



Ville d'Abomey

REPUBLIQUE DU BENIN
MINISTRE DE LA SECURITE PUBLIQUE ET DES COLLECTIVITES LOCALES
DEPARTEMENT DU ZOU
COMMUNE D'ABOMEY

ARRETE

ANNEE: 2006-N°4/013/MCA/SG-SAG

PORTANT REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE TAMPON DE
PROTECTION DU SITE CLASSE DES PALAIS ROYAUX D'ABOMEY

Le Maire de la Commune d'Abomey

- VU: La loi N° 90-032 du 11 Décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin;
- VU: La proclamation le 03 Mars 2006 par la Cour Constitutionnelle des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 19 Mars 2006;
- VU: La loi N° 97-028 du 15 Janvier 1999 portant Organisation de l'Administration Territoriale au Bénin;
- VU: La loi N° 97-029 du 15 Janvier 1999 portant Organisation des Communes en République du Bénin;
- VU: La loi N° 91-006 du 25 Février 1991 portant charte culturelle en République du Bénin;
- VU: L'ordonnance N° 35/PR/MENJS du 1^{er} Juin 1968 relative à la protection des biens culturels;
- VU: Le décret N°2006-178 du 08 Avril 2006 portant composition du Gouvernement;
- VU: le décret N° 2001-414 du 15 Octobre 2001 fixant le cadre général du Règlement Intérieur du Conseil Communal;
- VU: le décret N° 92-321 du 26 Novembre 1992, portant institution en République du Bénin d'une commission nationale des monuments et sites;
- VU: l'Arrêté N° 4034/PDZ/SG-SAP du 06 Février 2003, portant invitation

des Conseillers Communaux à l'élection du Maire et des Adjointes au Maire ;

VU : l'Arrêté N° 04/051/PDZ/SG-SAP du 19 Février 2003, portant constatation des résultats des élections du Maire et des Adjointes au Maire de la Commune d'Abomey ;

VU : l'Arrêté N° 001/MA/SG-BAG du 24 Février 2003, portant constatation des résultats des élections des Chefs d'Arrondissements ;

VU : l'Arrêté N° 017/MCC/CAB/SG/SA du 12 Mai 1999, portant création, composition, attributions et fonctionnement du Conseil de Gestion du Site des Palais Royaux d'Abomey ;

VU : Arrêté N° 4 A/006/CUA/CAB du 22 Mars 2000, portant application de l'ordonnance N°35/PR/MENJS du 1^{er} Juin 1968, relative à la protection des biens culturels ;

VU : L'Arrêté N°4A/044/MCA/SG/BAG du 27 décembre 2004 portant mesures conservatoires relatifs à la protection et à la mise en valeur des sites liés à la routes de l'esclave dans la Commune d'Abomey ;

VU : Le titre foncier de l'Etat (T.F.E) N°116 d'Abomey ;

ARRETE :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet

Le présent règlement d'urbanisme relatif à la zone tampon de Protection du site classé des palais royaux à Abomey a pour objet d'imposer des servitudes d'urbanisme, d'hygiène, de sécurité et d'esthétique, nécessaires à l'instauration et au maintien d'un environnement respectant les valeurs historiques, culturelles et spirituelles fortes des palais royaux d'Abomey classés Patrimoine Mondial.

Toute opération à entreprendre dans la zone doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE II : PRESENTATION DE LA ZONE

Section I : Limites, éléments constitutifs, architecture

Article 2 : Limites

La zone tampon de protection autour du site classé est limitée :

