Section 1 : Généralités**

Art 226: Constitue un lotissement toute opération d'aménagement ayant pour objet la division d'un terrain nu à plus de deux (02) lots viabilisés destinés à l'habitation, à l'implantation des équipements communautaires, administratifs, commerciaux, industriels, artisanaux, touristiques et de loisirs.

Art 227: Le seuil maximum de superficie d'un lotissement ordinaire est de cent (100) hectares. Au-delà de ce seuil, l'opération ne peut être ordonnée que par décret pris en Conseil des Ministres.

Art 228: Des décrets pris en Conseil des Ministres fixent :

- la grille des normes et le standing des équipements à mettre en place dans les opérations de lotissement ;
- les divisions foncières ne constituant pas des lotissements.

Art 229: Toute opération de lotissement doit faire l'objet d'une autorisation de lotir, qui est subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'établissement du plan de lotissement.



Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les modalités d'obtention de l'autorisation d'établissement du plan de lotissement.

Art 230: Est interdite toute vente ou location des terrains ou des constructions comprises dans un lotissement non approuvé ou non achevé.

Art 231: Les opérations de lotissement se font sous la maîtrise d'ouvrage des mairies territorialement compétentes et sous le contrôle du Ministère de l'Urbanisme.

Art 232: Sont compétents pour initier un projet de lotissement :

- les Ministères chargés de l'Urbanisme, du domaine pour le compte de l'Etat ;
- les Préfets de Départements, les Maires pour le compte des collectivités territoriales ;
- les personnes morales de droit public ou privé et les personnes physiques justifiant d'un certificat de propriété foncière (CPF).

### **Section 2: Dossier de demande d'autorisation de lotir**

Art 233: Tout dossier de demande d'autorisation de lotir est déposée à la mairie territorialement compétente, quelles que soient la nature et l'importance du projet contre décharge.

#### **Paragraphe 1: Pièces constitutives du dossier**

Art 234: Tout dossier de demande d'autorisation de lotir doit comporter des pièces graphiques et écrites.

- Au titre des pièces graphiques :
  - le plan de situation ;
  - le levé topographique comportant la planimétrie et l'altimétrie ;
  - le plan de principe général d'aménagement ;
  - le plan de voirie et d'équipement ;
  - le plan de principe d'assainissement ;
  - le plan de profil en travers-type des voies proposées ;
  - le plan parcellaire.
- Au titre des pièces écrites :
  - l'autorisation d'établissement du plan de lotissement ;
  - le rapport de présentation comportant la note de présentation ;
  - le règlement d'urbanisme ;
  - le cahier des charges et prescriptions techniques ;
  - le répertoire des lots créés ;
  - le certificat d'études d'impact environnemental ;
  - le programme d'exécution physique et financière ;
  - la garantie financière attestant de la capacité du requérant à conduire à terme les travaux.

## Paragraphe 2: Instruction

Art 235: Le dossier de demande d'autorisation de lotir est instruit :

- au nom de la commune, par le maire ou le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale lorsqu'il s'agit d'un territoire couvert par un plan d'occupation des sols (POS) approuvé ou un document en tenant lieu ;
- au nom de l'Etat par le préfet de département, pour les communes ne disposant pas d'un plan d'occupation des sols ou d'un document en tenant lieu.

Art 236: Les opérations de lotissement sont réalisées en plusieurs phases :

- phase d'études ;
- phase d'enquête publique ;
- phase d'adoption et d'approbation ;
- phase d'application ;
- phase de contrôle technique.

Les phases d'enquête publique, d'adoption, d'approbation et d'application sont réalisées conformément aux textes en vigueur.

Art 237: La phase d'études comporte une série d'actes. La détermination de ces actes ainsi que les différents acteurs y intervenant sont précisés par des textes d'application du présent code.

Art 238: Le contrôle technique des opérations de lotissement relève de la compétence de la Direction de l'Urbanisme qui peut déléguer ses compétences aux Directions Départementales de l'Urbanisme.

En cas de nécessité, la Direction de l'Urbanisme passe un contrat avec des géomètres assermentés ou des cabinets de géomètres experts agréés pour le contrôle technique.

Art 239: Tout cabinet de géomètre commis pour le contrôle dans un périmètre donné est interdit de tous travaux d'application dans le même périmètre.

Art 240: Les différentes phases du lotissement sont mises en œuvre par les cabinets de géomètres-experts et d'architectes urbanistes agréés.

Les rôles de ces cabinets à chaque phase du lotissement jusqu'au constat d'achèvement des travaux, sont fixés par des textes d'application du présent code.

Art 241: Lorsque l'approbation d'un document d'aménagement et d'urbanisme a été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, le maire peut faire modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le cahier des charges dudit lotissement, pour les mettre en concordance avec le document d'aménagement et d'urbanisme.

La décision du maire est prise après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.

Lorsque le document d'aménagement et d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit document.

Art 242: Le délai d'instruction des demandes d'autorisation de lotir est fixé à deux (02) mois.

### **Section 3: Décision**

Art 243: L'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation de lotir se prononce par arrêté dans un délai d'un (01) mois à compter de la clôture de l'instruction sanctionnée par un procès verbal.

En cas de rejet de la demande, ou si elle est assortie de prescription ou d'un sursis à statuer, la décision doit être motivée.

Art 244: L'autorisation de lotir est délivrée :

- au nom de la commune, par le maire, lorsqu'il s'agit d'un territoire couvert par un plan d'occupation des sols (POS) approuvé ou un document en tenant lieu ;
- au nom de l'État par le préfet de département, pour les communes ne disposant pas d'un plan d'occupation des sols ou d'un document en tenant lieu.

Art 245: L'arrêté d'autorisation est notifié au demandeur sans délai, et devient exécutoire dès cette notification. A défaut de notification dans le délai prescrit, le demandeur peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec avis de réception.

Art 246: L'arrêté d'autorisation de lotir doit faire l'objet d'une publicité.

Les affiches, annonces, et tous moyens de publicité doivent faire connaître la date de l'arrêté d'autorisation de lotir et rappeler que le projet autorisé est déposé à la mairie. Ils ne doivent porter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté.

### **Section 4: Effets**

Art 247: L'autorisation de lotir est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de dix-huit (18) mois à compter de la notification au lotisseur.

Il en est de même, si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté, lequel ne peut en aucun cas excéder trois (03) ans.

Art 248: L'autorisation de lotir produit des effets à l'égard de l'Administration :

- l'incorporation au domaine public des réserves foncières et des équipements collectifs du lotissement ;
- le transfert et la notification de la propriété au profit des bénéficiaires qui sont tenus de faire les formalités de confirmation de leur droit foncier ainsi que la mise en valeur des biens concernés ;
- la suspension pendant cinq (05) ans de l'exercice du droit de préemption urbain à l'intérieur du périmètre de lotissement.

Art 249: Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'aménagement et d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix (10) années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Art 250: Les documents notamment les graphiques, répertoires, plans et cartes sont transmis à la Direction de l'Urbanisme par le maître d'ouvrage à la fin d'une opération de lotissement pour leur validation et le coarchivage, aux fins de l'élaboration et de l'actualisation du cadastre.

Les modalités de validation de ces documents ainsi que leur modification ultérieure sont précisées par un texte d'application du présent code.

Art 251: A l'achèvement de ces travaux, l'autorité administrative délivre, à la requête du lotisseur, dans le délai d'un (01) mois, un certificat constatant l'exécution des prescriptions de l'arrêté.

Ce certificat d'achèvement permet au lotisseur la commercialisation de ses lots.

### **CHAPITRE III: REMEMBREMENT URBAIN**

#### **Section 1: Généralités**

Art 252: Constitue un remembrement urbain toute opération de restructuration du sol ayant pour objet de remodeler un parcellaire existant en vue de la création de terrains à bâtir ainsi que la mise en place des équipements collectifs.

Le remembrement urbain peut porter sur des parcelles de terrain bâties ou non bâties et sur des terrains qui n'ont pas tous la même vocation.

Les terrains apportés sont redistribués aux anciens propriétaires après modification de l'assiette de leurs parcelles.

Art 253: Le seuil maximum de superficie d'un remembrement ordinaire est de cent (100) hectares.

Au-delà de ce seuil, l'opération ne peut être ordonnée que par un décret pris en Conseil des Ministres.

Art 254: La grille des normes et le standing des équipements à mettre en place dans les opérations de remembrement sont fixés par un décret pris en Conseil des Ministres.

Art 255: Sont compétents pour initier un projet de remembrement :

- les Ministères chargés de l'Urbanisme, du domaine pour le compte de l'Etat ;
- le Préfet de Département, le Maire, le président de l'EPCI pour le compte des collectivités territoriales ;
- les personnes morales de droit public ou privé et les personnes physiques justifiant d'un certificat de propriété foncière (CPF) ;
- les propriétaires groupés en association d'intérêt foncier.

Art 256: La demande d'autorisation de remembrement est instruite :

- au nom de la commune, par le maire ou le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale lorsqu'il s'agit d'un territoire couvert par un plan d'occupation des sols (POS) approuvé ou un document en tenant lieu ;
- au nom de l'Etat par le préfet de département, pour les communes ne disposant pas d'un plan d'occupation des sols ou d'un document en tenant lieu.

