GUIDE PRATIQUE GRAND PUBLIC · ACTE DE CONSTRUIRE AU NIGER



Projet : Siège NITA · Agence PROJEDIS-AFRIQUE

BÂTIR EN RÈGLE AU NIGER

étape par étape

De la vérification du terrain jusqu'à la remise des clés : repères juridiques, exigences techniques et démarches administratives pour construire en toute sécurité.

1 TERRAIN — 2 CONCEPTION — 3 PERMIS — 4 CHANTIER — 5 FIN TRAVAUX — 6 CONFORMITÉ

RÉFÉRENCES Décret n° 2017-302/PRN/MDH · Décret modificatif n° 2018-225/PRN/MDH

Guide élaboré sous la direction de l'**Architecte KANE KADAOURE Habibou**
Directeur Général, **Agence PROJEDIS-AFRIQUE** · www.projedis-afrique.com

ARCHITECTURE · ÉTUDES TECHNIQUES
EXPERTISE IMMOBILIÈRE · SUIVI DE TRAVAUX

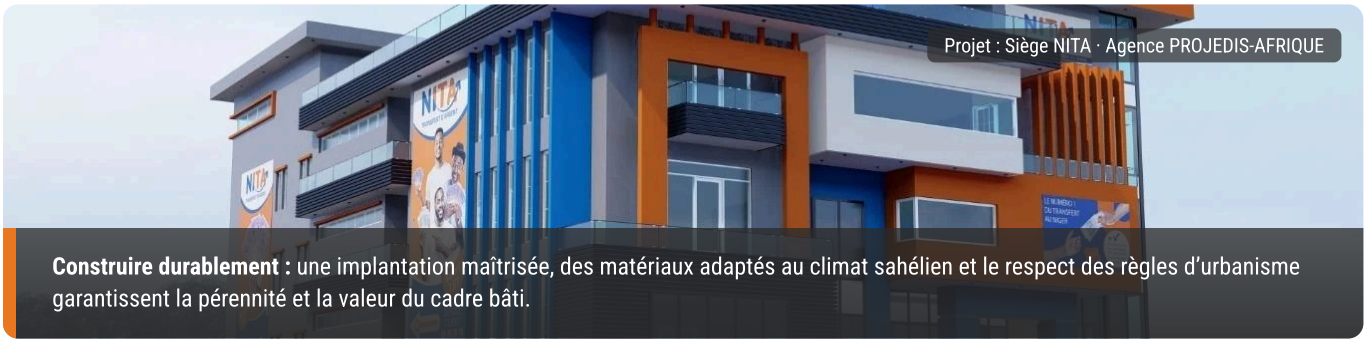
INTRODUCTION

Construire, oui. Mais dans les règles.

Construire une maison, un immeuble ou un local professionnel au Niger obéit à des règles précises destinées à garantir la sécurité des occupants, la solidité des ouvrages et l'harmonie des villes. Ce guide pratique rassemble l'essentiel des dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour accompagner chaque maître d'ouvrage tout au long de son projet.

Sommaire

01	**Avant de poser la première brique** Vérifier votre terrain et vos obligations	4
02	**Concevoir un projet conforme** Architecte et règles techniques	5
03	**Constituer et déposer votre demande** Permis de construire, coûts et délais	7
04	**Ouvrir et conduire votre chantier** Les quatre obligations	9
05	**Clôturer les travaux** Le Certificat de conformité	9
06	**Sanctions encourues** Et régularisation	10
07	**Sources et références juridiques** Textes et sources consultés	11



Construire durablement : une implantation maîtrisée, des matériaux adaptés au climat sahélien et le respect des règles d'urbanisme garantissent la pérennité et la valeur du cadre bâti.