- au Sud, de l'Est à l'Ouest par une partie de la voie "Carrefour de la place Goho – Marché Houndjro" qui passe devant le commissariat de police, la voie qui contourne le marché Houndjro, et la voie qui part de la partie Ouest du marché et qui passe devant la concession de la collectivité Hounoubé en longeant le fossé historique.
- à l'Ouest, par la voie qui traverse le fossé historique et qui passe par les voies délimitant à l'Ouest le foyer Sainte Monique, la Direction Départementale de la Santé Publique du Zou et des Collines, l'Ecole Primaire Publique Centre groupe A, le Complexe Scolaire Abomey – Centre groupes D, E, F, le Lycée Houffon, le Collège d'Enseignement Général 1, la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique (D.G.T.C.P.), la Compagnie de Gendarmerie d'Abomey, et la voie qui part du carrefour de la gendarmerie et qui rejoint la voie "Préfecture-Hôtel Guédévi".
- au Nord par une partie de la voie "Préfecture – Hôtel Guédévi".
- à l'Est par la voie qui part de l'Hôtel Guédévi et qui rejoint la voie « Carrefour de la place Goho -Marché Houndjro » en passant respectivement par :
 - l'Ouest du domaine de la collectivité AGOUGOU et du temple Dan ;
 - l'Est du domaine de la collectivité ADJAGBEVOUN AZIFAN et de celui du temple Dan ;
 - l'Ouest de l'Ecole Primaire et du couvent Zangbéto du quartier Ahouaga ;
 - l'Ouest du domaine de la collectivité DOKOUNMADAKPA ;
 - l'Est du temple Zomadonou et du couvent Zangbéto ;
 - le carrefour Aligbo- Djito-Samè ;
 - l'Ouest du domaine de la collectivité ALIMAGNIDOKPO ;
 - l'Est du domaine de la collectivité AGNAN.

Article 3 : Superficie

La zone tampon de protection a une superficie totale de 181ha 40a 88ca.

Article 4 : Eléments constitutifs

La zone tampon de protection comprend certaines composantes bâties notamment:

Au Sud :

- le marché Houndjro ;
- le château d'eau ;
- la mosquée sise à côté du palais du roi GBEHANZIN (Dohomè);
- le domaine de l'Office des Postes et Télécommunications ;
- l'Agence Commerciale de Télécommunications;
- une portion des fossés historiques ;
- des maisons d'habitation, de commerce et des espaces de culte.

A l'Ouest

- le foyer Sainte Monique ;
- la Direction Départementale de la Santé publique du Zou et des Collines ;
- le stade municipal;
- des infrastructures éducatives telles que les écoles primaires et Publiques du Centre (groupes A, B, C, D, E, et F) la Direction Départementale des Enseignements Primaires et Secondaires du Zou et des Collines, le Lycée Houffon, le Collège d'Enseignement Général ;
- la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité (Recettes et Perception d'Abomey) ;
- la Compagnie de Gendarmerie d'Abomey ;
- l'Agence Départementale Bénin Presse du Zou et des Collines
- des maisons d'habitation et de commerce ;
- des espaces de culte (temple Zomadonou, complexe culturel Djena, ...);
- le lieu rituel Aïdjesso lié à la route de l'esclave au Bénin

Au Nord

- des maisons d'habitation, de commerce et des espaces de culte ;

A l'Est

- des maisons d'habitation et de commerce, des concessions de collectivités ABOWILI, ADJAGBEVOUN-AZIFAN, AGNAN, etc....
- le domaine administratif du site classé,
- la place Singbodji liée à la route de l'esclave au Bénin

Article 5 : Architecture

L'architecture dans la zone tampon de protection est constituée de:

- constructions de l'époque coloniale (1894-1960), (résidence du médecin sis dans l'enceinte de la Direction Départementale de la Santé du Zou et des Collines, stade municipal; bâtiments socio-éducatifs sis dans les parties Sud et Ouest de la zone).
- constructions traditionnelles, (maison Yèmadjé, temple Zomadonou, hangars du marché Houndjro ...)
- constructions modernes de niveaux variables (bâtiments de l'Office des Postes et Télécommunications et de la D.G.T.C.P., Château d'eau....).

- l'architecture musulmane moderne (mosquée).

Section II : Voirie et Réseaux divers, Assainissement, Environnement

Article 6 : Voirie

Le réseau de voirie dans la zone tampon de protection est constitué de

- voies pavées récentes
- voies en latérite.
- voies bitumées en mauvais état
- voies bitumées en bon état

Article 7 : Réseaux divers

Dans la zone tampon de protection les installations téléphoniques et électriques sont aériennes.

Le réseau d'alimentation en eau potable est souterrain.

Article 8 : Assainissement

Le réseau d'assainissement existant le long des voies pavées est constitué de caniveaux en béton armé fonctionnels.

Le réseau d'assainissement au niveau des voies bitumées en bon état est fonctionnel ; au niveau des voies bitumées dégradées il est quasi inexistant.

Le réseau d'assainissement au niveau des voies latéritiques non aménagées est inexistant.

Article 9 : Environnement

- La zone tampon de protection est boisée dans les parties Nord-Ouest et Nord-Est.
- Les espaces de l'époque coloniale sis dans la partie Sud sont aménagés par endroits.

