

DECRET N° 67-228/

relatif à l'Urbanisme et au Permis de
Construire dans les agglomérations.--

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu les ordonnances n°s 1, 15 et 16 Janvier et 14 Avril 1967,
Vu l'arrêté n° 38/APA du 10 Janvier 1948 du Gouverneur des Colonies,
Sur proposition du Ministre des Travaux Publics, Mines, Transports,
des Postes et Télécommunications,

D E C R E T E

CHAPITRE PREMIERPLANS D'URBANISME

ARTICLE 1er..- La liste des agglomérations tenues d'avoir un plan d'urbanisme-directeur est fixée par décret. Cette liste n'est pas limitative et peut être modifiée par de nouveaux décrets. L'établissement du plan d'urbanisme-directeur commence à la date du décret.

ARTICLE 2..- Le permis de construire prévu à l'article 26 ci-dessous ne peut être délivré si le projet de construction joint à la demande n'est pas conforme aux dispositions envisagées par le plan d'urbanisme-directeur lorsqu'il est en cours d'établissement, ou définitivement adoptées après son approbation.

ARTICLE 3..- Le plan d'urbanisme-directeur définit notamment :

Le périmètre de l'agglomération,

La division de l'agglomération en zones suivant leur affectation et leur caractère, y compris celles où la construction est interdite par l'article 7 ci-dessous.

Les principales places et voies de circulation publique des véhicules et des piétons et, s'il y a lieu, des aires de stationnement des véhicules sur le domaine public :

Les installations ferroviaires

Les installations portuaires

Les installations aéronautiques

Les réserves d'espaces libres, plantés ou non

Le schéma d'adduction et de distribution d'eau potable

Le schéma du réseau d'assainissement

Le schéma du réseau de distribution d'énergie électrique.

Le plan d'urbanisme directeur peut comporter les périmètres de certaines parties dont l'exécution est urgente et qui nécessitent l'établissement de plans d'urbanisme de détail.

ARTICLE 4. - au plan d'urbanisme directeur est joint un règlement d'urbanisme précisant notamment les servitudes, la localisation, l'implantation, le volume, le caractère et l'aspect des constructions.

ARTICLE 5. - Des plans d'urbanisme de détail relatifs à certaines parties du plan d'urbanisme directeur peuvent être établis pendant l'établissement de ce plan ou après son approbation. Ces plans, auxquels sont joints les règlements qui leur sont propres, fixent les dispositions d'urbanisme dont le détail ne peut figurer sur le plan d'urbanisme directeur.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES A L'URBANISME

ARTICLE 6. - Le plan d'urbanisme directeur de l'agglomération, les plans d'urbanisme de détail et leurs règlements doivent être conformes aux dispositions générales d'urbanisme suivantes :

ARTICLE 7. - Aucune construction ne peut être élevée sur un terrain impropre à la construction, non stabilisé, soumis à l'érosion, inondable ou insalubre.

Toute construction doit être localisée en fonction de son affectation dans la zone prévue à cet effet par les plans d'urbanisme, notamment pour les résidences, l'habitation populaire, l'Administration, la Diplomatie, le Commerce, l'Industrie, l'Enseignement, la Santé, les Transports, les Arts, les Sports, la Police et l'Armée.

ARTICLE 8. - Lorsque l'implantation du bâtiment coïncide, en un ou plusieurs points, avec l'alignement d'une voie publique, la hauteur au dessous du sol de tout point de ce bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale de ce point à l'alignement opposé de la voie, sauf dérogation ou prescription expresse contraire par le règlement d'urbanisme.

Lorsque le bâtiment est construit en retrait de l'alignement, ce retrait se substitue à l'alignement.

ARTICLE 9. - Tout bâtiment élevé sur une parcelle peut être construit soit en bordure d'une limite séparative d'une autre parcelle soit en retrait de cette limite. Ce bâtiment ne peut être édifié en bordure de la limite séparative que dans les conditions suivantes :

- soit qu'il n'existe ou ne soit projeté aucun bâtiment sur la parcelle contiguë,
- soit qu'un bâtiment existe ou soit projeté sur la parcelle contiguë en bordure de la limite séparative,
- soit qu'un bâtiment existe ou soit projeté sur la parcelle contiguë en retrait de la limite séparative d'au moins quatre mètres.

