



République du Bénin
Fraternité – Justice – Travail

MINISTRE DU CADRE DE VIE ET DES TRANSPORTS EN CHARGE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

PROGRAMME IMMOBILIER SIS A TOGBIN DAHO CÔTÉ MER

REGLEMENTS PARTICULIERS D'URBANISME

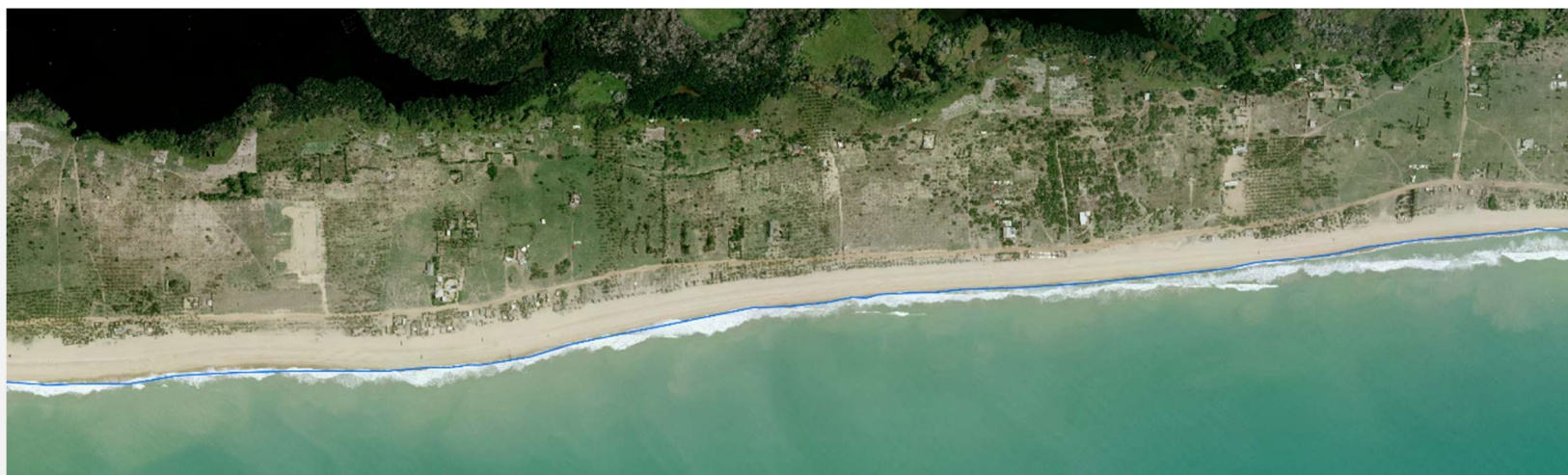
Koffi & Diabaté
architectes

Bd. Latrille, Immeuble Carbonne – Danga Cocody – 17 BP 59 Abidjan 17 Tel : (+225) 27 22 49 33 33 ; Fax : (+225) 27 22 48 33 34

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial.....	4
ARTICLE 2 : Portée du règlement particulier à l'égard des autres réglementations de l'occupation du sol.....	4
ARTICLE 3 : Autorité chargée des mesures d'exécution.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCELLES D'HABITATION.....	6
ARTICLE 1 : Constructions et utilisations admises.....	7
ARTICLE 2 : Constructions et utilisations du sol interdites.....	7
ARTICLE 3 : accès et voiries.....	7
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux.....	8
ARTICLE 5 : implantation des constructions par rapport aux voies.....	8
ARTICLE 6 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	8
ARTICLE 7 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	8
ARTICLE 8 : emprise au sol des constructions.....	8
ARTICLE 9 : hauteur maximum des constructions.....	9
ARTICLE 10 : aspect extérieur des constructions.....	9
Les murs des clôtures doivent être traités en harmonie avec les constructions :.....	9
ARTICLE 11 : stationnement des véhicules.....	9
ARTICLE 12 : espaces verts et plantations.....	9
TITRE III : MESURES PARTICULIERES.....	10

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement particulier s'applique à l'ensemble du projet de Programme immobilier sis à Cotonou, précisément à Togbin Daho places et Adounko place.

Il détermine l'affectation dominante des sols en fonction des zones telles que définies dans le plan de lotissement. Il précise les prescriptions relatives à :

- **l'accès et l'équipement des terrains,**
- **l'implantation et les emprises des constructions,**
- **l'obligation de réaliser des stationnements et des espaces verts.**

Ces règles viennent en complément du Règlement Général d'Urbanisme régissant la Construction et l'Urbanisme de la ville de Cotonou. Elles sont opposables aux particuliers, aux services publics de l'Etat et aux collectivités.

