



LOIS ET RÈGLEMENTS D'URBANISME

Synthèse des textes législatifs et réglementaires
de l'urbanisme en vigueur en Haïti



RÉPUBLIQUE D'HAÏTI
Primature

CIAT

Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire

Dossier réalisé par :

CIAT
**Comité Interministériel
d'Aménagement du Territoire**

Avec l'appui de :

Jean Philippe Viala
Ingénieur Urbaniste

Dossier financé par :

Agence française de
Développement (AFD)

Port-au-Prince, avril 2013

OBJECTIF DE L'OUVRAGE

Encadrer les acteurs de l'aménagement pour une planification et une gestion de l'espace conformes aux textes législatifs et réglementaires en vigueur, à travers un recueil de textes de loi sur des thèmes clés de l'urbanisme. Afin de faciliter l'utilisation de l'ouvrage, les textes de loi ont été regroupés par thème.

A TITRE D'INTRODUCTION

Les lois et règlements régissant l'aménagement de l'espace urbain sont disséminés dans des textes épars difficilement identifiables et pas toujours accessibles, une situation qui ne contribue ni à leur respect par la population, ni à leur exploitation par les autorités responsables.

Ce manuel, qui regroupe non seulement les lois et règlements de l'urbanisme proprement dit mais aussi des textes de loi sur des thèmes à forte incidence sur l'aménagement de l'espace urbain en général, est destiné aux professionnels de l'aménagement urbain en particulier et aussi à un public intéressé plus large.

Le regroupement par thème des textes vise à faciliter les recherches et à procurer à l'utilisateur une vision rapide et globale sur le législatif et le réglementaire régissant ces thèmes.

L'utilisation de cet ouvrage devrait inciter à la consultation des textes de loi dans leur version intégrale, les articles sélectionnées constituant un choix de l'auteur pour traiter des thèmes bien spécifiques. Seule la consultation des textes originaux peut donner une vision des textes dans leur intégralité.

Les recherches pour cet ouvrage et la compilation des textes contribuent à mettre en évidence certaines faiblesses et limites au sein des lois et règlements d'urbanisme ce qui peut aider à mieux comprendre l'urgence de les actualiser et d'apporter les suppléments nécessaires à leur meilleure mise en pratique et opposabilité.

Ce document en première édition pourra, à partir des réactions des lecteurs et utilisateurs être enrichi dans le cadre de prochaines éditions.

CONTEXTE

Caractéristiques du paysage urbain :

- une poussée démographique, exponentielle depuis les années 80,
- un étalement urbain non maîtrisé et insécurisant, l'extension et la multiplication des quartiers informels,
- des constructions de bord de route,
- un mitage en zones périurbaines,
- l'inaccessibilité et le grignotage du littoral, la construction en bord de ravines,
- des constructions en zones à risques : d'inondation, d'affaissement, de glissement de terrain,
- une dégradation accélérée du bâti des centres historiques, par manque de moyens financiers et/ou désintérêt des propriétaires,
- un foncier incertain.

Faiblesses des institutions caractérisées par :

- des difficultés de gouvernance locale et de gestion administrative,
- un flou sur les lois d'urbanisme en vigueur,
- un chevauchement des compétences des organes et institutions publiques,
- une capacité insuffisante des institutions à exercer les compétences définies par la législation,
- des conflits de propriété,
- une absence ou une insuffisance des services et réseaux publics,

Impact du tremblement de terre du 12 janvier 2010 :

- la destruction de Port-au-Prince et de nombreuses zones de l'aire métropolitaine de Léogane, de Petit-Goâve et Jacmel,
- une crise du logement accrue de façon exponentielle, avec plus de deux cent mille personnes encore sous les tentes et une multiplication des extensions sauvages, notamment sur Morne L'hôpital, Canaan, etc...
- une multiplication d'acteurs nationaux et internationaux sur l'aménagement urbain, une concertation insuffisante entraînant une cacophonie des méthodes, procédures, et instruments de planification urbaine, d'ingénierie et de gestion urbaine
- des difficultés de démarrage de la reconstruction,
- une assise légale incertaine ou méconnue pour de nouvelles opportunités de l'aménagement urbain (remembrement des propriétés urbaines, copropriété, coopératives de logement, densification de quartiers traditionnels).

