AECK/WG

RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

Fraternité-Justice-Travail

PRÉSIDENCE DE LA RÉPUBLIQUE

DÉCRET N° 2024 – 1051 DU 24 JUILLET 2024

portant approbation du règlement d'urbanisme de la zone littorale et balnéaire en République du Bénin.

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° 2010-44 portant gestion de l'eau en République du Bénin ;

vu loi n° 2013-01 du 14 aout 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 ;

vu la loi n° 2018-10 du 02 juillet 2018 portant protection, aménagement et mise en valeur de la zone littorale en République du Bénin ;

vu la loi n° 2021-14 du 20 décembre 2021 portant code de l'administration territoriale 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°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° 2023-357 du 12 juillet 2023 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Économie et des Finances ;

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 conjointe du Ministre du Cadre de Vie et des Transports, chargé du Développement durable et du Ministre de la Décentralisation et de la Gouvernance locale,

le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 24 juillet 2024,

DÉCRÈTE

Article premier

Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent décret, le règlement d'urbanisme de la zone littorale et balnéaire en République du Bénin.

Article 2

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

Article 3

Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, sera publié au Journal officiel.

Fait à Cotonou, le 24 juillet 2024

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

Patrice TALON

Le Ministre de l'Économie
et des Finances,

Romuald WADAGNI
Ministre d'Etat

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

José TONATO

Le Ministre de la Décentralisation
et de la Gouvernance locale,

Raphaël Dossou AKOTEGNON

AMPLIATIONS : PR : 6 AN : 4 ; CC : 2 ; CS : 2 ; C.COM 2 ; CES : 2 ; HAAC : 2 ; HCJ : 2 ; MCVT : 2 ; MEF : 2 ; MDGL : 2
AUTRES MINISTERES : 19 ; SGG :4 ; JORB :1

REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE LITTORALE ET BALNEAIRE DU BENIN

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 JUSTIFICATION DU REGLEMENT

La zone littorale appelle des politiques spécifiques de protection et de mise en valeur qui requièrent une coordination des divers acteurs publics et privés y intervenant. Ces politiques devraient permettre le rétablissement et la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion côtière et la pollution, la préservation des paysages et du patrimoine, la préservation des activités économiques (telles que le maraichage, la pêche, la pisciculture) et une meilleure organisation de la fonction tourisme.

En raison de la préoccupation particulière que constituent ces questions, le Gouvernement a pris l'initiative de l'élaboration d'un règlement d'urbanisme spécifique pour la zone littorale et balnéaire. Ce règlement vient compléter et renforcer les mesures déjà éditées par le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral (SDAL), le Plan d'Aménagement Opérationnel et Résilient de la Bande Côtière du Bénin et les documents de planification territoriale (Schémas Directeurs d'Aménagement Communal et Plans Directeurs d'Urbanisme) des communes concernées.

Pour cet espace à la fois sensible et présentant des enjeux économiques et de gestion territoriale majeurs, le présent règlement d'urbanisme prévaut sur les documents de planification communale. Les documents de planification communale à venir devront prendre en compte systématiquement les dispositions du présent règlement.

Pour les projets pour lesquels un règlement d'urbanisme spécifique existe déjà, le présent règlement ne s'applique pas.

1.2 PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement établit les règles relatives à l'utilisation du sol de toute la bande côtière tel que délimité au point 1.4 du présent règlement et à son aménagement.

Les règlements des projets spécifiques gouvernementaux implantés sur le littoral, lorsqu'ils existent, prévalent sur les dispositions du présent règlement.

1.3 PERSONNES ASSUJETTIES A CE REGLEMENT

Le présent règlement est applicable à toute personne de droit public ou privé, de même que toute personne morale ou physique intervenant dans le périmètre concerné.

1.4 PERIMETRE CONCERNE PAR CE REGLEMENT ET ZONAGE

Le périmètre concerné par le présent règlement est la bande côtière du sud Bénin constituant une portion du littoral. Elle mesure 125 km de long avec une largeur moyenne théorique de 0,77 km. Cette largeur inclut, selon la localisation et la morphologie du terrain, quelques îlots adossés à la bande sablonneuse ou la bande de terre comprise entre la mer et le premier

plan lagunaire du sud Bénin. Le périmètre ainsi délimité traverse les communes de Grand-Popo, Ouidah, Abomey-Calavi, Cotonou et Sèmè-Podji et notamment les arrondissements regroupés par commune comme :

- Grand-Popo : Agoué, Grand-Popo Centre et Avloh ;
- Ouidah : Djègbadji et Avlékété ;
- Abomey-Calavi : Godomey ;
- Cotonou : les 12ème, 5ème, 4ème et 1er arrondissements ;
- Sèmè-Podji : Agblangandan, Ekpè, Sèmè-Podji Centre et Tohouè.

La délimitation précise du périmètre concerné par le règlement est donnée par le plan de zonage en annexe du présent règlement.

Le projet de règlement d'urbanisme de la zone littorale et balnéaire est subdivisé en quatre parties à savoir :

- les zones urbaines résidentielles côtières (ZURC) ;
- les zones d'environnement protégées (ZEP) ;
- les zones touristiques ;
- et les zones industrielles.

1.5 DOCUMENTS ANNEXES

L'annexe « 1 », Plans de zonage, fait partie intégrante du présent règlement.

2 RAPPEL DES BASES LEGALE ET REGLEMENTAIRE

2.1 LE CODE FONCIER ET DOMANIAL : LA LOI N° 2013-01 DU 14 AOUT 2013 PORTANT CODE FONCIER ET DOMANIAL EN REPUBLIQUE DU BENIN, TELLE QUE MODIFIEE PAR LOI N° 2017-15

Article 264 : Le domaine public naturel comprend les sites naturels déterminés par la loi. En font partie notamment :

- le rivage de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées ainsi qu'une zone de cent (100) mètres mesurée à partir de cette limite ;
- les cours d'eau navigables ou flottables dans la limite déterminée par les eaux coulant à plein bord avant de déborder ainsi qu'une zone de passage de vingt-cinq (25) mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles.

Article 273 : Les biens immeubles du domaine public naturel et artificiel de l'État sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

Article 281 : Les ministres et les maires accordent par arrêté les autorisations d'occuper temporairement le domaine public et les dérogations aux servitudes de passage.

Pour un motif d'utilité publique, ces autorisations et dérogations sont révocables sans indemnité à tout moment.

Les modalités d'occupation du domaine public sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 282 : Les occupations du domaine public peuvent répondre :

- à un besoin individuel tels l'ouverture d'un chemin d'accès au cours d'eau, l'appontement pour extraction d'agrégats notamment pierres, sable, les petites installations commerciales provisoires comme les échoppes, les kiosques, les abats ;
- à un besoin collectif ou général tels que les appontements en vue d'un service public, les entrepôts, les occupations par une collectivité territoriale ou un service public.

Dans le premier cas, le droit d'occupation est strictement limité aux besoins indiqués et essentiellement révocable à première réquisition pour tout motif d'intérêt public.

Aucune condition de durée, en conséquence, ne peut être stipulée.

Dans le deuxième cas, la forme du bail renouvelable peut être adoptée sous réserve d'une résiliation toujours possible de la part de l'administration après un préavis de six (6) mois.

Dans tous les cas, l'administration a la faculté de racheter les installations existantes à prix fixé d'accord parties.

Après révocation de l'autorisation d'occuper, s'il n'est pas fait usage de la faculté de rachat ci-dessus spécifiée, les lieux doivent être remis en état dans les conditions et dans un délai qui sont fixés par la réquisition ou le préavis susvisé.

Article 283 : L'autorisation d'occuper un bien immeuble du domaine public n'est délivrée qu'après une enquête de commodo et incommodo.

L'autorisation d'occuper un bien immeuble peut être soumise au paiement d'une redevance fixée de gré à gré ou par arrêté du ministre en charge des domaines.

2.2 LA LOI-CADRE SUR L'ENVIRONNEMENT : LOI N°98-030 DU 12 FEVRIER 1999 PORTANT LOI-CADRE SUR L'ENVIRONNEMENT

Article 43 : Aucune occupation, exploitation, construction, établissement susceptible de constituer une source de nuisance de quelque nature que ce soit, ne peut être effectué ou réalisé sur le rivage de la mer et sur toute l'étendue du domaine public maritime sans une autorisation des autorités compétentes.

L'autorisation ci-dessus mentionnée n'est accordée qu'après avis technique de l'Agence qui doit faire un rapport sur l'étude d'impact produite par le maître d'ouvrage et ne concerne que l'accomplissement d'activités d'intérêt général et ne doit pas entraver le libre accès au domaine public maritime ni la libre circulation sur la plage.

2.3 LA LOI SUR L'AMENAGEMENT DU LITTORAL : LOI N°2018-10 DU 02 JUILLET 2018 PORTANT PROTECTION, AMENAGEMENT ET MISE EN VALEUR DE LA ZONE LITTORALE EN REPUBLIQUE DU BENIN

Article 12 : 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 vingt-cinq (25) mètres après débordement des plus hautes eaux ;
- les eaux territoriales dans la limite des douze mille (12 000) miles marins ;
- le rivage de la mer dans la limite de cent (100) mètres à partir de la limite des plus hautes marées ;
- les zones humides telles que définies à l'article 3 de la présente loi ;
- les marais salants ;
- tous les espaces de mangroves bordant les plans et cours d'eau.

Les activités économiques, lorsqu'elles sont autorisées ou exercées dans ces zones sont effectuées dans le respect des textes en vigueur, sous le contrôle des autorités compétentes et sous réserve de préserver l'équilibre biologique et écologique.

Article 42 : La construction, l'installation et l'exploitation d'établissement de tourisme sont soumises à l'agrément préalable du ministre chargé du tourisme, délivré par arrêté après avis de la commission d'agrément des établissements de tourisme.

Article 43 : Les établissements de tourisme soumis à l'agrément obligatoire et préalable du ministre chargé du tourisme sont constitués de toutes les entreprises commerciales dont la clientèle est principalement touristique et offrant des prestations d'hébergement, de restauration et de loisirs.

Article 44 : La construction ou l'installation d'un établissement de tourisme respecte les règles de la domanialité publique, notamment être subordonnée à l'autorisation d'occuper le domaine public délivrée par l'autorité administrative compétente.

Dans tous les cas, aucune autorisation ne peut être délivrée pour l'occupation d'un domaine public maritime à l'intérieur de cent (100) mètres à partir de la limite des plus hautes marées. L'autorisation d'occuper précise le périmètre devant accueillir l'installation. Cette autorisation est requise préalablement à toute demande d'agrément au ministre chargé du tourisme.

Article 45 : L'occupation effective des lieux par le promoteur est subordonnée à un acte de concession ou à un contrat de location conclu avec l'administration locale à la suite de l'agrément du ministre chargé du tourisme.

Article 46 : Les constructions et installations touristiques sont faites suivant les règles de l'art et respectent les conditions d'hygiène prescrites sur les places publiques et les plages.

En cas de non-respect des règles et conditions prescrites, l'agrément est retiré après une mise en demeure de trois (3) mois demeurée infructueuse.

Article 59 : Le contrôle de l'état de propreté des plages et des places publiques relève des activités des agents sanitaires, des différentes polices compétentes en la matière.

Les autorités locales veillent au respect des prescriptions légales en vigueur à la matière.

Article 60 : Toutes activités sur les plages et les places publiques sont menées dans le respect des mesures réglementaires d'hygiène publique.

Article 62 : La collecte, le traitement et l'évacuation des déchets solides et liquides doivent être faits dans le respect des règles d'hygiène, de prévention et de lutte contre la pollution des eaux et du milieu naturel en vigueur.

Article 69 : Tout projet d'aménagement dans la zone littorale doit être élaboré ou révisé en concertation avec les populations, les associations locales et les Organisations non gouvernementales (ONG) selon leurs domaines de compétence.

A cet effet, le conseil communal ou municipal 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 et toutes autres personnes physiques ou morales concernées, avant :

- toute élaboration ou révision de schéma directeur ;
- toute création à son initiative d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte, lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune.

