
PRÉSIDENCE DE LA RÉPUBLIQUE

DÉCRET N° 2024 – 1033 DU 24 JUILLET 2024

portant procédures d'élaboration, d'approbation,
de modification et de révision des documents d'ur-
banisme.

**LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,
CHEF DE L'ÉTAT,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

- 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° 98-030 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin ;
- vu** la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, telle que modifiée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 ;
- vu** la loi n° 2016-06 du 26 mai 2016 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire ;
- vu** la loi n° 2021-14 du 20 décembre 2021 portant code de l'administration territoriale en République du Bénin ;
- vu** la loi n° 2022-04 du 16 février 2022 portant hygiène publique en République du Bénin ;
- vu** la loi n° 2024-27 du 28 juin 2024 sur l'Urbanisme 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° 2024-892 du 11 avril 2024 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° 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 ;
- sur** proposition du Ministre du Cadre de Vie et des Transports, chargé du Développement durable,
- le** Conseil des Ministres entendu en sa séance du 24 juillet 2024,



DÉCRÈTE

CHAPITRE PREMIER : OBJET

Article premier

En application des dispositions de la loi sur l'urbanisme, le présent décret précise les procédures d'élaboration, d'approbation, de modification et de révision du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, du plan directeur d'urbanisme et du plan de secteur.

CHAPITRE II : SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

SECTION I : PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Article 2

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est élaboré :

- (i) soit sur l'initiative des communes à statut particulier et des communes qui leur sont limitrophes ;
- (ii) soit sur l'initiative de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux et dont les perspectives d'évolution, de mise en valeur des ressources et de protection de l'environnement requièrent la définition d'orientations fondamentales et cohérentes d'aménagement urbain à travers l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ;
- (iii) soit sur l'initiative d'une commune comprise dans une agglomération urbaine au sens de la loi sur l'urbanisme.

Dans les cas où plusieurs communes souhaitent se doter conjointement d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, elles constituent un établissement de coopération intercommunale ayant pour objet l'élaboration et la gestion des questions relevant des documents d'urbanisme applicables sur leurs territoires.

L'initiative d'élaborer le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est alors prise par délibération du Conseil de communauté de l'établissement de coopération intercommunale, après l'avis technique de la Direction générale du Développement urbain.

Article 3

En cas de nécessité, le ministre chargé de l'Urbanisme et le ministre chargé de la Décentralisation peuvent prescrire l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire des communes qui accueillent des infrastructures spécifiques telles que les aéroports, les ports ou les voies ferroviaires, ou qui sont situées en zone littorale ou montagnarde ou qui accueillent un projet d'intérêt national et de leurs communes limitrophes.

L'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est prescrite par arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et du ministre chargé de la Décentralisation, sur la base du périmètre adopté par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de la commune s'il s'agit d'une seule commune.

Article 4

La conduite de l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est assurée par l'organe exécutif de l'établissement public de coopération intercommunale formé par les communes concernées ou, s'il s'agit d'une commune, par le secrétaire exécutif de la mairie avec l'appui d'un groupe de travail dénommé « comité de pilotage et de suivi du processus d'élaboration ».

La création, la composition, l'organisation, le fonctionnement et la durée de vie du comité de pilotage et de suivi sont décidés par l'arrêté prescrivant l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 5

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la publication de l'arrêté prescrivant l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, le préfet transmet à l'établissement public de coopération intercommunale, le « porter à connaissance » qui

comporte les informations relatives aux politiques, stratégies, règlements ou normes en vigueur à prendre en compte dans le processus d'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme. Le préfet assure la même transmission lorsque l'initiative de l'élaboration est prise par une commune.

En l'absence de transmission du « porter à connaissance » dans le délai prévu, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune adresse à la Direction générale du développement urbain, une lettre recommandée avec accusé de réception pour demande d'information sur les documents de politique et de stratégies à prendre en compte dans le processus d'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

La Direction générale du Développement urbain dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre pour fournir les informations demandées.