Les lois et règlements d'urbanisme

- Absence d'une loi-cadre déterminant les principes fondamentaux de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire définissant le mode de fonctionnement et d'imbrication des institutions à tous les niveaux,
- Absence d'orientation commune,
- Manque de hiérarchisation des documents de planification;
- Références à des instruments, tels des plans et schémas d'aménagement sans souci de définir les autorités responsables de leur lancement, leur contenu et leur procédure d'élaboration ;
- Des textes de loi contradictoires;
- Manque de mise à jour de textes de loi ;
- Difficulté d'accès aux textes de lois et règlements d'urbanisme en vigueur;
- Défaut de connaissance des lois en vigueur ;
- Procédure de délivrance de permis d'intervenir sur l'aménagement sans contrôle de conformité systématique avec les normes d'urbanisme en vigueur;
- Rareté de manuels opérationnels pour les acteurs de l'aménagement;
- Insuffisante exploitation des lois et règlements en vigueur.

TABLE DES MATIÈRES

Bâtiment – p9

- Principe général – p10
- Permis de construire – p10
- Prescription de réparation ou de démolition – p10
- Dispositions intérieures des constructions – p11
- Dispositions extérieures des constructions – p12
- Assainissement – p14

Lotissement – p17

- Principes généraux – p19
- Conditions pour la création et l'établissement de Lotissement – p19
- Autorisation de lotir – p20
- Restriction, retrait et refus du permis de lotir – p22
- Exécution des travaux de lotissement – p24
- Règles d'aménagement à l'intérieur d'un lotissement – p26
- Lotissements à usage résidentiel – p27

Voies Publiques – p31

- Principes généraux – p33
- Dimensions, pentes et hiérarchie des voies de circulation – p34

Servitudes – p37

- Principes généraux – p39
- Sélection de servitudes dans les textes de loi – p41

Domaine Public – p47

- Domaine public de l'État – p49
- Domaine public hydraulique de l'État – p49

Protection du Patrimoine – p51

- Patrimoine dans la Constitution de 1987 – p53
- Convention concernant la Protection du Patrimoine Mondial Culturel et Naturel – p53
- Classement d'Immeubles – p54
- Institutions responsables de la protection du patrimoine – p58
- Indemnité en cas de classement d'immeubles – p58

Protection de l'environnement et urbanisme – p63

- Principes généraux – p65
- Autres dispositions – p66

Mitigation des risques et urbanisme – p69

- Principe général – p71
- Autres dispositions – p71

Déclaration d'utilité publique – p75

- Principes généraux – p77
- Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique – p77

Les plans et schémas d'aménagement – p81

- À l'échelle de la ville – p83
- À l'échelle de la Section Communale – p84
- À l'échelle de la Commune – p85
- À l'échelle du bassin versant – p88
- À l'échelle du Département – p88
- À l'échelle Nationale – p89
- Autres échelles – p90

Liste des textes de lois, recueils et ouvrages consultés pour l'étude – p91

- Principes généraux
- Permis de construire
- Prescription de réparation ou de démolition
- Dispositions intérieures des constructions
- Dispositions extérieures des constructions
- Assainissement

Principe général

Condition minimale d'établissement

Toute construction nouvelle doit réunir les conditions techniques propres à garantir la santé et la sécurité tant de ses habitants que des voisins et des usagers de la voie publique.