Article 77 : Les parties naturelles des rivages et des rives, des plans d'eau naturels sont protégés sur une distance de deux cents (200) mètres à compter des rives et rivages.

Sont interdits sur ces parties naturelles toutes constructions, toutes installations d'équipements, d'ouvrages et de routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements. Ce périmètre de deux cents (200) mètres est exclu de toute opération de lotissement.

Toutefois, peuvent être autorisés, si aucune autre solution n'est possible, sans qu'il soit porté atteinte au domaine public, les bâtiments à usage agricole, les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et les randonnées, les installations à caractère scientifique et, les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade ou des sports nautiques.

Des implantations dérogatoires au principe posé à l'alinéa 1er ci-dessus peuvent également être autorisées lorsqu'elles concernent des activités de services publics ou économiques, dès lors que ces activités nécessitent impérativement une localisation au bord de la mer.

En tout état de cause, les constructions, équipements et infrastructures sociocommunautaires installés par dérogation au principe posé à l'alinéa 1er de la présente disposition ne doivent en aucun cas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, ni aux orientations et objectifs fixés par le schéma directeur d'aménagement du littoral.

Article 78 : Les dérogations prévues à l'alinéa 2 de l'article précédent ne peuvent être réalisées qu'après une étude d'impact environnemental telle que prévue par la loi cadre sur l'environnement.

Aucun permis de construire ne peut être délivré sans un document attestant la réalisation d'une telle étude.

Article 80 : Les décisions d'utilisation du domaine public maritime tiennent compte de la vocation des zones concernées et de celle des espaces terrestres avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ; elles sont à ce titre coordonnées notamment avec celles concernant les terrains avoisinants.

Tout changement substantiel de l'utilisation des zones du domaine public maritime doit être précédé d'une étude d'impact environnemental telle que prévue par la loi cadre sur l'environnement.

Article 81 : En dehors des zones portuaires et industrialo-portuaires, sous réserve de l'exécution des opérations de défense contre la mer et de réalisation des ouvrages et installations nécessaires à la sécurité maritime, à la saliculture et aux cultures marines, il ne peut être porté atteinte à l'état naturel du rivage de la mer, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement, sauf en cas d'exécution d'un travail public dont la localisation au bord de la mer s'impose pour des raisons topographiques ou techniques impératives qui ont donné lieu à déclaration d'utilité publique.

Article 83 : Des autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime ne peuvent être accordées, sans l'avis du ministre chargé de l'environnement émis sur la base des conclusions d'une étude d'impact environnemental, à des personnes publiques ou privées pour l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipements légers, lorsque les travaux et équipements réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime prévue à l'alinéa précédent est accordée après avis du conseil communal ou municipal sur le territoire duquel les travaux et équipements seront réalisés.

Les conditions et modalités de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime et de la réalisation des travaux et équipements, ainsi que les règles de police et de l'exploitation de ces équipements sont fixées par décret pris en Conseil des ministres. Les droits de port et autres redevances perçus dans les ports d'équipements légers sont affectés aux communes concernées dans la proportion de 50 % en vue du maintien de l'équilibre écologique.

Article 85 : Les dispositions de l'article 83 ci-dessus s'appliquent rives des cours d'eau, lacs, étangs et marécages.

Article 86 : Les limites des rives de cours d'eau, lacs, étangs et marécages sont constatées et matérialisées par la collectivité territoriale compétente, en fonction des observations faites sur les lieux et des informations fournies suivant les mêmes procédés scientifiques prévus à l'article 84 de la présente loi.

Article 88 : Il est institué un organisme dénommé cellule nationale de protection et de gestion du littoral (CNPGL).

Article 89 : La cellule visée à l'article 88 est chargée d'assurer la coordination de toutes les actions relatives à la protection et à la gestion du littoral et de promouvoir la coopération sous-régionale pour la protection du littoral.

Article 90 : La cellule nationale de protection et de gestion du littoral est dotée d'un secrétariat permanent assuré par l'Agence Béninoise pour l'Environnement.

Une dotation est inscrite au budget national de l'Etat pour son fonctionnement.

Article 91 : La cellule nationale de protection et de gestion du littoral est un organe spécifique de protection et de gestion du littoral dont les attributions ne font pas obstacle au fonctionnement harmonieux des structures prévues dans le cadre de la mise en œuvre de la politique nationale d'aménagement du territoire.

2.4 CONVENTION RELATIVE AUX ZONES HUMIDES D'IMPORTANCE INTERNATIONALE (RAMSAR 1971)

Article 4 1. Chaque Partie contractante favorise la conservation des zones humides et des oiseaux d'eau en créant des réserves naturelles dans les zones humides, que celles-ci soient ou non inscrites sur la Liste, et pourvoit de façon adéquate à leur surveillance. 2. Lorsqu'une Partie contractante, pour des raisons pressantes d'intérêt national, retire une zone humide inscrite sur la Liste ou en réduit l'étendue, elle devrait compenser autant que possible toute perte de ressources en zones humides et, en particulier, elle devrait créer de nouvelles réserves naturelles pour les oiseaux d'eau et pour la protection, dans la même région ou ailleurs, d'une partie convenable de leur habitat antérieur. 3. Les Parties contractantes encouragent la recherche et l'échange de données et de publications relatives aux zones humides, à leur flore et à leur faune. 4. Les Parties contractantes s'efforcent, par leur gestion, d'accroître les populations d'oiseaux d'eau sur les zones humides appropriées. 5. Les Parties contractantes favorisent la formation de personnel compétent pour l'étude, la gestion et la surveillance des zones humides.

Au Bénin, il existe deux sites de mangrove incrustés dans les zones humides d'importance internationale ou (site Ramsar 1017 à l'Ouest et le site Ramsar 1018 à l'Est) dans la zone du littoral béninois. La mangrove sert de refuge à de nombreuses espèces menacées et représente un maillon essentiel du parcours de l'avifaune migratrice. La mangrove contribue à la protection des rivages. Les populations riveraines de la mangrove tirent d'importants revenus de l'exploitation du bois, de la pêche, de la riziculture, de l'extraction du sel, du maraîchage et d'autres activités, notamment la récolte de miel et les plantes médicinales.

L'inventaire floristique des mangroves montrent qu'au total il y a 59 espèces parmi lesquelles 17 sont typiques de mangrove.

2.5 LE CODE DE L'EAU : LOI N° 2010-44 PORTANT GESTION DE L'EAU EN REPUBLIQUE DU BENIN

Article 18 : Le domaine public de l'eau comprend les eaux superficielles et les eaux souterraines ainsi que leurs dépendances et les ouvrages publics affectés ou nécessaires à leur gestion. Y sont inclus, à ce titre :

- les cours d'eau ;
- les lacs naturels et artificiels, les lagunes, les étangs, les mares et d'une manière générale, les étendues d'eau ;
- les sources et les exutoires ;
- les zones humides et les espaces où la présence de l'eau, sans être permanente, est régulière ;
- les puits, forages, abreuvoirs, fontaines ou bornes-fontaines et autres points d'eau affectés à l'usage du public ou à un service public ainsi que leurs éventuels périmètres de protection immédiate, délimités en application de l'article 48 de la présente loi ;
- les digues, les barrages, les chaussées, les écluses et leurs dépendances ou ouvrages annexes ;
- les canaux d'irrigation, d'assainissement et de drainage ;

- les aqueducs, les canalisations, les dérivations et les conduites d'eau, les réservoirs et les stations d'épuration des eaux usées et, d'une manière générale, les ouvrages hydrauliques affectés à l'usage du public ou à un service public ainsi que les installations et les terrains qui en dépendent.

Article 20 : Dans le cas des cours d'eau, le domaine public inclut le lit, identifié par la présence de l'eau ou des traces apparentes attestant cette présence à une époque récente, les îles, les îlots, les bancs de sable et les atterrissements, ainsi que les berges jusqu'à la limite atteinte par les plus hautes eaux avant débordement et les francs-bords.

Article 52 : Dans les parcs nationaux et les autres aires bénéficiant d'une protection spéciale, ainsi que dans les zones humides et particulièrement celles d'importance internationale inscrites sur la liste prévue par la Convention de Ramsar du 2 février 1971, les actions susceptibles de porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes ou d'affecter leur diversité biologique, sont réglementées et, le cas échéant, interdites. Sont visés notamment les utilisations des eaux entraînant une modification de leur régime, l'épandage à quelque fin que ce soit de produits chimiques et en particulier de pesticides agricoles, les rejets d'effluents ou de substances toxiques, le déversement ou l'écoulement d'eaux usées et le dépôt d'immondices ou de déchets domestiques ou industriels.

La réglementation ou l'interdiction peut, en tant que de besoin, porter sur des actions réalisées ou envisagées à l'extérieur de l'aire protégée ou de la zone humide.

Article 56 : Les sites, les milieux naturels et les paysages présentant, au point de vue esthétique et culturel, un intérêt particulier lié à la présence de l'eau peuvent faire l'objet d'une protection spéciale reposant notamment sur la réglementation et, le cas échéant, l'interdiction des activités et installations susceptibles de leur porter atteinte.

Les mesures de protection ci-dessus résultent d'actes réglementaires. Elles sont également applicables à des espaces aquatiques ou subaquatiques présentant un intérêt archéologique.

3 DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions communes s'appliquent à toutes les zones de la bande côtière définie dans le chapitre 1.4. Elles visent à établir les règles générales relatives à l'usage des terrains et à l'implantation des constructions et usages.

Dans chaque zone, seuls sont autorisés, le cas échéant, les usages et règles spécifiquement mentionnés au chapitre 4 (Règles d'usage particulières).

Par ailleurs, les présentes dispositions communes ne s'appliquent pas aux zones et projets indiquées au plan de zonage et pour lesquelles une règlementation spécifique est applicable. Il s'agit de :

- la cité balnéaire d'Avlékété ;
- la Zone d'Aménagement Différé du Projet Route des Pêches ;
- la marina de la porte de non-retour.

Les dispositions du présent règlement peuvent être modifiées, abrogées ou complétées dans le cadre d'opération d'aménagement de détail menées par des opérateurs publics à l'intérieur de périmètres d'intervention foncière délimités par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

Section 1	Nature d'utilisation du sol	
	Article 1 : Types d'activités interdites	Les constructions sont interdites en dehors des zones spécifiquement affectées à cet effet. Les terrains présentant des risques d'inondation ou de glissement de terrain sont interdits à la construction. L'ouverture et l'exploitation de carrières de sable sont interdites. Sont également interdits : - les dépôts permanents de ferrailles, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ; - toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors de la zone portuaire ; - les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet ; - l'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ; - tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules ; - toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles ; - les établissements impliquant du fait de la nature des procédés de production ou celles des matières produites (solides, liquides ou gazeuses) des risques importants soit pour la santé, l'hygiène et la sécurité des habitants, soit pour l'équilibre de l'environnement et des composants du milieu ambiant, naturel ou humain.
	Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	La bande côtière a une fonction dominante de résidence, de tourisme et de loisirs. Ses espaces naturels sont à protéger en raison de leur qualité ou de leur fragilité. Ils constituent une ressource exceptionnelle pour l'écotourisme. Toute construction ou édification de quelque nature qu'elle soit, située aux abords immédiats d'une zone

		de servitudes, ne peut être autorisée que si elle est considérée comme une installation accessoire d'un établissement de loisir ou hôtelier. Elle devra cependant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Les parcelles et les lots issus de tout nouveau lotissement doivent satisfaire aux normes et conditions suivantes : - avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions ; - être accessibles par une voie publique ; - avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre une disposition aisée du bâtiment. Pour toute zone urbaine, les opérations de lotissement doivent prévoir la réservation des voiries et des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément à la grille des équipements et aux normes en vigueur. La surface réservée à ces emplacements ajoutée à celle de la voirie et des espaces verts publics, ne sera en aucun cas inférieure à 35 % de la superficie totale du périmètre loti.
Section 2	**Conditions d'occupation du sol**	
	Article 3 : Accès et voiries	Pour l'application du présent règlement et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques. Des dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des lotisseurs et des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues. Les différentes voies d'accès aux parcelles sont (à adapter selon le besoin et les possibilités) : ▪ **voies balnéaires littorales** : emprise supérieure à 30 m (première catégorie) et emprise comprise entre 15 et 30m (deuxième catégorie) ▪ **voies inter-quartiers** : emprise supérieure à 30 m (première catégorie) et emprise comprise entre 15 et 30 m (deuxième catégorie)

