



MINISTÈRE DU CADRE DE VIE  
ET DES TRANSPORTS  
EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN



# INFORMATIONS UTILES SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

Présentation synthétique, ce 26-11-2024



*Ce document est un guide sur le permis de construire. Vous y trouverez toutes les informations dont vous aurez besoin pour comprendre et réaliser une demande de permis de construire.*

*Le permis de construire est délivré en ligne depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans la ville de Cotonou, dans le cadre du processus de dématérialisation. Cette dématérialisation est en cours d'extension dans toutes les communes du Bénin.*



## 01 QUE SAVOIR DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

**□ Le permis de construire** est un acte administratif par lequel, une autorité administrative compétente autorise une personne à construire un édifice conformément aux prescriptions techniques, aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme.



## 02 QUI DOIT FAIRE LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

- Toute personne de droit public ou privé désireuse d'entreprendre une construction de quelque nature que ce soit doit obtenir au préalable une autorisation de construire.*



## 03 QUELS SONT LES TEXTES EN VIGUEUR EN MATIÈRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

- ❑ *La loi n°2024-27 du 28 juin 2024 sur l'urbanisme en République du Bénin et ses décrets d'application ;*
- ❑ *Le décret n°2023-617 du 06 décembre 2023 portant réglementation du permis de construire et de démolir en république du Bénin et ses arrêtés d'application dont essentiellement ;*
- ❑ *L'arrêté ministériel n°169 du 24 mai 2024 définissant les prescriptions minimales à observer pour la délivrance du permis de construire en République du Bénin ;*
- ❑ *L'arrêté n°170 du 24 mai 2024 portant conditions de conception technique et de mise en œuvre des projets de construction ;*
- ❑ *L'arrêté n°0174/MCVDD/MDGL/DGCH/SA 039SGG24 DU 28/05/2024 portant composition des dossiers de demandes des autorisations d'urbanisme en République du Bénin.*



MINISTÈRE DU CADRE DE VIE  
ET DES TRANSPORTS  
EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN



## 04 OÙ TROUVER LES INFORMATIONS ET TEXTES SUR LE PERMIS ?

- ❑ *Les informations et textes sur le permis de construire se retrouvent sur le site du Ministère du Cadre de Vie et des Transports en charge du Développement Durable (MCSV) : [www.mcsvt.bj](http://www.mcsvt.bj)*



## 05 LES DIFFÉRENTES CATEGORIES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- *Permis de Catégorie A : Il s'agit des bâtiments de type RDC, ne comportant pas de dalle et dont les surfaces hors œuvres nettes ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> (dans ce cas, le maître d'ouvrage n'a pas besoin de recourir à un architecte avant d'introduire sa demande en ligne)*
- *Permis de Catégorie B : Il s'agit des bâtiments dont les surfaces hors œuvre nettes sont comprises entre 150 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup> et dont les hauteurs sont comprises entre RDC et R+2 étages au maximum*
- *Permis de catégorie C : Il s'agit des bâtiments dont les surfaces hors œuvres nettes sont supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et dont les hauteurs sont de plus de deux étages. Elle prend également en compte les stations d'essence, les installations classées pour la protection de l'environnement et tous les bâtiments appartenant aux états étrangers et les institutions internationales.*



## 06 COMMENT OBTIENT-ON UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

*Pour obtenir un permis de construire, il faut :*

- *disposer d'un titre de propriété valable (Attestation de Recasement ou Titre Foncier) ;*
- *contacter un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes ;*
- *payer les honoraires de l'architecte et des ingénieurs ;*
- *faire une étude géotechnique par un laboratoire agréé ;*
- *payer les frais d'étude de dossier au niveau de la Mairie ;*
- *faire déposer par l'architecte, le dossier en ligne sur la plateforme [service-public.bj](http://service-public.bj) ou au guihet unique de la commune*



## 07 LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE (Ar rêté n°0174/MCVDD/MDGL/DGCH/SA 039SGG24 DU 28/05/2024)

1. *La demande*
2. *Le titre de propriété*
3. *Le rapport de l'étude géotechnique*
4. *Le rapport de l'étude en sécurité incendie pour les Edifices Recevant du Public (ERP)*
5. *Les pièces graphiques émanant de l'architecte*
6. *Les plans techniques émanant de l'ingénieur*
7. *Les notes de calcul signées de l'ingénieur*
8. *L'acte d'engagement signé de l'architecte*
9. *L'acte d'engagement signé de l'ingénieur*



