GOUVERNEMENT
DE LA RÉPUBLIQUE
DU BÉNIN

Projet d'aménagement de la route des pêches

Aménagement de la plage Ouest de Cotonou entre les résidences Marie-Stella et Adounko

Commission d'analyse des demandes de parcelles commerciales sur la plage

Note d'informations[1] à l'attention des attributaires provisoires

Janvier 2024

[1] Cette note d'informations comprend la procédure d'attribution définitive de parcelle et en annexe le cahier des charges de construction

Sommaire

0. Contexte 3

1. Quelle est la suite de la procédure après la publication de la liste des attributaires provisoires ? 3

2. Quand les travaux démarreront-ils ? 4

4. Quelle est la durée du bail à construction ? 4

5. Quel sera le montant du loyer à payer ? 4

6. La caution est – elle remboursable ? 4

ANNEXES 5

a) Annexe 1 : Cahier des charges de construction .... **Erreur ! Signet non défini.**

0. Contexte

Le Gouvernement du Bénin ambitionne de valoriser et de protéger toute la côte béninoise. Pour concrétiser cette volonté, il a procédé à la conception et à l'opérationnalisation de plusieurs projets dont le **Projet d'aménagement de la plage entre les résidences Marie-Stella et Adounko**. Ce projet prévoit des aménagements de piste cyclable, des espaces de loisirs-sports, une promenade piétonne, des aires de parkings, l'aménagement de l'ancienne route de la plage, la sauvegarde de la végétation existante et le renforcement de la cocoteraie ainsi que la constitution d'une importante réserve foncière destinée en partie à accueillir un parcellaire commercial pour les investissements privés d'activités de loisirs et de détente. Ainsi donc, un remembrement commercial a été opéré et composé de parcelles viabilisées de 200, 400, 800 et 1 200 mètres carrés. Elles sont destinées à la construction et à l'exploitation, par des promoteurs privés, de restaurants et autres unités de loisirs et de détente (bars, snacks, lounges, casinos, boîtes de nuit, salles de jeux, etc,) par la conclusion d'un bail à construction avec l'Etat.

Par communiqué conjoint N°994/MCVT/MEF/DC/SGM/SP-c du 02 septembre 2024, le Ministre de l'Economie et des Finances et le Ministre du Cadre de Vie et des Transports, chargé du Développement Durable ont invité les promoteurs et investisseurs privés désireux de développer un ou plusieurs projets compatibles avec la fonction et/ou la destination de cette zone balnéaire et de loisirs à faire connaître leurs intentions à travers la soumission d'un dossier. Les promoteurs ont eu deux mois pour préparer et déposer leur dossier de manifestation d'intérêt arrivés à terme le 31 octobre 2024.

La présente note d'information s'adresse aux promoteurs/investisseurs dont les dossiers ont été présélectionnés ainsi qu'aux anciens promoteurs installés sur la plage qui ont été régulièrement recensés en 2021 par les services du Ministère en charge du Cadre de Vie et ayant déposé leurs dossiers. Elle vise à informer de la procédure devant aboutir à la sélection définitive des promoteurs bénéficiaires du bail à construction avec l'Etat.

1. Quelle est la suite de la procédure après la publication de la liste des attributaires provisoires ?

a) **Paiement des cautions remboursables** : Les attributaires provisoires retenus doivent payer leur caution sur le numéro de compte IBAN : BJ185 01100 001400083701 36 de la Caisse de Dépôt et de Consignations du Bénin (CDC), domicilié à la Banque BIIC, dans un délai d'un (01) mois à compter de la date de publication de la liste des attributaires provisoires, soit au plus tard le 20 février 2025 à 17h30. Les preuves du paiement de la caution devront être déposées au secrétariat de la SImAU SA.