Art 257: Toute opération de remembrement doit faire l'objet d'une autorisation de remembrer, qui est subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'établissement du plan de remembrement.

Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les modalités d'obtention de l'autorisation d'établissement du plan de remembrement.

Art 258: L'apport minimum de superficie de terrain, permettant de bénéficier d'un lot dans une opération de remembrement est fixé par un décret pris en Conseil des Ministres.

Art 259: L'emprise des voies à créer, la nature et le nombre des équipements sociocommunautaires dans le cadre d'une opération de remembrement sont fonction de la destination de l'opération.

Un décret pris en Conseil des Ministres fixe pour chaque catégorie d'opération une grille des équipements.

Art 260: Un décret pris en Conseil des Ministres précise les modalités de calcul du taux de participation aux équipements (TPE) collectifs à appliquer à toutes les formes de propriété relevées au cours des opérations de remembrement urbain.

Art 261: Est interdite toute vente ou location des terrains ou des constructions comprises dans un remembrement non approuvé ou non achevé.

## **Section 2: Procédure**

Art 262: Pendant la période de l'élaboration des plans de remembrement, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans la zone à remembrer sans autorisation préalable de l'autorité ayant en charge l'opération de remembrement.

Art 263: Dans le cas où une parcelle n'est plus constructible du fait de sa surface ou des servitudes qui pèsent sur elle, le propriétaire peut demander à la délaissier et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur de la parcelle avant le remembrement.

La détermination du montant de l'indemnité est faite comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art 264: La mission d'étude de plan de remembrement urbain comporte les phases d'élaboration, d'adoption du projet et du plan définitif de remembrement urbain.

Art 265: Le levé topographique comportant la planimétrie et l'altimétrie est élaboré par l'Institut Géographique National ou par un cabinet de géomètres experts agréés.

Art 266: Les cabinets d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à élaborer le projet de remembrement urbain.



Art 267: Tout projet de remembrement urbain est déposé à la mairie territorialement compétente, contre décharge.

Art 268: Tout projet de remembrement urbain soumis à l'approbation doit comporter les documents d'état des lieux et les propositions de remembrement.

1- état des lieux

- au titre des documents graphiques:
  - le plan de situation;
  - le levé topographique comportant la planimétrie et l'altimétrie;
  - le plan de voirie et d'équipement existant;
  - le plan de principe d'assainissement existant;
  - le plan de profil en travers-type des voies existantes;
  - le plan parcellaire.
- au titre des documents écrits:
  - le répertoire des lots existant et la désignation des propriétaires
  - le certificat d'études d'impact environnemental.

2- Proposition de remembrement

- au titre des documents graphiques :
  - le plan de situation ;
  - le levé topographique comportant la planimétrie et l'altimétrie ;
  - le plan de principe général d'aménagement ;
  - le plan de voirie et d'équipement ;
  - le plan de principe d'assainissement ;
  - le plan de profil en travers-type des voies proposées ;
  - le plan parcellaire.
- au titre des documents écrits :
  - l'autorisation d'établissement du plan de remembrement ;
  - le rapport de présentation comportant la note de présentation ;
  - le règlement d'urbanisme ;
  - le cahier des charges et prescriptions techniques ;
  - le répertoire des lots créés et la désignation des propriétaires ;
  - le programme d'exécution physique et financière ;
  - la garantie financière attestant de la capacité du requérant à conduire à terme les travaux.

Art 269: Une enquête publique est organisée par le préfet ou le maire conformément à la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique en vigueur.

### **Section 3: Décision**

Art 270: L'autorisation de remembrement urbain est délivrée dans les mêmes formes et conditions prévues aux articles 243 à 246 sur le lotissement du présent code.

#### **Section 4: Effets**

Art 271: L'autorisation de remembrement urbain produit les mêmes effets que l'autorisation de lotir prévue aux articles 247 et 251 du présent code

### **CHAPITRE IV: RENOVATION URBAINE**

#### **Section 1: Objectifs**

Art 272: La rénovation urbaine est une opération qui consiste à moderniser et à remodeler les quartiers anciens caractérisés par un habitat vétuste, ou ne répondant plus aux normes d'occupation des sols en vigueur.

La rénovation urbaine peut être menée de façon totale ou partielle.  
Elle peut faire changer la destination des quartiers.

Art 273: Les opérations de rénovation urbaine peuvent entraîner :

- les démolitions nécessaires et la mise en état du sol ;
- l'aménagement des espaces nécessaires à la voirie et aux équipements collectifs ;
- la remise à neuf d'immeubles ;
- l'édification de nouvelles constructions ;
- le relogement éventuel et/ou l'indemnisation des anciens propriétaires.

#### **Section 2: Procédure**

Art 274: L'initiative de l'opération de rénovation urbaine peut émaner soit de l'État soit d'une commune ou d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale œuvrant en matière d'urbanisme et d'habitat.

Art 275: Pendant la période d'élaboration des plans de rénovation, les mesures de sauvegarde suivantes s'imposent :

- la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouvrir des établissements classés ;
- la soumission à autorisation administrative préalable de tous travaux publics et privés ;
- la suspension générale de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;
- la suspension de toute vente d'immeuble.

Ces mesures de sauvegarde ne sont valables que pour une durée de trois (03) ans à compter de la publication du plan au Journal officiel.

Cette durée est susceptible d'une prorogation si les circonstances l'exigent sans toutefois dépasser un (01) an.

Art 276: Le plan de rénovation doit être compatible avec le plan d'occupation des sols de la zone concernée ou d'un document en tenant lieu.



### **Section 3: Approbation et effets**

**Art 277:** Les plans de rénovation sont approuvés par décret pris en Conseil des Ministres.

**Art 278:** Tout propriétaire d'immeuble ou de droits réels immobiliers à qui l'autorisation de vendre a été refusée en vertu de l'application des mesures de sauvegarde, peut mettre en demeure la personne morale chargée de l'opération ou celle qui en a pris l'initiative, d'acquérir son bien à un prix arrêté d'accord parties.

A défaut d'accord amiable sur le prix, le juge de l'expropriation est saisi.

**Art 279:** Les personnes physiques ou morales acceptant de participer à l'opération, lorsqu'elles cèdent leurs droits, obtiennent, en contrepartie de la cession de ces droits, une créance sur l'Etat, la commune ou l'organisme chargé de la rénovation urbaine.

Les contestations relatives au montant de ladite créance sont réglées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art 280:** Sont expropriés, les propriétaires des immeubles dont la remise en état ou la démolition est nécessaire et qui ne peuvent ou n'acceptent pas de participer à l'opération, ou qui, étant d'accord, n'ont pas souscrit à la convention de participation dont l'objet et les modalités sont définis dans le présent Code.

**Art 281:** Les personnes participant à l'opération peuvent se constituer en une association chargée de les représenter auprès de l'Etat, la commune ou l'organisme chargé de la rénovation.

Cette association est tenue informée des décisions prises par l'Etat, ou l'organisme chargé de la rénovation. Elle peut demander communication de toutes pièces utiles.

Elle doit notamment être appelée à donner son avis sur les conditions dans lesquelles les biens donnés en emploi seront évalués et répartis entre ses membres.

**Art 282:** Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles faisant l'objet de rénovation urbaine doivent recevoir, un préavis de six (06) mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties d'immeuble concerné par l'opération.

Le préavis, délivré par acte extrajudiciaire doit à peine de nullité, indiquer :

- la référence de la décision de rénovation ;
- la nature et la description des travaux projetés ;
- le nom, le cas échéant, du maître d'œuvre et de l'entrepreneur en charge des travaux ;
- s'il est ou non prévu dans l'immeuble reconstruit, l'aménagement de locaux pour l'exercice de la même activité bénéficient d'un droit prioritaire au bail.

**Art 283:** Les locataires dont des locaux sont frappés par la rénovation, que leur bail soit à durée déterminée ou indéterminée reçoivent, à la requête du maître d'ouvrage, un préavis de six (06) mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties de l'immeuble concerné par l'opération.

Le préavis délivré par acte extrajudiciaire doit, à peine de nullité, indiquer :

- la référence complète de la décision de rénovation ;
- la nature et la description des travaux projetés ;
- le nom, le cas échéant, du maître d'œuvre et de l'entrepreneur en charge des travaux ;
- l'engagement du maître d'ouvrage de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier.

Art 284: Les propriétaires, locataires ou occupants réguliers d'immeubles visés par l'opération ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par le maître d'œuvre spécialement habilité à cet effet.

#### **CHAPITRE V: RESTRUCTURATION**

Art 285: L'opération de restructuration consiste en l'aménagement des zones non loties, vétustes ou insalubres. Ces zones sont caractérisées par une occupation anarchique de l'espace avec un manque notable d'équipements collectifs.

Art 286: L'opération a pour objet d'assurer une utilisation et une organisation plus rationnelle de l'espace et d'améliorer le cadre de vie des populations.

L'Etat, la commune ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale prend l'initiative de l'opération de restructuration. Ils peuvent soit procéder eux-mêmes à l'opération, soit la confier à un organisme public ou privé d'aménagement.

