

Décret n° 67-228 du 24/10/1967

Décret n° 67-228 du 24/10/1967 relatif à l'urbanisme et au permis de construire dans les agglomérations.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

VU LES ORDONNANCES n° 1 et 15 des 14 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,

DECRETE :

PLANS D'URANISME

Article premier- la limite 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 adopté après son approbation.

Article 3 – Le plan d'urbanisme –directeur définit notamment :

Le périmètre de l'agglomération,

La division de l'agglomération en zone 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, s'il y a lieu, des aire 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 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 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 d'un bâtiment coïncide, en un ou plusieurs points, avec l'alignement d'une voie publique, la hauteur au dessus 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 élevé sur une parcelle peut être construit soit en bordure s'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 sur la parcelle contiguë en retrait de la limite séparative d'au moins quatre mètres.

Article 9- 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 être inférieure à trois mètres.

Article 10 – Lorsque deux bâtiment 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 11- 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 de ma moins large que sur une longueur au plus égale à la largeur de cette voie, à partir de l'angle.

Article 12- Les dispositions des articles 8,9,10,11,et 12 ci-dessus ne sont pas applicables au pigeon 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 13 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 cours ne peut être inférieur à huit mètres.

Article 14 –Des dérogations aux article 8 à14 ci-dessus peuvent accordées par le ministre des travaux publics sur avis favorable de la commission nationale d'urbanisme.

Article 15- 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-dessous n'est accordé que si ce stationnement est prévu sur le terrain appartenant au constructeur.

Article 16- 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 II

Règlementation de la construction

Article 17-Le permis de construire prévu à l'article 26 ci-dessous ne peut être accordé que si la construction projetée est conforme aux dispositions des articles suivants.

Article 18- 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'eaux, W.C ou garages.

Article 19- 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 accessible par le public doivent avoir une hauteur au moins égale à trois mètre cinquante centimètre.

Article 20- 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 pièces.

Article 21 – La largeur d'un dégagement intérieur, couloir ou escalier doit être au moins égale à un mètre.

Article 22- Toute pièce d'habitation doit être dotée d'un système de ventilation efficace, notamment grâce à la composition du plan per mettant

une large ventilation transversale du logement. Dans le cas de locaux en position centrale, un système de ventilation par gaines ou de ventilation mécanique agréée par l'administration doit être prévu.

Article 23- 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'égout, il doit être doté d'une fosse septique construite conformément à la réglementation en vigueur.

Article 24- 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 25- 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 26- 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 27- 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 approuvée ou en cours d'établissement et consultant, s'il y a lieu les services locaux appelés à donner leur avis, notamment les cadastre, les domaines, l'hygiène, etc..

Il rédige ensuite son avis définitif et retourne le dossier au maire ou au chef de circonscription.

Article 28- Le maire ou le chef de circonscription accorde, refuse 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 29- La décision du maire, ou éventuellement du chef de circonscription ou du ministre des travaux publics, doit intervenir dans le délai de deux (2) 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 réglementaires en vigueur et d'un rappel écrit de la demande.

Article 30- 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 31- Sans préjudice des sanctions pénales, le maire ou, à défaut le chef de circonscription, peut ordonner l'arrêt des travaux et saisie des matériaux et de l'outillage sur le chantier.

Article 32- 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 33- 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 description 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 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 34- 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 35- 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 36- 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 susceptible de l'être dans l'avenir.

Article 37- Toute voie carrossable doit avoir au moins dix mètres de largeur.

Article 38- Toute angle situé au croisement ou à la jonction de deux voies doit être pourvu d'un plan coupé dont la largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article 39- 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 de 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 desserte sont différés, le lotisseur doit, avant toute vente de lot, céder gratuitement à la collectivité 50% de la surfaces du terrain à lotir.

Article 40- 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 41- Toute lot doit avoir une profondeur au moins égale à une fois et demie sa largeur mesurés 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 de constructions en ordre continu.

Article 42- La demande d'autorisation de lotissement est adressée au maire ou au chef circonscription qui l'envoie au représentant local du service des travaux publics qui la transmet après l'étude au ministre des travaux publics, pour décision après avis favorable.

Article 43- Une note description fixant notamment les servitudes et les caractéristiques des constructions est obligatoirement annexée au dossier.

Article 44 - 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 LOME

Article 45– En application de l'article premier du présent décret, l'agglomération de Lomé est tenue d'avoir un plan d'urbanisme directeur.

Article 46 – Dans l'agglomération de Lomé, la demande de permis de construire prévue à l'article 26 ci-dessus est adressé 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 avis motivé.

Article 47 –Le maire accorde, refuse, ou accorde sous réserve la 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 pour décision.

Tout refus doit être motivé.

Article 48-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 règlement en vigueur ;

Article 49 –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 50- 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 51-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 52- Dans l'agglomération de Lomé, la demande d'autorisation de lotissement prévue à l'article 43 ci-dessus est adressé 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 53- Toutes dispositions contraires au présent décret sont abrogées.

Article 54- Le ministre de l'intérieur et le ministre des travaux publics, mines, transports, des postes et télécommunications sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Togolaise.

Lomé, le 24 octobre 1967

LT Colonel E.EYADEMA