ARTICLE 10. - Lorsqu'un bâtiment doit être construit en retrait d'une limite séparative, la distance de tout point de ce bâtiment à cette limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point au-dessus du sol. En aucun cas, la distance considérée ne peut inférieure à trois mètres;

ARTICLE 11. - Lorsque deux bâtiments sont construits sur une parcelle appartenant au même propriétaire, la hauteur au-dessus du sol de tout point de chacun de ces bâtiments doit être au moins égale à la distance horizontale de ce point à tout point de l'autre bâtiment.

ARTICLE 12. - Lorsqu'un bâtiment doit être construit à l'angle de deux voies d'inégales largeurs et en bordure des alignements de ces voies, la hauteur de tout point du bâtiment situé sur la voie la plus large doit être conforme aux dispositions de l'article 8 ci-dessus.

La même hauteur n'est autorisée sur la voie la moins large que sur une longueur au plus égale à la largeur de cette voie, à partir de l'angle.

ARTICLE 13. - Les dispositions des articles 8, 9, 10, 11 et 12 ci-dessus ne sont pas applicables au pignon d'un bâtiment isolé dont la largeur est au plus égale aux deux tiers de la distance horizontale qui le sépare d'un autre bâtiment.

ARTICLE 14. - Sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-dessus, et lorsqu'une cour fermée n'éclaire les locaux que d'une seule habitation, le plus petit côté de cette cour ne peut être inférieur à quatre mètres. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes dispositions, le plus petit côté d'une cour ne peut être inférieur à huit mètres.

ARTICLE 15. - Des dérogations aux articles 8 à 14 ci-dessus peuvent être accordées par le Ministre des Travaux Publics sur avis favorable de la Commission nationale d'urbanisme.

ARTICLE 16. - Lorsque la construction d'un bâtiment est susceptible de provoquer, par son utilisation, le stationnement d'un ou plusieurs véhicules dans son voisinage, le permis de construire prévu à l'article 26 ci-dessus n'est accordé que si ce stationnement est prévu sur le terrain appartenant au constructeur.

ARTICLE 17. - Le même permis de construire peut être refusé si la construction projetée, par sa localisation, son implantation, son volume, son caractère, sa couleur ou son aspect est de nature à porter atteinte à un monument classé ou un site naturel ou urbain, ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

CHAPITRE III

REGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION

ARTICLE 18. - Le permis de construire prévu à l'article 26 ci-dessus ne peut être accordé que si la construction projetée est conforme aux dispositions des articles suivants :

.../...

ARTICLE 19.- Toute pièce principale destinée à être occupée de jour ou de nuit par les habitants doit avoir une surface au moins égale à 10 m². Cette prescription ne s'applique pas aux cuisines, salles d'eau, W.C. ou débarras.

ARTICLE 20.- La hauteur des pièces d'habitation, entre sol et plafond doit être au moins égale à deux mètres quatre vingt centimètres. Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et directement accessibles par le public doivent avoir une hauteur au moins égale à trois mètres cinquante centimètres.

ARTICLE 21.- Toute pièce principale d'habitation doit être éclairée par une ou plusieurs baies dont la surface doit être au moins égale à un sixième de la surface de la pièce.

ARTICLE 22.- La largeur d'un dégagement intérieur, couloir ou escalier doit être au moins égale à un mètre.

ARTICLE 23.- Toute pièce d'habitation doit être dotée d'un système de ventilation efficace, notamment grâce à la composition du plan permettant une large ventilation transversale du logement. Dans le cas de locaux en position centrale, un système de ventilation par conduits ou par gaines ou de ventilation mécanique agréée par l'Administration doit être prévu.

ARTICLE 24.- Tout logement doit être doté d'au moins un poste d'eau et d'un lieu d'aisance. Au cas où il n'existe pas d'égoût, il doit être doté d'une fosse septique construit conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 25.- Toute construction d'habitation collective de plus de quatre étages au dessus du rez-de-chaussée doit être dotée d'un ascenseur.

CHAPITRE IV

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 26.- Quiconque veut édifier une construction dans une agglomération tenue d'avoir un plan d'urbanisme doit, au préalable, demander un permis de construire. Cette obligation est imposée pour les bâtiments annexes et les clôtures. Elle est également imposée pour les transformations extérieures ou intérieures des bâtiments existants, les surélévations et les extensions.

ARTICLE 27.- Les travaux de construction doivent être commencés dans le délai de six mois à dater de la délivrance du permis de construire. Passé ce délai, le permis de construire est périmé. En cas d'interruption des travaux pendant plus de un an, un nouveau permis de construire doit être demandé.