Art 287: L'opération fait l'objet d'un plan de restructuration qui respecte les dispositions du plan d'occupation des sols ou de tout document en tenant lieu.

Art 288: Les procédures, d'élaboration, d'approbation, et d'exécution des opérations de restructuration sont définies par un décret pris en Conseil des Ministres.

#### **CHAPITRE VI: OPERATION D'HABITAT**

Art 289: Constitue une opération d'habitat, les immeubles bâtis destinés à l'habitation, situés, soit sur un même terrain, soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et édifiées simultanément ou successivement par un même propriétaire en vue de ventes ou de locations ultérieures.

Art 290: La création d'une opération d'habitat est subordonnée à une autorisation délivrée par le maire de la commune.

Art 291: Le maire de la commune peut subordonner l'autorisation d'une opération d'habitat à l'exécution des travaux d'aménagement tels que : voirie, assainissement, alimentation en eau, électricité, éclairage public, ainsi que des édifices et services publics, des places publiques et des espaces verts.

Art 292: L'édification de constructions, ainsi que la vente ou la location des immeubles bâtis ou des terrains compris dans une opération d'habitat ne peuvent être effectuées qu'après la réalisation des travaux d'aménagement autorisés ou imposés en vertu de l'article précédent.

Art 293: En cas d'inobservation des dispositions du présent chapitre et des textes pris pour son application, le vendeur ou le bailleur de terrains ou de constructions compris dans une opération d'habitat est sanctionné par des peines prévues par le présent code. Les conditions de délivrance de l'autorisation de l'opération d'habitat ainsi que les modalités de réalisation des équipements publics sont fixées par un décret pris en Conseil des Ministres.

## **CHAPITRE VII: RESTAURATION IMMOBILIERE**

### **Section 1: Champ d'application**

Art 294: La restauration immobilière est une opération d'aménagement conduite par les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, ou par l'Etat, en vue de la réalisation par des personnes publiques ou privées de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Entrent dans le champ d'application de la restauration immobilière les bâtiments menaçant ruine et présentant un danger pour la sécurité publique.

Art 295: Le périmètre de restauration immobilière est délimité par délibération du conseil municipal ou communal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé et par l'autorité administrative, sur proposition ou avis favorable du conseil municipal ou communal.

Art 296: L'arrêté d'autorisation de la restauration immobilière fait l'objet de publicité conformément aux textes en vigueur.

### **Section 2: Procédure**

Art 297: La mission de levé d'état des lieux est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Art 298: La mission d'étude de plan de restauration immobilière comporte les phases d'élaboration, d'adoption du projet et du plan définitif de restauration immobilière.

Art 299: L'avis favorable de la direction chargée du patrimoine culturel doit être requis avant l'exécution de tous travaux de restauration immobilière, sur des immeubles classés monuments et sites historiques.

Art 300: Les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ou communaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de restauration immobilière.

Art 301: A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation de restauration immobilière, le maître de l'ouvrage fait dresser par un géomètre agréé, l'état des lieux du périmètre à restaurer.

Art 302: Une enquête publique est organisée dans des formes semblables à l'expropriation par le préfet ou le maire.

Un avis d'enquête publique sur le projet de plan est publié conformément aux textes en vigueur.

Art 303: Sur la base d'enquêtes menées sur ledit périmètre, un rapport est établi, lequel comporte la liste exhaustive des immeubles à restaurer, avec les références cadastrales des parcelles qui les abritent.

Cette liste doit être certifiée par un cabinet d'architectes ou d'urbanistes agréé.

Art 304: Le projet de plan d'ensemble de restauration immobilière est établi sur la base de l'état des lieux et du rapport d'enquête.

Il est soumis par le maître d'œuvre pour contrôle au service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Art 305: Des copies du projet de restauration immobilière, corrigées et obligatoirement cachetées par le service technique chargé de l'urbanisme territorialement compétent, sont transmises par le maître d'œuvre du projet au président de la Commission communale de l'urbanisme.

### **Section 3: Effets**

Art 306: A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de restauration immobilière, aucune construction nouvelle, aucune adjonction, extension, surélévation ou transaction ne peut être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à restaurer.

Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

### **Section 4: Exécution des travaux**

Art 307: Le projet de plan de restauration immobilière, approuvé par arrêté du maire, doit être affiché dans les bureaux de la commune ou de la municipalité concernée, du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent et enfin au siège du promoteur immobilier ayant la charge d'exécution de l'opération projetée.

Art 308: Le détail des travaux à réaliser sur chaque immeuble à restaurer, le devis estimatif desdits travaux, ainsi que leur délai d'exécution sont notifiés par le promoteur à tout propriétaire d'immeuble concerné.

Art 309: Les travaux de restauration immobilière doivent être exécutés sous le contrôle des services techniques municipaux ou communaux ayant l'expertise nécessaire, des services techniques chargés de la construction ou des bureaux d'études d'architecture et d'ingénierie agréés.

## **CHAPITRE VIII: SECTEUR SAUVEGARDE**

### **Section 1 : Création des secteurs sauvegardés**

Art 310: Des secteurs sont dits sauvegardés lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles.

Ils peuvent être créés par décret pris en Conseil des Ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de la culture.

Une commission nationale des secteurs sauvegardés, créée par décret et placée auprès du ministre chargé de la culture, propose la création de secteurs sauvegardés.

Art 311: la révision des plans de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour leur établissement

### **Section 2 : Instruction et effets du plan de sauvegarde et de mise en valeur**

Art 312: L'instruction du plan de sauvegarde et de mise en valeur est conduite sous l'autorité du préfet qui par arrêté procède à sa délimitation.

Un architecte chargé de proposer le plan de sauvegarde et de mise en valeur est désigné, après agrément conjoint du Ministre chargé de la Culture et du Ministre chargé de l'Urbanisme, par le maire ou à défaut, par le préfet du département.

Le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis à l'avis de la commission départementale d'urbanisme.

Il est soumis à enquête publique par arrêté du préfet de département dans les formes prescrites par le présent code.

Art 313: Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis à l'approbation de la commission nationale des secteurs sauvegardés, sur la base des résultats des enquêtes et des avis émis, en application de l'article précédent.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur le rapport conjoint des Ministres chargé de la culture et tourisme, de l'urbanisme et de l'intérieur.

Art 314: A compter de la décision de création délimitant le secteur sauvegardé, toute opération ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumise soit à autorisation dans les formes et conditions prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux exemptés de permis.

Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pendant la période d'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, un sursis à statuer peut être prononcé à l'encontre des travaux de même nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus, et ce, dans les conditions et délais prévus par le présent code.

Art 315: Le plan de sauvegarde et de mise en valeur adopté par décret pris en Conseil des Ministres entre en vigueur à compter de la date de publication de l'acte délimitant le secteur sauvegardé.

### **CHAPITRE IX: ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**

Art 316: Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Art 317: Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été rendu public ou approuvé dans des communes, parties de communes ou ensemble de communes, des zones d'aménagement concerté ne peuvent y être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Art 318: Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est délimité par décision administrative prise à la demande ou après délibération des conseils municipaux ou communaux ou des organes délibérants des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant compétence en matière d'urbanisme.

Art 319: Les institutions consulaires sont associées à l'élaboration des plans d'aménagement de zone en ce qu'ils concernent l'implantation des équipements commerciaux et artisanaux. Elles assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Art 320: Le plan de la zone d'aménagement concerté, est soumis à enquête publique par le maire lorsque la commune dispose d'un plan d'occupation du sol ou un document en tenant lieu ou par le préfet.  
L'enquête est organisée dans les formes prescrites par les textes en vigueur.

Art 321: Dans les zones urbaines disposant de plans d'occupation des sols, une même zone d'aménagement concerté peut être sur plusieurs emplacements territorialement distincts. Toutefois, pour la densité des constructions existantes, les surfaces prises en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement à l'intérieur de chaque emplacement territorial.

Art 322: A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus par le présent code.

Art 323: Il est établi, dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement de zone conforme aux orientations du schéma directeur s'il en existe un. Ce plan est approuvé par l'autorité administrative compétente, après enquête publique et avis du conseil municipal ou communal ou de l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Le plan d'aménagement de zone approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol.

Art 324: Un décret pris en Conseil des Ministres fixe, en tant que de besoin, les conditions de création et de réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Art 325: Toutes les opérations d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception du lotissement et du remembrement urbain doivent faire l'objet d'un dossier dont le contenu est fixé par un décret pris en Conseil des Ministres.

## **LIVRE IV : REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONTRUIRE ET A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL**

### **TITRE PREMIER: CERTIFICAT D'URBANISME**

Art 326: Quiconque désire entreprendre ou modifier une construction de quelque nature que ce soit est tenu d'obtenir un certificat d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme précise les conditions générales d'utilisation du terrain, la densité de construction admise.

Art 327: Le certificat d'urbanisme est facultatif pour les constructions situées dans des zones couvertes par un document d'urbanisme régulièrement approuvé.

Art 328: Le certificat d'urbanisme est délivré, soit au nom de la commune si celle-ci est dotée d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé, soit au nom de l'Etat dans le cas contraire.

Art 329: Les pièces, la forme, les conditions et délais d'obtention du certificat d'urbanisme sont déterminé par un décret pris en Conseil des Ministres.

