

REPUBLIQUE DU BENIN  
FRATERNITE-JUSTICE-TRAVAIL

-----  
MINISTERE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT  
ET DE L'ASSAINISSEMENT

-----  
MINISTERE DE LA DECENTRALISATION, DE LA GOUVERNANCE  
LOCALE, DE L'ADMINISTRATION ET DE L'AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE

-----  
MINISTERE DE L'ENERGIE, DES RECHERCHES PETROLIERES  
ET MINIERES, DE L'EAU ET DU DEVELOPPEMENT DES  
ENERGIES RENOUVELABLES

-----  
MINISTERE DE LA COMMUNICATION, DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

-----  
CABINET

## **ARRETE INTERMINISTERIEL**

N° 38 /MUHA/MDGLAAT/MERP MEDER/MCTIC/DC/SGM/DGDU/  
DG FCC/DUAL/DF/SA

**PORTANT DEFINITION DES PRESCRIPTIONS MINIMALES A OBSERVER  
EN MATIERE D'OPERATIONS DE LOTISSEMENT ET DES OPERATIONS  
FONCIERES URBAINES DE REMEMBREMENT EN REPUBLIQUE DU  
BENIN**

**LE MINISTRE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE  
L'ASSAINISSEMENT ;**

**LE MINISTRE DE LA DECENTRALISATION, DE LA GOUVERNANCE  
LOCALE, DE L'ADMINISTRATION ET DE L'AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE ;**

**LE MINISTRE DE L'ENERGIE, DES RECHERCHES PETROLIERES ET  
MINIERES, DE L'EAU ET DU DEVELOPPEMENT DES ENERGIES  
RENOUVELABLES ;**

**LE MINISTRE DE LA COMMUNICATION, DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION**

- Vu la loi n° 90-032 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin ;
- Vu la loi n°97 -029 du 15 Janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin ;
- Vu la loi n°98 -005 du 15 Janvier 1999 portant organisation des communes à statut particulier en République du Bénin ;
- Vu la proclamation, le 29 mars 2011 par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 13 Mars 2011 ;
- Vu le décret n°2014-512 du 20 août 2014 portant composition du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2012-191 du 3 juillet 2012 fixant la structure type des Ministères ;
- Vu le décret n°2014-782 du 31 Décembre 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement ;
- Vu le décret n°2013-68 du 19 février 2013 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire ;
- Vu L'arrêté n°0023/MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin ;

Vu l'arrêté interministériel n°006/MUHA/MDGLAAT/MERPMEDER/MCTIC/DC/SGM/DGFCC/SA du 16 janvier 2015 portant modification de la réglementation des opérations de lotissement en République du Bénin ;

Considérant les multiples plaintes liées à la mauvaise gestion du lotissement dans les communes ;

Considérant les nécessités de service ;

## **ARRETEMENT :**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup>: DES DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1<sup>er</sup>:** Sur tout le territoire de la République du Bénin, la réalisation des opérations de lotissement ou de remembrement foncier urbain est subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation de lotir ou de remembrer.

Constituent un lotissement, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour effet la division volontaire d'une propriété foncière par ventes ou par locations simultanées ou successives, consenties en vue de l'habitation, d'usages commerciaux ou industriels.

L'opération de lotissement concerne un terrain nu et d'un seul tenant.

Lorsque le périmètre concerné regroupe plusieurs propriétés foncières bâties, l'opération prend la forme d'une opération foncière urbaine de remembrement.

**Article 2 :** La propriété foncière devant faire l'objet d'un lotissement ou d'une opération foncière urbaine de remembrement doit disposer obligatoirement d'un Certificat de Propriété Foncière (CPF).

Dans le cas du périmètre d'une opération foncière urbaine de remembrement, une association d'intérêt foncier de remembrement urbain

(AIF-RU) est créée dont le bureau assure la conduite de l'opération.