- La caution s'élève à dix mille (10 000) FCFA le mètre carré pour les nouveaux promoteurs soit douze millions (12 000 000) FCFA pour une parcelle de 1200 m², huit millions (8 000 000) FCFA pour une parcelle de 800 m² et quatre millions (4 000 000) FCFA pour une parcelle de 400 m².

- Les promoteurs initialement installés sur la plage et recensés en 2021 par les services du Ministère du Cadre de Vie et des Transports, en charge du Développement Durable (attributaires de lots de 200 m²) devront s'acquitter d'une caution forfaitaire remboursable de cinq cent mille (500 000) FCFA.

b) **Délivrance des levés topographiques : la SImAU procédera à la délivrance du levé topographique type du lot provisoire sur production de la preuve de paiement de la caution** en vue de l'actualisation des projets ;

c) **Actualisation des projets** : Les attributaires provisoires ont un délai de 30 jours à compter du paiement de la caution remboursable pour déposer la version définitive de leurs projets (minimum Avant-Projet Sommaire assorti des prescriptions architecturales et techniques du projet). Ces projets seront validés par une commission technique.
NB : cf. cahier de charges et prescriptions du programme.

d) Validation des projets retenus : La commission étudiera les projets actualisés conformément au cahier de charge (conformité architecturale, financement, délai d'exécution, etc.). Les projets validés bénéficieront d'un quitus à produire dans la constitution du dossier du Bail à construction.

e) Signature du contrat de bail : Les promoteurs dont les projets sont qualifiés seront conviés à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) pour la signature du contrat de bail à Construction.

2. Quand les travaux démarreront-ils ?

Les promoteurs retenus devront démarrer les travaux de construction au plus tard, trois (03) mois après la signature du bail à construction.

3. Quelle est la durée des travaux ?

La durée des travaux est de vingt-quatre (24) mois maximum

4. Quelle est la durée du bail à construction ?

- Le bail à construction sera conclu pour une durée de quarante (40) années (art 4).

5. Quel sera le montant du loyer à payer ?

Loyer (annuel) est fixé au franc symbolique.

6. La caution est – elle remboursable ?

La caution sera intégralement remboursée à la fin des travaux achevés dans les délais et conformes au cahier de charges.

ANNEXES

CAHIER DE CHARGES

ROUTE DES PECHES : PERIMETRE SUD | SECTION MARIE STELLA – ADOUNKO (12,5KM)

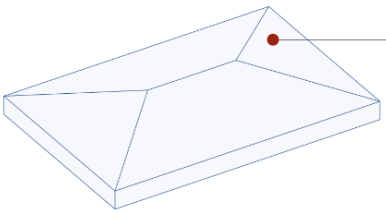
Le présent règlement couvre le périmètre sud de la RDP sur le secteur allant de Marie-Stella à Adounko sur un linéaire d'environs 12,5KM :

1- CADRE LEGISLATIF	• Loi-cadre sur l'environnement : N° 98-030 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en son article 43 ; • Code foncier et domanial : Loi n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin en ses articles 264, 273, 281, 282, 28 ; • Loi sur l'aménagement du littoral : N°2018-10 DU 02 JUILLET 2018 portant protection, aménagement et mise en valeur de la zone littorale en République du Bénin en ses articles 11, 42, 43, 44, 45, 46, 59, 60, 62, 69, 77, 78, 80, 81, 83, 85, 86, 89, 90, 91 ; • Code forestier : Loi n° 93-009 du 2 juillet 1993 portant régime des forêts en République du Bénin en ses articles 6 et 8 ; • Code de l'eau : Loi n° 2010-44 portant gestion de l 'eau en République du Bénin, en ses articles 18 ; 20 ; 52 et 56
2- CADRE REGLEMENTAIRE	• Mise en place d'un document cadre d'attribution des parcelles qui fixe les modalités d'attribution (MCVT - MIC - SIMAU - SIRAT-ANAGEM - ANDF) • Mise en place du modèle de gestion des modèles pilotes et des modèles construits par le gouvernement • Mise en place des dérogations d'exploitation du DPM sur le périmètre
3- ZONES DE CONSRUCTIONS	• Les **zones de constructibles** sont **les ilots commerciaux** et **les réserves foncières** qui devront être attribuées par l'autorité contractante sous la forme d'un bail dont les conditions sont définies dans le contrat de cession. • Les parcelles prévues sur le périmètre sont de deux types : 1200 et 800m² réparties en 20 ilots le long du périmètre. Elles sont séparées les unes des autres par des passages de 8 mètres de larges afin de permettre un accès continu à la plage. • L'accès au Domaine Public Maritime est autorisé pour les équipements indispensables aux services publics et autres concessionnaires.