		▪ **voiries inter quartiers et de valorisation paysagère** : emprise supérieure à 30 m (première catégorie) et emprise comprise entre 15 et 30 m (deuxième catégorie) ▪ **voiries de desserte locale et de valorisation paysagère** : emprise comprise entre 15 et 30 m (première catégorie) et emprise comprise entre 8 et 15 m (deuxième catégorie) ▪ **voiries piétonnes et de valorisation paysagère** : emprise inférieure à 6 m
	Article 4 : Servitudes	Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures et des cours d'eau sont traitées comme suit : **- servitude liée aux infrastructures** Les servitudes non-aedificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, des télécommunications et des produits pétroliers sont prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents. S'il y a déplacement ou suppression de réseau, après accord de la société concessionnaire correspondante, les servitudes non aedificandi de ces lignes seront supprimées. Les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent. Les conduites d'eau potable ont des emprises variables selon les diamètres des conduites et leurs nombres. Ces emprises sont préservées sur toute leur largeur en terrain non aedificandi, exemptes de toute construction et /ou aménagement de voiries, de collecteurs d'assainissement ou tout autre ouvrage public. Tout aménagement ou toute traversée de ces emprises par une voie ou par un collecteur d'eau usée se fait conformément aux directives du concessionnaire ; **- servitude liée aux abords des cours d'eau inconstructibles** Les cours d'eau et les ripisylves à protéger au titre de la trame bleue conformément à la loi sur l'aménagement du littoral et repérés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

		- inconstructibilité au sein des emprises constituées par le plan d'eau/la zone humide et sa servitude telle que définie par la loi ; - préservation du caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau et fossés. Les constructions ne sont pas autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau. Elles seront implantées en respectant la distance minimale par rapport à la berge des cours d'eau requise par la loi sur l'aménagement du littoral, exception faite des installations accessoires à des équipements hôteliers ou de loisirs adjacents qui doivent cependant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
	Article 5 : Matériaux autorisés	Les constructions doivent être édifiées en matériaux nobles et durables.

4 REGLES D'USAGE DU SOL PARTICULIERES A CHAQUE ZONE DU LITTORAL

4.1 LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES COTIERES (LITT-ZURC)

4.1.1 PRESENTATION DES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES COTIERES

Il s'agit des portions de zones résidentielles d'urbanisation existantes et d'extension urbaine localisées dans la bande côtière.

L'ambition est de valoriser ces zones en écoquartier pour les parties qui sont encore en cours d'urbanisation (notamment à Sèmè Podji et à Abomey-Calavi) et de faire une mise à niveau progressive pour celles qui sont plus anciennes (à Cotonou).

Les zones urbaines résidentielles du périmètre sont les suivantes :

- zone urbaine résidentielle côtière LITT-ZURC 1 à préserver, viabiliser, équiper et à valoriser en écoquartier ;
- zone urbaine résidentielle côtière LITT-ZURC 2 à préserver, viabiliser, équiper, densifier moyennement et à valoriser en écoquartier.

4.1.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE RESIDENTIELLE COTIERE LITT-ZURC 1

Section 1	Nature d'utilisation du sol	
	Article 1 : Types d'activités interdites	Sont interdits les usages suivants : - les carrières de sables ; - l'entreposage de carcasses de véhicules, de pneus, de pièces métalliques, de ferrailles ou d'autres détritus ; - les lieux d'enfouissement sanitaire (ou élimination des déchets), les lieux d'entreposage, d'élimination ou de dépôt définitif de matières dangereuses ou de matières dangereuses résiduelles ; - toutes activités industrielles lourdes entraînant des contraintes importantes sur le voisinage ; - le pâturage et l'installation d'enclos de bovins ou de caprins.
	Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	Sont autorisés les usages suivants : - les constructions à usage d'habitations ou de logements, de services, de commerces de proximité ; - les constructions destinées aux commerces, aux bureaux administratifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ; - les constructions destinées aux activités artisanales, aux activités tertiaires de faible importance (hôtels) et qui ne soient pas susceptibles d'incommoder le voisinage.
Section 2	**Conditions d'occupation du sol**	
	Article 3 : Accès et voiries	Toute construction doit être directement desservie par une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée. Toute parcelle enclavée non desservie par une voie du domaine communal est réputée non constructible.

		Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes, selon le type du bâtiment, (voie engin ou voie échelle) à la lutte contre les incendies, la protection civile, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être évitées dans la mesure du possible et devront avoir des dimensions minimales dans leur partie terminale afin de permettre aux ambulances et aux véhicules de pompier, de police, d'enlèvement des ordures ménagères de circuler normalement. En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité des voies, les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 11 mètres, avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres. La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne. Les voies véhiculaires à créer auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun.
	Article 4 : Desserte par les réseaux	**Approvisionnement en eau** En milieu urbain, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Toute alimentation en eau à partir des puits ou point d'eau particulier est interdite. Toutefois des sources alternatives peuvent être utilisées pour des besoins autres que pour la consommation. **Assainissement des eaux usées** Toute construction doit être équipée de dispositifs appropriés d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter les eaux usées directement dans la nature ou dans les ouvrages d'assainissement pluvial. Pour l'assainissement individuel, les mesures suivantes doivent être observées : ▪ les fosses septiques doivent être construites selon un modèle agréé par le ministère en charge de la santé publique ; ▪ les puisards et puits d'infiltration doivent être recouverts d'une dalle en béton armé, amovible. Ils doivent être implantés à 3,00 m au moins des

		limites des parcelles et 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. La fosse sèche n'est pas autorisée sur le littoral. La fosse septique a son fond et ses parois étanches. Elle est adaptée à tous les types de sol. Les technologies d'assainissement agréés par le ministère en charge de la santé publique sont les seules autorisées. **Branchement au réseau d'eaux pluviales** L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou superficiellement au point de rejet le plus proche. Les aménagements réalisés devront permettre l'écoulement des eaux pluviales en dehors des parcelles vers le réseau d'assainissement de la ville ou vers les milieux appropriés sans être conducteur de déchets solides ménagers. Les constructions ne doivent, en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement. **Branchement au réseau d'électricité** Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau d'électricité. **Branchement au réseau téléphonique et de la fibre optique** Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau téléphonique et à la fibre optique.
	Article 5 : Surface et fronts de parcelles	Ne peuvent être autorisés que des lotissements ou morcellements donnant des parcelles de formes régulières compatibles avec l'implantation des constructions et conformément au présent règlement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de construire doit être refusée et sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la loi.

		Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement. Le rapport entre la longueur (L) et la largeur (l) doit respecter la condition suivante : l ≥ 40% x L.
	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics	Un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics doit être observé pour l'implantation des maisons d'habitation. Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux servitudes légales. Aucun débordement sur l'alignement des voies publiques n'est autorisé au rez-de-chaussée (RDC). Aux étages, peuvent être autorisés les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés du nu de l'alignement, ainsi que des balcons en porte-à-faux, et à condition que : - la hauteur libre sous saillie soit supérieure ou égale à 4,30 mètres à partir de la voie ; - la longueur de la partie en saillie doit être inférieure ou égale au 1/3 de la longueur de la façade du bâtiment sans excéder 3 mètres par saillie.
	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles	Les constructions et ouvrages doivent être implantés de manière à ne pas gêner la ventilation et l'éclairement naturels d'autres constructions. 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 requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'avait, dans le cadre de constructions antérieures aux présentes dispositions, pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune. Dans tous les cas, cela ne devra porter aucune atteinte à l'aspect esthétique du quartier.

	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	**Pour les constructions nouvelles, reconstructions et extensions** Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même propriété, sont séparées par une distance horizontale minimale supérieure ou égale à : - 2 m si les deux bâtiments sont en rez-de-chaussée ; - 3 m si l'un des bâtiments comporte un ou plusieurs étages au-dessus du rez-de-chaussée. Ces distances sont réduites de moitié si les façades en vis à vis des constructions ne comportent pas d'ouverture nécessaire à l'éclairage des pièces habitables. **Pour les bâtiments existants** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme pour de nouveaux travaux sur ledit bâtiment ne peut être accordé que : 1lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions du présent règlement d'urbanisme ; 2) lorsqu'ils sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
	Article 9 : Le coefficient d'emprise au sol (CES)	Pour les zones constructibles autorisées à la construction, le coefficient d'emprise au sol (CES) dans la zone est compris entre 0,50 et 0,70.
	Article 10 : Le coefficient d'occupation du sol (COS)	Pour les zones constructibles, le coefficient d'occupation du sol (COS) est compris entre 0,5 et 2,1.
	Article 11 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée (acrotère compris) pour les constructions nouvelles est fixée à 10 m et les bâtiments ne peuvent excéder trois niveaux, soit un RDC et 2 étages. Une dérogation spéciale peut être accordée aux établissements hôteliers par le ministre chargé de l'Urbanisme.

		Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés pour les constructions donnant un accès aux terrasses : – une valorisation paysagère ; – les parapets ou hauteur d'appui de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m ; – les cages d'escaliers et les machineries diverses (cages d'ascenseur, stockage et traitement d'eau, unités extérieures de climatisation...), toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50 m.
	Article 12 : Matériaux autorisés, aspect extérieur et aménagement des abords	Les constructions doivent être édifiées en matériaux nobles et durables. La conception des bâtiments doit respecter les normes d'efficacité énergétique prescrites par la règlementation en vigueur. L'utilisation des énergies renouvelables est fortement recommandée. Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, du point de vue des dimensions, des couleurs ou des revêtements et tendre à la création ou à la conservation de perspectives urbaines. Les murs des clôtures doivent être traités en harmonie avec les constructions. Toutes les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m, dont un mur plein de maximum 1 m de hauteur et au-dessus 1 m de mur ajouré avec possibilité d'être planté. Toutes les constructions devront respecter le code couleur choisi en vue de l'harmonie : ▪ les murs devront être peint en blanc ; ▪ les toitures en tuiles de couleur ocre.
	Article 13 : Stationnement	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées en surface. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50 m sur 5,00 m. Dans le cas de constructions à usage d'habitation, il doit être prévu la réalisation de deux places de stationnement lorsque la construction présente entre 0 et 150 m² de surface de plancher. Au-delà de 150 m² de surface de plancher, il est prévu la réalisation

		d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas de constructions à usage de commerce ou de loisir, des aires de stationnement seront réalisées à hauteur de 60 % de la surface de plancher de la construction projetée.
	Article 14 : Espaces verts, plantations et valorisation paysagère	▪ Toute parcelle d'habitation doit comporter un aménagement paysager représentant 30% de la superficie de la parcelle. L'aménagement paysager inclut les couvertures végétalisées. ▪ Les surfaces non construites doivent être plantées. ▪ La marge de recul doit être aménagée en jardins et plantée. ▪ Les boisements ou arbres existants doivent être respectées. ▪ Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal au nombre d'arbres abattus. ▪ Il doit être planté au moins 1 arbre pour 300 m² de foncier.

4.1.3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE RESIDENTIELLE COTIERE LITT-ZURC 2

Section 1	**Nature d'utilisation du sol**	
	Article 1 : Types d'activités interdites	Sont interdits les usages suivants : - les carrières de sables ; - l'entreposage de carcasses de véhicules, de pneus, de pièces métalliques, de ferrailles ou d'autres détritus ; - les lieux d'enfouissement sanitaire (ou élimination des déchets), les lieux d'entreposage, d'élimination ou de dépôt définitif de matières dangereuses ou de matières dangereuses résiduelles ; - toutes activités industrielles lourdes entraînant des contraintes importantes sur le voisinage ; - le pâturage et l'installation d'enclos de bovins ou de caprins.

	Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	Sont autorisés les usages suivants : - les constructions à usage d'habitations ou de logements, de services, de commerces de proximité ; - les constructions destinées aux commerces, aux bureaux administratifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ; - les constructions destinées aux activités artisanales, aux activités tertiaires de faible importance (hôtels) et qui ne soient pas susceptibles d'incommoder le voisinage.
Section 2	**Conditions d'occupation du sol**	
	Article 3 : Accès et voiries	Toute construction doit être directement desservie par une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée. Toute parcelle enclavée non desservie par une voie du domaine commercial est réputée non constructible. Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes selon le type du bâtiment (voie engin ou voie échelle), à la lutte contre les incendies, à la protection civile, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être évitées dans la mesure du possible et devront avoir des dimensions minimales dans leur partie terminale afin de permettre aux ambulances et aux véhicules de pompier, de police, d'enlèvement des ordures ménagères de circuler normalement. En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité des voies, les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 11 mètres, avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres. La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne. Les voies véhiculaires à créer auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun.

	Article 4 : Desserte par les réseaux	**Approvisionnement en eau** En milieu urbain, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Toute alimentation en eau à partir des puits ou point d'eau particulier est interdite. Toutefois des sources alternatives peuvent être utilisées pour des besoins autres que pour la consommation. **Assainissement des eaux usées** Toute construction doit être équipée de dispositifs appropriés d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter les eaux usées directement dans la nature ou dans les ouvrages d'assainissement pluvial. Pour l'assainissement individuel, les mesures suivantes doivent être observées : ▪ les fosses septiques doivent être construites selon un modèle agréé par le ministère en charge de la santé publique ; ▪ les puisards et puits doivent être recouverts d'une dalle en béton armé, amovible. Ils doivent être implantés à 3,00 m au moins des limites des parcelles et 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. La fosse sèche n'est pas autorisée sur le littoral. La fosse septique a son fond et ses parois étanches. Elle est adaptée à tous les types de sol. Les technologies d'assainissement agréés par le ministère en charge de la santé publique sont les seules autorisées. **Branchement au réseau d'eaux pluviales** L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou superficiellement au point de rejet le plus proche. Les aménagements réalisés devront permettre l'écoulement des eaux pluviales en dehors des parcelles vers le réseau d'assainissement de la ville

		ou vers les milieux appropriés. Les constructions ne doivent, en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement. **Branchement au réseau d'électricité** Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau d'électricité. **Branchement au réseau téléphonique et de la fibre optique** Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau téléphonique et à la fibre optique.
	Article 5 : Surface et fronts de parcelles	Ne peuvent être autorisés que des lotissements ou morcellements donnant des parcelles de formes régulières compatibles avec l'implantation des constructions et conformément au présent règlement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de construire doit être refusée et sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la loi. Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement. Le rapport entre la longueur (L) et la largeur (l) doit respecter la condition suivante : $l \geq 40\% \times L$.
	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics	Un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics doit être observé pour l'implantation des maisons d'habitation. Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux servitudes légales. Aucun débordement sur l'alignement des voies publiques n'est autorisé au rez-de-chaussée. Aux étages, peuvent être autorisés les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés du nu de l'alignement, ainsi que des balcons en porte-à-faux, et à condition que :

		- la hauteur libre sous saillie soit supérieure ou égale à 4,30 mètres à partir de la voie ; - la longueur de la partie en saillie doit être inférieure ou égale au 1/3 de la longueur de la façade du bâtiment sans excéder 3 mètres par saillie.
	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles	Les constructions et ouvrages doivent être implantés de manière à ne pas gêner la ventilation et l'éclairement naturels d'autres constructions. 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 requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'avait, dans le cadre de constructions antérieures aux présentes dispositions, pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune. Dans tous les cas, cela ne devra porter aucune atteinte à l'aspect esthétique du quartier.
	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	**Pour les constructions nouvelles, reconstructions et extensions** Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même propriété, sont séparées par une distance horizontale minimale supérieure ou égale à : - 2 m si les deux bâtiments sont en rez-de-chaussée ; - 3 m si l'un des bâtiments comporte un ou plusieurs étages au-dessus du rez-de-chaussée. Ces distances sont réduites de moitié si les façades en vis à vis des constructions ne comportent pas d'ouverture nécessaire à l'éclairage des pièces habitables. **Pour les bâtiments existants** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation

		d'urbanisme pour de nouveaux travaux sur ledit bâtiment ne peut être accordé que : 1) lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions du présent règlement d'urbanisme ; 2) lorsqu'ils sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
	Article 9 : Le coefficient d'emprise au sol (CES)	Pour les zones constructibles autorisées à la construction, le coefficient d'emprise au sol (CES) dans la zone est compris entre 0,50 et 0,70.
	Article 10 : Le coefficient d'occupation du sol (COS)	Pour les zones constructibles, le COS est compris entre 0,5 et 2,8.
	Article 11 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée (acrotère compris) pour les constructions est fixée à 13 m et les bâtiments ne peuvent excéder quatre niveaux, soit un RDC et 3 étages. Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés pour les constructions donnant un accès aux terrasses : – une valorisation paysagère ; – les parapets ou hauteur d'appui de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m ; – les cages d'escaliers et les machineries diverses (cages d'ascenseur, stockage et traitement d'eau, unités extérieures de climatisation...), toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50 m.
	Article 12 : Matériaux autorisés, aspect extérieur et aménagement des abords	Les constructions doivent être édifiées en matériaux nobles et durables. La conception des bâtiments doit intégrer au mieux l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables est fortement recommandée. Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, du point de vue des dimensions, des couleurs ou des revêtements et tendre à la création ou à la conservation de perspectives urbaines. Les murs des clôtures doivent être traités en harmonie avec les constructions. Toutes les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m, dont

		un mur plein de maximum 1 m de hauteur et au-dessus 1 m de mur ajouré avec possibilité d'être planté. Toutes les constructions devront respecter le code couleur choisi en vue de l'harmonie : ▪ les murs devront être peint en blanc ; ▪ les toitures en tuiles de couleur ocre.
	Article 13 : Stationnement	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées en surface. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50 m sur 5,00 m. Dans le cas de constructions à usage d'habitation, il est prévu la réalisation de deux places de stationnement lorsque la construction présente entre 0 et 150 m² de surface de plancher. Au-delà de 150 m² de surface de plancher, il est prévu la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas de constructions à usage de commerce ou de loisir, des aires de stationnement seront réalisées à hauteur de 60 % de la surface de plancher de la construction projetée.
	Article 14 : Espaces verts, plantations et valorisation paysagère	▪ Toute parcelle d'habitation doit comporter un aménagement paysager représentant 30% de la superficie de la parcelle. L'aménagement paysager inclut les couvertures végétalisées. ▪ Les surfaces non construites doivent être plantées. ▪ La marge de recul doit être aménagée en jardins et plantée. ▪ Les boisements ou arbres existants doivent être respectées. ▪ Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal au nombre d'arbres abattus. ▪ Il sera prévu au moins 1 arbre pour 300 m² de foncier.

4.2 LES ZONES D'ENVIRONNEMENT PROTEGE (LITT-ZEP)

4.2.1 PRESENTATION DES ZONES D'ENVIRONNEMENT PROTEGE

Sont considérées comme zones naturelles, les zones de végétation (plantation, forêt, mangrove), les zones humides telles que définies à l'article 3 de la loi sur l'aménagement de la zone littorale (les marais salants, tous les espaces de mangroves bordant les plans et cours d'eau), le lit majeur des fleuves, cours d'eau, lacs, étangs et lagunes, les rives et berges dans la limite des vingt-cinq (25) mètres après débordement des plus hautes eaux, le rivage de la mer dans la limite de cent (100) mètres à partir de la limite des plus hautes marées.

Les zones d'environnement protégées incluent les zones sensibles à protéger par des restrictions d'activités et les zones vertes et bleu affectées à des vocations économiques particulières (écotourisme, aquaculture, agriculture) et respectueuses du milieu biologique et écologique.

Ces zones sont donc catégorisées en trois (3) sous-zones :

- les zones vertes et bleu protégées : toutes les zones naturelles jugées sensibles et sur lesquelles la pression anthropique doit être maintenue à un faible niveau telles que les mangroves, les sites RAMSAR et les forêts sacrées, la servitude du domaine public maritime, les îles et presqu'îles etc ... ;
- zone verte et bleu à vocation d'aquaculture et d'agriculture : les zones qui peuvent l'objet d'une valorisation à travers des activités économiques respectueuses de l'équilibre biologique et écologique, telles que l'agriculture (urbaine) bio et l'aquaculture pratiquées de façon responsable ;
- zones de hameaux ou villages : sites occupés par ménages dont l'activité dominante est agricole, notamment la pêche et le maraichage, implantés en bordure de lagune ou en milieu humide, considérés comme écologiquement fragile. Menacés par la montée des eaux et par les inondations, les habitants ont adapté les pratiques constructives au milieu naturel. La structure villageoise doit être maintenue sur ces sites.

4.2.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES POUR LES ZONES VERTES ET BLEU PROTEGEES (LITT-ZP)

Section 1	**Nature d'utilisation du sol**	
	Article 1 : Types d'activités interdites	Les sites qualifiés de zones sensibles au sens de la loi sur l'aménagement du littoral sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables. Toute occupation, toute construction et tout aménagement sont interdits dans le domaine public naturel, notamment dans le domaine public maritime, les plans et cours d'eau ainsi que leurs servitudes, les forêts et les mangroves (25 m).

	Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	Peuvent être autorisés : - les constructions ou installations liées à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau notamment, les constructions et aménagements des zones portuaires, les opérations de protection de la côte, la réalisation des ouvrages et des installations nécessaires à la sécurité ou à la sûreté maritime, à la défense nationale, à la pêche maritime, à la saliculture et aux cultures marines ; - dans le domaine public maritime, exceptionnellement au titre d'installation accessoire pour les établissements d'accueil et de loisirs, des aménagements temporaires sans fondation, déplaçables ou démontables, construits idéalement à partir de matériaux biosourcés ; - dans le domaine public maritime les activités récréatives de plagistes ; - la navigation sur les plans d'eau des zones sensibles à condition qu'elle s'inscrive dans une approche de mobilité douce ; - dans les zones naturelles, des activités sportives et de loisir ; - des aménagements visant à restaurer la continuité hydrologique dans les zones humides et plans d'eau ; - sur les îles et presqu'îles une occupation limitée à l'écotourisme respectueux des exigences de la Convention Ramsar ; - l'occupation limitée des îles et presqu'îles à des fins d'écotourisme respectueux des exigences de la Convention Ramsar ; - l'aménagement d'embarcadères, de promenades et autres infrastructures servant les activités autorisées dans les Zones d'Environnement Protégées.
Section 2	**Conditions d'occupation du sol**	
	Article 3 : Accès et voiries	Les zones vertes et bleu peuvent être desservies par les voies de desserte des différents plans

		d'aménagement à des endroits où cela ne constitue pas une nuisance pour la faune. Des promenades peuvent être aménagées dans les servitudes des zones humides et trames bleu lorsque cela ne constitue pas une contrainte majeure pour l'équilibre écologique et biologique. L'emprise maximale autorisée est de 3 m et les matériaux biosourcés sont recommandés. Seule la circulation piétonne et à deux roues non motorisée est autorisée dans ce cas. L'accès à l'ensemble du domaine public naturel est en permanence accessible au public, lorsque les règles d'utilisation des sites sont respectées.
	Article 4 : Desserte par les réseaux	Aucune desserte en électricité n'est admise sauf par des panneaux solaires photovoltaïques pour l'éclairage public exceptionnellement dans les situations où il est prouvé que cet éclairage ne constitue une nuisance pour aucune espèce faunique. Aucune desserte en eau potable n'est admise. Aucun réseau de télécommunication n'est admis sauf s'il s'agit de réseau sans fil. Aucun déchet ne peut être jeté si ce n'est l'utilisation de poubelles et d'autres dispositifs écologiques d'assainissement agréés.
	Article 5 : Surface et fronts de parcelles	Aucune parcelle de terrain à bâtir n'est admise dans ces zones non aménageables et non constructibles
	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles	Les constructions autorisées dans le domaine public naturel, par une autorisation de construire, le sont exceptionnellement comme installations accessoires pour des établissements hôteliers ou récréatifs à proximité immédiate de ceux-ci. Pour des constructions implantées dans le domaine public maritime, la largeur maximale correspond à la largeur du terrain sur lequel est implanté l'établissement principal et la profondeur dans le domaine public maritime devra être de maximum 40 m. En tout état de cause, l'acte d'autorisation doit repréciser les dimensions de la servitude en fonction des conditions spécifiques du site objet de l'autorisation de construire et de l'utilisation.