**Article 3 :** Les opérations de lotissement et les opérations foncières urbaines de remembrement sont réalisées en priorité dans des zones couvertes par un document d'urbanisme régulièrement approuvé. (Plan directeur d'urbanisme, plan d'aménagement, etc.)

En l'absence de document d'urbanisme régulièrement approuvé, le Ministre en charge de l'Urbanisme peut délivrer, après avis du Directeur en charge de l'Urbanisme, un Certificat d'Urbanisme permettant de considérer le terrain comme destiné à l'urbanisation et aux activités d'habitation, de commerce ou d'industrie.

Le Certificat d'Urbanisme précise les conditions générales d'utilisation du terrain.

**Article 4:** Les autorisations de lotir et de remembrer sont délivrées par le maire de la Commune après étude par les commissions techniques compétentes au plan communal, départemental ou national.

## **CHAPITRE 2. DE LA PROCEDURE DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS PREALABLES AU LOTISSEMENT ET AUX OPERATIONS FONCIERES URBAINES DE REMEMBREMENT**

### **SECTION 1 : DU LOTISSEMENT**

**Article 5 :** La demande d'autorisation de lotir est présentée soit par le propriétaire du terrain titulaire du certificat de propriété foncière, soit par son représentant dûment mandaté par acte notarié.

Lorsqu'il s'agit d'une partie du domaine privé de l'Etat, la demande est présentée par l'autorité administrative compétente dûment mandatée par arrêté du Ministre en charge de la gestion nationale du domaine et du foncier.

Lorsqu'il s'agit d'un domaine privé de la commune, la demande est présentée par le Maire dûment mandaté par une délibération du conseil communal.

**Article 6 :** Le dossier de demande d'autorisation de lotir comprend les pièces suivantes :

- un formulaire administratif ;
- le Certificat de Propriété Foncière du terrain ;
- un certificat d'urbanisme ;
- le plan de situation à l'échelle 1/5000e ;
- les levés topographiques montrant la planimétrie et l'altimétrie (échelle 1/2000e) ;
- le plan d'aménagement montrant la voirie, les îlots et les équipements (échelle 1/2000e) ;
- le plan des VRD et assainissement (échelle 1/2000e) ;
- un plan parcellaire (échelle 1/2000e) ;
- Une note de présentation précisant notamment les objectifs de l'opération, l'historique de la propriété, le programme et les options d'aménagement, les tableaux récapitulatifs des surfaces des îlots et des surfaces des voies prévues ;
- un règlement d'urbanisme ;
- un programme d'équipement accompagné des coûts et des moyens de financement.

**Article 7 :** La demande d'autorisation de lotir est adressée en six (06) exemplaires au maire de la commune concernée quelle que soit la nature et l'étendue de l'opération.

Si le dossier est complet, une attestation de recevabilité est délivrée séance tenante et indique notamment le numéro de dépôt et le délai probable de la fin de la procédure.

**Article 8 :** Les demandes d'autorisation sont instruites :

- au nom de la commune lorsque le territoire concerné est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé ; dans ce cas, l'instruction est faite soit par la commission communale d'urbanisme, soit par la commission départementale d'urbanisme sauf lorsqu'il s'agit des opérations à caractère national pour lesquelles l'instruction est faite par la commission nationale d'urbanisme.
- au nom de l'Etat lorsque le territoire concerné n'est pas couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé ; dans ce cas, l'instruction est faite par la commission départementale d'urbanisme sauf lorsqu'il s'agit d'opérations à caractère national pour lesquelles l'instruction est assurée par la commission nationale d'urbanisme.

## **SECTION 2 : DES OPERATIONS FONCIERES URBAINES DE REMEMBREMENT**

**Article 9 :** L'opération foncière urbaine de remembrement a pour objet ou pour effet dans un périmètre donné, la modification des limites et des contenances des propriétés foncières ainsi que des servitudes et des charges qui leur sont attachées, en vue de la réalisation de travaux d'aménagement et d'équipement d'intérêt collectif (ouvertures et construction de voies, installation de réseaux de drainage, d'assainissement, d'électricité, d'eau potable, de télécommunication, etc.).