### **TITRE II : PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **CHAPITRE PREMIER : GENERALITES**

Art 330: Quiconque désire entreprendre une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire.

Cette obligation s'impose aux personnes morales de droit public ainsi qu'aux personnes morales et physiques de droit privé.

Art 331: Le permis de construire est exigé pour :

- les travaux de restauration immobilière ;
- les modifications extérieures apportées aux constructions existantes ;
- les reprises de gros œuvre ;
- les surélévations ;
- les travaux entraînant une modification de la destination du bâtiment et de la distribution intérieure sur des points visés par les règlements sanitaires.

Art 332: Sont exemptés du permis de construire, les travaux concernant :

- les modifications intérieures ne changeant pas la destination des ouvrages, ne créant pas des niveaux supplémentaires et n'affectant pas la stabilité des ouvrages ;
- les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- les installations techniques de services publics ou concessionnaires de services publics tels que les ouvrages de transport d'énergie, les postes de transformation



dont la surface au sol est inférieure à six (06) mètres carrés et la hauteur inférieure à trois (03) mètres, les lignes et cabines téléphoniques.

Art 333: Les constructions visées à l'article précédent, sont exemptés par décret pris en Conseil des Ministres.

Les constructions visées à l'article précédent, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Art 334: Lorsque les constructions projetées sont soumises, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont le respect est contrôlé par un ministère autre que celui chargé de l'urbanisme, le permis ne peut être délivré qu'après l'accord de celui-ci ou de son représentant et tient lieu d'autorisation.

Art 335: Sont considérées comme constructions à caractère national :

- les aéroports, les installations portuaires, les usines, les gares de triage et les gares principales, les installations de télécommunication ;
- les constructions, les installations et les travaux réalisés par des États étrangers ou des organisations internationales et ce, en conformité avec les dispositions de la Convention de Vienne sur les relations diplomatiques du 18 avril 1961 ;
- les ouvrages situés à proximité d'installations militaires ou aéroportuaires, dans un périmètre de sécurité dont les dimensions et les caractéristiques sont précisées par arrêtés des ministres en charge des secteurs concernés ;
- les constructions ayant plus de trois (03) étages habitables ;
- les établissements classés insalubres, incommodes et dangereux ;
- les immeubles dont la hauteur du plancher bas du dernier étage habitable est égale ou supérieure à 27 mètres ;
- les constructions situées à l'intérieur d'un site inscrit ou classé ou à l'intérieur d'un secteur sauvegardé.

## **CHAPITRE II: INSTRUCTION ET DELIVRANCE**

### **Section 1: Instruction**

Art 336: La demande de permis de construire n'est instruite que si le projet de construction envisagé est élaboré et signé par un architecte sauf dans les cas prévus à l'article 344 du présent code.

Les modèles types de constructions et leurs variantes industrialisées ou non sont établis par un architecte avant toute commercialisation.

Art 337: Le dossier de demande de permis de construire comporte des pièces écrites et graphiques.

Art 338: Toute demande de permis de construire est déposée en six (06) exemplaires au Maire de la commune concerné quelle que soit la nature et l'importance du projet.

Une attestation de recevabilité est délivrée au pétitionnaire séance tenante.

- 1- Dans le cas où le permis de construire est délivré au nom de l'Etat, pour des constructions à caractère national, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres au représentant de l'Etat dans la semaine qui suit le dépôt.
- 2- Dans le cas où le permis de construire n'est pas délivré au nom de l'Etat, le maire transmet un exemplaire de la demande au représentant de l'Etat dans la semaine qui suit le dépôt.
- 3- Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande, transmet un exemplaire au Président de l'EPCI et les autres exemplaires au représentant de l'Etat dans la semaine qui suit le dépôt.

Art 339: Les différents règlements applicables au permis de construire sont ceux évoqués à l'article 19 du présent code.

Art 340: Sont fixés par arrêté interministériel :

- la création, la composition, les attributions et le fonctionnement de la commission nationale du permis de construire ;
- la création, la composition, les attributions et le fonctionnement de la commission départementale du permis de construire ;
- la création, la composition, les attributions et le fonctionnement de la commission communale ou municipale du permis de construire.
- les modalités d'application du décret portant réglementation de la délivrance du permis de construire ;
- l'organisation de la mission d'architecte-conseil (architecte ou urbaniste) et d'ingénieur-conseil.

Art 341: Sont définies par arrêté ministériel les prescriptions minimales à observer pour la délivrance du permis de construire.

### **Section 2: Délivrance**

Art 342: Le permis de construire est délivré :

- au nom de la commune, ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), si le territoire concerné est couvert par un plan d'occupation des sols approuvé ;
- au nom de l'Etat en l'absence de POS ainsi que pour les constructions à caractère national.

Art 343: L'organisme en charge de l'instruction se réserve le droit d'exiger du requérant, lorsque le caractère de l'ouvrage l'impose, des renseignements complémentaires concernant notamment :

- l'étude de sols ;
- des études complémentaires de structures ;
- le certificat de conformité environnementale ;
- les mesures de protection des monuments et sites inscrits ou classés ;
- le respect de la réglementation spécifique aux établissements classés incommodes, insalubres et dangereux.

Art 344: Le recours à un architecte, prescrit pour la réalisation des plans de bâtiments, n'est pas obligatoire dans les deux (02) cas suivants :

- les personnes physiques voulant édifier ou modifier pour leur propre habitation une construction de faible importance de deux (02) niveaux au plus et dont la surface hors œuvre de planchers est inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- les travaux concernant exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions ainsi que les reprises intérieures ne modifiant pas l'aspect extérieur des constructions existantes.

Art 345: Les différentes commissions d'étude de dossier de demande de permis de construire, recueillent auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les textes en vigueur.

Les avis formulés à l'issue de l'instruction sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au Bénin en matière d'urbanisme, de construction, d'hygiène et de sécurité.

Art 346: Dans un délai de huit (08) jours après la fin de l'instruction, les avis formulés sont transmis au Maire de la commune concernée en vue de la prise d'une décision dans les trois (03) jours ouvrables qui suivent la réception de l'avis de la commission.

Art 347: Sur la base des avis formulés par l'organisme chargé de l'instruction, le Maire de la commune concernée décide de l'octroi du permis, du rejet du dossier ou du sursis à statuer, conformément aux modalités qui sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Au cas où le Maire serait intéressé à la délivrance du permis de construire, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil communal ou municipal désigne un autre de ses membres pour délivrer le permis de construire.

Art 348: La décision de rejet ou de sursis à statuer est notifiée au pétitionnaire par écrit avec indication des motifs qui la fondent.

Le sursis à statuer est prononcé au nom de l'Etat, après avis de la commission nationale du permis de construire.

Le sursis à statuer est opposable à une demande de permis de construire conformément aux dispositions du présent code.

Art 349: Le permis de construire délivré par le maire ou le président de l'EPCI investi à cet effet, est exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat.  
L'arrêté portant permis de construire est transmis avec le dossier et les pièces d'instruction y afférentes.

### **CHAPITRE III : VALIDITE, CONTROLE**

#### **Section 1 : Validité du permis de construire**

Art 350: Le permis de construire une fois délivré, doit faire l'objet d'une publicité à la diligence du pétitionnaire pendant toute la durée des travaux. La publicité est faite au moyen d'un panneau rectangulaire, indiquant lisiblement le nom du bénéficiaire du permis, la nature du projet et sa destination, le nom de l'architecte et le numéro du permis de construire.

Art 351: Les travaux de construction doivent commencer dans un délai d'un (01) an à compter de la date de délivrance du permis de construire ; passé ce délai, le permis devient caduc. Lorsque les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à un (01) an, le bénéficiaire en informe le Maire et présente les précautions qu'il a prises durant l'interruption en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens dans le voisinage du chantier.

Art 352: Le permis de construire a une validité de quatre (04) ans au bout desquels les travaux de construction doivent être achevés. Ce délai est susceptible de prorogation pour une durée supplémentaire maximale d'un (01) an non renouvelable.

Les conditions de prorogation de la durée de validité du permis de construire, les modalités de son instruction ainsi que son acquisition tacite sont fixées par des textes d'application du présent code.

Art 353: Les travaux autorisés par le permis de construire sont exécutés dans leur intégralité au terme du délai de validité. Le bénéficiaire ne saurait opérer par conséquent une sélection parmi ces travaux.

Art 354: Le permis de construire peut être transféré d'un titulaire à un autre sous réserve d'en informer le Maire par lettre recommandée avec accusé de réception et à condition que le permis de construire soit toujours en cours de validité et que les conditions y afférentes demeurent inchangées.

#### **Section 2 : Contrôle**

Art 355: Le contrôle de conformité et d'habitabilité est effectué par l'organisme ayant instruit la demande de permis de construire et ce en présence d'un représentant du Maire et d'un représentant du bénéficiaire.

Le contrôle de conformité et d'habitabilité doit faire l'objet d'un procès-verbal.

Art 356: En cas d'irrégularité constatée lors du contrôle de conformité et d'habitabilité, un délai maximum de six (06) mois est accordé au bénéficiaire pour rendre conformes les ouvrages au permis de construire.