VUE D'ENSEMBLE

Le parcours réglementaire de l'acte de construire au Niger

PRÉPARATION		AUTORISATION & TRAVAUX		CLÔTURE & ACCÈS	
1	2	3	4	5	6
Terrain	**Conception**	**Permis**	**Chantier**	**Fin travaux**	**Conformité**
Titre & CU	Architecte OAN	Dépôt Mairie	Panneau & suivi	Déclaration	Certificat
≥ 100 m²	7 règles tech.	15 jours max	Avis 48 h avant	Sous 48 h	Délai 5 jours

Repères chronologiques : délais réglementaires issus du Décret n° 2017-302/PRN/MDH et de son décret modificatif n° 2018-225/PRN/MDH.

À RETENIR

L'essentiel en 12 chiffres-repères

Surfaces, hauteurs, seuils, coûts et délais : les valeurs réglementaires qui reviennent tout au long de votre projet. Chaque chiffre renvoie à l'étape du guide où il est détaillé.

ÉTAPE 01

100 m²

Superficie minimale d'une parcelle d'habitation

ÉTAPE 01

7 m

Largeur minimale d'une parcelle sur rue

ÉTAPE 01

1 000 m²

Seuil de plancher au-delà duquel le Certificat d'urbanisme est obligatoire avant le permis

ÉTAPE 01

2,20 m

Hauteur de mur de clôture à partir de laquelle le permis de construire est exigé

ÉTAPE 02

20 000 000 FCFA

Coût total estimé à partir duquel le recours à l'architecte est imposé (ou dès 100 m² de surface de plancher)

ÉTAPE 02

2,80 m

Hauteur sous plafond minimale des pièces habitables

ÉTAPE 02

2/3

Emprise au sol maximale de la parcelle dans les zones sans Plan d'Occupation des Sols (POS)

ÉTAPE 03

25 000 FCFA

Timbre fixe de dépôt du dossier à Niamey, quel que soit le projet

ÉTAPE 03

15 jours

Délai maximal de délivrance du permis à compter de l'enregistrement du dossier complet

ÉTAPE 03

4 ans

Durée de validité du permis selon le décret national, prorogeable d'1 an une seule fois

ÉTAPE 04 · 05

48 h

Pour prévenir la mairie avant le début du chantier, et pour déclarer l'achèvement des travaux

ÉTAPE 05

5 jours

Délai de délivrance du Certificat de conformité après réception du procès-verbal

ÉTAPE 01 · TERRAIN

01 Avant de poser la première brique

Vérifier votre terrain et vos obligations

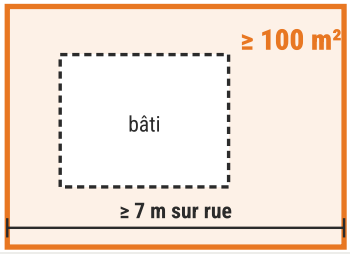
Vérifier que votre terrain est constructible

Avant d'engager des frais d'études, assurez-vous que votre parcelle ne fait pas l'objet d'une interdiction de bâtir. Au Niger, il est **strictement interdit de construire** sur les terrains suivants :

Les terrains exposés à un **risque naturel** (inondation, érosion, éboulement, séisme), sauf réalisation préalable de travaux d'aménagement minimisant les risques.

Les parties du **domaine public classées non aedificandi** et les aires écologiquement protégées.

Les terrains exposés à un **risque industriel ou à des nuisances graves** (pollutions industrielles ou acoustiques), ou portant atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.



100 m²
SUPERFICIE MINIMALE

7 m
LARGEUR MINIMALE SUR RUE

Aucune parcelle d'habitation ne peut avoir une superficie inférieure à **100 m²** ni une largeur sur rue inférieure à **7 mètres**.

Le bon réflexe — Le Certificat d'urbanisme (CU)

Délivré par les services de l'urbanisme, ce document vous informe sur les règles et servitudes applicables à votre terrain et confirme s'il peut accueillir votre projet. Il est **obligatoire avant le permis de construire pour tout projet dépassant 1 000 m² de plancher**.

Votre projet nécessite-t-il un Permis de construire ?