**Article 10 :** Les opérations foncières urbaines de remembrement sont initiées et conduites par des associations d'intérêt foncier de remembrement urbain agréées par arrêté préfectoral selon des modalités prévues par les textes en vigueur. L'association accomplit les formalités en vue d'obtenir un certificat de propriété foncière unique sur le périmètre urbain de remembrement.

**Article 11 :** L'arrêté préfectoral est pris d'une part sur la base des documents exigés pour la création des associations en général et d'autre part sur la base des documents spécifiques ci-après :

- un certificat d'urbanisme ;
- un état des lieux couvrant le périmètre de remembrement accompagné d'un répertoire des différents membres de l'AIF-RU avec les apports fonciers de chacun ;
- une note de présentation des objectifs et des finalités de l'opération.

Le plan d'état des lieux est soumis à enquête publique pendant 30 jours calendaires et le rapport d'enquête permet d'éclairer la décision du préfet sur l'autorisation de l'AIF-RU.

Une fois agréée, l'AIF-RU fait élaborer les documents devant constituer le dossier de demande d'autorisation de remembrer.

**Article 12 :** La demande d'autorisation de remembrement est adressée en six (06) exemplaires au maire de la commune concernée quelle que soit la nature et l'étendue de l'opération.

Si le dossier est complet, une attestation de recevabilité est délivrée séance tenante et indique notamment le numéro de dépôt et le délai probable de la fin de la procédure.

**Article 13 :** Le dossier de demande d'autorisation de remembrement comprend les pièces suivantes :

- l'Arrêté préfectoral d'agrément de l'AIF-RU et ses annexes (certificat d'urbanisme, plan d'état des lieux, répertoire des apports fonciers, rapport d'enquête publique, etc) ;
- un formulaire administratif ;
- le Certificat de Propriété Foncière du périmètre de remembrement ;

- le plan de remembrement (voirie, îlots et équipements) à l'échelle 1/2000e ;
- le plan des Voiries Réseaux Divers (VRD) et assainissement (échelle 1/2000e) ;
- le plan parcellaire de remembrement (échelle 1/2000e) ;
- le répertoire des parcelles obtenues après remembrement (numéros, contenances, attributions, etc.) ;
- un rapport de remembrement incluant notamment les options d'aménagement, les tableaux récapitulatifs des surfaces des îlots et des surfaces des voies prévues, la synthèse des arbitrages fonciers, les procès-verbaux des réunions de l'AIF-RU ;
- un règlement d'urbanisme ;
- un programme d'équipement accompagné des coûts et des moyens de financement.

**Article 14 :** Le plan parcellaire de remembrement accompagné du répertoire des parcelles est soumis à enquête publique pendant 30 jours calendaires dont le rapport permet d'éclairer la décision de la commission chargée de l'instruction.

**Article 15 :** Il est créé dans chaque commune une commission communale d'urbanisme composée comme suit :

Président : Le Maire de la commune ou son représentant ;

Rapporteur : le Chef du Service des Affaires Domaniales de la Commune

Membres :

- le Chef du Service de l'Urbanisme de la Mairie ;
- un représentant de l'antenne communale de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier ;

- deux techniciens : dont un Géomètre-expert représentant l'Ordre des Géomètres Experts et un urbaniste ou architecte-urbaniste, représentant l'Ordre des Architectes et Urbanistes du Bénin ;
- un représentant de la Direction Départementale en charge de l'urbanisme ;
- un représentant du Groupement National des Sapeurs-pompiers ;
- un représentant de la Compagnie de la Gendarmerie Nationale.