Loi
29 mai 1963
Art. 12

Permis de construire

Rôle de l'administration locale et du MTPTC

Aucune construction nouvelle, aucune modification de construction existante ne pourront être entreprises sans une demande d'autorisation adressée à l'administration locale et transmise pour avis au service compétent de la direction générale des Travaux Publics. Cette demande sera accompagnée du plan d'arpentage de la propriété signée par le constructeur précisant la localisation de la construction projetée. En outre, le projet comportera en duplicata les dessins cotés tels que le plan, coupe, élévation et épure à une échelle d'au moins un centimètre par mètre.

Loi
29 mai 1963
Art. 30

Les plans susdits dûment visés par la direction générale des Travaux Publics seront acheminés à l'administration locale qui délivrera l'autorisation ci-dessus prescrite.

Loi
29 mai 1963
Art. 31

Si des modifications sont jugées nécessaires, les plans sont retournés dans un délai maximum de 20 jours au constructeur avec les modifications suggérées par le Service compétent.

Loi
29 mai 1963
Art. 32

L'administration locale ou les services compétents de la direction générale des Travaux Publics auront le pouvoir de fermer tout chantier trouvé en violation des dispositions des articles qui précèdent. Si besoin est, la police leur prêtera main forte pour l'exécution des présentes.

Loi
29 mai 1963
Art. 34

Prescription de réparation ou de démolition

Sécurité publique

Les administrations locales pourront, sur le rapport de la direction générale des Travaux Publics, prescrire les réparations et les démolitions reconnues nécessaires pour la sécurité publique.

Loi
29 mai 1963
Art. 21

Dispositions intérieures des constructions

Disposition des bâtiments	Les bâtiments seront disposés de manière à être aérés et largement éclairés, leur revêtement intérieur sera maintenu en état de propreté parfaite ; ils seront munis de moyens d'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères ou des matières usées.	Loi 29 mai 1963 Art. 22
Taille minimale des pièces et des aérations	<p>Les pièces autres que celles qui se trouvent sous les combles, destinées à l'habitation de jour ou de nuit doivent avoir une surface d'au moins 9 mètres carrés. Chaque pièce sera éclairée et aérée sur rue ou sur cour, au moyen d'une ou de plusieurs baies, dont l'ensemble devra présenter une section totale ouvrante égale au moins au tiers de la surface de ladite pièce.</p> <p>En ce qui concerne les pièces sous les combles destinées à l'habitation, le sol devra présenter également une surface de 9 mètres carrés, mais cette surface sera mesurée à 1 m 30 au-dessus du plancher. Le volume de la pièce ne sera pas inférieur à 20 mètres cubes et l'ensemble de la section ouvrante des baies pourra être ramené au huitième de la surface de la pièce.</p> <p>Toutes les parois seront disposées de façon à défendre l'habitation contre les variations de la température extérieure.</p>	Loi 29 mai 1963 Art. 24
	Les jours de souffrance ne seront pas considérés comme baies d'aération ni d'éclairage.	Loi 29 mai 1963 Art. 25
Caves et pièces de sous-sols	Seront considérées comme caves toutes pièces aménagées dans la substructure des maisons et recevant, de ce chef, une aération et un éclairage insuffisants. Elles seront ventilées par des soupiraux ayant au moins 40 centimètres de hauteur avec une section d'au moins dix décimètres carrés.	Loi 29 mai 1963 Art. 26
	Il est défendu d'ouvrir une porte ou une trappe de communication avec une cave, dans une pièce destinée à l'habitation de nuit.	Loi 29 mai 1963 Art. 27

Les pièces des sous-sols destinées à l'habitation de jour ou de nuit seront aérées et éclairées au moyen de baies ouvrant sur rue ou sur cour et ayant les dimensions indiquées à l'article 23.

Les dites pièces ne pourront être descendues à plus de 1 m 50 en contrebas du niveau de la rue ou de la cour qu'elles bordent et devront être imperméables.