ARTICLE 2 : Portée du règlement particulier à l'égard des autres réglementations de l'occupation du sol

Le présent règlement particulier a pour objet de préciser les règles énoncées dans les règlements d'urbanisme de Cotonou, en confirmant ou en se substituant à certaines d'entre elles.

Toutefois, les règlements d'urbanisme de Cotonou restent applicables à l'ensemble des emprises portées au projet de Programme immobilier sis à Togbin Daho places et Adounko place.

pour ce qui concerne les dispositions communes, notamment :

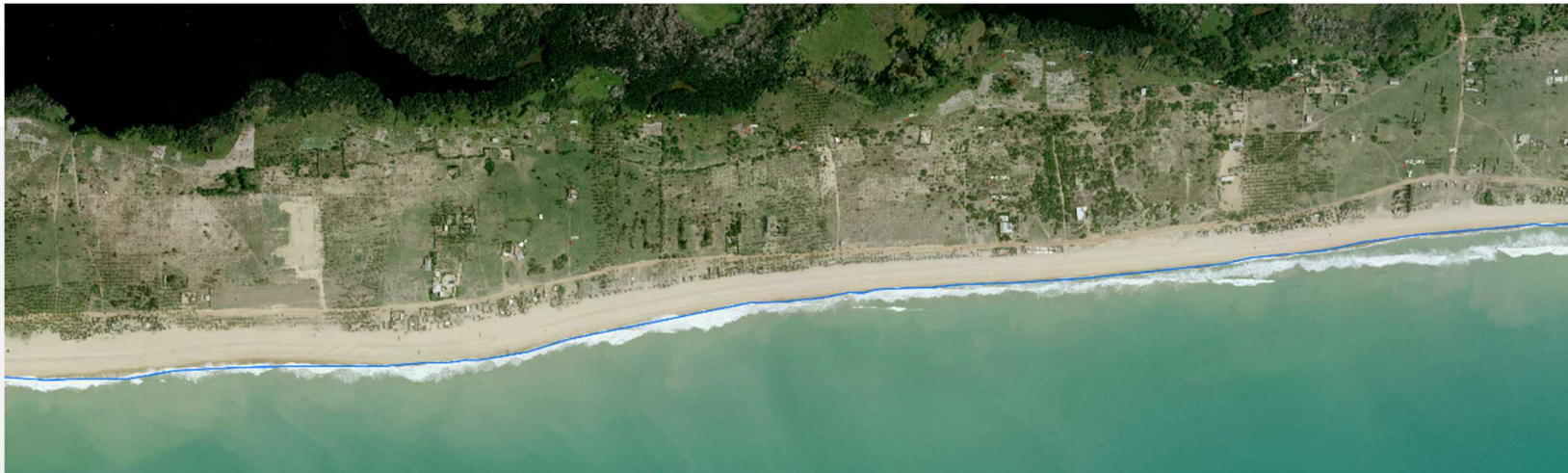
- les servitudes ;
- les dessertes et stationnement ;
- les carrières et fouilles ;
- les dépôts d'explosifs ;
- la décharge publique ;
- l'évacuation des déchets ;
- le mobilier public ou privé installé sur la voie publique ;
- la permission de voirie ;
- l'aménagement du domaine public ;
- la Loi et le Décret portant réglementation du permis de construire ;
- l'Arrêté fixant les normes de stationnement.

ARTICLE 3 : Autorité chargée des mesures d'exécution

L'administration est seule habilitée à prendre les décisions concernant l'exécution du présent règlement particulier comme de tous les autres règlements présents ou à venir.

Elle possède le droit de vérifier l'application des obligations des propriétaires par tous les moyens appropriés. Toutefois, l'avis des services compétents et du maître d'œuvre devra être requis.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCELLES D'HABITATION



ARTICLE 1 : Constructions et utilisations admises

Les constructions et utilisations du sol admises sont définies comme suit :

- l'habitat résidentiel individuel de haut standing sur parcelles de **2 000 m²**,
- Les commerces et autres constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel de l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.

ARTICLE 2 : Constructions et utilisations du sol interdites

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Plus d'un logement par lot ;
- les affectations n'ayant pas de rapport avec les attributions des parcelles ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les stockages d'ordures ménagères, de déchets ou résidus urbains, les dépôts en plein air, en dehors des endroits aménagés pour servir d'abris poubelles ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des terrains ;
- les entrepôts et dépôts ainsi que les garages.
- les constructions provisoires ou à caractère précaire ;

Les constructions à caractère provisoire notamment les baraques de chantier ne seront autorisées qu'à l'intérieur de la parcelle objet de la construction ; la présence de ces baraques ne devant pas excéder un an.