Art 357: Les membres des commissions en charge de l'instruction des demandes de permis de construire peuvent à tout moment visiter les constructions en cours, procéder à des vérifications et se faire communiquer tous les documents techniques relatifs à l'exécution des travaux.

Ils se munissent à cet effet d'une habilitation dûment signée du président de l'organisme.

Art 358: Dans un délai de vingt (20) jours ouvrables à compter de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire dépose à la mairie du lieu d'implantation des ouvrages une déclaration d'achèvement des travaux. Celle-ci est notifiée dans un délai de cinq (05) jours ouvrables à l'organisme ayant instruit la demande de permis qui dispose de vingt (20) jours ouvrables pour organiser le contrôle de conformité et d'habitabilité des ouvrages.

Art 359: Le certificat de conformité et d'habitabilité sanctionne le respect a posteriori des règles d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène conformément au permis de construire délivré.

Art 360: Le certificat de conformité et d'habitabilité est délivré par le Maire conformément à l'avis de l'organisme ayant instruit la demande de permis.

Art 361: Aucune construction à usage d'habitation ou non, ne peut être occupée ni exploitée que si elle a préalablement reçu un certificat de conformité et d'habitabilité délivré par le Maire.

En cas d'achèvement d'une partie des travaux prévus par la demande de permis, le demandeur peut occuper et exploiter cette partie, à condition d'avoir obtenu au préalable l'accord du Maire conformément aux dispositions de l'article précédent du présent code.

### **TITRE III: PERMIS DE DEMOLIR**

#### **CHAPITRE PREMIER : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION**

Art 362: Quiconque désire démolir, en tout ou partie, un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes et aux personnes privées.

Sont assimilés à une démolition :

- l'exécution de tous travaux rendant impossible l'utilisation d'un immeuble;
- tout immeuble menaçant ruine.

Art 363: le permis de démolir s'applique à tout ou partie :

- d'un immeuble inscrit sur l'inventaire du patrimoine culturel ;
- d'un ouvrage situé dans des zones de protection du patrimoine architectural ;
- d'un ouvrage situé dans les zones à restaurer délimitées par un document d'urbanisme régulièrement approuvé;
- dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles ou dans des zones d'environnement protégé ;
- d'un immeuble dont la démolition peut causer des nuisances au voisinage, à l'ordre et à la sécurité publics.

Art 364: Le permis de démolir est accompagné d'une note d'instruction sur les dispositions pratiques à observer compte tenu du caractère de l'ouvrage, de sa situation et de l'impact des travaux de démolition sur l'environnement.

## **CHAPITRE II: EXEMPTIONS**

Art 365: Sont exemptées du permis de démolir :

- les démolitions exécutées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de recueil en exécution de plans d'urbanisme opérationnel ;
- les démolitions effectuées sur des clôtures de moins de deux (02) mètres de hauteur dont l'intérêt architectural n'est pas reconnu ;
- les démolitions effectuées sur des bâtiments menaçant ruine ou insalubres lorsqu'elles ont été déclarées comme telles par la Commission nationale ou départementale de sécurité.

## **CHAPITRE III: PROCEDURE**

Art 366: La procédure d'obtention du permis de démolir est arrêtée conjointement par les Ministres en charge de la culture, de l'urbanisme et de la sécurité.

Art 367: Le permis de démolir est délivré dans les formes, conditions et délai déterminés par décret pris en Conseil des Ministres.

Art 368: Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

## **LIVRE V : CADRES INSTITUTIONNEL, FINANCIER, FISCAL**

### **TITRE PREMIER : INSTITUTIONS DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME**

#### **CHAPITRE PREMIER: CADRE INSTITUTIONNEL**

Art 369: Les opérations d'aménagement et d'urbanisme sont l'affaire de l'Administration centrale, des services déconcentrés de l'Etat, des collectivités locales décentralisées et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Art 370: L'Administration centrale composée des ministères ci-dessous cités assume des responsabilités dans la définition des politiques et le suivi de leur mise en œuvre en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Il s'agit du:

- Ministère chargé de l'Aménagement du territoire;
- Ministère chargé de l'Urbanisme, de l'Habitat;
- Ministère chargé de l'Environnement;
- Ministère chargé du Plan;
- Ministère chargé de l'Agriculture;
- Ministère chargé de l'Elevage;
- Ministère chargé des Travaux Publics;
- Ministère chargé des Transports;
- Ministère chargé de la Culture;
- Ministère chargé du Tourisme;
- Ministère chargé de la Santé;
- Ministère chargé de l'Intérieur;
- Ministère chargé des Finances;
- Ministère chargé de la Défense Nationale.

Art 371: L'Administration déconcentrée concernée par les opérations d'aménagement et d'urbanisme est constituée par les directions départementales des Ministères visées à l'article précédent. L'Administration déconcentrée ainsi que les cabinets agréés assument la mission d'assistance conseil auprès des collectivités territoriales décentralisées.

#### **CHAPITRE II : CADRE ORGANISATIONNEL**

Art 372: Le cadre organisationnel comprend :

- les organes chargés de la définition, de la mise en œuvre de la politique d'aménagement et d'urbanisme au niveau national ;
- les organismes d'exécution ;
- le cadastre.

## **Section 1: Organes chargés de la politique de l'aménagement et de l'urbanisme**

Art 373: Les organes chargés de la définition, de la mise en œuvre et du suivi de la politique d'aménagement et d'urbanisme au niveau national sont composés comme suit:

- le Conseil Supérieur de l'Aménagement du territoire (CSAT);
- le Conseil National d'Aménagement du territoire (CNAT);
- le Conseil National du Secteur Urbain (CNSU);
- la Commission Nationale d'Urbanisme (CNU);
- la Commission Nationale du permis de construire (CNPC).

Art 374: Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les attributions, organisation et fonctionnement de ces organes.

## **Section 2 : Organismes d'exécution**

### **Paragraphe 1 : Etablissements publics d'aménagement foncier**

Art 375: Les établissements publics créés en application du présent chapitre sont compétents pour réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité locale décentralisée ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser, toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par le présent code.

Art 376: Les établissements publics ont un caractère industriel et commercial. Ils sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Art 377: Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale et sa durée. Ses statuts, fixent la composition du Conseil d'Administration et les conditions de désignation de ces organes de gestion ainsi que les conditions de représentation aux assemblées générales ou spéciales.

Art 378: Un décret pris en Conseil des Ministres détermine les conditions d'application du présent chapitre.

### **Paragraphe 2 : Association d'intérêt foncier**

Art 379: L'association d'intérêt foncier est une association syndicale créée entre propriétaires intéressés pour l'exécution des opérations d'aménagement foncier, conformément aux dispositions de la loi de 1901 sur les associations ainsi que par celles du présent chapitre.

Art 380: L'association d'intérêt foncier peut être créée en vue :

- du remembrement de parcelles et de la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées ainsi que de la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;



- du groupement de parcelles en vue d'en conférer 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 ;
- de la construction, de l'entretien et de la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voiries, aires de stationnement et garages, espaces verts plantés ou non, installations des aires de jeux, de repos ou d'agrément ;
- de la conservation, de la restauration et de la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que de la restauration immobilière.

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

Art 381: Le préfet de département peut autoriser la constitution d'une association d'intérêt foncier sur l'initiative de la commune, ou, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés, si :

- les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association ;
- la majorité des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ont adhéré à l'association.

Art 382: Par dérogation aux règles de majorité fixées à l'article ci-dessus, le préfet de département peut autoriser une association d'intérêt foncier 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'aménagement et d'urbanisme.

Art 383: Le préfet de département recueille, préalablement à la création de l'association, l'accord du conseil municipal ou communal sur l'opération lorsqu'un plan d'occupation du sol a été approuvé sur le territoire de la commune. Dans les autres cas, il recueille l'avis du conseil municipal ou communal.

Art 384: A défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, ou en l'absence de constitution d'une association d'intérêt foncier libre ou autorisée, le préfet de département peut constituer d'office une association d'intérêt foncier pour :

- le remembrement de parcelles ;
- l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers ;
- faire participer à la réparation des dommages liés aux servitudes.

Art 385: Le président de l'association d'intérêt foncier exécute les décisions du conseil des syndics et de l'assemblée générale, prépare le budget et le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses.

Art 386: Un règlement intérieur fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'association d'intérêt foncier (AIF).

### **Paragraphe 3 : Chambres de commerce et d'industrie et chambres interdépartementales des métiers**

Art 387: Dans le cadre des opérations d'aménagement et d'urbanisme, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres interdépartementales des métiers peuvent, en accord avec la collectivité locale ou l'organisme constructeur, réaliser en qualité de maître d'ouvrage, toute forme d'équipement commercial ou artisanal répondant à des préoccupations économiques et sociales, au profit de commerçants ou d'artisans en vue de leur installation, ou de la reconversion de leurs activités.

Ces chambres peuvent notamment, faciliter l'accès des commerçants et artisans à leurs fonds et, éventuellement des locaux sans apport initial en capital.

Art 388: Les chambres et leurs assemblées permanentes peuvent contracter avec l'aval de l'Etat des emprunts auprès des institutions de crédit, pour la réalisation des opérations visées ci-dessus.