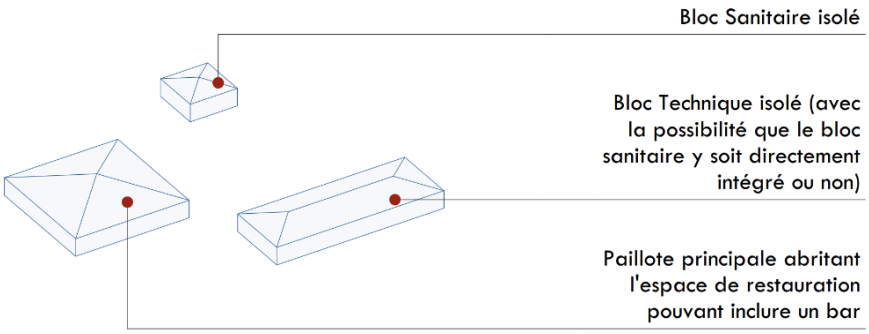
4- TYPES DE CONSTRUCTIONS

- Les constructions sont à **caractère balnéaires** pour permettre la restitution de l'emplacement à l'état initial à la fin du bail ; **exception faite des zones d'aménagement prévus sur le périmètre qui auront un règlement particulier**.
- Les projets de constructions devront être soumis à l'autorité en charge pour avis avant le démarrage de la construction.
- Les constructions peuvent être en blocs intégraux, en blocs éclatés ou à étage
- Les projets qui ont un volet hébergement sont interdits
- Le type d'activité autorisées sur le périmètre sont :
  - ✓ Restaurants
  - ✓ Bars
  - ✓ Commerces
  - ✓ Artisanat
  - ✓ Activités sportives et de loisir
  - ✓ Activité de tourisme
  - ✓

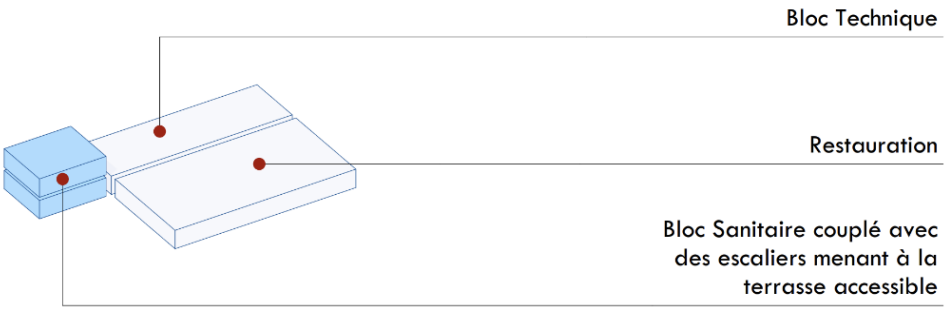
MODELES PAILLOTE INTEGRALE



MODELES AMENAGES EN BLOCS DETACHES



MODELES A ETAGE
AMENAGE EN TERRASSE



5- CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

- L'emploi du béton est limité au strict minimum notamment pour la structure des bâtiments.
- L'utilisation du bois est recommandée dans la mesure du possible soit en structure, en parement ou en revêtements de façades.
- Les modules préfabriqués doivent être recouverts de matériaux naturels (bois, pierre reconstituée, brique de terre, panneaux composites) afin d'obtenir une finition moderne et durable.
- Seuls les transats – paillotes, pergolas et ombrières sont autorisés sur la plage en zone 1 et 2