CHAPITRE III : Prescriptions techniques

Section I : Aspects Urbanistiques

Article 10 : Répartition interne de la zone tampon de protection

La zone tampon de protection autour du site classé est constituée d'en ensemble de trois zones spécifiques. Elle couvre une superficie totale de 181ha 40a 88ca et comporte :

- une zone de protection rapprochée de forte contrainte, composée d'espaces qui entourent le site classé conformément au plan, dans lesquels toute construction ou toute activité bruyante est interdite. Sa superficie est de 8ha 30a 80ca (couleur verte) ;
- une zone de protection limitrophe et perspective constituée d'espaces bâtis ou non bâtis qui ceignent le site classé et la zone de protection rapprochée conformément au plan. Sa superficie est de 18ha 10a (couleur violette) ;
- une zone de protection environnementale constituée d'espaces bâtis ou non bâtis qui ceignent la zone précédente et qui s'étendent sur au moins 200 m de distance à partir du site classé conformément au plan. Sa superficie est de 155ha 8ca (couleur jaune).

Types d'occupation interdits

Article 11 : Activités interdites

Sont interdits dans la zone tampon:

- les constructions à usage d'activités secondaires (établissements industriels, dépôts, artisanats lourds, etc) sources de pollution et de nuisances sonores ;
- l'aménagement des places de stationnement des véhicules poids lourds;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières;
- les sources d'interférences sonores (notamment liées aux buvettes ou aux activités religieuses n'ayant par de rapport avec la cérémonial lié aux palais, ...) sur la tranquillité des lieux.

Article 12 : Activités permises

Sont autorisés dans la zone tampon :

- dans les domaines agricoles, les constructions desservant l'agriculture et les activités qui y sont liées ainsi que les maisons rurales.
- les activités commerciales (vente de détail, petits marchés, activités artisanales, à l'exception des activités polluantes, nocives ou bruyantes) pourvu qu'elles ne perturbent pas la fluidité de la circulation interne.
- les équipements et services autorisés de niveau urbain et de quartier.

Article 13 : Tramage

Le tissu traditionnel, c'est-à-dire le tramage ancien existant doit être préservé en conformité avec les dispositions du Plan Directeur d'Urbanisme Abomey - Bohicon.

Article 14 : Implantation des constructions

Si de nouvelles constructions sont proposées, elles doivent être composées d'éléments rectangulaires ou circulaires.

Tout remplacement de construction se fera en respect de l'implantation des volumes d'origine ou de volumes compatibles avec ceux de l'environnement traditionnel.

Article 15 : Mobilier Urbain

Le mobilier urbain constitué entre autres de panneaux publicitaires, de cabines téléphoniques, de kiosques, de bancs, de poubelles implantés dans la zone tampon de protection doit tenir compte de l'harmonie architecturale, de la fluidité de la circulation et de la perceptibilité de l'espace.

Il est interdit d'implanter le mobilier urbain le long des voiries adjacentes au site classé et dans la zone tampon rapprochée de forte contrainte.

Section II : Aspects architecturaux

Article 16 : Aspect extérieur

L'architecture doit être de type traditionnel, dans son style de base, c'est à dire en conformité avec le style des bâtiments des palais royaux (Honnuwa, Logodo, Adjalala, Djého etc).

Article 17 : Hauteur

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Elles ne doivent pas dépasser deux niveaux (Rez-de-chaussée plus un étage) aux abords immédiats des voies qui délimitent le site classé.

Elles ne doivent pas dépasser trois niveaux (Rez-de-chaussée plus deux étages) à moins de 200m du site classé.

Article 18 : Formes des toitures

Les toitures doivent être à pentes multiples ou de formes coniques en conformité avec celles des composantes du site classé.

Les matériaux de construction utilisés doivent être du local (terre de barre crue, terre de barre stabilisée pressé ou non, briques de terre cuites ou non cuites, bois, paille tôles ondulées traitées au minium).

L'extérieur des constructions doit de préférence être enduit de terre (stabilisée ou non). A défaut, la coloration de l'extérieur doit être proche de la terre (traditionnellement utilisée dans la ville pour les enduits).

Les couleurs vives à la périphérie immédiate du site classé sont proscrites sur les menuiseries (portes, fenêtres, impostes etc....) qui de préférence doivent être en bois non peint, en tôle ondulée ou en plaques de tôle peintes au minium ou de couleur imitant celle du matériau bois de la localité.