### **Section 3 : Cadastre**

Art 389: Le cadastre est une représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriétés.

Il sert à l'identification, l'enregistrement, à la description des terres et constitue de ce fait les archives en matière foncière et fiscale.

Art 390: Trois (03) missions essentielles sont dévolues au cadastre:

- mission foncière permettant l'identification et la description des propriétés foncières ainsi que la recherche des propriétaires;
- mission fiscale permettant l'évaluation fiscale des biens fonciers bâtis et non bâtis, afin de servir de base de calcul des impôts locaux;
- mission technique permettant la mise à jour permanente des plans cadastraux suite aux opérations d'aménagement foncier.

Art 391: Les communes et les bureaux locaux du domaine et du foncier (BLDF) doivent se doter d'un cadastre.

Les usagers ont la possibilité de consulter les données pouvant les intéresser auprès de ces deux structures.

Les bureaux locaux du domaine et du foncier (BLDF) et les mairies doivent assurer une parfaite concordance des informations contenues dans le cadastre.

## **TITRE II: CADRE FINANCIER**

### **CHAPITRE PREMIER: DISPOSITIONS FINANCIERES**

Art 392: Les sources de financement des documents et des opérations d'aménagement et d'urbanisme sont de plusieurs ordres telles que définies dans le présent chapitre.

### **Section 1: Fonds d'incitation à l'aménagement et à l'urbanisme (FIAU)**

Art 393: Il est institué un Fonds d'incitation à l'aménagement et à l'urbanisme.

Art 394: Le fonds visé à l'article précédent est alimenté par l'Etat, les collectivités décentralisées et le secteur privé dans le cadre d'un partenariat financier.  
Le fonds est logé dans un compte spécial du Trésor Public.

Art 395: Une convention entre les parties visées à l'article précédent, fixe les modalités de mise à disposition des fonds en vue de la réalisation des documents et des opérations d'aménagement et d'urbanisme.

La convention peut prévoir notamment que le remboursement des avances est immédiatement exigible si l'opération envisagée n'est pas entreprise dans le délai prévu par le cahier des charges.

Art 396: Les modalités de participation des différents acteurs au partenariat financier ainsi que le fonctionnement du fonds sont définies par un décret pris en Conseil des Ministres.

### **Section 2: Financement relatif à la plus-value foncière**

Art 397: Lorsque des propriétés privées par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, ou d'opération de lotissement ont acquis une augmentation de valeur comparativement à leur valeur de base, les propriétaires situés dans la zone d'influence du projet peuvent être contraints de payer une indemnité de plus value foncière égale au maximum, à la moitié des avantages acquis par ces propriétés.

Art 398: La cause de l'intérêt général visée à l'article 397 ci-dessus, peut concerner la construction de routes, chemins de fer, ports, travaux urbains, travaux militaires, aménagement et conservation de forêts, protection de sites ou de monuments historiques, aménagement de forces hydrauliques et distribution d'énergie, travaux d'assainissement, d'irrigation et de dessèchement.

Art 399: La plus-value foncière est la différence entre :

- le montant de l'immeuble avant les travaux d'aménagement visés à l'article 397 du présent code ;
- et son prix de vente/acquisition après lesdits travaux.

Le montant de la plus-value récupérée doit être investi exclusivement dans les opérations d'aménagement et d'urbanisme ayant donné lieu à cette plus-value.

### **Paragraphe Unique : Paiement en nature ou en numéraire de la plus-value foncière**

Art 400: Le paiement de la plus-value visée aux articles précédents, peut se faire :

- soit en nature ;
- soit en numéraire.

### **Sous-paragraphe 1: Paiement en nature**

**Art 401:** Le paiement en nature est le délaissement de terrains par une personne physique ou morale de droit privé assujettie à l'ensemble des charges liées aux opérations d'aménagement conférant à sa propriété une certaine plus-value foncière.

En paiement de la plus-value dont a bénéficié le débiteur, celui-ci peut délaisser une partie de sa propriété, si celle-ci est divisible, ou réaliser des travaux d'intérêt collectif.

**Art 402:** L'effet le plus important en matière de paiement en nature est d'autoriser la prise de possession immédiate par l'autorité compétente de la propriété délaissée dans un délai maximum de trois (03) mois.

### **Sous-paragraphe 2: Paiement en numéraire**

**Art 403:** Si le terrain ayant acquis la plus-value foncière n'est pas détachable, ou si le bénéficiaire n'est pas en mesure de réaliser des travaux d'intérêt collectif pour le compte de l'Etat ou de la commune, dans ce cas, il est tenu d'effectuer un paiement en numéraire.

**Art 404:** Un décret pris en Conseil des Ministres fixe :

- les modalités d'évaluation, de calcul, de recouvrement ainsi que la clé de répartition de la plus-value foncière ;
- la destination de la parcelle délaissée au profit de l'Etat, de la commune, ou d'un organisme chargé de la réalisation des travaux ;
- le sort réservé à la parcelle délaissée au profit de la collectivité publique au cas où les travaux prévus par le cahier des charges ne sont pas réalisés.

### **Section 3: Financements découlant de l'utilisation du sol**

**Art 405:** L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir, peut exiger du bénéficiaire de celle-ci, la réalisation ou le financement de tous travaux de viabilisation ou d'équipement nécessaires.

Un texte d'application de la présente section précise les modalités de participation à la réalisation ou au financement de ces travaux.

#### **Paragraphe 1: Contribution liée au non respect du POS**

**Art 406:** Dans les zones à protéger comme il est dit à l'article 70 du présent code, la totalité des terrains ayant transféré leur possibilité de construire, est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire.

Le constructeur est tenu de verser une contribution qui sera affectée au financement des travaux d'aménagement et d'urbanisme.

### **Paragraphe 2: Contribution liée au dépassement du PLD**

Art 407: L'édification d'une construction dont la densité excède le plafond légal de densité (PLD) comme il est dit aux articles 32, 33 et 34 du présent code est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition est nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

Art 408: Les modalités de calcul et d'affectation des contributions liées au plan d'occupation des sols et au plafond légal de densité visés aux articles précédents sont précisées par les textes d'application du présent code.

### **Paragraphe 3: Frais d'études du permis de construire**

Art 409: Il est institué des frais d'études de dossier de permis de construire afin de permettre aux différentes commissions nationales, départementales et communales d'études de faire face aux dépenses de fonctionnement et de contrôle sur le terrain.

Art 410: Les frais d'études sont calculés, par catégories de bâtiments, en fonction de la surface hors œuvre de plancher.

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

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. Ce guichet est doté d'une régie financière.

Art 411: La fixation, la répartition et les modalités de paiement des frais d'études par catégorie de bâtiments sont fixées par des textes réglementaires du présent paragraphe.

### **Paragraphe 4: Financement des opérations de lotissement et de remembrement**

Art 412: Les opérations de lotissement et de remembrement ont plusieurs sources de financement. Elles peuvent être assurées par des personnes physiques ou morales de droit privé ou de droit public.

Ces personnes doivent assurer toutes les dépenses relatives auxdits travaux conformément au cahier des charges.

Art 413: Le lotisseur doit présenter à l'autorité compétente une garantie financière attestant de sa capacité à conduire à terme les travaux.

#### **Sous-paragraphe 1: Financement découlant de la plus-value foncière**

Art 414: Le financement de la plus-value foncière peut être en nature ou en numéraire ou exclusivement en numéraire.

Art 415: Le paiement en nature ou en numéraire se fait conformément aux dispositions des articles 401 à 404 du présent code.

Art 416: Le paiement en numéraire comme il est dit aux articles 250 et 412 du présent code est réalisable sous réserve du respect des conditions posées par lesdits articles.  
Un texte pris en application de la présente section précise les modalités de gestion et d'utilisation de ces paiements affectés aux travaux d'aménagement et d'urbanisme.

### **Sous paragraphe 2: Financement par la collectivité publique**

Art 417: Lorsque l'Etat est propriétaire des terrains à lotir, il procède au financement des opérations concernées.  
Il doit ouvrir à cet effet un compte spécial au Trésor Public qui doit être utilisé exclusivement pour la réalisation de ces travaux.

Art 418: Les communes peuvent bénéficier de prêts auprès des institutions financières.  
Leur capacité d'endettement est contrôlée par l'Etat qui assure la garantie des emprunts.

Art 419: Les fonds mis à la disposition des communes et provenant des prêts visés à l'article précédent sont virés en leur nom dans un compte spécial logé au Trésor Public.

## **TITRE III: DISPOSITIONS FISCALES**

### **Chapitre Unique : Taxes locales d'équipement (TLE)**

Art 420: Il est institué une taxe locale d'équipement qui alimente le budget général des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) pour le financement des équipements publics communaux.

Art 421: La taxe locale d'équipement (TLE) a pour fait générateur les divers modes d'utilisation du sol et les utilisations illégales du sol.

Art 422: L'Etat prend les dispositions nécessaires pour le contrôle du paiement de la taxe locale d'équipement.

## **LIVRE VI : CONTENTIEUX, INFRACTIONS ET SANCTIONS**

### **TITRE PREMIER : CONTENTIEUX**

Art 423: L'Etat prend et met en œuvre toutes les mesures nécessaires en vue de prévenir et de réduire efficacement les conflits liés à l'élaboration et à la mise en œuvre des documents d'aménagement et d'urbanisme.