		Ces constructions ne doivent en aucun cas empêcher l'accès du public au domaine public naturel.
	Article 7 : Hauteur maximale des constructions	Les installations accessoires autorisées dans le domaine public naturel ne doivent pas contribuer à défigurer le paysage. La hauteur maximale autorisée est de 5 m. En tout état de cause, la hauteur de ces constructions doit être maintenue inférieure à celle de l'établissement dont elles sont l'accessoire.
	Article 8 : Matériaux autorisés, aspect extérieur et aménagement des abords	Les constructions exceptionnellement autorisées dans le domaine public naturel sont faites avec des matériaux biosourcés. Elles sont réalisées sans fondation et sont démontables.
	Article 9 : Stationnement	Le stationnement prolongé à proximité immédiate du domaine public naturel est interdit en dehors des aires spécifiquement aménagées à cet effet. Pour les sites récréatifs doivent être aménagés des aires de stationnement appropriées.
	Article 10 : Espaces publics, espaces verts, plantations et valorisation paysagère	Les espaces boisés doivent être protégés et entretenus. Le domaine public naturel peut recevoir des plantations de compensation à l'issue de projets d'aménagement intervenu sur la bande côtière. Les espèces à planter sont choisies en fonctions de leur capacité à fixer le sol et à stocker le carbone.

4.2.3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES POUR LES ZONES VERTES A VOCATION D'AQUACULTURE ET D'AGRICULTURE (URBAINE)

Section 1	**Nature d'utilisation du sol**	
	Article 1 : Types d'activités interdites	Toute construction et tout aménagement non destiné aux activités agricoles est interdit.
	Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	Sont autorisées : - les activités de maraichage ;

		- l'aquaculture respectueuse de l'environnement ; - la construction d'une cabane champêtre sans fondation réalisée idéalement à partir de matériaux biosourcés.
Section 2	**Conditions d'occupation du sol**	
	Article 3 : Accès et voiries	Voir dispositions communes à toutes les zones
	Article 4 : Desserte par les réseaux	Aucune desserte de réseaux n'est prévue
	Article 5 : Hauteur maximale des constructions	La cabane entendue comme une installation accessoire a une hauteur maximale de 4 m.

4.2.4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES DE HAMEAUX OU VILLAGES (LITT-ZH)

Section 1	**Nature d'utilisation du sol**	
	Article 1 : Types d'activités interdites	Sont interdits dans les zones de hameaux ou villages, les lotissements urbains et tout aménagement ou construction entrainant une profonde modification de l'organisation existante.
	Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	Le logement existant des ménages ruraux et leurs activités économiques existantes sont maintenus.
Section 2	**Conditions d'occupation du sol**	
	Article 3 : Accès et voiries	L'accès aux zones de villages doit être garantie soit par ouvrages de franchissement ou grâce à des pontons/embarcadères devant faciliter le transport lacustre.
	Article 4 : Desserte par les réseaux	La desserte par les réseaux peut se faire par des solutions décentralisées quand celles-ci s'avèrent être plus appropriées.

	Article 5 : Aspect extérieur	L'aspect extérieur des constructions existantes est maintenu ;

4.3 LES ZONES TOURISTIQUES

4.3.1 PRESENTATION DES ZONES TOURISTIQUES (LITT-ZT)

Le littoral présente un potentiel touristique considérable avec ses plages, côtes et zones naturelles. Divers aménagements sont réalisés par le Gouvernement béninois ainsi que des promoteurs privés dont des complexes touristiques, des zones balnéaires.

Les aires protégées font également partie des attractions touristiques à ce niveau. L'option a été faite d'y préférer l'écotourisme.

Ces zones touristiques sont réparties sur une majeure partie de la côte sur la bande sablonneuse entre la mer et le complexe lagunaire. Sur le plan de zonage sont également indiqués certains sites et projets de référence.

4.3.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES TOURISTIQUES

Section 1	**Nature d'utilisation du sol**	
	Article 1 : Types d'activités interdites	Sont interdits : - les logements (hors logements de service) ; - les établissements industriels ; - les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondant aux établissements industriels de toute catégorie, ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables ; - les dépôts de déchets, ferrailles ou autres, nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ; - les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables au caractère touristique de la zone ; - les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule ; - les stations-services.
	Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	Sont autorisées : - les équipements socio-culturels, éducatifs ou sanitaires ;

		- les établissements d'animation touristique, les restaurants et les cafés toutes catégorie à condition qu'ils respectent les normes de stationnement ; - les ateliers d'artisanat d'art et les activités culturelles à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage ; - les commerces ; - les services tertiaires et les bureaux.
Section 2	**Conditions d'occupation du sol**	
	Article 3 : Accès et voiries	Les installations touristiques sur la plage doivent être accessibles par des voies dessertes. Une parcelle doit être desservie soit par : - une voie véhiculaire d'au moins 15 m de largeur ; - une voie piétonne d'au moins 8 m de largeur. Les voies piétonnes doivent être aménagées de manière à permettre le passage des engins de sécurité civile, de ramassage des ordures et de livraison. Un système de régulation et de contrôle d'accès doit être mis en place à cet effet. La circulation automobile dans le domaine public maritime n'est pas autorisée, exception faite des véhicules de secours ou de services de sécurité.
	Article 4 : Desserte par les réseaux	**Approvisionnement en eau** En milieu urbain, toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les zones urbaines (au titre de ce règlement), toute alimentation en eau à partir des puits ou point d'eau particulier est interdite. Dans les zones rurales, les puits seront implantés à 3,00 m au moins des limites des parcelles. Les puits dont l'eau est utilisée pour l'alimentation et l'hygiène corporelle devront se situer au moins à 15,00 m en amont puisards et fosses septiques implantés sur la parcelle ou sur les parcelles voisines. **Assainissement des eaux usées** Toute construction doit être équipée de dispositifs appropriés d'assainissement des eaux usées.

		Il est interdit de rejeter les eaux usées directement dans la nature ou dans les ouvrages d'assainissement pluvial. Pour l'assainissement individuel, les mesures suivantes doivent être observées : ▪ les fosses septiques doivent être construites selon un modèle agréé par le ministère en charge de la santé publique ; ▪ les puisards et puits doivent être recouverts d'une dalle en béton armé, amovible. Ils doivent être implantés à 3,00 m au moins des limites des parcelles et 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. La fosse sèche n'est pas autorisée sur le littoral. La fosse étanche a son fond et ses parois étanches. Elle est adaptée à tous les types de sol. Les technologies d'assainissement agréés par le ministère en charge de la santé publique sont les seuls autorisés. **Branchement au réseau d'eaux pluviales** L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou superficiellement au point de rejet le plus proche. Les aménagements réalisés devront permettre l'écoulement des eaux pluviales en dehors des parcelles vers le réseau d'assainissement de la ville ou vers les milieux appropriés. Les constructions ne doivent, en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement. **Branchement au réseau d'électricité** Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau d'électricité. **Branchement au réseau téléphonique et de la fibre optique**

		Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau téléphonique et à la fibre optique.
	Article 5 : Surface et fronts de parcelles	Pour être constructibles, les parcelle des zones touristiques doivent être d'au minimum 800 m² de superficie avec un front d'au moins 25 m.
	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics	Les constructions peuvent observer soit un alignement par rapport à la voie, soit un retrait d'au moins 4 m. Les retraits doivent être aménagés en espace vert ou terrasse recevant le public.
	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles	Sur les limites séparatives, les constructions doivent observer, sauf disposition particulière, un retrait égal au moins à la moitié de la hauteur de la construction ou à 4 m.
	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même propriété, sont séparées par une distance horizontale minimale égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ou à 4 m.
	Article 9 : Le coefficient d'emprise au sol (CES)	Le CES maximum autorisé est fixé à 0,6.
	Article 10 : Le coefficient d'occupation du sol (COS)	Le COS est compris entre 0,6 et 2,4.
	Article 11 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée est de 13 m pour des bâtiments à quatre niveaux maximum (R+3). Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés pour les constructions donnant un accès aux terrasses avec : ▪ une valorisation paysagère ; ▪ des parapets ou hauteur d'appui de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m ; ▪ les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50 m.

	Article 12 : Matériaux autorisés, aspect extérieur et aménagement des abords	Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, du point de vue des dimensions, ou des revêtements et tendre à la création ou à la conservation de perspectives urbaines. Les constructions doivent être édifiées en matériaux nobles et durables. Les murs des clôtures doivent être traités en harmonie avec les constructions. Toutes les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1 m, dont un mur plein de maximum 0,5 m de hauteur et au-dessus un mur ajouré de 0,5 m maximum avec possibilité d'être planté.
	Article 13 : Stationnement	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur les propriétés privées en surface. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50 m sur 5,00 m. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes est pas autorisée à condition d'être plein air ou paysager. Les normes à respecter sont les suivantes : – logements et bureaux : 01 place pour 20 m² de surface hors œuvre ; – commerce et services : 01 place par 20 m² de surface hors œuvre ; – hôtel : 01 place pour 10 chambres et une place de bus pour 10 lits. Des emplacements doivent être réservés au stationnement des deux roues non motorisés et motorisés : – minimum d'une (01) place par 20 m² de plancher construit ; – les aires de stationnement des deux roues doivent être proche de l'accès.
	Article 14 : Espaces verts, plantations et valorisation paysagère	Les espaces libres doivent être plantés. La marge de recul doit être aménagée en jardins et plantée d'arbres. Les boisements ou arbres existants doivent être respectées.

		Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal au nombre d'arbres abattus. Il sera prévu au moins 1 arbre pour 100 m² de foncier.

4.4 LES ZONES INDUSTRIELLES (LITT-ZI)

4.4.1 PRESENTATION DES ZONES INDUSTRIELLES

Deux zones industrielles sont identifiées sur la bande côtière. Il s'agit de celle située dans la partie est de Cotonou, celle située à Sèmè-Podji (zone franche industrielle). Ce sont des zones qui accueillent les industries et grands centres commerciaux.

4.4.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

Section 1	**Nature d'utilisation du sol**	
	Article 1 : Types d'activités interdites	Sont interdites : ▪ les constructions à caractère provisoire ; ▪ l'implantation des équipements scolaires et de santé ; ▪ l'ouverture et l'exploitation de carrières.
	Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	Sont autorisées dans cette zone : ▪ les activités de manutentions portuaires ; ▪ les activités industrielles, de parcs logistiques urbains accueillant des bâtiments et des installations permettant le transbordement de marchandises et leur stockage ; ▪ les parkings et les garages de réparation poids lourds ; ▪ les unités de transformation industrielle ; ▪ les activités tertiaires, commerciales, artisanales. Les occupations et utilisations des sols suivants peuvent être autorisées au sein des parcelles de la zone autre que celles affectées aux équipements :

		▪ l'implantation de boutiques de commerces d'usage quotidien ; ▪ l'implantation d'établissement d'accueil et d'hébergement et de restaurants ; ▪ l'implantation des bureaux administratifs ; ▪ les constructions d'habitations y sont exclues, sauf les logements de fonction tels que les locaux d'habitation nécessaires à la surveillance et au gardiennage.
Section 2	**Conditions d'occupation du sol**	
	Article 3 : Accès et voiries	Toute construction doit être directement desservie par une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être évitées dans la mesure du possible et devront avoir des dimensions minimales dans leur partie terminale afin de permettre aux ambulances et aux véhicules de pompier, de police, d'enlèvement des ordures ménagères de circuler normalement. Les différentes voies d'accès aux parcelles de la zone sont : ▪ voies balnéaires littorales dont l'emprise est comprise entre 15 et 30m (deuxième catégorie) ; ▪ voies inter-quartiers et de support de mini bus dont l'emprise est comprise entre 15 et 30 m (deuxième catégorie) ; ▪ voies inter-quartiers et de valorisation paysagère dont l'emprise est supérieure à 30 m (première catégorie) ; ▪ voies inter-quartiers et de valorisation paysagère dont l'emprise est comprise entre 15 et 30 m (deuxième catégorie).
	Article 4 : Desserte par les réseaux	▪ **Eau potable** Pour être constructible, un terrain est raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de

		caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public. ▪ **Assainissement** **Eaux usées** Les eaux usées doivent être évacuées selon un dispositif d'assainissement individuel étanche ou semi collectif selon les zones et répondant aux normes en vigueur : - toute construction ou installation à usage d'activité ne doit pas faire entrave à l'écoulement des eaux pluviales ; - en ce qui concerne les eaux usées, les constructions tiennent impérativement compte de la règlementation en vigueur ; - l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. **Eaux pluviales** Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantissent l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau. Le système d'i**nfiltration d'eau doit être pensé à l'échelle de la parcelle** avant son évacuation au besoin, dans le réseau public en dehors des épisodes pluvieux. Les bâtiments doivent être dotés de dispositifs constructifs pour drainer, collecter et stocker au moins provisoirement les eaux pluviales provenant des couvertures. ▪ **Électricité - Téléphone – Fibre optique** Tout raccordement d'une construction nouvelle ou installation à usage d'activité doit être raccordé au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphonie est réalisé conformément à la règlementation en vigueur en la matière. ▪ **Réseaux divers** L'implantation de bouches d'incendies doit être espacée de 250 mètres, suivant le respect des normes de sécurité incendie.

