

**MINISTERE DE L'URBANISME, DE
L'HABITAT ET DE LA REFORME
FONCIERE**

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

**MINISTERE DE L'ADMINISTRATION
TERRITORIALE, DE LA
DECENTRALISATION ET DE LA
CHEFFERIE COUTUMIERE**

**MINISTERE DE L'AMENAGEMENT ET
DU DEVELOPPEMENT DES
TERRITOIRES**

ARRETE INTERMINISTERIEL N° 723 / MUHRF/MATDCC/MADT
fixant les procédures d'élaboration, d'approbation, de modification et de révision du plan local
d'urbanisme

**LE MINISTRE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA REFORME
FONCIERE,
LE MINISTRE DE L'ADMINISTRATION TERRITORIALE, DE LA
DECENTRALISATION ET DE LA CHEFFERIE COUTUMIERE
ET
LE MINISTRE DE L'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DES
TERRITOIRES,**

Vu la loi n°2007-011 du 13 mars 2007 relative à la décentralisation et aux libertés locales, modifiée par la loi n°2018-003 du 31 janvier 2018, la loi n°2019-006 du 26 juin 2019, la loi n°2021-020 du 11 octobre 2021 et la loi n°2022-011 du 04 juillet 2022 ;

Vu la loi n°2008-005 du 30 mai 2008 portant loi-cadre sur l'environnement ;

Vu la loi n° 2016-002 du 4 janvier 2016 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire au Togo ;

Vu la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial ;

Vu le décret n° 67-228 du 24 octobre 1967 relatif à l'urbanisme et au permis de construire dans les agglomérations ;

Vu le décret n° 2012-004/PR du 29 février 2012 relatif aux attributions des ministres d'Etat et ministres ;

Vu le décret n° 2018-129/PR du 22 août 2018 fixant les attributions du ministre et portant organisation et fonctionnement du ministère de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ;

Vu le décret n°2024-040/PR du 1^{er} août 2024 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret n°2024-041/PR du 20 août 2024 portant composition du gouvernement ;

ARRESENT :

CHAPITRE I^{er} : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : le présent arrêté fixe les procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du plan local d'urbanisme.

Article 2 : Le plan local d'urbanisme indique conformément aux orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme lorsqu'il existe, des règles applicables en matière d'utilisation des sols sur tout ou partie du territoire concerné.

Il est opposable aux tiers et organise l'affectation des sols selon l'usage qui soit fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent être exercées.

Article 3 : Dans le cas où le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme n'existe pas, le plan local d'urbanisme indique d'abord les orientations d'aménagement et de développement du territoire concerné en cohérence avec les dispositions des schémas d'aménagement du territoire avant de définir les règles applicables en matière d'utilisation des sols.

Article 4 : Peuvent être dotés d'un plan local d'urbanisme :

- la ville ou l'agglomération urbaine ;
- la commune ;
- la communauté de communes qui partagent les mêmes perspectives de développement économique, social, écologique et environnemental ;
- le district autonome.

CHAPITRE II : DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article 5 : Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;
- des documents graphiques ;
- un règlement local d'urbanisme.

Article 6 : Le rapport de présentation doit comprendre :

- un bilan de la situation physique, socio-économique et sociodémographique existante de la localité concernée et un exposé sur les perspectives d'évolution et notamment celles relatives à l'habitat, aux activités économiques, aux transports et mobilités, aux équipements publics ;
- les perspectives d'évolution des zones urbanisées et des zones d'urbanisation future ;
- la justification de la compatibilité des options d'évolution urbaine en lien avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et des schémas d'aménagements du territoire et le cas échéant les textes législatifs relatifs aux servitudes publiques régissant l'utilisation du sol ;
- la proposition des moyens de mise en œuvre du plan, notamment ceux favorisant une maîtrise foncière appropriée ;
- l'indication des superficies des différents types de zones ;
- l'évaluation environnementale

Article 7 : Les documents graphiques font apparaître :

- les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement d'urbanisme ;
- le tracé de la voirie primaire et secondaire ;
- les zones résidentielles et les espaces affectés à l'habitat, organisés en quartiers ;
- les zones affectées aux activités économiques, commerces, administrations et institutions ;
- les zones affectées aux sports et loisirs ;
- les périmètres d'intervention devant faire l'objet d'opérations d'urbanisme ;
- les emprises des voies à conserver ainsi que les réservations d'emprises préservant les modifications futures de voies existantes et la création de voies nouvelles y compris les voies piétonnières et cyclables ainsi que

- les espaces et voies réservés au transport public; les carrefours et embranchements ;
- les emplacements réservés aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces libres et aux espaces verts ;
 - les zones soumises à des servitudes d'utilité publique, notamment celles relatives aux réseaux et au domaine public, routier et hydraulique, les zones interdites à la construction pour cause de risque ou de nuisance ainsi que les zones comprenant les ressources naturelles à préserver ;
 - les zones assujetties à une réglementation particulière ou spécifique notamment les sites culturels et archéologiques, les secteurs sauvegardés, les ensembles historiques et traditionnels, les monuments historiques et les zones agropastorales et aquacoles.