Loi
29 mai 1963
Art. 28

Hauteur des pièces

Dans les bâtiments de quelque nature qu'ils soient, la hauteur des pièces destinées à l'habitation de jour ou de nuit ne sera pas inférieure aux dimensions suivantes mesurées sous plafond :

- sous-sol : 2 m 60
- rez-de-chaussée et premier étage : 3 m 60
- autres étages : 3 m 00.

La profondeur des pièces habitées ne pourra pas dépasser le double de la hauteur de l'étage.

Loi
29 mai 1963
Art. 29

Dispositions extérieures des constructions

Respect de l'alignement

Nul n'a le droit de construire en saillie, en avance ou en encorbellement sur la voie publique.

Loi
29 mai 1963
Art. 1

Dans le cas où les constructions en cours ne seraient pas érigées en alignement sur la voie publique les travaux seront suspendus et la démolition poursuivie au frais du constructeur sans préjudice des amendes encourues.

Loi
29 mai 1963
Art. 2

Respect de l'écoulement naturel

Nul n'a le droit de construire en travers d'un drainage naturel de façon à former un obstacle à l'écoulement des eaux torrentielles en saison pluvieuse de façon à dévier ces eaux vers les propriétés avoisinantes ou vers la voie publique.

Loi
29 mai 1963
Art. 3

Façades des maisons visibles des voies publiques

Toutes les façades situées en bordure d'une rue ou d'une place ou seulement visibles de ces voies publiques doivent être construites dans un style en rapport avec l'importance de ces dites rues ou place et en harmonie avec le caractère architectural de l'ensemble.

Loi
29 mai 1963
Art. 18

Les colorations des façades des maisons et des murs doivent être en harmonie avec l'ensemble des constructions de la voie ou du quartier.

Loi
29 mai 1963
Art. 19

La réfection des enduits et le blanchiment des façades s'effectueront tous les 3 ans et le renouvellement des peintures tous les 5 ans dans une période de 3 mois comprise entre le 1er septembre et le 30 novembre. Les administrations locales, dès la promulgation de la présente loi, désigneront les façades qui doivent être blanchies ou repeintes et en donneront notification aux propriétaires. Toute infraction à cette disposition entraînera une amende de cinquante centimes par jour de retard.

Loi
29 mai 1963
Art. 20

Couvertures

Les couvertures en chaume, roseaux, bois, ou tous autres matériaux combustibles sont interdites dans les limites des agglomérations urbaines.

Loi
29 mai 1963
Art. 22

Disposition des bâtiments

Les bâtiments seront disposés de manière à être aérés et largement éclairés. Leur revêtement intérieur sera maintenu en état de propreté parfaite ; ils seront munis de moyens d'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères ou des matières usées.

Loi
29 mai 1963
Art. 22

Tout bâtiment situé au croisement des deux voies et construit sans retrait, doit respecter un gabarit en pan coupé qui sera déterminé par le service d'urbanisme de la direction générale des Travaux Publics.

Loi
29 mai 1963
Art. 13

Retrait le long des voies

Sur les grandes voies d'entrée et de sortie des villes, de même que sur les grandes voies de résidence et les rues d'intense circulation, il sera établi, à partir et en arrière de la clôture, une servitude jardin de 5 mètres où aucune construction ne pourra être érigée. Il sera aménagé, toutes les fois qu'il sera jugé nécessaire, des trottoirs en bordure de ces voies et rues. Pour cela, il est fait obligation de laisser entre la chaussée et les clôtures des terrains riverains, un espace libre de 2 mètres au moins de largeur. Les frais de construction et d'aménagement de ces trottoirs seront supportés dans la proportion de 50 % par les propriétaires sur devis et plan préparés par le Département des Travaux Publics, des Transports et Communication.

Loi
29 mai 1963
Art. 14

Clôtures

Les clôtures le long de ces voies seront constituées, soit par des haies de verdure proprement entretenues, soit par des murets dont la hauteur sera fixée par l'administration locale sur avis de la direction générale des Travaux Publics.