Article 6

L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, à défaut de compétences propres, recourt aux services d'un prestataire professionnel et aux services techniques chargés de l'urbanisme pour l'élaboration de son schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 7

Sur proposition de la Direction générale du Développement urbain, le ministre chargé de l'Urbanisme met en place un guide méthodologique d'élaboration des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme. Le guide est approuvé par arrêté du ministre.

Article 8

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune délibère sur le choix d'aménagement à adopter et sa justification, les orientations générales du programme d'aménagement et de développement urbain et les considérations relatives au développement durable définis dans le projet de rapport du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 9

Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est soumis à une enquête de commodo et incommodo conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 10

A l'issue de l'enquête, le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête. Il devient le projet définitif de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 11

Le projet définitif de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune, après avis de chaque commission communale d'urbanisme concernée.

SECTION II : PROCÉDURE D'APPROBATION ET EFFETS DU SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Sous-Section 1 : Procédure d'approbation

Article 12

Tout projet définitif de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé par décision du Conseil des Ministres, après avis de la commission nationale d'urbanisme.

Article 13

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public par tout moyen. Il peut notamment être consulté sur demande à la mairie.

Tout citoyen a le droit de demander une copie du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé contre paiement d'un montant forfaitaire est fixé par le Conseil communal ou l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale.

L'État, les collectivités territoriales, les personnes morales de droit public et privé respectent des dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé.

Sous-Section 2 : Effets

Article 14

Les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme rendues publiques sont opposables à toute personne dans le cadre de l'occupation ou de l'utilisation des sols situés dans le périmètre d'application dudit schéma.

Les plans directeurs d'urbanisme doivent être cohérents avec les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme applicables.

SECTION III : PROCÉDURE DE MODIFICATION ET DE RÉVISION DU SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Article 15

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme peut être modifié ponctuellement suivant une procédure simplifiée.

Sont considérées comme conditions justifiant une procédure de modification ponctuelle, les adaptations mineures du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme qui ne remettent pas en cause la stratégie intégrée, les orientations et les objectifs politiques et qui n'impliquent pas d'évolution du document graphique.

Une adaptation mineure du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme concerne :

- (i) l'actualisation de données chiffrées et de statistiques ;
- (ii) la suppression des données devenues obsolètes.

Article 16

La décision de modifier le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en charge de sa gestion ou de la commune concernée.

Article 17

Le ministre chargé de l'Urbanisme prescrit la modification du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, après avoir vérifié que les évolutions à apporter au

document sont conformes aux critères prévus pour la mise en œuvre de la procédure de modification.

Article 18

Pour l'élaboration du projet de modification, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune recourt aux services d'un professionnel et aux services techniques chargés de l'urbanisme.

Le prestataire professionnel dispose d'un délai de quatre (04) mois à compter de la décision du ministre chargé de l'Urbanisme prévue à l'article 17 du présent décret pour transmettre à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune, le projet de modification.

Article 19

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune se prononce quant à l'adoption du projet de modification.

En cas d'adoption, le projet de modification est transmis au ministre chargé de l'Urbanisme. La modification est approuvée par décision du Conseil des Ministres.

Article 20

En dehors des cas prévus à l'article 16 du présent décret pour sa modification, toute évolution du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de révision.

La procédure de révision est identique à la procédure d'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 21

La décision approuvant la modification ou la révision du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est affichée à la préfecture ainsi que dans les locaux des communes sur le territoire desquelles le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est applicable.

CHAPITRE III : PLAN DIRECTEUR D'URBANISME ET PLAN DE SECTEUR

SECTION I : PROCÉDURES D'ÉLABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME ET DU PLAN DE SECTEUR

Article 22

Les plans directeurs d'urbanisme et de secteur sont élaborés sur l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale créé entre plusieurs communes dans le but d'assurer l'élaboration et la gestion des documents d'urbanisme applicable sur leurs territoires.