Section III : Voirie et Réseaux Divers (V.R.D.)

Article 20 : Voirie

Le réseau de voirie dans la zone tampon doit être projeté de manière à permettre une intégration des différentes composantes de la zone et une bonne desserte du site classé.

Ainsi peuvent être aménagées :

- les voies intérieures de la zone tampon
- les voies limitrophes de la partie Est de la zone tampon

Les autres voies internes anciennes en latérite doivent être entretenues régulièrement tout en gardant leurs formes actuelles.

Les travaux d'aménagement devront faire l'objet d'études détaillées réalisées en liaison avec le Conseil de Gestion du Site, afin de garantir un minimum de compatibilité des projets avec le site classé.

Article 21 : Réseaux Divers

Les nouveaux réseaux téléphonique et électrique ou le remplacement des réseaux existants dans cette zone devront être souterrains.

Section IV : Assainissement

Article 22 : Nettoyage

Le niveau de salubrité autour du site n'est pas très élevé. Aussi, le présent règlement d'urbanisme retient:

- l'élaboration et la mise en œuvre d'un calendrier de nettoyage des rues et de curage des collecteurs et caniveaux par la Mairie ;
- le ramassage porte à porte des ordures ménagères et leur dépôt hors de la zone tampon;
- l'aménagement et l'entretien des infrastructures de drainage des eaux usées domestiques ;

Les dépôts anarchiques des ordures ménagères dans et autour du site classé et plus particulièrement sur la place Singbodji et la cour des amazones est formellement interdit et sera soumis à des pénalités.

Article 23 : Infrastructures

Les infrastructures collectives d'assainissement (collecteurs, caniveaux) retenues par le Plan Directeur d'Urbanisme dans la zone tampon de protection doivent être réalisées après avis du Conseil de Gestion.

Section V : Environnement

Article 24 : Préservation de la nature

Les terrains boisés situés dans la zone tampon doivent être préservés pour éviter leur transformation en terrain d'habitation.

Tout abattage d'arbres dans la zone tampon de protection est proscrit sauf autorisation des services compétents après avis du Maire de la Commune.

Des espaces verts publics doivent être aménagés, sous forme de bosquets, composés d'essences locales, dont le bois pourra être utilisé comme matériaux de construction.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 25 : Gestion de la zone tampon

La gestion qui aura lieu dans un cadre de concertation sera assurée par un comité composé des services départementaux chargés de l'Urbanisme, de l'Assainissement, du Conseil de Gestion du Site, de la Société Civile et de toute personne ressource qui pourrait être suggérée par un de ces organismes.

Article 26 : Permis de construire

Les dossiers de construction dans la zone qui sont instruits conformément aux dispositions du décret n°89-112 du 24 mars 1989 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin doivent requérir l'avis du Conseil de Gestion du Site avant la délivrance du permis de construire par le Maire de la Commune d'Abomey.

Article 27: Le présent Arrêté qui prend effet à compter de sa date de signature sera enregistré, communiqué et publié partout où besoin sera.



Abomey, le 05 juillet 2006

Blaise O. AHANLIANZO GLELE
Maire d'Abomey

Ampliations:




-MSPCI (D.G.A.1)	01
-PDZ-C	01 (A.T.C.R)
-Conseil Communal	17
-Autres Communes	14
-MTA	01
-MCSI	02
-DPC/MCSL	02
-UNESCO	02
-CGSPRA	03
-IGN	01
-DDEHU - ZOU/COLLINES	02
-SPRA	02
-DDCAT-ZOU/COLLINES	01
-DDJSL-ZOU/COLLINES	01
-Familles Royales	02
-BADI	02
-CHRONO	02
-ARCHIVES	02

REPUBLIQUE DU BENIN
SITE CLASSE DES PALAIS ROYAUX D'ABOMEY
SITUATION DU SITE DANS LA VILLE D'ABOMEY



- A Aire du roi AKABA
- B Aire des rois HOUEGBAJA, AGAJA, TEGBESSU
KPENGLA, AGONGLO, GHEZO, GLELE, AGOLI-AGBO
- C Aire de la cour royale des Amazones
- D Aire du roi GBEHANZIN
- E Domaine administratif du site