6- DELAIS DE CONSTRUCTION

- Une fois la parcelle attribuée le promoteur à un délais de **3 mois** pour commencer les travaux.
- Le délai de construction est fixé à **24 mois,** passé ce délai les dispositions prévues au contrat de bail s'appliquent

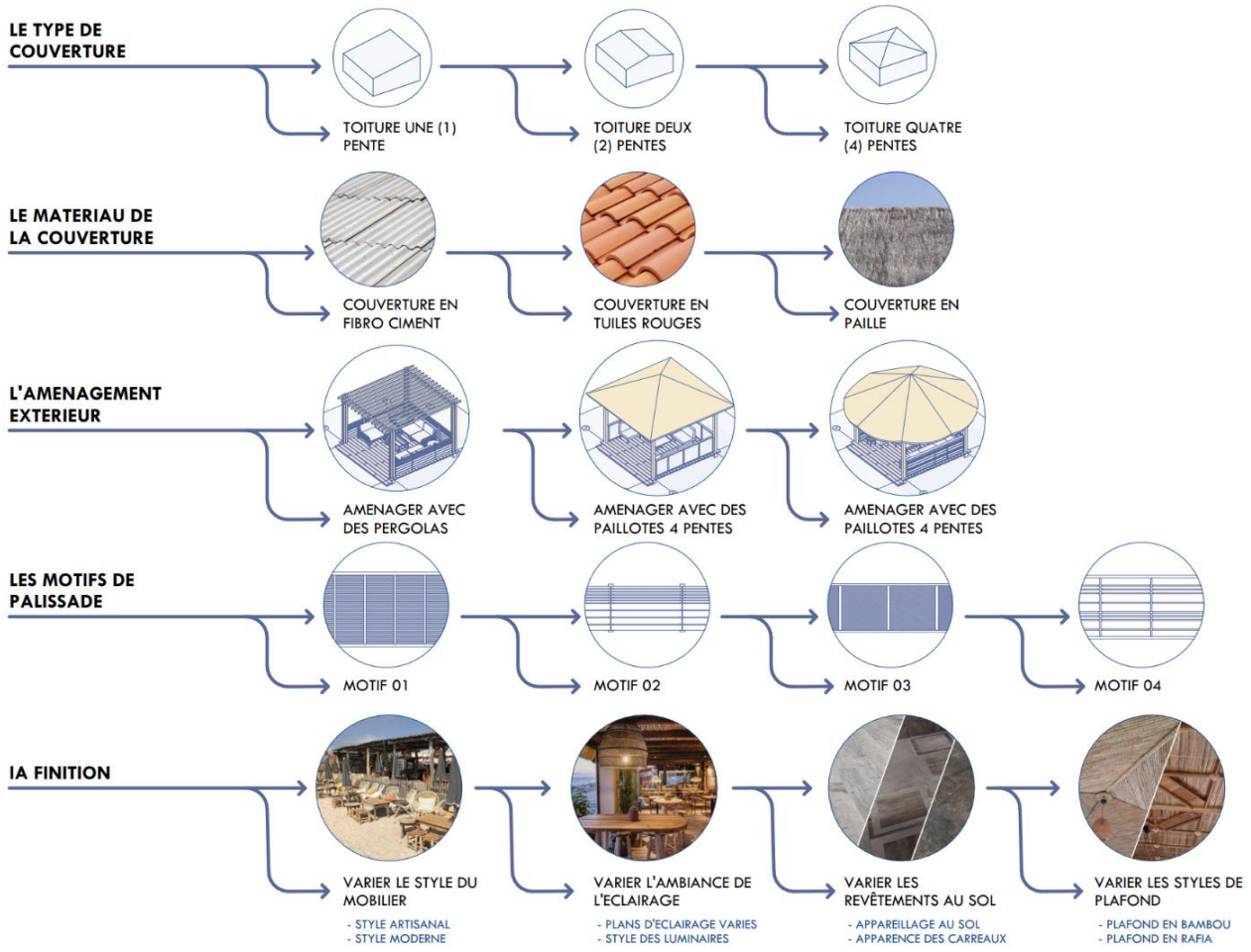
7- CIRCULATIONS

- L'accès aménagé à la plage se fait par les percées donnant accès à la promenade via les points kilométriques ou les traversées piétonnes prévues dans l'aménagement du périmètre.

	• Aux endroits les plus fréquentés il est prévu un platelage en bois épousant le relief et fixé sur un système de pilotis ou un simple assemblage de poutres en bois faisant office de marches. • Ces accès piétons auront une largeur variant de 1,80 à 3,00 mètres.

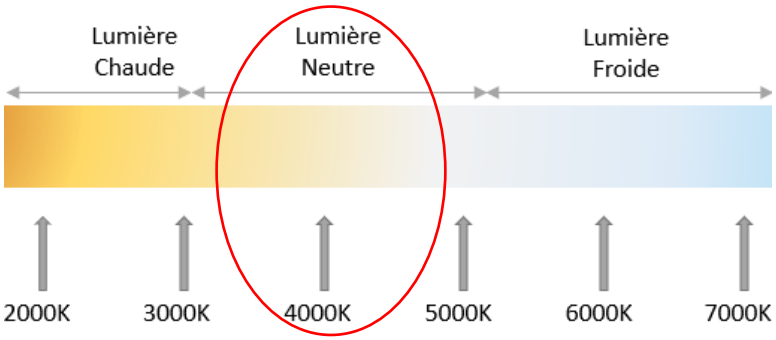


8- EMPRISE AU SOL	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle • Les terrasses peuvent être couvertes • En dehors de ces emprises et leurs dessertes, la plage devra être laissée à **l'Etat naturel**
9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	• Les constructions autorisées sont de type RDC **(3,5 à 4,5m au-dessus du sol**). • Toutefois un accès à une terrasse sur le plancher haut est autorisé. • Cette terrasse peut être couverte par une ombrière, une pergola ou une toiture légère • Le niveau du plancher dans le cas des constructions sur pilotis ne devrait en aucun cas dépasser le niveau de la route.