## 07 LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE (Suite)

- 10- *Les détails des ouvrages d'assainissement*
- 11- *Les frais d'étude de dossier qui s'élèvent à*
  - *150 francs par m<sup>2</sup> de surface construite pour les bâtiments de catégories A*
  - *250 francs par m<sup>2</sup> de surface construite pour les bâtiments de catégorie B et C*
- 12- *Les facilités offertes aux personnes à mobilité réduite.*



## 08 QUEL EST LE DELAI DE DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

- Au Bénin, le délai de délivrance du permis de construire est de 25 jours conformément aux textes mais de 14 jours ouvrables maximum dans la ville de Cotonou.*



## 09 QUE FAIRE QUAND ON A DÉJÀ CONSTRUIT SANS PERMIS DE CONSTRUIRE OU QUAND ON A DÉMARRÉ SANS PERMIS DE CONSTRUIRE ?

- Toute personne ayant démarré sans autorisation une construction ou ayant achevé une construction sans permis de construire a jusqu'en 2028, la possibilité de régulariser sa situation.*



## 10 QUE FAIRE QUAND ON VEUT ENTREPRENDRE LES TRAVAUX NE NECESSITANT PAS DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

- En cas d'exécution de travaux exemptés d'autorisation d'urbanisme, il faut envoyer une lettre de déclaration préalable de travaux au Maire de la Commune.*



## 11 LES TRAVAUX NE NECESSITANT PAS UN PERMIS DE CONSTRUIRE (Art. 9 du décret n°2023-6 17 du 06 décembre 2023)

*Les travaux ne nécessitant pas un permis de construire sont appelés des travaux exemptés de permis de construire et sont :*

- les travaux de clôture de moins de 2 m*
- les reprises de peinture sur façade*
- les travaux de ravalement*
- les modifications intérieures ne modifiant pas la façade, le niveau ainsi que la destination de l'immeuble*
- Les travaux de réalisation de clôture*
- Les travaux de rehaussement de clôture*
- Les travaux de peinture*
- Les travaux de reprise de façade qui ne touchent pas à la clôture*
- Certains travaux des zones industrielles*



## 12 QUELLES SANCTIONS ENCOURT-ON QUAND ON CONSTRUIT OU QUAND ON DEMARRE UNE CONSTRUCTION SANS PERMIS DE CONSTRUIRE ? (Art. 65 du décret n°2023-617 du 06 décembre 2023)

*La réalisation d'une construction sans permis de construire constitue une violation et est sanctionnée par :*

- *l'arrêt des travaux;*
- *le paiement des amendes correspondant à dix fois les frais d'étude au mètre carré de construction multipliés par la superficie totale des constructions mises en cause ;*
- *des sanctions pénales avec possibilité de démolition de l'édifice sans un dédommagement.*



### 13 QUELS RISQUES ENCOURT-ON QUAND ON CONSTRUIT OU QUAND ON DEMARRE UNE CONSTRUCTION SANS PERMIS DE CONSTRUIRE ?

*Une construction sans permis de construire expose le propriétaire à :*

- des risques des effets néfastes sur la santé (pièces mal éclairées et mal aérées) ;*
- des risques d'effondrement du bâtiment ;*
- des conséquences liées aux accidents créés à des voisins.*



## 14 QUELQUES ADRESSES UTILES POUR OBTENIR DES RENSEIGNEMENTS SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE

- Le site [www.ppermis.de.construire.bj](http://www.ppermis.de.construire.bj)*
- Le site [www.service-public.bj](http://www.service-public.bj)*
- Le site [www.onaub.bj](http://www.onaub.bj)*
- Le Secrétariat Administratif de la Direction des Affaires Domaniales et Environnementales*
- Le Service de la Règlementation sis à Ahouansori dans le 6e Arrondissement de Cotonou*



MINISTÈRE DU CADRE DE VIE  
ET DES TRANSPORTS

EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

[www.cadredevie.gouv.bj](http://www.cadredevie.gouv.bj)