ARTICLE 3 : accès et voiries

- Les voies de desserte du quartier ne peuvent déboucher sur les voies structurantes (emprises de **30 m** et plus) que par des contre-allées.
- Les réalisations des dos-d'âne doivent être soumises à une autorisation des Autorités compétentes.
- Toutes dégradations occasionnées par la réalisation des travaux techniques liés aux passages de réseaux divers doivent faire l'objet de remise en état.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs existants. Si ces réseaux n'existent pas, les constructions ou installations devront être conçues de telle sorte qu'elles puissent être raccordées aux réseaux collectifs lorsqu'elles seront réalisées.

ARTICLE 5 : implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être réalisées en observant les reculs suivants :

- 6 m** par rapport aux voies structurantes et secondaires (voie de 20 et 15 m) telles que définies dans le schéma de structure du lotissement ;
- 3 m** par rapport aux voies de desserte du quartier (voie de 10 m d'emprise) ;
- 3 m** par rapport à la mitoyenneté et/ou mitoyen d'un côté.

Aucune saillie sur l'alignement ne sera admise à l'exception des débords de toiture qui ne pourront excéder **30 cm**.

ARTICLE 6 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à **5 m** au moins des limites séparatives ; Toutefois, les constructions pourront être autorisées sur la ligne de mitoyenneté avec l'accord du voisin.

ARTICLE 7 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Chaque bloc de constructions fera l'objet d'une étude de plan de masse sur l'ensemble de la parcelle et sera soumis à l'administration.

Nonobstant l'application des règles générales de hauteur relative, la distance entre deux constructions édifiées sur la même parcelle ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE 8 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 %** de la superficie du terrain pour les constructions de bâtiment RDC ;
- 40 %** de la superficie du terrain pour les constructions de bâtiment R+1.

ARTICLE 9 : hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

En cas de terrain en pente, la mesure est prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1 **(8 m au maximum)** :

Les constructions annexes sont limitées au rez-de-chaussée.

La construction des toitures devra respecter la configuration de toiture inaccessible.

ARTICLE 10 : aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent être édifiées en matériaux nobles et durables.

Clôture :

Les murs des clôtures doivent être traités en harmonie avec les constructions :

- toutes les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m.
- elles (clôtures) se présentent comme suit : 1,00 m de mur plein + 1,00 m de ferronnerie ajourée avec possibilité d'être planté.
- Les murs pleins au-dessus de **1 mètre** sont interdits.

Les clôtures implantées le long des voies doivent être accompagnées de haies et de plantations qui assurent leur parfaite intégration dans l'environnement.

ARTICLE 11 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 12 : espaces verts et plantations

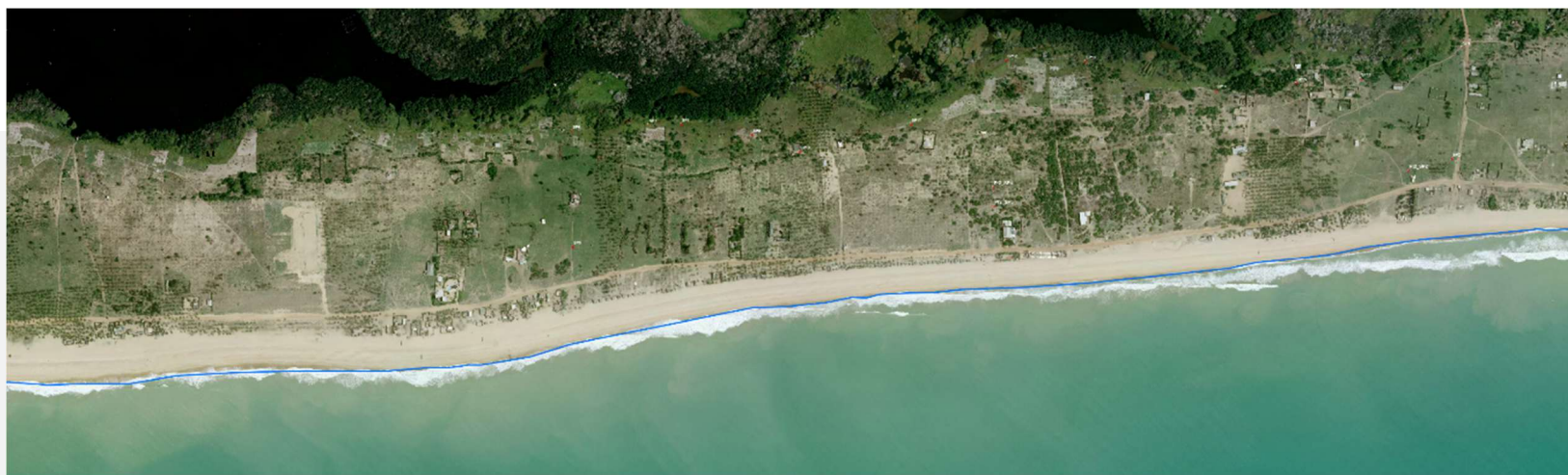
Tous les espaces verts prévus par le plan de lotissement doivent être traités en jardins publics avec des aires de repos et de promenade.