ARTICLE 28.- La demande de permis de construire est adressée au Maire de la Commune ou, à défaut, au Chef de la Circonscription qui, après avoir vérifié si le dossier joint à la demande est complet, le transmet au représentant local du Ministre des Travaux Publics, pour étude et avis.

.../...

Le représentant local du Ministre des Travaux Publics procède à l'instruction de la demande, en vérifiant la conformité du projet avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et les plans d'urbanisme approuvés ou en cours d'établissement et en consultant, s'il y a lieu les services locaux appelés à donner leur avis, notamment le Cadastre, les Domaines, l'Hygiène, etc...

Il rédige ensuite son avis définitif et retourne le dossier au Maire ou au Chef de Circonscription.

ARTICLE 29. - Le Maire ou le Chef de Circonscription accorde, refuse ou accorde sous réserve le permis de construire. Sa décision doit être conforme à l'avis du représentant local du Ministre des Travaux Publics. Dans le cas contraire, il transmet le dossier au Ministre des Travaux Publics pour décision.

Tout refus doit être motivé.

ARTICLE 30. - La décision du Maire, ou éventuellement celle du Chef de Circonscription ou du Ministre des Travaux Publics, doit intervenir dans le délai de deux mois après le dépôt de la demande. Passé ce délai, le permis de construire est réputé accordé sous réserve de la conformité du projet aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et d'un rappel écrit de la demande.

ARTICLE 31. - Les infractions à la réglementation du permis de construire sont constatées par procès-verbaux établis par les agents qualifiés des services des Travaux Publics, les Commissaires et agents de Police et les agents assermentés. Elles sont poursuivies par le Maire ou le Chef de Circonscription.

ARTICLE 32. - Sans préjudice des sanctions pénales, le Maire ou, à défaut le Chef de Circonscription, peut ordonner l'arrêt des travaux et la saisie des matériaux et de l'outillage sur le chantier.

ARTICLE 33. - Lorsque les travaux de construction sont terminés, les agents du Service des Travaux Publics procèdent à leur récolement et à l'établissement d'un procès-verbal. Lorsqu'il est constaté que la construction est conforme au permis de construire, le procès-verbal de récolement vaut permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser. Dans le cas contraire, un tel permis ne peut être délivré.

ARTICLE 34. - La composition du dossier joint à la demande de permis de construire est la suivante :

- Une note estimative sommaire de la dépense prévue
- Une notice descriptive mettant notamment en évidence les matériaux employés, l'aspect extérieur et la couleur de la construction projetée.
- Un plan de situation à petite échelle indiquant clairement la localisation dans l'agglomération de la construction projetée, par rapport aux points les plus caractéristiques nettement désignés;
- Un plan de masses des bâtiments projetés à l'échelle de deux millimètres par mètre (1/500) avec indication de l'orientation, du relief du

.../...

sol, de la direction des vents dominants, des constructions voisines existantes et de l'aménagement projeté des parties adjacentes ;

- Le projet de construction à l'échelle de un centimètre par (1/100°) mètre, comprenant les plans aux différents niveaux et les façades. Les coupes nécessaires à la parfaite intelligence des dispositions projetées seront à l'échelle de deux centimètres par mètre (1/50°)

CHAPITRE V

LOTISSEMENTS

ARTICLE 35.- Un lotissement est l'acte qui consiste à diviser une parcelle en deux ou plusieurs lots en vue de leur vente, de leur location ou de leur partage et pour y construire des habitations ou des établissements industriels.

ARTICLE 36.- Nul ne peut procéder à un lotissement de plus de deux lots sans autorisation du Ministre des Travaux Publics. L'implantation et la vente des lots sont conditionnés par cette approbation préalable.

ARTICLE 37.- Tout lotissement doit être conforme aux dispositions des plans d'urbanisme directeur ou de détail en cours d'établissement ou approuvés. Les lots ne peuvent être vendus que s'ils sont desservis par des voies de circulation et les réseaux d'eau d'assainissement, d'électricité et d'éclairage public ou susceptibles de l'être dans l'avenir.

ARTICLE 38.- Toute voie carrossable doit avoir au moins dix mètres de largeur.

ARTICLE 39.- Tout angle situé au croisement ou à la jonction de deux voies doit être pourvu d'un pan coupé dont la largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 40.- La réserve d'espaces pour les installations d'intérêt collectif, voirie, construction d'équipements sociaux ou culturels, parcs de stationnement, terrains de sports, plantations etc... peut être exigée sans limitation de surface. Toutefois, le lotisseur doit céder gratuitement à la collectivité vingt pour cent de la surface du terrain réservé. Le surplus est cédé à titre onéreux sauf en ce qui concerne la voirie.