**Article 16** : Il est créé dans chaque département une commission départementale d'urbanisme composée comme suit :

Président : Le Préfet de département ou son représentant ;

1<sup>er</sup> Rapporteur : Le Directeur Départemental chargé de l'urbanisme

2<sup>ème</sup> Rapporteur : Le Chef du Service de la Planification et de l'Aménagement du Territoire de la préfecture

Membres :

- le Directeur Départemental en charge de l'environnement ou son représentant ;
- le Directeur Départemental en charge des travaux publics ou son représentant ;
- le Receveur des Finances au niveau du département ;
- un représentant de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier ;
- le représentant départemental de l'IGN ;
- deux techniciens dont un représentant l'Ordre des Géomètres-Experts et un urbaniste ou architecte-urbaniste, représentant l'Ordre des Architectes et Urbanistes du Bénin ;
- un représentant de la Direction Départementale de la Santé ;
- un représentant du Groupe National des Sapeurs Pompiers ;

- un représentant de la Compagnie de la Gendarmerie Nationale.

**Article 17** : il est créé pour les opérations à caractère national une Commission Nationale d'Urbanisme composée comme suit :

Président : Le Ministre en charge de l'urbanisme ou son représentant,

1<sup>er</sup> Rapporteur : Le Directeur en charge de l'urbanisme ;

2<sup>ème</sup> Rapporteur : le Directeur Général de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) ;

Membres :

- le Ministre en charge des Travaux Publics ou son représentant ;
- le Ministre en charge de l'Administration Territoriale ou son représentant ;
- le Ministre en charge de l'Environnement ou son représentant ;
- le Ministre en charge de l'Agriculture, de l'élevage et de la pêche ou son représentant ;
- le Ministre en charge de la Santé ou son représentant ;
- le Directeur en charge du foncier ou son représentant ;
- le Directeur Général de l'Institut Géographique National ou son représentant ;
- le Directeur Général de la Société Béninoise d'Énergie Électrique (SBEE) ou son représentant ;
- le Directeur Général de la Société Nationale des Eaux du Bénin (SONEB) ou son représentant ;
- le Directeur Général de Bénin Télécoms SA ou son représentant ;
- le Maire de la commune concernée ou son représentant ;

- le Directeur du Groupement National des Sapeurs-Pompiers ou son représentant ;
- le Directeur Général de la Gendarmerie Nationale ou son représentant ;
- un géomètre-expert représentant l'Ordre des Géomètres-Experts ;
- un urbaniste ou architecte-urbaniste représentant l'Ordre des Architectes et Urbanistes du Bénin.

**Article 18 :** En cas de besoin, chaque commission peut faire appel de façon ponctuelle à toute personne dont la compétence est jugée nécessaire dans l'accomplissement de sa mission.

Le Fonctionnement de la Commission Nationale est assuré par le budget du ministère en charge de l'urbanisme.

### **CHAPITRE 3 : DES OPERATIONS A CARACTERE NATIONAL ET DES PRESCRIPTIONS D'ORDRE TECHNIQUE**

**Article 19 :** Sont considérées comme opérations à caractère national dans le cadre du présent arrêté, les opérations suivantes :

- Les opérations de lotissement sur des terrains de contenance supérieure à 100 ha ;
- Les opérations foncières urbaines de remembrement sur un terrain de plus de 50 ha ;
- Les opérations effectuées sur le domaine privé de l'Etat ;

Les dossiers concernant les opérations d'urbanisme à caractère national sont instruits par la Commission Nationale d'Urbanisme.

**Article 20 :** Pour toute opération de lotissement ou pour toute opération foncière urbaine de remembrement, il est obligatoirement fait recours:

- à un cabinet de géomètre-expert pour ce qui concerne l'établissement du plan d'état des lieux, l'application du plan parcellaire de lotissement, l'application du plan parcellaire de remembrement incluant le recasement ;
- à un cabinet d'urbaniste/architecte pour ce qui concerne la conception des plans de lotissement ou de remembrement (plan de voirie et d'équipement, plan parcellaire), la vérification de l'application conforme de ces plans.