	Article 5 : Surface et fronts de parcelles	Le morcellement doit produire des parcelles de 1 000 m² à 5 000 m² ou se faire à l'ilot.
	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics	Le recul par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics est de 3 m y compris aux étages supérieurs.
	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles	Sauf disposition graphique contraire indiquée par un plan local d'aménagement toute construction nouvelle à édifier, doit respecter un recul mitoyen de 5 m.
	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	Toute construction nouvelle doit rester un recul de 5 m par rapport aux bâtiments existants.
	Article 9 : Le coefficient d'emprise au sol (CES)	Le coefficient d'emprise sol (CES) dans la zone est compris entre 0,4 et 0,6.
	Article 10 : Le coefficient d'occupation du sol (COS)	Le COS autorisé est entre 0,6 et 2,4.
	Article 11 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur minimale autorisée pour les constructions dans la zone est fixée à 7 m (acrotère compris) et la hauteur maximale autorisée (acrotère compris) pour les constructions dans la zone est fixée à 18 m (y compris machineries diverses, garde-corps et édicules), soit quatre niveaux (R+3). Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés pour les constructions donnant un accès aux terrasses avec : – une valorisation paysagère recommandée mais non obligatoire ; – des parapets ou hauteur d'appui de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m ; – les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50 m.

	Article 12 : Matériaux autorisés, aspect extérieur et aménagement des abords	Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, du point de vue des dimensions, des couleurs ou des revêtements et tendre à la création ou à la conservation de perspectives urbaines. Les matériaux sont ceux qui correspondent aux normes en vigueur pour les constructions définitives. L'utilisation des matériaux biosourcés de construction est vivement recommandée.
	Article 13 : Stationnement	Le stationnement des véhicules (y compris celui des poids lourds) doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des domaines et en surface. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes est autorisée à condition d'être plein air ou paysager. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement sont prévues à raison de une place pour 100m² construit hors œuvre nette. Des emplacements doivent être réservés au stationnement des poids lourds à l'intérieur des îlots. Prévoir du stationnement pour les deux roues non motorisés » (vélos et motos) : – minimum d'une (01) place par 10 m² de plancher construit ; – les aires de stationnement des deux roues doivent être proche de l'accès. L'occupation des aires de stationnement pour tout autre usage est interdite.
	Article 14 : Espaces verts, plantations et valorisation paysagère	Il sera prévu au moins 1 arbre pour 300 m² de foncier. A cet effet, - les surfaces non construites peuvent être plantées ; – la marge de recul peut être aménagée en jardins et plantée d'arbres. Les boisements ou arbres existants doivent être respectées. Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal au nombre d'arbres abattus.

5 ANNEXE 1 : PLANS DE ZONAGE DU REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE LITTORALE ET BALNEAIRE DU BENIN

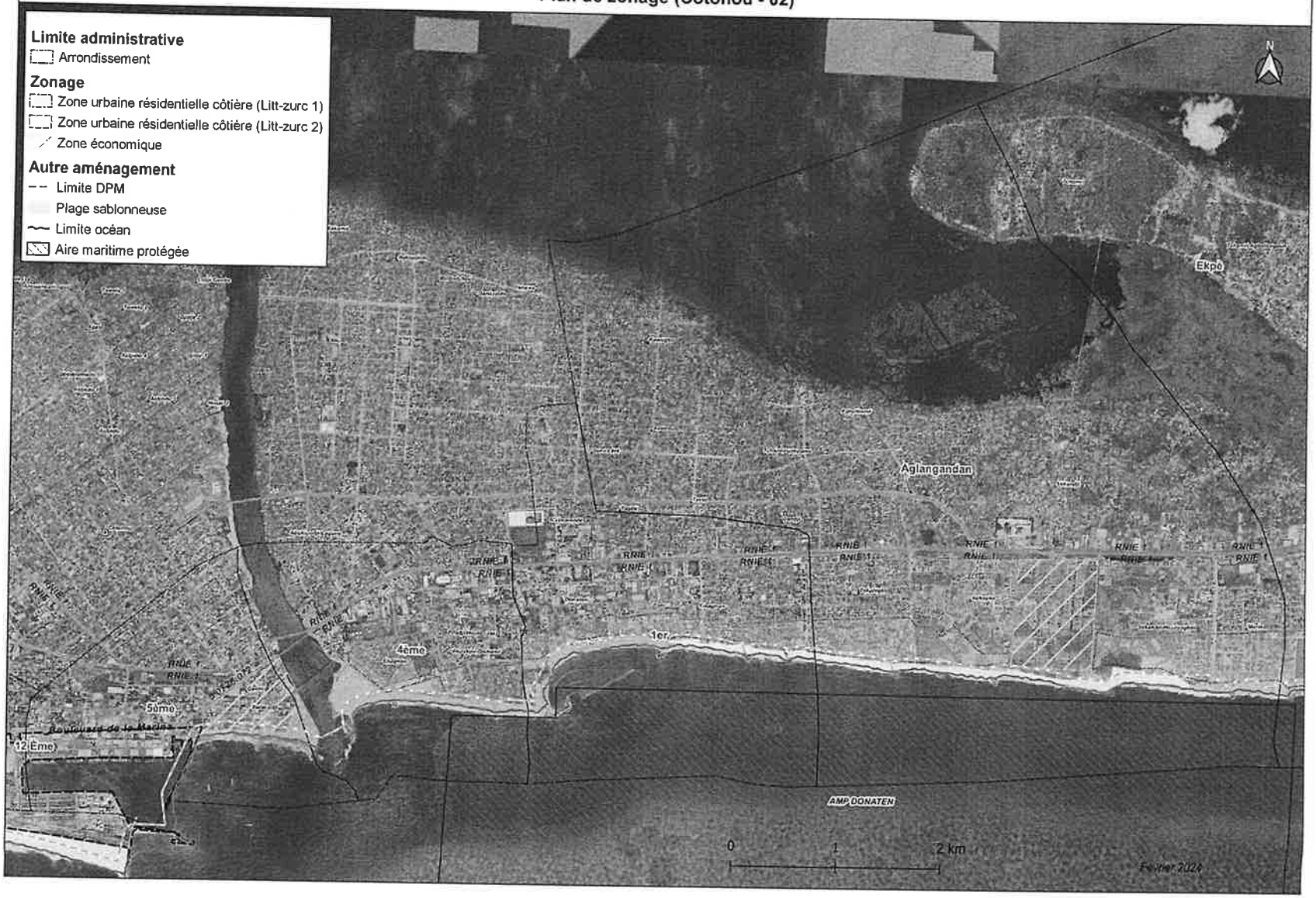
REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Sèmè-Kpodji - 02)

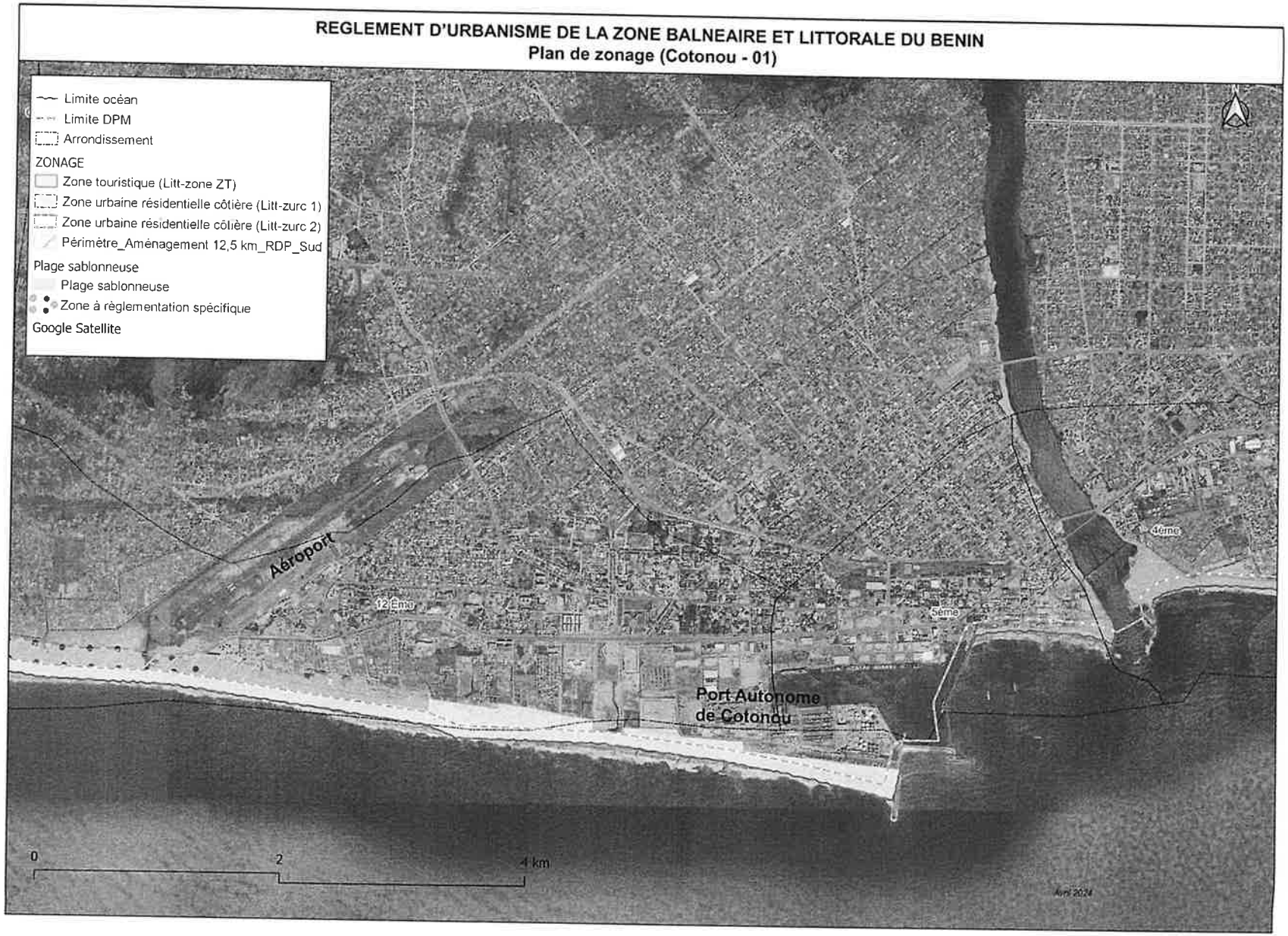


REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Sèmè-Kpodji - 01)