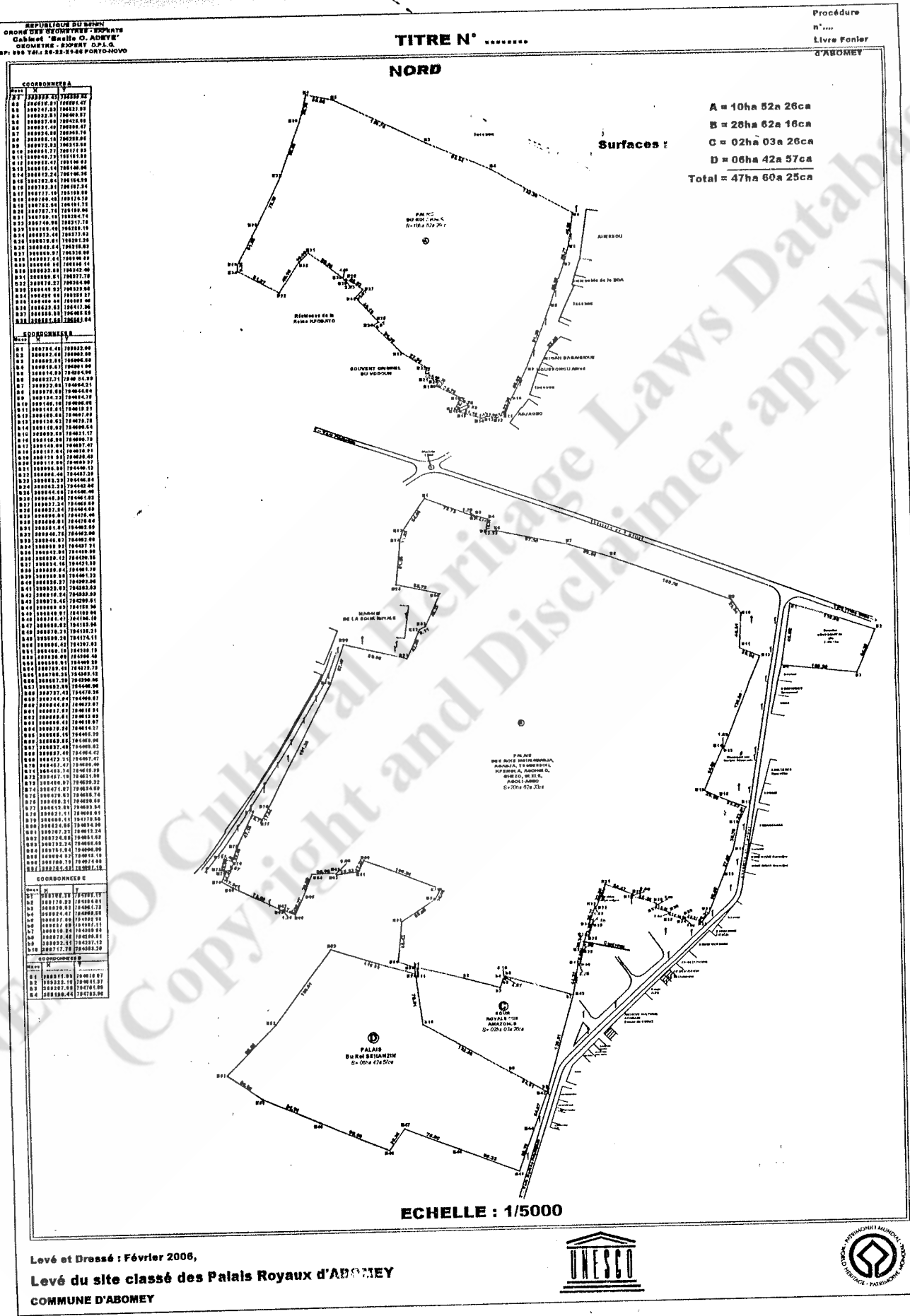
0 0,25 0,50 km
Echelle

-  Site classé des palais royaux d'Abomey
-  Limite du site
-  Limite du domaine administratif du site

Réalisation : Aimé CONCALVES , Architecte du patrimoine

Source : Orthophoto, 2005





TITRE N°

NORD

Procédure
N°...
Livre Foncier
D'ABOMEY

Surfaces :
A = 10ha 52a 26ca
B = 28ha 62a 16ca
C = 02ha 03a 26ca
D = 06ha 42a 57ca
Total = 47ha 60a 25ca

ECHELLE : 1/5000

Levé et Dressé : Février 2006,
Levé du site classé des Palais Royaux d'ABOMEY
COMMUNE D'ABOMEY

