



ARRÊTÉ

ANNÉE 2024 N° **0169** /MCVT/DC/SGM/DGCH/DAMOC/SA **041SGG24**

DÉFINISSANT LES PRESCRIPTIONS MINIMALES A OBSERVER POUR LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE EN RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

LE MINISTRE DU CADRE DE VIE ET DES TRANSPORTS, CHARGÉ DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Vu la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin, telle que modifiée par la loi n°2019-40 du 07 novembre 2019 ;
- vu la loi n° 2016-06 du 31 janvier 2017 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire en République du Bénin ;
- vu la décision portant proclamation, le 21 avril 2021 par la Cour constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 11 avril 2021 ;
- vu le décret n°2023-507 du 10 octobre 2023 portant composition du Gouvernement ;
- vu le décret n° 2021-401 du 28 juillet 2021 fixant la structure-type des ministères, tel que modifié par le décret n° 2022-476 du 03 août 2022 ;
- vu le décret n° 2006-775 du 31 décembre 2006 portant règles générales de sécurité dans les établissements à risque en République du Bénin ;
- vu le décret n°2022-605 du 02 novembre 2022 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale ;
- vu le décret n°2023-251 du 10 mai 2023 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et des Transports, en charge du Développement Durable ;
- vu le décret n°2023-617 du 06 décembre 2023 portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin ;
- vu l'arrêté n° 61/MCVDD/MDGL/MS/MISP/ME/DC/SGM/DGHC/SA019/SGG 20 du 01 avril 2020 portant création, composition, attributions et fonctionnement de la commission d'inspection des travaux de construction dans les bâtiments en République du Bénin ;

ARRÊTE

Article premier

Le présent arrêté définit les prescriptions minimales applicables pour la délivrance du permis de construire en République du Bénin.

Article 2

Les règlements d'urbanisme qui peuvent être pris par les autorités des collectivités territoriales, sauf nécessité justifiée par le contexte particulier du territoire ou d'une zone du territoire, se conforment aux dispositions du présent arrêté.

Article 3

Aucun projet de construction soumis au permis de construire ne peut comporter d'aménagement empiétant sur le domaine public, sans les formalités et autorisations requises par la réglementation en vigueur.

Article 4

Sont considérées comme pièces habitables, les pièces qui sont destinées à l'habitation de jour comme de nuit, d'une ou de plusieurs personnes et qui servent au repos, à l'agrément, aux repas et aux activités de leurs occupants habituels. Ne sont notamment pas considérés comme pièces habitables, les pièces destinées à servir de cuisine, de salle d'eau, les débarras, les combles, les magasins, les guérites.

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

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

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

Article 5

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

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

Article 6

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

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

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

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

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

Article 7

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

Les circulations verticales, les escaliers devront respecter les prescriptions minimales suivantes :

- largeur de passage : 1,00 m, sauf pour les établissements recevant du public et les constructions relevant du permis de construire de catégorie C pour lesquelles cette largeur minimale est de 1,40 m ;
- giron : ne doit pas être inférieur à 28 cm ;
- hauteur de marche : ne doit pas être inférieure à 15 cm et ne doit pas être supérieure à 18 cm ;
- hauteur de garde-corps : 1,00 m ;
- échappée à savoir la distance entre les marches et le plafond d'un escalier : 2,00 m.

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

Article 8

Les établissements recevant du public comportent des aménagements et équipements destinés à faciliter l'accès et la mobilité des personnes à mobilité réduite.

Article 9

Tout édifice recevant du public, de plus de trois (03) étages, est équipé d'un ascenseur.

Article 10

Les constructions et ouvrages prévus doivent être implantés de manière à ne pas gêner la ventilation et l'éclairage d'autres constructions.

En l'absence de règles d'urbanisme particulières au territoire concerné, la plus courte distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être égale à :

- 1,00 m pour un bâtiment en rez-de-chaussée ;
- 1,50 m pour un bâtiment comportant un ou plusieurs étages au-dessus du rez-de-chaussée.

Le respect des prospects ci-dessus permet d'avoir des ouvertures normales du côté des voisins.

Des dérogations au respect de ces conditions sont accordées sans des ouvertures à hauteur d'hommes, ni de terrasses donnant chez le voisin du côté concerné par ces dérogations ou à condition qu'elles soient prévues dans les règles particulières des documents d'urbanisme couvrant le terrain concerné.

Les constructions sur clôture ou à moins d'un (1) mètre de la limite séparative avec la parcelle du voisin sont autorisées sans ouverture chez le voisin.

Le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre prend les mesures nécessaires pour éviter tout dommage chez le voisin. Le cas échéant, il est tenu des réparations.

Dans tous les cas, le Coefficient d'Emprise au Sol doit être respecté.

Article 11

La hauteur des constructions implantées sur l'alignement doit être conforme aux contraintes des plans d'urbanisme de la localité concernée.

Article 12

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

En cas de retrait par rapport à la rue, le recul doit être conforme aux règles d'urbanisme particulières à la zone concernée.