Le permis de construire est exigé :

dans **toutes les villes**

dans les **chefs-lieux de communes** urbaines et rurales

dans les **villages d'au moins 4 000 habitants** à l'habitat continu

dans les zones couvertes par un **plan d'urbanisme approuvé**

en **zone rurale** pour tout projet ayant un impact sur la sécurité publique ou soumis à une Étude d'Impact Environnemental et Social (EIES)

Travaux soumis au Permis de construire

- ✓ Toute construction neuve, même si elle ne comporte pas de fondation.
- ✓ Travaux sur un bâtiment existant modifiant son aspect extérieur, son volume, sa destination (ex. habitation transformée en commerce) ou sa structure portante.
- ✓ Murs de clôture d'une hauteur supérieure ou égale à **2,20 m**.

VS

Travaux dispensés de permis

(déclaration préalable obligatoire)

- Travaux courants d'entretien, réparation ou ravalement ne modifiant ni la structure ni la destination.
- Constructions traditionnelles en banco de moins de **75 m²** et à un seul niveau.
- Murs de clôture d'une hauteur inférieure à **2,20 mètres** ; statues, monuments et mobiliers urbains (≤ 8 m de haut et < 30 m³).

Point de vigilance

L'exemption de permis ne signifie pas absence de règles. Les travaux dispensés doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** auprès de l'autorité compétente, respecter les normes d'urbanisme, de sécurité et d'hygiène, et restent soumis aux visites du Comité de contrôle de qualité des constructions.

ÉTAPE 02 · CONCEPTION

02 Concevoir un projet conforme

Architecte et règles techniques

Faire appel à un architecte agréé

Le dossier technique de permis de construire doit obligatoirement être élaboré sous la supervision d'un architecte. Le Code des devoirs professionnels impose par ailleurs le recours à un architecte pour toute construction ou modification atteignant :

100 m²
AU MOINS DE SURFACE DE PLANCHER

ou

20 000 000 FCFA
AU MOINS DE COÛT TOTAL ESTIMÉ

Vérifiez son inscription au **Tableau National de l'Ordre des Architectes du Niger (OAN)** et son agrément délivré par le Ministère en charge de l'architecture.

Signez une **convention écrite préalable** précisant clairement ses missions et ses honoraires.

Assurez-vous qu'il est couvert par une **assurance de responsabilité professionnelle** obligatoire.



Maîtrise d'œuvre et suivi technique : l'accompagnement d'un professionnel qualifié sécurise la conformité des plans, la qualité de l'exécution et la maîtrise des coûts sur chantier.

ÉTAPE 02 · CONCEPTION

Les 7 règles techniques minimales vérifiées à l'instruction

1 **Hauteur sous plafond** 2,80 m

Au moins **2,80 mètres** pour les pièces habitables.

2 **Emprise au sol** 2/3

Dans les zones sans Plan d'Occupation des Sols (POS), la surface bâtie au sol ne doit pas dépasser les **deux tiers (2/3)** de la superficie de la parcelle.

3 **Assainissement**

Fosses septiques et puisards conformes aux plans-types du Ministère de l'Urbanisme (en l'absence d'égouts). Construction strictement interdite sur le domaine public de voirie.

4 **Eaux pluviales**

Les toitures, terrasses, gouttières et cours doivent assurer l'écoulement des eaux de pluie sans stagnation ni remontée capillaire.

5 **Sécurité incendie**

Conception permettant une évacuation rapide des occupants et une intervention aisée des secours extérieurs.

6 **Accessibilité**

Accès aisé prévu pour les personnes à mobilité réduite.

7 **Ascenseur** > R+3

Obligatoire (au moins un par groupe d'escaliers principaux) pour tout immeuble de plus de quatre niveaux (au-delà de R+3).

Qualité des sols et des matériaux

Pour les ouvrages importants ou les rénovations, le **Laboratoire National des Travaux Publics et du Bâtiment (LNTP/B)** — présent à Niamey, Zinder et Agadez — réalise des essais sur les sols, les bétons et les diagnostics de structures existantes.

ÉTAPE 03 · PERMIS

03 Constituer et déposer votre demande

Permis de construire

À qui adresser votre dossier ?

