

MINISTÈRE DE L'URBANISME, DE
L'HABITAT ET DE LA REFORME
FONCIERE

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

MINISTÈRE DE L'ADMINISTRATION
TERRITORIALE, DE LA
DECENTRALISATION ET DE LA
CHEFFERIE COUTUMIERE

MINISTÈRE DE L'AMENAGEMENT ET
DU DEVELOPPEMENT DES
TERRITOIRES

ARRETE INTERMINISTERIEL N° 724 / MUHRF/MATDCC/MADT
fixant les procédures d'élaboration, d'approbation, de modification et de
révision du schéma directeur d'aménagement et 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, ensemble les textes qui l'ont modifié ;

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° 2016-043/PR du 18 avril 2016 portant réglementation de la délivrance des actes d'urbanisme ;

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 ;

ARRETEMENT :

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 2 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme détermine la destination générale des sols dans un périmètre donné. Il définit les zones à urbaniser et celles non urbanisables ou à protéger en raison de leurs caractéristiques, les zones d'implantation des grands équipements et infrastructures et permet une meilleure maîtrise de l'extension de l'agglomération.

Article 3 : Peuvent être dotés d'un schéma directeur d'aménagement et 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 SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article 4 : Le schéma directeur d'urbanisme se compose d'un rapport, des documents graphiques et des annexes éventuelles.

Article 5 : Le rapport présente :

- l'analyse de la situation existante et les principales perspectives du développement démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;
- le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu des perspectives visées en se basant sur l'analyse prospective du territoire concerné ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ;
- les conditions et servitudes relatives à l'utilisation du sol ;
- l'indication des principales phases de réalisation du schéma.

Article 6 : Les documents graphiques font apparaître :

- la destination générale des sols ;
- la localisation des principales activités et équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;
- les zones préférentielles d'extension de l'agglomération urbaine ;
- les zones résidentielles et les espaces affectés à l'habitat, organisés en quartiers ;
- les zones affectées aux activités économiques ;
- les zones affectées aux administrations et institutions ;
- les zones affectées aux sports et loisirs ;
- les zones d'habitat pouvant faire objet de différentes opérations ;
- les zones industrielles ;
- les zones commerciales ;
- les zones touristiques ;
- l'organisation générale de la circulation et des transports avec le tracé des principales infrastructures de voirie ;

- les éléments essentiels des voiries et réseaux divers, notamment eau, électricité, réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux vannes ;
- les principaux espaces verts à créer, à protéger et/ou à mettre en valeur ;
- les zones agricoles et forestières ;
- les zones grevées de servitudes telles que les servitudes non aedificandi et les servitudes de protection des ressources en eau ;
- zones écologiquement sensibles ;
- zones non constructibles en raison des ressources naturelles ;
- les zones de séparation minimale entre les habitations et les occupations dangereuses ;
- les zones non constructibles en raison d'aléas naturels ;
- les sites naturels, historiques ou archéologiques à protéger et/ou à mettre en valeur, les plans d'eau ;

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme peut également comporter tout autre élément utile et justifié par son objet.

CHAPITRE III : DE LA PROCEDURE D'ELABORATION, D'APPROBATION DE MODIFICATION OU DE REVISION DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Section 1^{ère} : De la procédure d'élaboration

Article 7 : L'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme obéit aux étapes suivantes :

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

Article 8 : L'initiative d'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est de la compétence de l'Etat ou des collectivités territoriales.

Article 9 : Quel que soit sa source de financement, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est élaboré sous l'autorité du ministère chargé de l'urbanisme en collaboration avec les collectivités territoriales concernées

et, le cas échéant avec la participation des autres ministères et services publics concernés.

Article 10 : L'étape de réflexion préalable à l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme consiste à :

- définir clairement les besoins de la collectivité par l'identification et la définition de toutes les problématiques qu'elle rencontre sur son ressort territorial et auxquelles devra répondre le schéma ;
- esquisser les grands objectifs que cette collectivité souhaiterait atteindre ;
- identifier les acteurs chargés de suivre l'élaboration du document ;
- préciser les modalités de la participation citoyenne dans l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 11 : L'étape du lancement du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme consiste à :

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

Article 12 : L'étape de réalisation des études et de mise en forme du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme consiste à :

- suivre la réalisation du contenu des termes de références des études ;
- mettre en place un comité technique de suivi (CTS) du projet du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dont la composition et le fonctionnement sont 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 schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme validé par le comité technique de suivi y compris le bilan des réunions et concertations et transmis au ministre chargé de l'urbanisme pour approbation.

Section 2 : De la procédure d'approbation

Article 13 : Préalablement à son approbation, le projet du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est soumis pour observation et avis à la

commission communale d'urbanisme et de construction. Ces avis et observations sont pris en compte dans l'élaboration du projet définitif du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 14 : Le projet définitif du schéma directeur d'aménagement et 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 15 : Les plans locaux d'urbanisme, 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 schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 16 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé est rendu public sans délai. Il est tenu à la disposition du public, ainsi qu'au ministère chargé de l'urbanisme et dans ses services techniques territorialement compétents, et dans la ou les communes concernées.

Section 3 : De la procédure de révision ou de modification

Article 17 : La procédure de révision du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme intervient au terme de sa période de validité prescrite. Cependant, la procédure de révision ou de modification du schéma peut intervenir sans délai, lorsque la production d'éléments nouveaux permet d'en apprécier la justification.

Article 18 : Peuvent constituer des motifs justifiant la révision ou la modification du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme avant le terme de sa période de validité :

- ouverture à l'urbanisation d'une zone dont la vocation dominante n'est pas clairement définie ;
- évolution des orientations d'aménagement et de programmation de zones à urbaniser ;
- évolution d'une zone naturelle ou réduction d'une zone agricole ;
- création des emplacements réservés ;
- réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé ou d'intérêt général.

Article 19 : La révision ou la modification du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme obéit à la même procédure que celle visée aux articles 7 à 14 du présent arrêté.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 20 : Le présent arrêté abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 21 : 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.

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

Col. Hodabalo AWATE



Fait à Lomé, le 12 3 AOUT 2024

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



Am 6