10- MATERIAUX	• **Constructions :** Structure béton ou bois • **Fondations :** Sur pilotis et/ou Plateforme • **Elévations :** Cloisonnement en maçonnerie, placoplâtre, bois • **Finitions :** matériaux durables • **Toiture :** Légères - Matériaux : Paille, tuile rouge, tuile en fibrociment, ardoise • **Revêtement au sol** : carrelage, parquet ou toute autre finition durable. • **Clôtures :** légères, ajourées, en bois



11- ECLAIRAGE

- Lampadaires solaires et/ou conventionnels installées dans la bande verte pour éclairage de la piste cyclable, de la promenade des parkings et autres espaces aménagés (plates formes sportives, etc.,)
- L'éclairage des bâtiments doit être dans des luminaires de température 3000k à 4000k.
- Les luminaires de température 6000k sont interdits.
- Toutefois les guirlandes et autres luminaires LED sont autorisés pour la signature lumineuse du bâtiment.



12- VEGETATION

- Cocotiers
- Espèces végétales précisés dans la palette végétale fournie par la SIRAT

13- STATIONNEMENT	• Aucun stationnement n'est autorisé en dehors des parkings prévus
14- EAUX USEES ET VANNES	• L'utilisation des Fosses Toutes Eaux est obligatoire • Il faudra construire une fosse en béton et installer la FTE à l'intérieur 