La compétence de délivrance appartient au **Maire de la commune** sur le territoire de laquelle la construction sera implantée. La demande et le dossier technique lui sont adressés par pli recommandé ou déposés directement contre décharge au guichet urbanisme de la mairie.

À Niamey

Guichet de la Direction de l'urbanisme et de l'habitat

Lundi → jeudi	08h00–17h30
Vendredi	08h00–13h00

Checklist complète du dossier

en 3 exemplaires papier

La demande, signée par le propriétaire ou le concessionnaire du terrain, précise :

- **son identité**
- **son adresse**
- **la situation et la superficie du terrain**
- **la surface totale bâtie**
- **la nature des travaux**
- **la destination du bâtiment**

A Pièces administratives et écrites

- [ ] Demande manuscrite ou timbrée adressée à l'autorité communale (à Niamey, à l'administrateur délégué de la Ville)
- [ ] Copie certifiée du titre de propriété ou de l'acte de cession/concession enregistré aux domaines (3 copies à Niamey)
- [ ] Copie de la pièce d'identité du demandeur
- [ ] Devis descriptif des matériaux et de leur mise en œuvre
- [ ] Devis estimatif
- [ ] Notice de sécurité (pratique municipale)

B Pièces graphiques (supervisées par un architecte)

- [ ] Plan de situation (1/2 000e au moins, repères dans un rayon de 200 m, visé par le cadastre à Niamey)
- [ ] Plan de masse (1/500e au moins : accès, dimensions, Nord, vents dominants, implantation cotée, reculements, assainissement, voisins)
- [ ] Plans des niveaux, coupes, façades, fondations et sous-sol (1/100e ou 1/50e)
- [ ] Plan d'électricité et plan d'eau potable/assainissement (précisant le nombre d'usagers) à la même échelle

C Pièces complémentaires (selon le projet)

- [ ] Certificat d'urbanisme (obligatoire si plancher > 1 000 m²)
- [ ] Copie de l'ancien permis en cas d'extension ou modification
- [ ] Arrêté d'approbation préalable des études (bâtiments publics ou ERP)
- [ ] Certificat de Conformité Environnementale (CCE) délivré après avis du BNEE pour les projets soumis à évaluation environnementale

ÉTAPE 03 · PERMIS

Combien ça coûte ? (Repères indicatifs Ville de Niamey)

Au dépôt du dossier, des **frais d'instruction non remboursables** sont exigés. Les services techniques municipaux de la Ville de Niamey appliquent un timbre fixe de 25 000 FCFA (quel que soit le projet), complété par une taxe calculée **uniquement sur la surface bâtie**.

TIMBRE FIXE

25 000 FCFA

quel que soit le projet

EXEMPLE

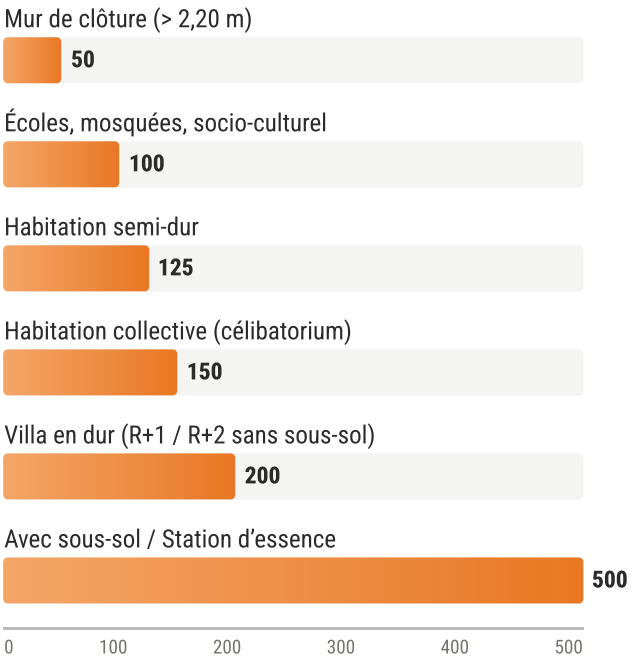


Sur un terrain de 400 m², si vous bâtissez 200 m², seuls les **200 m²** sont comptabilisés.