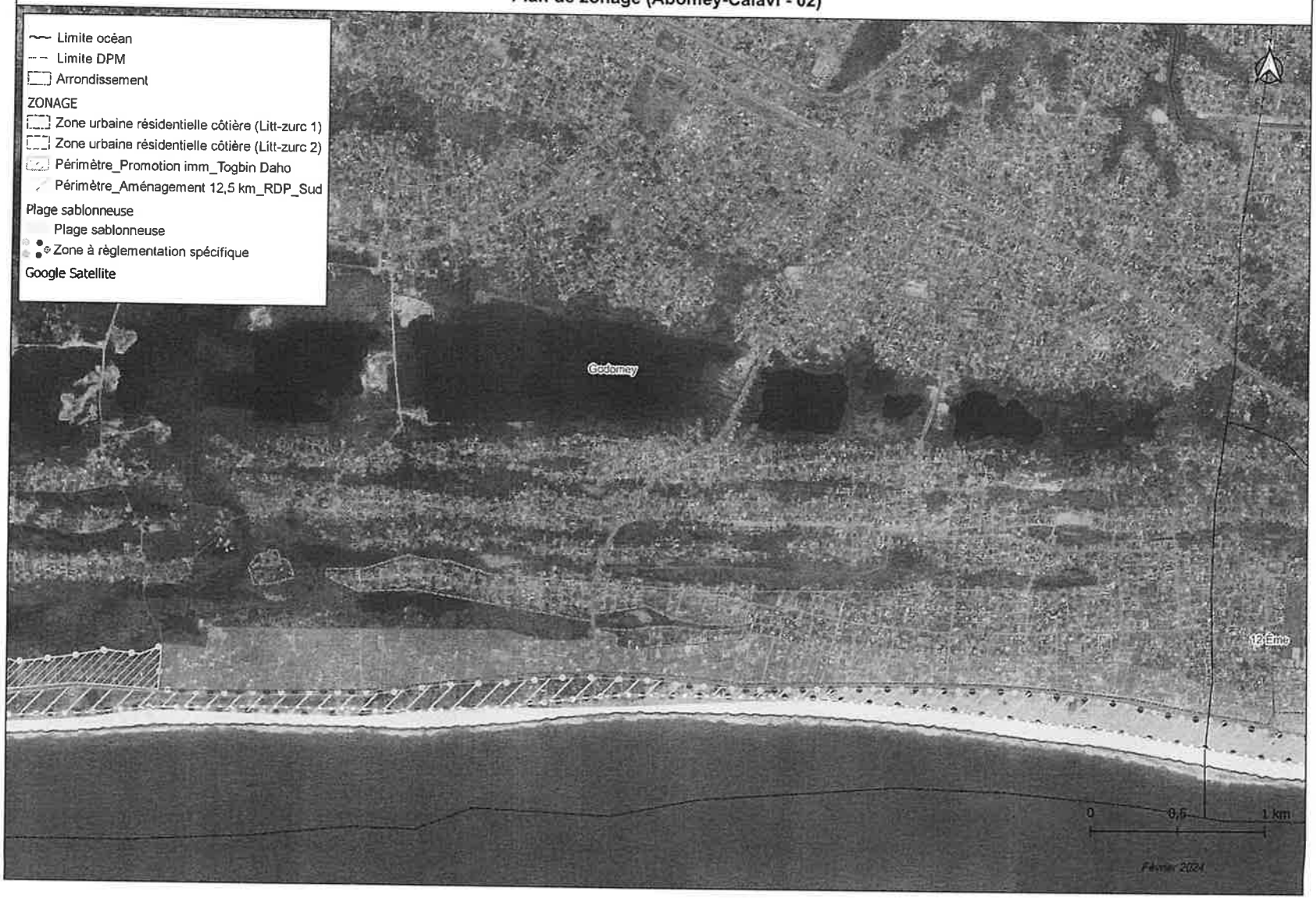


REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Cotonou - 02)

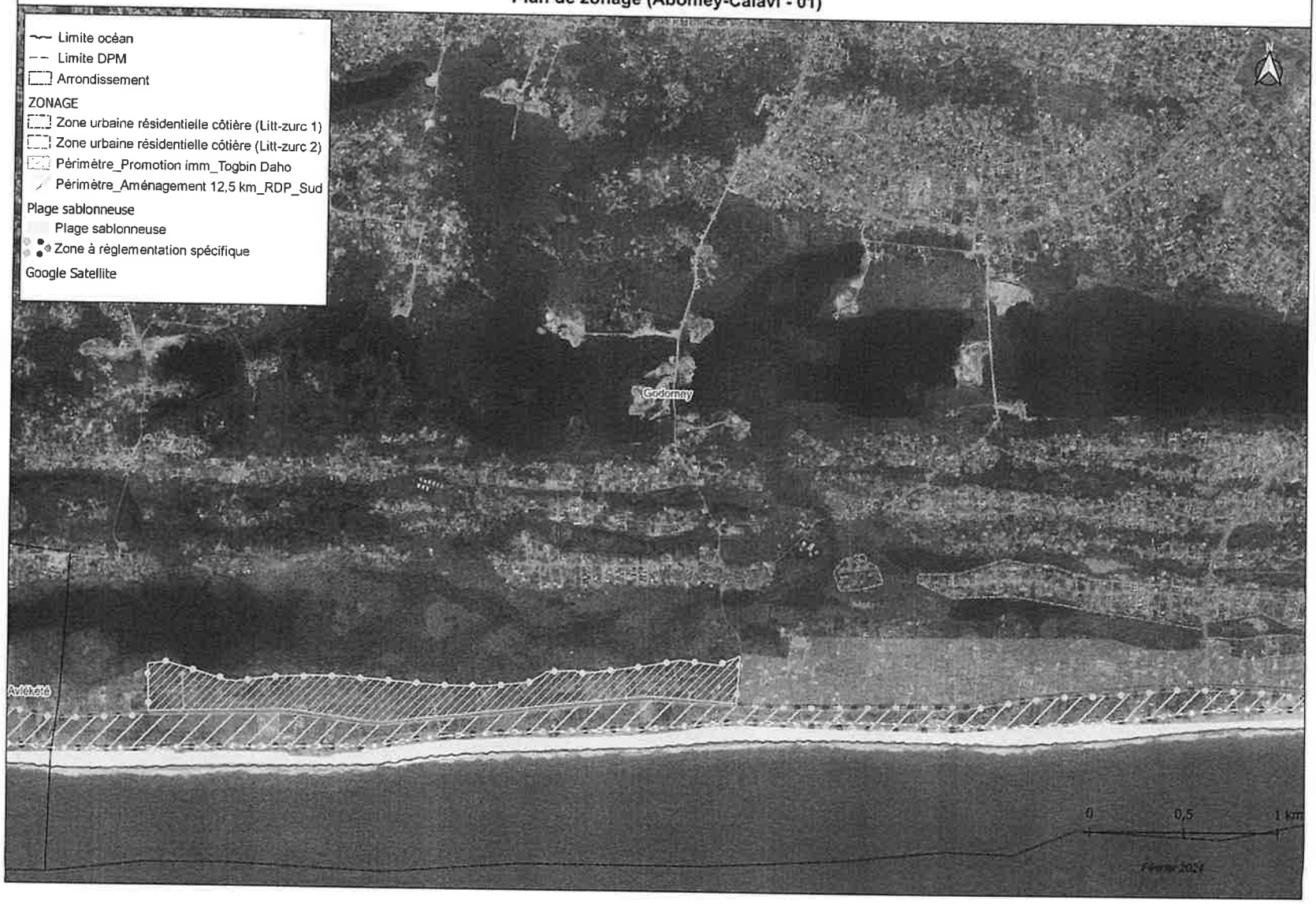



REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Cotonou - 01)
Limite océan
Limite DPM
Arrondissement
ZONAGE
Zone touristique (Litt-zone ZT)
Zone urbaine résidentielle côtière (Litt-zurc 1)
Zone urbaine résidentielle côlière (Litt-zurc 2)
Périmètre_Aménagement 12,5 km_RDP_Sud
Plage sablonneuse
Plage sablonneuse
Zone à règlementation spécifique
Google Satellite
Aéroport
12 Ème
5ème
4ème
Port Autonome
de Cotonou
0
2
4 km
Avril 2024

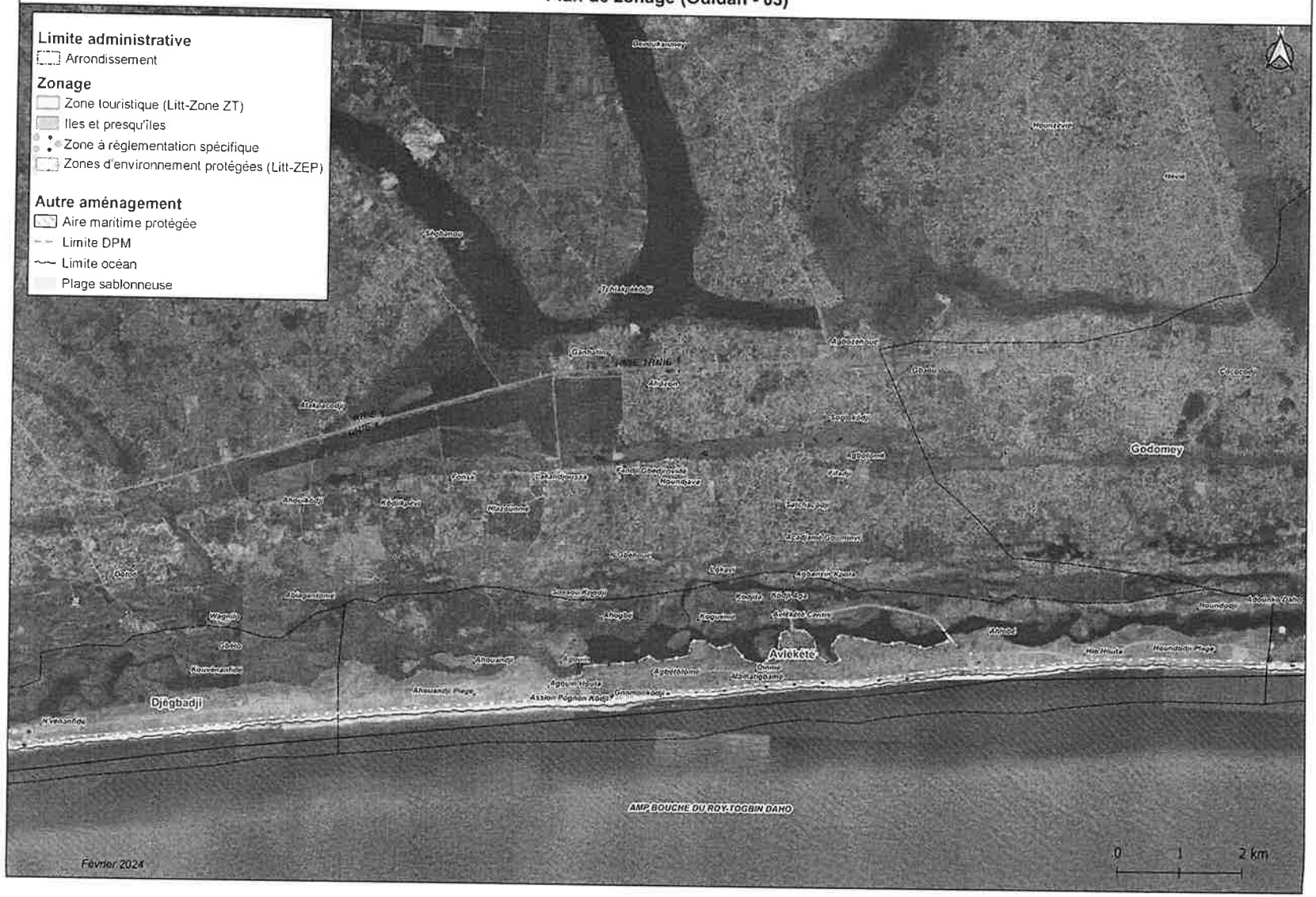
REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Abomey-Calavi - 02)