Art 424: Les différends liés à l'élaboration et à la mise en œuvre des documents d'aménagement et d'urbanisme sont réglés conformément aux dispositions de la loi portant organisation judiciaire en République du Bénin. Toutefois, la saisine des juridictions doit obligatoirement être précédée, d'une tentative de règlement amiable. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix du mode de règlement, la partie la plus diligente saisit directement le juge du contentieux.

### **CHAPITRE PREMIER: LITIGES ENTRE L'ETAT ET LES TERRITOIRES**

Art 425: Les litiges nés entre l'Etat et un ou plusieurs territoires, à l'occasion de la mise en œuvre des dispositions du présent code, font l'objet, préalablement à toute instance contentieuse, d'un règlement amiable par le conseil supérieur de l'aménagement du territoire qui règle le litige dans un délai de trois (03) mois, à compter de la date de sa saisine. En cas de non conciliation au terme du délai imparti, la partie la plus diligente porte le litige devant les juridictions administratives compétentes.

### **CHAPITRE II: LITIGES ENTRE LES TERRITOIRES**

Art 426: Les litiges nés entre différents territoires, soit dans le cadre d'une expérience d'intercommunalité, soit en dehors de toute expérience d'intercommunalité et à l'occasion de la mise en œuvre des dispositions du présent code, sont réglés à l'amiable avec le concours des Ministères chargés de la décentralisation, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. En cas d'échec, le litige est porté devant les juridictions administratives compétentes.

### **CHAPITRE III: LITIGES ENTRE L'ETAT OU LES COLLECTIVITES DECENTRALISEES ET LES PARTICULIERS**

Art 427: En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, les litiges nés entre l'Etat ou les collectivités décentralisées et les particuliers notamment sont réglés conformément aux dispositions des articles 150 à 154 du présent code.

### **CHAPITRE IV: LITIGES ENTRE LES PARTICULIERS**

Art 428: En cas d'octroi du permis de construire ou de toute autre autorisation, tout recours des tiers en annulation est également recevable pourvu que ces derniers justifient d'un intérêt de nature à demander l'annulation du permis de construire à compter de son affichage sur le terrain par le maître d'ouvrage.

## **TITRE II : INFRACTIONS ET SANCTIONS**

### **CHAPITRE I: INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Art 429: Les projets d'aménagement élaborés ou réalisés en violation des dispositions du présent code et notamment des documents normatifs prévus par la présente loi, sont nuls et de nul effet.

La nullité est prononcée, selon le cas, par le préfet de département ou par l'autorité en charge de l'aménagement du territoire, qui ordonne l'annulation des actions engagées.

Art 430: Toute personne auteur d'altérations frauduleuses, de contrefaçons, d'utilisations à des fins frauduleuses des documents d'aménagement et d'urbanisme, est passible de peines prévues aux dispositions du présent code et du code pénal.

Art 431: L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol par toute personne en méconnaissance des obligations imposées par le présent code et les règlements pris pour son application est passible d'une amende comprise entre 1.000.000 FCFA et 10.000.000 FCFA En cas de récidive, outre la peine d'amende, un emprisonnement de six (06) mois à trois (03) ans peut être prononcé.

Art 432: Toute personne, architecte, urbaniste, géomètre, technicien, entrepreneur coupable de violation du secret professionnel dans le cadre de la préparation des documents d'aménagement et d'urbanisme pour le compte d'une collectivité publique est passible :

- d'une mesure d'exclusion temporaire ou définitive d'exercice de sa profession conformément aux textes régissant la corporation concernée ;
- des peines prévues aux dispositions du présent code et du code pénal.

### **CHAPITRE II : INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS DE LOTISSEMENT ET DE REMEMBREMENT**

Art 433: Constituent des violations aux dispositions relatives aux opérations de lotissement et de remembrement :

- le rejet non motivé de la demande d'autorisation d'établissement du plan de lotissement ou de remembrement ;
- le rejet non motivé de la demande d'autorisation de lotir ou de remembrer ;
- le sursis à statuer non justifié ;
- l'inobservation de la réglementation applicable aux lotissements et aux remembrements ;
- l'opposition au droit de visite du chantier reconnu aux représentants de l'administration ;
- la location et la cession des lots avant l'autorisation ou l'achèvement des travaux ;
- la falsification des documents de lotissement et de remembrement ;
- le défaut d'affichage de l'autorisation ;



- l'enlèvement ou le déplacement des bornes dans le périmètre d'un lotissement ou d'un remembrement en cours ou achevé ;
- le changement de destination des réserves foncières prévues dans les lotissements et remembrements, en violation des dispositions légales en vigueur ;
- le morcellement des réserves foncières à des fins spéculatives ;
- le non-respect des obligations contractuelles ou du cahier des charges ;
- le manquement ou la violation de la réglementation causant un préjudice à un bénéficiaire d'un lotissement ou à un tiers.

Art 434: Est passible d'une amende de deux millions (2.000.000) FCFA à vingt millions (20.000.000) FCFA et, en cas de récidive, outre la peine d'amende de dix millions (10.000.000) FCFA à trente millions (30.000.000) FCFA, d'un emprisonnement de six (06) mois à trois (03) ans; toute personne initiant une opération de lotissement ou de remembrement sans autorisation préalable ou poursuivant cette opération malgré une décision administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution de ladite opération.

Art 435: Tout manquement des maîtres d'œuvre, architectes, urbanistes, géomètres et ingénieurs BTP constatés dans la réalisation des travaux de lotissement ou de remembrement fait l'objet de sanctions disciplinaires nonobstant toute poursuite judiciaire.

Art 436: Est punie d'une amende d'un million (1.000.000) FCFA à dix millions (10.000.000) FCFA et, en cas de récidive, d'une amende de cinq millions (5.000.000) FCFA à vingt millions (20.000.000) FCFA, tout lotisseur qui a vendu ou loué des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement ou dans un remembrement sans être muni d'une autorisation de lotir ou de remembrer ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par ladite autorisation. Aucun acompte ne peut être perçu chez un acquéreur avant l'obtention de ladite autorisation sous peine de la même amende.

Art 437: L'inobservation des formalités d'affichage sur le terrain ou l'opposition au droit de visite de contrôle telle que prévue par les dispositions du présent code est sanctionnée par l'arrêt des travaux et une amende d'un million (1.000.000) FCFA.

### **CHAPITRE III: INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Art 438: Constituent des violations aux dispositions du présent chapitre :

- la réalisation d'une construction non autorisée ;
- l'inobservation des formalités d'affichage des références du permis de construire ;
- l'opposition au droit de visite de contrôle ;
- la poursuite des travaux au mépris de l'arrêt ordonné par l'Administration ;
- la non-conformité des ouvrages au dossier de permis de construire ;
- le non respect du délai octroyé pour la mise en conformité des ouvrages avec le permis de construire ;
- le non respect des délais d'instruction.

Art 439: Lorsqu'une violation a été constatée lors d'un contrôle des travaux, une mise en demeure est adressée au propriétaire de l'immeuble par le Maire de la commune. Un procès-verbal est dressé à cet effet.

Le Maire peut ordonner l'interruption des travaux et, s'il y a lieu, la saisie du matériel sur le chantier.

Art 440: En cas de violation des dispositions de l'article 350 du présent code et sans préjudice des sanctions pénales, la juridiction compétente peut ordonner selon le cas soit le paiement d'une amende, soit la mise en conformité des ouvrages avec le contenu du permis de construire, soit la démolition desdits ouvrages ou la réaffectation des sols.

Art 441: Lorsque l'ordre public et la sécurité des personnes sont menacés par les ouvrages, la décision judiciaire est exécutoire sur minute nonobstant appel.

Art 442: La construction d'un bâtiment sans permis de construire est sanctionnée par l'arrêt des travaux et une amende d'un montant de :

- bâtiments à usage d'habilitation : 1.500 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments à usage de bureaux ou de commerce : 2.000 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments industriels : 2.500 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers.

Les techniciens notamment architectes, ingénieurs, entrepreneurs ayant concouru à l'exécution desdites constructions ou installations sont punies des mêmes amendes, sauf lorsque des preuves écrites confirment qu'ils ont bien informé le maître d'ouvrage de l'obligation d'obtenir un permis de construire.

Art 443: L'inobservation des formalités d'affichage sur le terrain telle que prévue à l'article 350 du présent code est sanctionnée par l'arrêt des travaux et une amende de cent mille (100.000) FCFA.

Art 444: La poursuite des travaux au mépris de l'arrêt ordonné par le Maire est sanctionnée par une amende de :

- bâtiments à usage d'habilitation : 2.500 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments à usage de bureaux ou de commerce : 3.000 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments industriels : 4.000 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art 445: L'opposition au droit de visite de contrôle est sanctionnée par une amende de cent mille (100 000) FCFA.

Art 446: Les manquements des maîtres d'œuvre architectes, urbanistes et ingénieurs BTP constatés dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire font l'objet de sanctions disciplinaires selon la réglementation en vigueur.