Vérifiez toujours le barème en vigueur auprès du guichet de votre commune avant le dépôt.

Tarifs indicatifs par m² bâti selon la nature du projet

(hors timbre fixe de 25 000 FCFA) — FCFA/m²



Source des repères : services techniques municipaux de la Ville de Niamey. À chaque montant s'ajoute un timbre fixe de 25 000 FCFA.

Délais d'instruction, validité et transfert

48 h

Dossier incomplet ou rejet

Information immédiate par le secrétariat pour compléter les pièces ; notification de rejet motivé sous **48 heures** si non recevable.

15 j

Délai de délivrance

15 jours maximum à compter de l'enregistrement du dossier complet (en pratique, 1 semaine à 10 jours ouvrables annoncés à Niamey).

4 ans

Durée de validité

4 ans selon le décret national, prorogeable d'1 an une seule fois (demande à faire au moins 3 mois avant expiration). Vérifiez toutefois la date limite inscrite sur votre arrêté, le portail de Niamey mentionnant 24 mois pour certains permis résidentiels.

Transfert du permis

Possible au profit d'un nouveau propriétaire pendant la durée de validité, après avis motivé de la commission.

04 ÉTAPE 04 · CHANTIER
Ouvrir et conduire votre chantier dans les règles

Une fois votre permis de construire délivré, **quatre obligations** encadrent strictement l'exécution des travaux :

Prévenir la mairie 48 heures avant le début
1

Informer formellement l'autorité compétente au moins **48 heures** avant le démarrage effectif du chantier.

Installer le panneau de chantier
2

Pendant toute la durée des travaux, un panneau lisible placé à l'entrée doit afficher les noms du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre (architecte) et de l'entreprise, le numéro et la date du permis de construire, ainsi que les numéros de l'îlot, de la parcelle et/ou du Titre foncier.

Conserver le dossier sur place
3

Le permis de construire et le dossier technique doivent demeurer en permanence sur le chantier pour être présentés à toute réquisition du Comité d'inspection ou du Comité de contrôle de qualité.

Respecter la sécurité et l'intégralité des plans
4

Appliquer toutes les mesures de sécurité (notamment la marge de reculement par rapport à la voie publique) et exécuter l'intégralité des travaux autorisés sans sélection partielle.

05 ÉTAPE 05 · FIN DE TRAVAUX & CONFORMITÉ
Clôturer les travaux
Le Certificat de conformité

La fin du chantier ne donne pas encore le droit d'emménager ou d'ouvrir au public. **Trois démarches** clôturent officiellement l'acte de construire :

1 — 48 h

Déclarer l'achèvement sous 48 heures
Signer et déposer une déclaration d'achèvement des travaux dans les 48 heures suivant la fin du chantier.

›

2 — PV

Passer la visite de conformité
Le comité d'inspection vérifie que l'ouvrage réalisé correspond fidèlement aux plans approuvés et dresse un procès-verbal.

›

3 — 5 j

Recevoir le Certificat de conformité
Délivré par l'autorité compétente dans un délai de 5 jours après réception du procès-verbal. Passé ce délai sans réponse, il est réputé accordé.

RÈGLE IMPÉRATIVE AVANT TOUTE OCCUPATION

Aucune construction, qu'elle soit destinée à l'habitation ou à une activité professionnelle, ne peut être occupée ou exploitée sans avoir préalablement obtenu son **Certificat de conformité** (Art. 50 du Décret n° 2017-302/PRN/MDH).

06 SANCTIONS
Sanctions encourues et régularisation

Ce que vous risquez en bâtissant sans règle

Démarrer des travaux sans autorisation, refuser de présenter le permis, faire obstruction à un contrôle ou violer les alignements et servitudes expose les contrevenants à **trois niveaux de sanctions** :

Sanctions pénales

3 à 6 mois
d'emprisonnement et/ou

10 000 à 50 000
FCFA
d'amende

Loi n° 2017-20 et décret d'application.