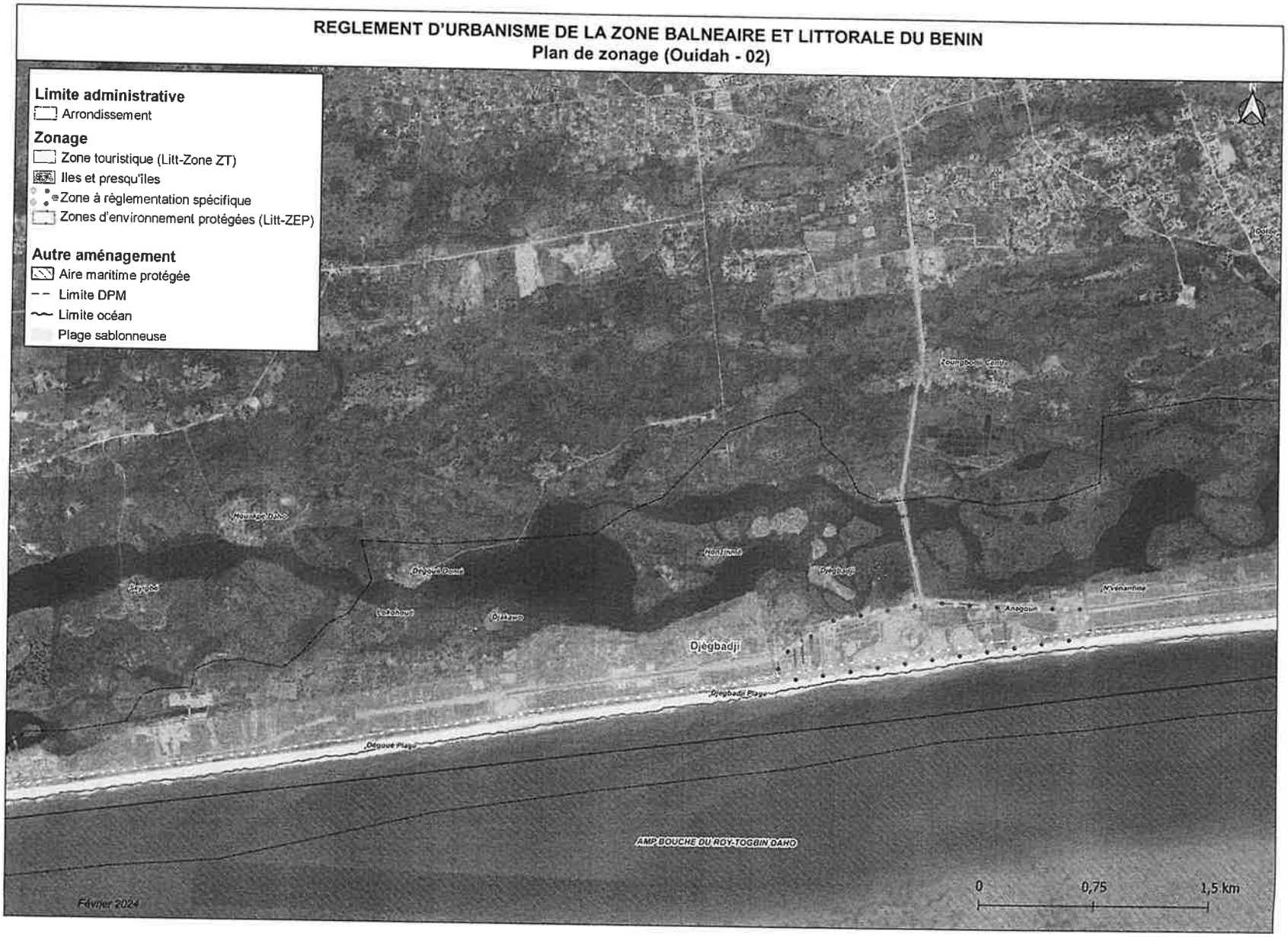


REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Abomey-Calavi - 01)

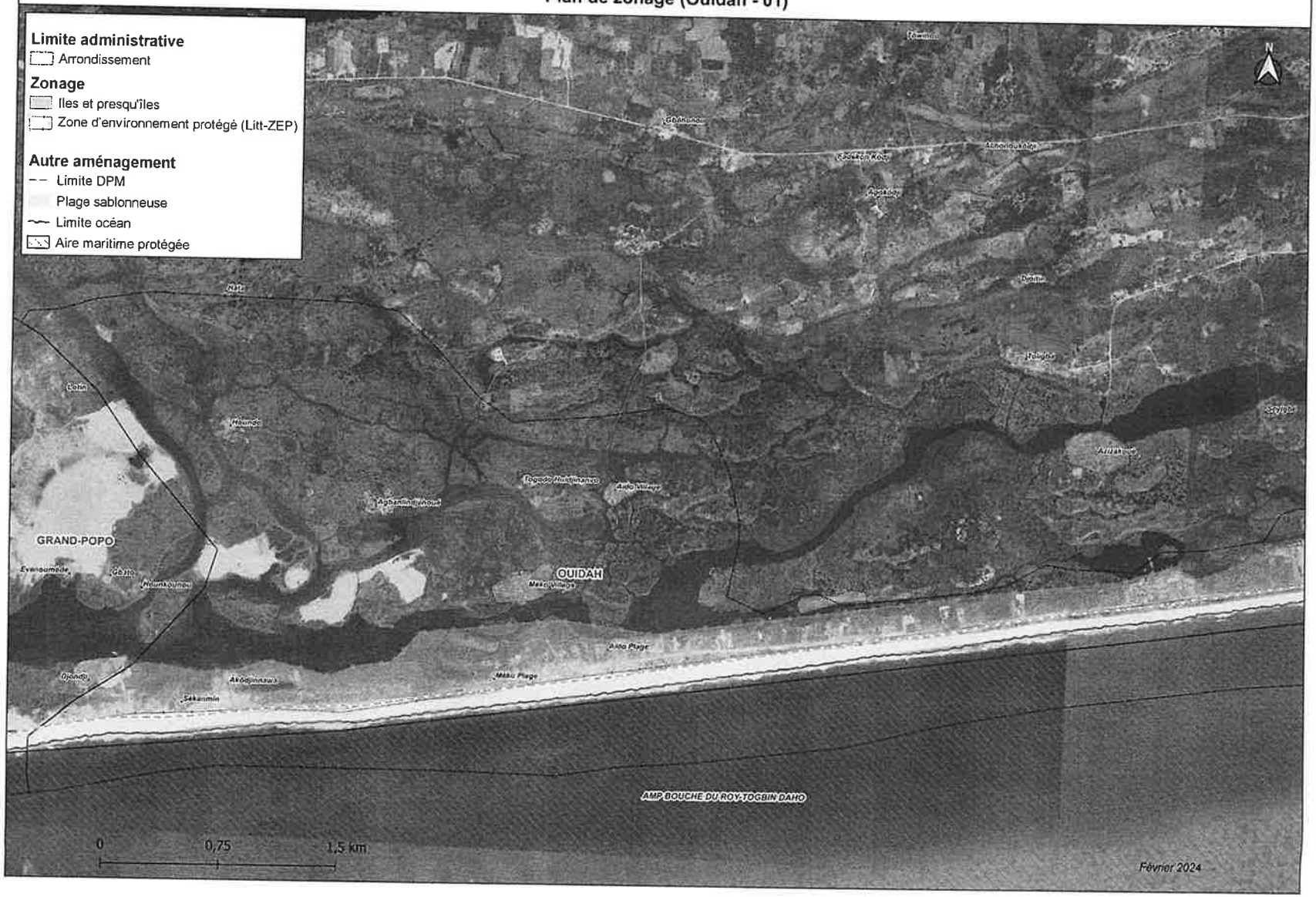


REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Ouidah - 03)




REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Ouidah - 02)
Limite administrative
Arrondissement
Zonage
Zone touristique (Litt-Zone ZT)
Iles et presqu'îles
Zone à règlementation spécifique
Zones d'environnement protégées (Litt-ZEP)
Autre aménagement
Aire maritime protégée
Limite DPM
Limite océan
Plage sablonneuse
Djègbadji
Djegbadji Plage
Dégoue Plage
AMP BOUCHE DU ROY-TOGBIN DAHO
Février 2024
0
0,75
1,5 km

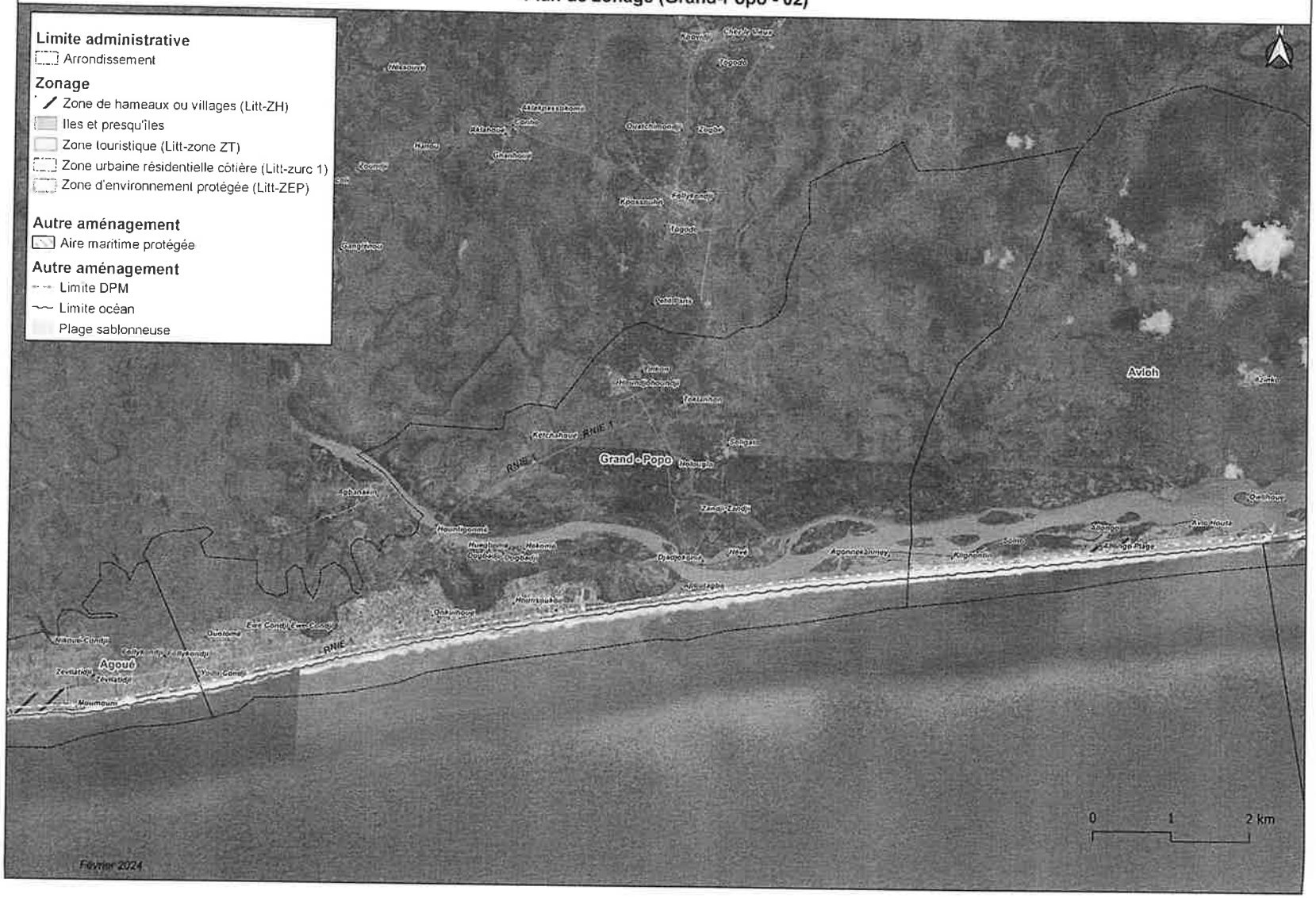
REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Ouidah - 01)



REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Grand-Popo - 03)



REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Grand-Popo - 02)



REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE BALNEAIRE ET LITTORALE DU BENIN
Plan de zonage (Grand-Popo - 01)