Loi
29 Mai 1963
Art. 15

Assainissement

Eaux usées et assainissement

Toute propriété habitée, qu'elle qu'en soit l'importance, doit être pourvue d'un cabinet d'aisance aménagé dans une pièce éclairée et aérée directement.

Loi
29 mai 1963
Art. 38

Il est interdit de déverser dans les cours d'eau aucune matière excrémentielle.

Loi
29 mai 1963
Art. 43

Sauf cas d'impossibilité matérielle reconnue, les eaux d'évacuation des éviers, lavabos, vidoirs et bains seront déversées aux égouts par la canalisation libre.

Loi
29 mai 1963
Art. 44

Il est interdit de jeter dans les ouvrages destinés à la réception ou à l'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères et des matières usées, des objets quelconques capables de les obstruer.

Loi
29 mai 1963
Art. 46

Dans les établissements à usage collectif, le nombre des cabinets d'aisance sera déterminé en prenant pour base le nombre des personnes appelées à en faire usage. La base de calcul sera un cabinet d'aisance par cinq pièces habitables.

Loi
29 mai 1963
Art. 39

Les cabinets d'aisance seront munis de revêtements lisses et imperméables susceptibles d'être facilement lavés ou blanchis à la chaux ; ils seront convenablement éclairés. Leur baie d'aération sera installée de telle sorte qu'elle puisse rester ouverte en permanence.

Loi
29 mai 1963
Art. 46

Les cabinets d'aisance ne doivent pas être installés dans les chambres à coucher, ni communiquer avec les cuisines. En aucun cas, ils n'y prendront air et lumière.

Loi
29 mai 1963
Art. 41

Les fosses d'aisance seront ventilées au moyen d'un conduit montant à la hauteur de la base du toit.

Loi
29 mai 1963
Art. 42

Tous ouvrages destinés à recevoir des matières usées avec ou sans mélanges d'eaux pluviales, d'eaux ménagères ou de tous autres liquides, tels qu'égouts, conduits, tinettes, fossés, puisards, auront leurs parois intérieures en revêtement lisses et imperméables. Leurs dimensions seront proportionnelles au volume des matières qu'ils reçoivent.

Loi
29 mai 1963
Art. 45

Leurs communications avec l'extérieur seront établies de telle sorte qu'aucun reflux de liquide, de matière ou de gaz nocifs puisse se produire dans l'intérieur des habitations.

- Principes généraux
- Conditions pour la création et l'établissement de lotissement
- Autorisation de lotir
- Restriction, retrait et refus du permis de lotir
- Exécution des travaux de lotissement
- Règles d'aménagement à l'intérieur d'un lotissement
- Lotissements à usage résidentiel

Principe général

Disposition légale régissant tout lotissement

Dès la promulgation du présent décret, tous les lotissements de quelque nature que ce soit, entrepris à l'intérieur des communes, seront régis par les textes suivants.

Décret
6 janvier 1982
Art. 1er

Définition du lotissement

Le lotissement est la division d'une propriété foncière ou de plusieurs propriétés foncières en parcelles qui doivent faire l'objet de ventes, donations, ou locations successives ou simultanées, consenties pour l'édification ou de construction à usage résidentiel, commercial, agricole, industriel, privé, public mixte ou autres à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux.

Au sens du présent article, toute extraction d'une parcelle de terre, d'une portion de plus grande contenance doit être considérée comme un lotissement. Les lotissements peuvent être à vocations résidentielles, commerciales, industrielles ou mixtes.

Décret
6 janvier 1982
Art. 5

Conditions pour la création et l'établissement de lotissement

Principe général

Toute personne physique ou morale, toute association reconnue par la loi et jouissant des personnalités en vue pourra créer et établir des lotissements en respectant les prestations légales et administratives en matière d'urbanisme moyennant qu'elle soit assistée d'un ingénieur et architecte haïtien et qu'elle soit munie d'une autorisation délivrée par le Conseil communal concerné sur la vue de l'approbation du Département des T.P.T.C.