La décision d'élaboration du plan directeur d'urbanisme et du plan de secteur est prise par délibération du Conseil communal ou du Conseil de communauté.

Dans le cas où le plan directeur d'urbanisme ou le plan de secteur a vocation à être applicable sur le territoire de plusieurs communes, le ministre chargé de l'Urbanisme s'assure que le territoire des communes concernées forme un ensemble continu et sans enclave.

A défaut, il sera procédé à l'élaboration de plans directeurs d'urbanisme ou de plans de secteur distincts pour chacune des communes concernées.

Article 23

Le ministre chargé de l'Urbanisme peut prescrire l'élaboration du plan directeur d'urbanisme et du plan de secteur dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'intérêt général.

Article 24

La conduite de l'élaboration du plan directeur d'urbanisme est assurée par l'organe exécutif de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le secrétaire exécutif de la mairie avec l'appui d'un groupe de travail dénommé « comité de pilotage et de suivi du processus d'élaboration ».

La création, la composition, l'organisation, le fonctionnement et la durée de vie du comité de pilotage et de suivi sont décidés par l'arrêté prescrivant l'élaboration du plan directeur d'urbanisme.

Article 25

L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune recourt aux services d'un prestataire professionnel et aux services techniques chargés de l'urbanisme habilités à élaborer des plans directeurs d'urbanisme et de secteur.

Article 26

Sur proposition de la Direction générale du Développement urbain, le ministre chargé de l'Urbanisme met en place un guide méthodologique d'élaboration du plan directeur d'urbanisme et du plan de secteur. Il est approuvé par arrêté du ministre.

Article 27

Le Conseil communal délibère sur le rapport de présentation du plan directeur d'urbanisme ou de plan de secteur.

Lorsque le plan directeur d'urbanisme ou le plan de secteur est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les conseils communaux des communes membres se prononcent sur le rapport de présentation, un (01) mois avant la délibération du Conseil de communauté.

En cas d'avis défavorable d'une des communes sur une disposition qui la concerne directement, le Conseil de communauté peut décider de procéder à la modification du rapport de présentation dans le sens souhaité par la commune concernée, ou passer outre l'avis défavorable de cette dernière par une délibération à la majorité des deux tiers (2/3) des suffrages exprimés.

Lorsque le projet de plan directeur d'urbanisme ou de plan de secteur est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux (02) mois, le Conseil de communauté arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés.

Article 28

Le projet de plan directeur d'urbanisme ou de plan de secteur est élaboré en tenant compte de la délibération prévue à l'article 27 du présent décret.

L'organe exécutif de l'établissement public de coopération Intercommunale ou le secrétaire exécutif de la mairie organise, avec l'appui de la commission d'urbanisme

compétente, les concertations prospectives sur le projet de plan directeur d'urbanisme ou de plan de secteur.

Les personnes consultées disposent d'un délai de dispose d'un délai d'un (01) mois pour émettre leur avis.

Article 29

Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est soumis à une enquête de commodo et incommodo conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 30

A l'issue de l'enquête, le projet de plan directeur d'urbanisme ou de plan de secteur est modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête. Il devient le projet définitif du plan directeur d'urbanisme ou de plan de secteur.

Article 31

Une fois arrêté, le projet définitif de plan directeur d'urbanisme ou de plan de secteur est adopté par le Conseil communal, après avis de la commission communale d'urbanisme ou le Conseil de communauté, selon le cas.

SECTIONRE II : PROCÉDURE D'APPROBATION ET EFFETS DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME ET DU PLAN DE SECTEUR

Sous-Section 1 : Procédure d'approbation

Article 32

Le projet définitif du plan directeur d'urbanisme ou du plan de secteur est approuvé par décision du Conseil des Ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de l'Urbanisme et du ministre chargé de la Décentralisation.