Mesures administratives et techniques

- Mise en demeure
- Arrêt momentané ou total du chantier
- Retrait des autorisations
- Blocage des raccordements aux réseaux
- Obligation de mise en conformité
- Voire **démolition de l'ouvrage illégal**

Sanctions professionnelles

Pour les architectes, ingénieurs, géomètres ou entrepreneurs impliqués dans un chantier illégal : **sanctions disciplinaires de leur Ordre** et **retrait provisoire ou définitif de leur agrément**.

SOLUTION

Vous avez déjà construit sans permis ?
Le Certificat de régularisation

Le décret de 2017 prévoit une procédure de Certificat de régularisation pour les constructions édifiées ou en cours sans permis. Le dossier comporte les mêmes pièces qu'une demande de permis de construire, et l'administration peut exiger une expertise technique à vos frais par un expert agréé.

Chantier en cours
Tous les travaux doivent être interrompus pendant la durée d'instruction.

30 JOURS

Bâtiment déjà achevé
Le Certificat de régularisation vaut Certificat de conformité.

07 RÉFÉRENCES
Sources et références juridiques

Les règles, délais, pièces à fournir et sanctions présentés dans ce guide reposent sur le corpus législatif et réglementaire en vigueur en République du Niger ainsi que sur les publications officielles et sources institutionnelles ci-dessous.

Textes législatifs, réglementaires et communautaires exploités

DOMAINE	TEXTES DE RÉFÉRENCE
Urbanisme, construction et permis de construire	• Loi n° 2017-20 du 12 avril 2017 fixant les principes fondamentaux de l'urbanisme et de l'aménagement urbain • Décret n° 2017-302/PRN/MDH du 27 avril 2017 fixant les modalités d'établissement et de délivrance du Permis de construire, modifié par le Décret n° 2018-225/PRN/MDH du 30 mars 2018 • Loi n° 2018-25 du 27 avril 2018 fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation et son Décret d'application n° 2018-303/PRN/MD/U/L du 30 avril 2018.
Profession d'architecte (Maîtrise d'œuvre)	• Loi n° 97-017 du 20 juin 1997 portant institution de l'Ordre des Architectes du Niger (OAN), modifiée par le Décret n° 2019-725/PRN/MDU/L du 06 décembre 2019 • Décret n° 98-094/PRN/ME/I du 06 avril 1998 portant Code des Devoirs Professionnels des Architectes, modifié par le Décret n° 2019-726/PRN/MDU/L du 06 décembre 2019 • Directives UEMOA n° 07/2005 (16 déc. 2005) et n° 01/2013 (26 sept. 2013) • Règlement intérieur de l'OAN (avril 2018).
Foncier, domaine et baux	• Ordonnance n° 2026-24 du 22 avril 2026 portant régime du foncier national en République du Niger (remplaçant l'Ordonnance n° 93-15 du 02 mars 1993) • Ordonnance n° 59-113/PCN du 11 juillet 1959 (domaine privé de l'État) • Loi n° 61-37 du 24 novembre 1961 (expropriation pour cause d'utilité publique) • Loi n° 2017-27 du 28 avril 2017 (régime du bail emphytéotique) • Ordonnance n° 96-16 du 18 avril 1996 (Code des baux à loyer).
Environnement et évaluation environnementale	• Loi n° 98-056 du 29 décembre 1998 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement • Loi n° 2018-28 déterminant les principes fondamentaux de l'Évaluation Environnementale au Niger • Décret n° 2019-027/MESUD du 11 janvier 2019 • Arrêté n° 110 (Agrément EES-Niger) • Loi n° 2004-40 du 08 juin 2004 portant régime forestier.
Sécurité, ERP et patrimoine	• Décrets n° 2000-268, 2000-269 et 2000-270/PRN/MET du 04 avril 2000 (approbation des études, contrôle et entretien des bâtiments publics et recevant du public) • Loi n° 66-33 du 24 mai 1966 et Décret n° 76-129/PCMS/MMH du 31 juillet 1976 (établissements dangereux, insalubres et incommodes) • Décret du 15 mai 1936 (constructions dangereuses) • Loi n° 97-022 du 30 juin 1997 (protection du patrimoine culturel national).
Collectivités et marchés publics	• Ordonnance n° 2010-54 portant Code général des collectivités territoriales du Niger • Décret n° 2016-641/PRN/PM du 1er décembre 2016 portant Code des marchés publics et des délégations de service public.