Dans le cas où, suivant les dispositions de l'article 37 ci-dessus, les travaux de desserte sont différés, le lotisseur doit, avant toute vente de lot, céder gratuitement à la collectivité 50 % de la surface du terrain à lotir.

ARTICLE 41.- La surface des lots est déterminée en fonction du caractère de la zone intéressée du plan d'urbanisme directeur. En aucun cas cette surface ne peut être inférieure à trois cent quarante mètres carrés.

ARTICLE 42.- Tout lot doit avoir une profondeur au moins égale à une fois et demie sa largeur mesurée sur la voie de desserte. En aucun cas, la largeur d'un lot ne peut être inférieure à quinze mètres. Des dérogations peuvent être accordées dans le cas de constructions en ordre continu.

.../...

ARTICLE 43.- La demande d'autorisation de lotissement est adressée au Maire ou au Chef de Circonscription qui l'envoie au représentant local du service des Travaux Publics qui la transmet après étude au Ministre des Travaux Publics, pour décision après avis favorable.

ARTICLE 44.- Une note descriptive fixant notamment les servitudes et les caractéristiques des constructions est obligatoirement annexée au dossier.

ARTICLE 45.- Lorsqu'un lotissement a été effectué au mépris de la législation en vigueur, le Ministre des Travaux Publics peut faire constater par voie judiciaire la nullité des ventes des lots, sans préjudice des sanctions pénales prévues par la loi. Dans ce cas les droits perçus par l'Inspecteur de l'Enregistrement sont restituables.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'AGGLOMERATION DE LOMÉ

ARTICLE 46.- En application de l'article premier du présent décret, l'agglomération de Lomé est tenue d'avoir un plan d'urbanisme directeur.

ARTICLE 47.- Dans l'agglomération de Lomé, la demande de permis de construire prévue à l'article 26 ci-dessus est adressée au Maire qui la transmet au président de la Commission Permanente du permis de construire.

La Commission statue et retourne le dossier au Maire avec son avis motivé.

ARTICLE 48.- Le Maire accorde, refuse, ou accorde sous réserve le permis de construire. Sa décision doit être conforme à l'avis de la commission du permis de construire. Dans le cas contraire, il transmet le dossier au Ministre des Travaux Publics pour décision.

Tout refus doit être motivé.

ARTICLE 49.- La décision du Maire, ou éventuellement celle du Ministre des Travaux Publics doit intervenir dans le délai de deux mois après le dépôt de la demande. Passé ce délai le permis de construire est réputé accordé sous réserve de la conformité du projet aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 50.- Les infractions à la réglementation du permis de construire sont constatées par procès-verbal établis par le Chef du Service de la Voirie Municipale ou ses représentants agissant en son nom tels que les Commissaires et agents de Police et les agents dûment assermentés. Elles sont poursuivies par le Maire ou, à défaut, par le Ministre des Travaux Publics.

ARTICLE 51.- Sans préjudice des sanctions pénales, le Maire ou, à défaut le Ministre des Travaux Publics peut donner l'arrêt des travaux et la saisie des matériaux et de l'outillage sur le chantier.

.../...

ARTICLE 52.- Lorsque les travaux de construction sont terminés, le Chef du Service de la Voirie Municipale ou son représentant procède à leur récolement et à l'établissement d'un procès-verbal. Lorsqu'il est constaté que la construction est conforme au permis de construire, le procès-verbal de récolement vaut permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser. Dans le cas contraire, un tel permis ne peut être délivré.

ARTICLE 53.- Dans l'agglomération de Lomé, la demande d'autorisation de lotissement prévue à l'article 43 ci-dessus est adressée au Maire qui la transmet au Ministre des Travaux Publics qui, après avis de la Commission Nationale d'Urbanisme, prend la décision d'autorisation, assortie ou non de réserves, ou de refus.

ARTICLE 54.- Toutes dispositions contraires au présent décret sont abrogées.

ARTICLE 55.- Le Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Travaux Publics Mines, Transports, des Postes et Télécommunications sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'application du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République Togolaise./-

Fait à LOME, le 24 Octobre 1967

Signé : Lt Colonel E. NYADEMA

Pour copie conforme
Lomé, le 6 Janvier 1971

LE CHEF DU SERVICE DES AFFAIRES
POLITIQUES ET ADMINISTRATIVES

L. KINKOLE.-