Article 33

La décision approuvant le plan directeur d'urbanisme ou le plan de secteur est affichée à la préfecture ainsi que dans les locaux des mairies sur le territoire desquelles le plan directeur d'urbanisme ou le plan de secteur est applicable pendant deux (02) mois.



Le plan directeur d'urbanisme ou le plan de secteur approuvé est tenu à la disposition du public par tout moyen. Il peut notamment être consulté, sur demande à la mairie.

Tout citoyen a le droit de demander une copie du plan directeur d'urbanisme ou du plan de secteur approuvé contre paiement d'un montant forfaitaire fixé par le Conseil communal ou le Conseil de communauté.

Sous-Section 2 : Effets

Article 34

Les dispositions du plan directeur d'urbanisme ou du plan de secteur rendues publiques sont opposables à toute personne, dans le cadre de toute demande d'autorisation d'urbanisme sur le territoire auquel le plan est applicable.

SECTION III : PROCÉDURE DE MODIFICATION ET DE RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME ET DU PLAN DE SECTEUR

Article 35

Un plan directeur d'urbanisme ou un plan de secteur peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à son économie générale et que la modification ne concerne pas les espaces boisés classés, les secteurs sauvegardés ou ne comporte pas de graves risques de nuisance à la commune ou à la communauté des communes.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent initie la procédure de modification du plan directeur d'urbanisme.

Le ministre chargé de l'Urbanisme prescrit la modification après avoir vérifié que les évolutions prévues correspondent aux critères permettant le recours à la procédure de modification.

Le projet de modification est élaboré par l'organe exécutif de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune, assisté par la commission communale d'urbanisme ou par la commission départementale d'urbanisme dans le cas d'un plan directeur d'urbanisme applicable sur le territoire de plusieurs communes et d'un professionnel tel que désigné à l'article 25 du présent décret.

Le plan directeur d'urbanisme et le plan de secteur ainsi modifié est soumis à l'adoption du Conseil communal ou du Conseil de communauté. Il est transmis au ministre chargé de l'Urbanisme. La modification est approuvée par décision du Conseil des Ministres.

Article 36

Le plan directeur d'urbanisme ou le plan de secteur peut faire l'objet d'une procédure de révision lorsqu'il existe des changements majeurs à apporter aux objectifs d'aménagement de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

La procédure de révision est identique à la procédure d'adoption du plan directeur d'urbanisme.

Article 37 : Publicité

La décision approuvant la modification du plan directeur d'urbanisme ou du plan de secteur est affichée à la préfecture ainsi que dans les locaux des mairies sur le territoire desquelles le plan directeur d'urbanisme ou le plan de secteur est applicable pendant deux (02) mois.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 38

Le Ministre du Cadre de Vie et des Transports, chargé du Développement durable, le Ministre de la Décentralisation et de la Gouvernance locale, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et de la Législation sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

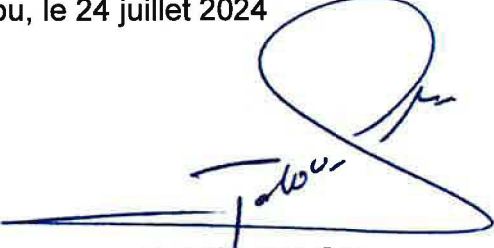
Article 39

Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Il sera publié au Journal officiel.

Par le Président de la République,
Chef de l'État, Chef du Gouvernement,

Fait à Cotonou, le 24 juillet 2024



Patrice TALON.-

Le Ministre de la Décentralisation
et de la Gouvernance locale,



Raphaël Dossou AKOTEGNON

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



José TONATO

AMPLIATIONS : PR : 06, AN : 4 ; CS : 2 ; C.COM : 2 ; CES : 2 ; HAAC : 2 ; HCJ : 2 ; MCVT : 2 ; MDGL 2 ; AUTRES MINISTÈRES : 19 ; SGG : 4 ; JORB 1.