07 · RÉFÉRENCES

Sources documentaires et institutionnelles consultées

SOURCE	CONTENU EXPLOITÉ
Journal Officiel de la République du Niger (JORN)	Édition du 08 mai 2017 publiant la Loi n° 2017-20, la Loi n° 2017-27 et le Décret n° 2017-302/PRN/MDH.
Ministère de la Justice (Niger)	Recueil thématique des lois et règlements (édition du Centre d'Études Juridiques et Judiciaires, sur financement EUCAP Sahel Niger).
Presse officielle & Ville de Niamey	Le Sahel (ONEP Niger, 7 janvier 2026), « Permis de construire : Bâtir en règle : Ce que tout Nigérien doit savoir », et précisions pratiques de la Direction des services techniques municipaux de la Ville de Niamey.
Portails institutionnels	Bureau National d'Évaluation Environnementale (BNEE), ORFAO / UEMOA (foncier national) et bases juridiques ECOLEX / FAOLEX.

SYNTHÈSE & RÉFÉRENCES DOCUMENTAIRES

Agence PROJEDIS-AFRIQUE

Ce guide pratique grand public est un travail de synthèse de l'Agence PROJEDIS-AFRIQUE, élaboré à partir des textes législatifs et réglementaires encadrant l'urbanisme, la construction, l'architecture et l'évaluation environnementale en République du Niger.

Portail web et références : **www.projedis-afrique.com**

Base documentaire (Drive) : **« 08_DOCUMENTATION - BTP & Architecture - Boîte à outils MOE »**

Votre parcours en un coup d'œil

1 **Terrain** ≥ 100 m²

2 **Conception** 7 règles tech.

3 **Permis** 15 jours max

4 **Chantier** Avis 48 h avant

5 **Fin travaux** Sous 48 h

6 **Conformité** Délai 5 jours

VOTRE PROJET MÉRITE UN ARCHITECTE

Ne laissez pas votre construction au hasard.

Du certificat d'urbanisme au certificat de conformité, l'architecte sécurise chaque étape : un dossier de permis complet, des plans conformes aux règles techniques et un chantier suivi jusqu'à la remise des clés.

GUIDE ÉLABORÉ SOUS LA DIRECTION DE



Architecte KANE KADAOURE Habibou

Directeur Général, Agence PROJEDIS-AFRIQUE

- ✓ **Architecte inscrit à l'Ordre des Architectes du Niger (OAN)**
- ✓ **Expert immobilier agréé auprès des banques**
  Rapports d'évaluation immobilière établis conformément aux normes internationales d'évaluation IVS (International Valuation Standards)
- ✓ **Expert judiciaire**
- ✓ **Environ 20 ans d'expérience**

Agence PROJEDIS-AFRIQUE

Architecture · Études techniques · Expertise immobilière · Suivi de travaux

2008 Agence fondée en 2008 · 18 ans d'activité

SIÈGE
Quartier Francophonie, derrière le Centre Aéré de la BCEAO

ADRESSE POSTALE
BP 13 431 Niamey-Niger

TÉLÉPHONE FIXE
+227 20 74 17 50

GSM
+227 96 15 31 90 · +227 90 90 31 90

E-MAIL
contact@projedis-afrique.com

L'ÉMISSION BTP SUR YOUTUBE
@projedis-afrique

FAITES APPEL À L'ARCHITECTE

Un projet, une question sur votre terrain ou votre permis ? Contactez l'Agence PROJEDIS-AFRIQUE.

www.projedis-afrique.com

Scannez pour visiter le site