Article 8 : Le règlement du plan local d'urbanisme fixe les règles communes d'occupation des sols à toutes les zones et les servitudes d'utilisation des sols dans le périmètre du plan local d'urbanisme dont notamment :

- les zones à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles à protéger, la nature des activités qui peut y être exercée et si possible l'interdiction de construire et les règles concernant la destination et la nature des constructions à autoriser ;
- l'indication de la superficie minimale des parcelles constructibles pour chaque type de zone et un ou des coefficients d'occupation des sols (COS) ainsi qu'un ou des coefficients d'emprises au sol (CES) qui détermineront les densités des constructions admises ;
- les plans de réseaux existants et futurs relatifs à l'eau potable, l'électricité, aux télécommunications, à l'assainissement et autres ;
- la liste des servitudes relatives aux domaines publics, aux sites culturels et touristiques, aux secteurs sauvegardés, aux monuments historiques, à la protection des terres agricoles, du patrimoine archéologique, des arts traditionnels, de l'environnement, des forêts, des eaux et autres.

Article 9 : Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

CHAPITRE III : DE LA PROCEDURE D'ELABORATION, D'APPROBATION ET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Section 1^{ère} : De la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme obéit aux étapes suivantes :

- initiative d'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- réflexion préalable à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- lancement du plan local d'urbanisme ;
- réalisation des études et mise en forme du plan local d'urbanisme.

Article 10 : L'initiative d'élaboration d'un plan local d'urbanisme est de la compétence de l'Etat et des collectivités territoriales. Dans tous les cas l'Etat assurera la maîtrise d'ouvrage du processus d'élaboration, d'adoption et de révision.

Article 11 : L'étape de réflexion préalable à l'élaboration du plan local d'urbanisme consiste à :

- identifier les problématiques rencontrées sur le ressort territorial et auxquelles devra répondre ledit Plan
- définir les grands objectifs que la collectivité souhaiterait atteindre ;
- identifier les acteurs chargés de suivre l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- préciser les modalités de la participation citoyenne dans l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Article 12 : L'étape du lancement du plan local d'urbanisme consiste à :

- définir les modalités de la concertation publique
- rédiger les demandes de propositions ou cahier des charges en lien, d'une part avec les besoins de la collectivité et les problématiques identifiées et d'autre part avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui serviront de cadre de référence pour l'élaboration et la sélection du prestataire qui se chargera d'élaborer le plan local d'urbanisme.

Article 13 : L'étape de réalisation des études et de mise en forme du plan local d'urbanisme consiste à :

- suivre la réalisation du contenu des termes de références des études ;

- mettre en place un comité technique de suivi du projet du plan local d'urbanisme dont la composition et le fonctionnement seront définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- définir les modalités de réunion et de concertation publique ;
- réunir l'ensemble du dossier du projet du plan local d'urbanisme validé par le comité technique de suivi y compris le bilan des réunions et concertations et transmis à l'autorité compétente pour approbation.

Section 2 : De la procédure d'approbation

Article 14 : Préalablement à son approbation, le projet du plan local d'urbanisme est soumis pour observation et avis à la commission communale d'urbanisme et de construction. Ces avis et observations doivent être pris en compte dans l'élaboration du projet définitif du plan local d'urbanisme.

Article 15 : Le projet définitif du plan local d'urbanisme est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et s'impose à l'Etat, aux collectivités locales et aux personnes morales de droit public et privé.

Article 16 : Les plans d'aménagement de secteur, les plans d'urbanisme opérationnel et tous les projets d'équipements visant l'occupation de l'espace doivent être compatibles avec les orientations du plan local d'urbanisme.

Section 3 : De la procédure de révision ou de modification du plan local d'urbanisme

Article 17 : La procédure de révision ou de modification du plan local d'urbanisme intervient au terme de la période de validité.

Cependant, la révision ou la modification peut être prescrite sans délai par l'Etat ou par la collectivité territoriale lorsque la production d'éléments nouveaux permet d'en apprécier la justification.

Article 18 : La collectivité territoriale doit requérir l'avis préalable du ministère chargé de l'urbanisme avant de procéder à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme.

Article 19 : La révision ou la modification du plan local d'urbanisme obéit à la même procédure que celle visée aux articles 10, 11, 12, 13, 14 et 15 du présent arrêté.

CHAPITRE IV : DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 20 : Le plan local d'urbanisme approuvé, est tenu à la disposition du public au siège de la collectivité territoriale concernée ainsi qu'au ministère chargé de l'urbanisme et dans ses services techniques territorialement compétents.

Article 21 : le présent arrêté abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 22 : Le secrétaire général du ministère de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière, le secrétaire général du ministère de l'administration territoriale, de la décentralisation et de la chefferie coutumière et le secrétaire général du ministère de l'aménagement et du développement des territoires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal officiel de la République togolaise.

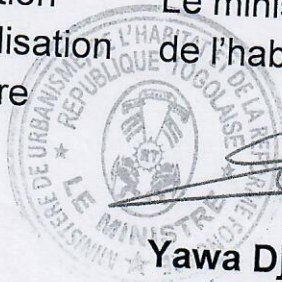
Fait à Lomé, le 12 3 AOUT 2024

Le ministre de l'administration
Territoriale, de la décentralisation
et de la chefferie coutumière



Col. Hodabalo AWATE

Le ministre de l'urbanisme,
de l'habitat et de la réforme foncière



Yawa Djigbodi TSEGAN

Le ministre de l'aménagement
et du développement des territoires



Koamy GOMADO