Les aires de stationnement extérieur doivent également être plantées d'arbres.

Les végétaux plantés seront obligatoirement des végétaux de la zone tropicale humide africaine.

L'abattage de tout arbre planté est soumis préalablement à l'autorisation du Ministère du Cadre de Vie et des Transports en Charge du Développement Durable et de la mairie de Cotonou.

TITRE III : MESURES PARTICULIERES



ARTICLE 1 : gestion des zones d'aménagement concerté

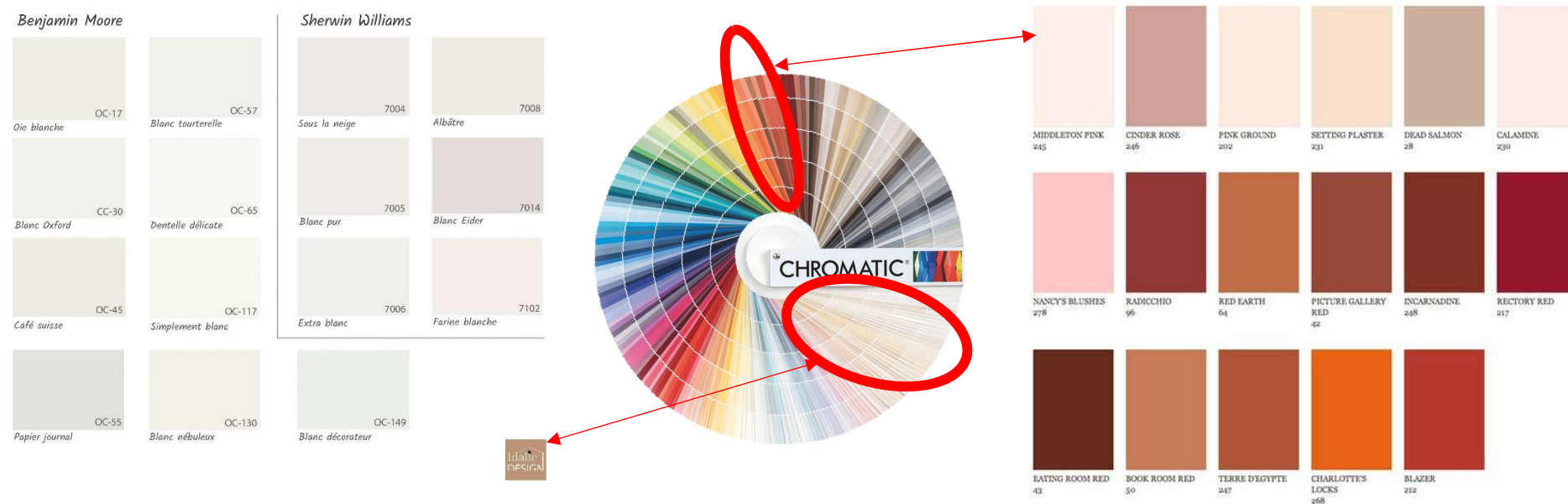
Les voies, places, canalisations et ouvrages de toute nature qui ne seraient pas pris en charge par l'Etat, la Municipalité ou leurs Concessionnaires, seraient gérés et entretenus à frais communs par l'ensemble des acquéreurs qui devront à cet effet se constituer en « Syndic de copropriété » dont les statuts seront soumis à l'approbation de l'Administration.

ARTICLE 2 : La couleur des bâtiments

Toutes les constructions devront respecter le code couleur établi par le maître d'ouvrage suivant les options ci-après :

- **Palette de blanc** pour l'ensemble des bâtiments ;

- **Terracota** pour les couvertures en tuiles ;



ARTICLE 2 : mesure d'exécution

L'administration est seule habilitée à prendre des décisions concernant l'exécution du présent règlement comme de tous les règlements présent ou à venir.

Elle possède le droit de vérifier l'application des obligations des attributaires par tous les moyens appropriés.

Les infractions au présent règlement, comme l'ensemble des règlements en vigueur, seront sanctionnées dans les conditions prévues par la législation compétente, à la requête de l'administration et des services compétents.

Faute par un attributaire de s'acquitter de ses obligations après mise en demeure ; celui-ci pourra y être pourvu d'office par l'Administration et les services compétents à ses frais, risques et périls.

Approuvé par Arrêté n°.....du Ministre du Cadre de Vie et des Transports en Charge du Développement Durable, le.....