Les prestations des différents professionnels font l'objet de contrats séparés avec le commanditaire de l'opération.

**Article 21** : La conception des plans de lotissement et des plans de remembrement doit respecter les prescriptions techniques minimales ci-après :

- emprises minimales des voies : pour les lotissements, dix (10) mètres pour les voies tertiaires et quinze (15) mètres pour les voies secondaires ; ces valeurs sont respectivement de huit (8) mètres et douze (12) mètres en ce qui concerne les remembrements ;
- tracé des voies : le tracé des voies doit permettre dans la mesure du possible le drainage naturel des eaux pluviales dans le sens des parcelles vers la voirie et dans le sens des voies tertiaires vers les voies secondaires ;
- le rapport entre la surface de la voirie et celle du périmètre de l'opération doit être inférieur ou égal à 20% pour les lotissements et à 15% pour les remembrements. Ce rapport doit être inférieur ou égal à 10% en ce qui concerne les emprises des équipements collectifs ;
- les dimensions des parcelles doivent être cohérentes avec les prescriptions du règlement d'urbanisme, de façon à permettre

une constructibilité optimale ; en conséquence, la largeur minimale d'une parcelle dans un lotissement est de douze (12) mètres pour respecter la servitude de deux limites mitoyennes et de neuf (9) mètres pour respecter la servitude d'une seule limite mitoyenne.

#### **CHAPITRE 4. DU CONTROLE DE CONFORMITE ET DE LA CLOTURE DE L'OPERATION**

**Article 22 :** Le contrôle des opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement est assuré par la Commission ayant instruit le dossier de demande d'autorisation de lotir ou de remembrer.

Un secrétariat permanent est mis en place au niveau de chaque commission. La Direction en charge de l'Urbanisme assure le Secrétariat permanent de la Commission Nationale d'Urbanisme.

**Article 23 :** Dans un délai de trente (30) jours calendaires après l'application des plans de lotissement ou de remembrement, le bénéficiaire de l'autorisation de lotir ou de remembrer dépose à la mairie une déclaration d'achèvement accompagnée d'un dossier de demande de conformité comprenant une copie de l'autorisation de lotir ou de remembrer et du plan de recollement signé du géomètre ayant exécuté l'application. Ce dossier est transmis dans un délai de huit (08) jours calendaires à la Commission ayant instruit la demande d'autorisation. Celle-ci dispose de vingt (20) jours calendaires pour organiser le contrôle de conformité et transmettre son avis au Maire.

Le Maire dispose de quinze (15) jours calendaires pour prendre un acte conformément à l'avis de la Commission.

**Article 24 :** En cas de non-conformité, avec les documents ayant permis d'obtenir l'autorisation de lotir ou de remembrer, le pétitionnaire dispose de trente (30) jours calendaires pour effectuer les corrections nécessaires.

En cas de conformité, le Maire délivre une attestation de conformité. Cette attestation et le plan de récolement sont joints à la demande de morcellement du Certificat de Propriété Foncière à adresser à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF).

Cette formalité marque la clôture de l'opération et ouvre le droit à la possibilité de conclure des promesses de vente.

## **CHAP 5. INFRACTIONS ET SANCTIONS**

**Article 25:** En vertu de l'article 511 de la loi portant code foncier et domanial en République du Bénin, toute personne ayant initié un lotissement sur un domaine ne disposant pas de certificat de propriété foncière est punie d'une amende de cinq (05) millions à dix (10) millions de francs CFA et d'une peine de deux (02) ans à cinq (05) ans de prison ou de l'une des deux peines seulement.

Les autres infractions et sanctions prévues dans le code foncier et domanial sont applicables de plein droit.