#### **CHAPITRE IV: INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR**

Art 447: Quiconque ne se serait pas conformé aux prescriptions imposées par le permis de démolir sera condamné à payer une amende civile de cinq cent mille (500.000) FCFA à cinq millions (5.000.000) FCFA.

Un texte réglementaire fixe la fourchette de répartition de l'amende.

Art 448: En cas de démolition d'un immeuble inscrit ou classé, sans l'obtention du permis de démolir, les locaux seront remis en l'état par le contrevenant et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de six (06) mois ou dans le délai imposé par le juge. Passé ce délai, l'administration pourra procéder aux frais du contrevenant à l'exécution des travaux nécessaires.

#### **CHAPITRE V : INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX REGLES DE PROTECTION DES RESSOURCES DE LA ZONE LITTORALE**

Art 449: Les infractions aux dispositions du présent chapitre, notamment celles relatives à la pollution des eaux et du milieu naturel, aux bruits et nuisances, à l'hygiène publique et aux déchets solides et liquides sont punies conformément aux dispositions du code pénal et celles de la loi-cadre sur l'Environnement, au code de l'hygiène publique, au présent code et aux textes subséquents.

Art 450: Tout prélèvement illégal de sable marin ou lagunaire est puni d'une amende de cinquante (50.000) mille FCFA à deux (2.000.000) millions FCFA et d'une peine d'emprisonnement d'un (01) mois à douze (12) mois, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art 451 : Quiconque jette, déverse, délaisse, ou écoule directement ou indirectement dans les cours d'eau, rivières ainsi que dans les plans d'eau, des substances quelconques ayant porté atteinte à la vie des poissons, à leur alimentation ou à leur reproduction est puni d'une peine d'emprisonnement de six (06) mois à cinq (05) ans et d'une amende de cinq cent mille (500.000) FCFA à cinquante millions (50.000.000) de FCFA.

Art 452: Quiconque aura utilisé de la mangrove pour la fabrication du sel indigène est passible d'une amende de dix mille (10.000) FCFA à cinquante mille (50.000) FCFA.

Art 453: Quiconque aura procédé à des rejets dans les eaux des déchets toxiques sera puni d'une amende de cinq cent mille (500.000) FCFA à cinq millions (5.000.000) de FCFA sans

préjudice de peines plus fortes prévues par la loi cadre sur l'Environnement et de la réparation du préjudice causé.

Art 454: Est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à trois (03) ans et d'une amende de cinquante mille (50.000) FCFA à deux millions (2.000.000) de FCFA, quiconque a :

- capturé, mis en vente ou acheté une tortue de mer ou toutes autres espèces protégées ;
- enlevé des nids d'oiseaux protégés, pris ou détruit, colporté ou mis en vente, vendu ou acheté, transporté des œufs de tortues de mer ou d'oiseaux protégés.

Art 455: Lorsqu'ils sont de nature à détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de réserves de nourriture de la faune piscicole, l'installation ou l'aménagement d'ouvrages ainsi que l'exécution de travaux dans le lit d'un cours d'eau sans autorisation préalable est puni d'une amende de deux cent mille (200.000) FCFA à deux millions (2.000.000) de FCFA, sans préjudice de la réparation du dommage causé.

Art 456: Toute construction en matériaux définitifs dans la zone littorale sans permis de construire est constitutive d'un délit puni d'une amende de cinq cent mille (500.000) FCFA à cinq millions (5.000.000) de FCFA.

## **LIVRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

### **TITRE PREMIER: DISPOSITIONS TRANSITOIRES RELATIVES A L'UTILISATION DU SOL**

#### **CHAPITRE PREMIER: LOTISSEMENTS**

Art 457: Dans un délai de deux (02) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent code, les opérations de remembrement dénommées "lotissements" dont la phase de recasement est clôturée, font l'objet d'une procédure de récolement dont le dossier comprend notamment :

- un plan de récolement des voiries et des réseaux;
- un règlement de lotissement.

Art 458: Les opérations de remembrement initiées avant la date d'entrée en vigueur du présent code et qui sont encore en cours, sont poursuivies selon les procédures antérieures en vigueur et sont obligatoirement clôturées dans un délai de deux (02) ans, faute de quoi, elles sont reprises selon les nouvelles procédures en vigueur.

Art 459: A compter de la date d'entrée en vigueur du présent code, les collectivités publiques ne peuvent, à peine de nullité, initier des opérations de lotissement que sur des terrains ayant fait l'objet de formalités de confirmation de droit foncier et à l'enregistrement de l'immeuble concerné sur le registre foncier.

Art 460: Les documents d'aménagement et d'urbanisme approuvés avant la date d'entrée en vigueur du présent code continuent de produire leurs effets et sont tenus à la disposition du public. Toutefois, dans un délai de cinq (05) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent code, ces documents devront faire l'objet soit d'une révision, soit d'une nouvelle élaboration et approbation conformément aux nouvelles dispositions et procédures en vigueur.

#### **CHAPITRE II: PERMIS DE CONSTRUIRE**

Art 461: Il est institué pour les constructions édifiées sans permis de construire un certificat de régularisation.

Les présentes dispositions transitoires cesseront d'avoir cours dans un délai de trois (03) ans après la date d'entrée en vigueur du présent code. Ce délai est de deux (02) ans pour les établissements recevant du public et pour les constructions à caractère national.

Art 462: Toute personne physique ou morale ayant entamé une construction sans permis avant la date d'entrée en vigueur du présent code, qu'elle soit achevée ou non, est tenue de demander un certificat de régularisation.

Art 463: Le certificat de régularisation est accordé pour les constructions conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions non conformes subissent des modifications nécessaires pour l'octroi du certificat de régularisation.

Les constructions présentant un risque majeur pour leurs utilisateurs ou pour l'entourage peuvent être réaffectées ou démolies.

Art 464: La demande de certificat de régularisation est adressée au Maire qui la transmet au Président de la commission compétente pour instruire la demande.

La procédure d'instruction du certificat de régularisation est la même que celle du permis de construire.

Art 465: Le dossier de demande de certificat de régularisation comporte les pièces suivantes :

- un formulaire administratif précisant l'identité et la qualité du demandeur, la situation et la superficie du terrain, la destination de la construction, son emprise au sol et la surface de planchers;
- un titre de propriété ;
- un plan de situation ;
- un plan de masse ;
- un relevé précis des vues en plan, coupes et façades ;
- un devis descriptif indiquant notamment les caractéristiques de la structure porteuse.

Art 466: Pendant la période d'instruction des demandes de certificat de régularisation pour les constructions en cours, tous les travaux sont interrompus.

Art 467: Le certificat de régularisation n'efface pas le caractère délictueux de l'infraction commise par le défaut de permis de construire.

Il a pour effet de surseoir, pour un délai de deux (02) ans à partir de la date d'entrée en vigueur du présent code, à l'application de la sanction relative à l'infraction et de permettre au pétitionnaire de fournir les garanties liées au permis de construire.

Art 468: Pour les constructions en cours, les bénéficiaires du certificat de régularisation demandent un certificat de conformité et d'habitabilité après achèvement des travaux.

Art 469: L'Administration se réserve le droit d'exiger du pétitionnaire lorsque le caractère de l'ouvrage l'impose une expertise technique des bâtiments, ouvrages et installations concernés, réalisée par une personne agréée.

Un texte réglementaire relatif au présent chapitre précise les conditions dans lesquelles l'expertise technique est conduite.

Art 470: La durée de validité du certificat de régularisation est fixée à deux (02) ans. Sont également applicables au certificat de régularisation, les formalités d'affichage prescrites par le présent code.

Art 471: Les constructions autorisées par le certificat de régularisation sont exécutées dans leur intégralité au terme du délai de validité de deux (02) ans.

Le bénéficiaire ne saurait par conséquent opérer un quelconque retrait ou rajout sur ces constructions.

## **TITRE II: DISPOSITIONS TRANSITOIRES RELATIVES AUX DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Art 472: Dans un délai de trois (03) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent code, les documents d'aménagement et d'urbanisme ayant été adoptés ou approuvés avant ladite date doivent faire l'objet d'une révision ou d'une élaboration conformément aux nouvelles procédures en vigueur.

Le représentant de l'Etat est tenu de porter à la connaissance des autorités compétentes les nouvelles prescriptions en vigueur pour la poursuite des procédures en cours en matière de documents d'aménagement et d'urbanisme.

Art 473: Sont obligatoirement dotées d'un plan d'occupation du sol approuvé au terme du délai de cinq (05) ans, les communes ou parties de communes dont la population urbaine est supérieure à 20.000 habitants et dont la liste est fixée par décret pris en Conseil des Ministres. Au terme de ce même délai, les communes à statut particulier sont obligatoirement dotées d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation du sol approuvé et d'un plan de déplacements urbains.

## **TITRE III: DISPOSITIONS FINALES**

Art 474: Sont abrogées, les dispositions de l'ordonnance n° 45-1423 du 28 juin 1945 relative à l'urbanisme aux colonies, ainsi que toutes dispositions antérieures contraires au présent code.

Art 475: L'administration dispose d'un délai maximum de six (06) mois à compter de la promulgation de la présente loi pour l'adoption des décrets d'application du présent code.

11/11/11  
11/11/11  
11/11/11