Article 13

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

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

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

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

	Centre-ville/ Commerce/ Services/ Habitat	Quartiers d'habitat dense	Quartiers administratifs, d'affaires, d'activités portuaires et industrielles et zones bordant les grands axes	Quartiers résidentiels	Zones balnéaires	Zones marécageuses et non aedificandi
Coefficient d'occupation du sol	17	10	17	3	3	0
Coefficient d'emprise au sol	0,80	0,85	0,80	0,85	0,70	0
Nombre d'étage	R+2 à R+20	R+0 à R+10	R+4 à R+20	R+0 à R+2	R+0 à R+2	0

Un arrêté du maire précise la délimitation de ces zones.

Toute construction nouvelle sur un terrain déjà bâti ne peut être édifée que dans les limites du coefficient d'occupation du sol et du coefficient d'emprise au sol en tenant compte des surfaces déjà construites.

Article 14

Les fosses septiques sont à fond et parois étanches. Leurs dimensions doivent être précisées dans les devis descriptifs et sur les plans.

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

Article 15

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

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

Article 16

La preuve du droit à construire sur le terrain est fournie par un titre foncier ou une attestation de recasement.

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

Article 17

Pour l'application des dispositions du présent arrêté, sont considérées comme :

- **Centre-ville/Commerce/Services/Habitat :**

La ou les zone (s) de la ville où s'exercent majoritairement les activités commerciales d'envergure.

Les zones mixtes au centre-ville où cohabitent, de façon presque équivalente, des installations destinées aux commerces, aux services et à l'habitat sont assimilées aux zones visées à l'alinéa précédent.

- **Quartiers d'habitat dense :**

Les zones anciennes de la ville où l'on rencontre majoritairement de l'habitat populaire. Les quartiers d'habitat dense comprennent également les autres zones d'habitat qui ne sont pas des quartiers résidentiels.

- **Quartiers administratifs et d'affaires :**

Les quartiers où sont implantées majoritairement, des administrations publiques et ou privées.

- **Quartiers d'activités portuaires et industrielles :**

Les zones où se déroulent les activités majoritairement à caractère portuaire et/ou industrielle.

- **Zones bordant les grands axes :**

Les zones situées de part et d'autre des grands axes définis par la commune.

- **Quartiers résidentiels :**

Les zones où sont majoritairement implantés des logements de moyens et hauts standings.

- **Zones balnéaires :**

Les zones bordantes, au-delà de la limite du domaine public, la mer, les cours d'eaux, comprenant les plages, le front de mer et de lagune.

- **Zones marécageuses et non aedificandi**

Les zones humides impropres à la construction, hors les aménagements d'intérêt public. Elles comprennent notamment les zones favorables aux activités maraîchères, les bassins d'orages, les exutoires naturels.

Article 18

Tout terrain devant accueillir une construction, objet d'une demande de permis de construire, est desservi par une voie publique ou privée débouchant sur une voie publique.

Article 19

Les constructions doivent comporter un espace aménagé pour le stationnement des véhicules.

L'espace de stationnement respecte les pas de porte et les passages piétonniers.

Les établissements recevant du public notamment les stades, les centres de spectacles, les établissements commerciaux, les lieux de culte disposent de places de stationnement en nombre suffisant.

Dans le cas de constructions antérieures aux présentes dispositions ou lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement par un document d'urbanisme approuvé, le maître d'ouvrage d'un établissement recevant du public organise, comme une annexe à l'établissement, un espace dédié au parking ou s'abonne à des parkings collectifs au profit des usagers dudit établissement. Chaque commune établit les sanctions applicables aux manquements aux présentes dispositions.

Le nombre minimum de places de stationnement dans une construction est fixé comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de parking, au moins, pour tout compartiment de la construction formant une unité fonctionnelle d'habitation, celle-ci étant un ensemble de pièces pouvant permettre à une ou plusieurs personnes d'avoir une résidence autonome par rapport aux autres compartiments ;
- pour les édifices recevant du public : une place de parking par 100 m² de surface construite.

Les propriétaires ou exploitants d'établissement recevant du public, tels que les salles de fête, les salles de réunion ou conférence, les lieux de culte, les supermarchés, les marchés, les hôtels, les bars et restaurants, les établissements de formation, les structures sanitaires, organisent, comme annexe à leurs établissements, un espace suffisant dédié au parking ou s'abonnent à des parkings collectifs au profit de leurs usagers.

Article 20

Tout projet de construction de bâtiment prévoit l'aménagement d'espaces verts.

Article 21

Le présent arrêté, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge les dispositions de l'arrêté n° 131/MCVDD/DC/SGM/DGHC/DCLR/SA066SGG17 du 18 décembre 2017 définissant les prescriptions minimales à observer pour la délivrance du permis de construire ainsi que toutes dispositions antérieures contraires.

Il sera publié au journal officiel.

Fait à Cotonou, le **24 MAI 2024**

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



José TONATO

AMPLIATIONS :

PR 02 - SGG 02 - AN 02 - CS 02 - CC 02 - HCJ 02 - CES 02 - HAAC 02 - MCVT 02 - STRUCTURES MCVT 20 - AUTRES MINISTERES 21 - PREFETS 12 - COMMUNES 77 - ANCB 02 - ONAUB 02 - ONIC 02 - ARCHIVES 01 - CHRONO 01 - JORB 01