**Article 26 :** Sont considérées comme infractions au présent Arrêté :

- l'application de projets de lotissement ou de remembrement n'ayant pas obtenu le permis de lotir ou le permis de remembrer;
- la vente de parcelles comprises dans les périmètres des opérations le lotissement ou des opérations foncières urbaines de remembrement, lorsque ces opérations n'ont pas obtenu l'attestation de conformité prévue à l'article 24 alinéa 2
- la vente ou la publicité portant sur des terrains morcelés à des fins d'habitation, de commerce ou d'industrie n'ayant pas obtenue l'autorisation de lotir ou de remembrer.

**Article 27 :** Les personnes reconnues coupables des infractions prévues à l'article précédent sont passibles des peines prévues à l'article

405 du Code Pénal sans préjudice des pénalités de droit commun en cas de faux et de dommages-intérêts s'il y a lieu.

La mise en conformité doit être effectuée par le lotisseur dans un délai de trois (03) mois après le constat fait par une autorité compétente.

Dans tous les cas, la nullité des ventes ou locations concernant les parcelles comprises dans lesdits lotissements peut être prononcée par le tribunal compétent.

Les complices de ces infractions, notamment les professionnels du foncier et de l'urbanisme, encourent les mêmes peines que leurs auteurs sans préjudice des sanctions disciplinaires prévues par leurs ordres professionnels.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

**Article 28 :** Le délai maximum pour la clôture d'une opération de lotissement est de douze (12) mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation de lotir. Ce délai est de dix-huit (18) mois pour les opérations foncières urbaines de remembrement à compter de la date d'obtention de l'autorisation de remembrer.

**Article 29 :** Tout changement d'affectation ou de destination d'une réserve foncière administrative doit au préalable recevoir l'avis favorable de la commission nationale d'urbanisme conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 30 :** Les travaux de viabilisation et d'équipement imposés au lotisseur lors de la délivrance de l'autorisation de lotir ou de remembrer doivent être réalisés à plus de 30% avant la clôture de l'opération.

**Article 31 :** La construction d'infrastructures et d'équipements d'électricité, d'eau potable et de téléphone est interdite dans les zones non loties, sauf accord préalable du Ministre en charge de l'urbanisme

après avis de la Commission Nationale d'Urbanisme. Cette disposition entre en vigueur dans un délai de six (06) mois à compter de la date de signature du présent arrêté.

**Article 32 :** Le présent arrêté qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles de l'Arrêté n° 0023/MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin, et celles de l'arrêté interministériel n° 006/ MUHA/MDGLAAT/MERPMEDER/MCTIC/DC/SGM/DGFCC/SA du 16 janvier 2015 portant modification de la réglementation des opérations de lotissement en République du Bénin, entre en vigueur à compter de la date de sa signature et sera publié au Journal officiel de la République du Bénin..

Fait à Cotonou, le 12 Mai 2015

Le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement



Christian E. G. SOSSOUHOUNTO

Le Ministre de la Communication, des Technologies de l'Information et de la Communication



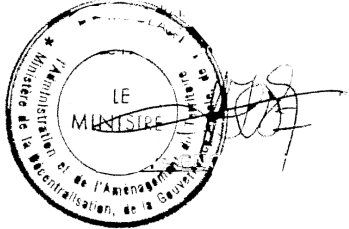
Jean GBETO DANSOU

Le Ministre de l'Énergie, de la Recherche Pétrolière, des Mines, de l'Eau et du Développement des Énergies Renouvelables

Le Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire



**Barthélémy KASSA**



**Isidore GNONLONFOUN**

**Ampliations :**

|          |    |
|----------|----|
| Original | 01 |
| JORB     | 01 |
| PR       | 01 |
| AN       | 01 |
| CC       | 01 |
| CES      | 01 |
| SGG      | 01 |
| CS       | 01 |

|                        |    |
|------------------------|----|
| H CJ                   | 01 |
| Archives Nationales    | 01 |
| Préfecture             | 06 |
| ANCB                   | 01 |
| Mairies                | 77 |
| OGE                    | 01 |
| Autres Ministères      | 26 |
| Toutes structures MUHA | 34 |
| Chrono                 | 01 |