Décret
6 janvier 1982
Art. 6

Étapes de tout projet de lotissement

Tout projet de lotissement de quelque nature que ce soit devra compter les étapes suivantes :

- a) l'attestation de localisation du Département des T.P.T.C. ;
- b) l'étude du projet ;
- c) l'autorisation de lotir ;
- d) l'exécution des travaux de lotissement ;
- e) le certificat de conformité.

Décret
6 janvier 1982
Art. 7

LOTISSEMENT

Attestation de localisation du lotissement

Avant toute étude d'un projet de lotissement, le lotisseur devra se faire délivrer une attestation de localisation par le Département des T.P.T.C.

Cette attestation ne sera pas délivrée si l'usage projeté pour le lotissement ne concorde pas avec l'utilisation du sol prévue pour la zone concernée par les lois, règlements ou normes en vigueur.

Le lotisseur est seul responsable des conséquences déroulant de toute inexactitude du dossier qu'il aura soumis en vue d'obtenir cette attestation. Ce dossier comprendra les pièces suivantes :

- a) un plan situant le terrain par rapport au reste du tissu urbain ; ce plan ou plan de localisation, à l'échelle 1/5000e ou à l'échelle cadastrale, devra recouvrir les terrains qui se trouvent dans un rayon de 500 mètres ;
- b) une déclaration de l'usage auquel ce lotissement est destiné.

Décret
6 janvier 1982
Art. 8

Étude du projet de lotissement

L'étude du projet de lotissement devra être entreprise par un ingénieur ou architecte, patenté et légalement enregistré au Collège National des Ingénieurs et Architectes Haïtiens et comportera toutes les pièces mentionnées au paragraphe de l'autorisation de lotir. L'ingénieur ou l'architecte chargé de l'étude du projet de lotissement veillera à ce que dans tous les cas les dimensions minimales des lots et des routes soient conformes aux dispositions prescrites par le présent décret ainsi qu'aux normes et règlements qui seront publiés au fur et à mesure par le Département des T.P.T.C.

Décret
6 janvier 1982
Art. 9

Autorisation de lotir

Délivrance de l'autorisation de lotissement

Toute personne venant effectuer un lotissement quel qu'il soit devra être munie d'une autorisation de lotir délivrée par le Conseil communal après approbation du Département des T.P.T.C.

Seul l'ingénieur ou l'architecte patenté et légalement enregistré au Collège National des Ingénieurs et Architectes Haïtiens dûment responsable des travaux est habilité à produire cette demande d'autorisation.

Décret
6 janvier 1982
Art. 10

La demande de l'autorisation de lotir sera autorisée à l'auditorium communal de la ville concernée qui à son tour, la transmettra au Département des T.P.T.C. Après avis de ce département, l'autorisation ou le refus de lotir sera délivré par le Conseil communal concerné...

Décret
6 janvier 1982
Art. 11

**Composition
du dossier
autorisation
de lotir**

.... Le dossier à soumettre comprendra en quatre (4) exemplaires, les pièces suivantes :

- a) l'attestation de localisation délivrée par le Département des T.P.T.C. accompagnée du plan de localisation ;
- b) une expédition des titres de propriété et du plan d'arpentage légalement enregistrés au nom du propriétaire pour lequel l'ingénieur ou l'architecte en charge introduit la demande ;
- c) un plan figuré sur le relevé topographique présentant la dimension parcellaire, le nombre maximum des lots et précisant les superficies, les dimensions des lots, ainsi que les directions des lignes ordonnées des sommets (échelle supérieure ou égale à 1/500e) ;
- d) un plan de l'état actuel du terrain à lotir et faisant apparaître les courbes de niveaux, avec une équidistance de 1 mètre au maximum, les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité du terrain, la parcelle que le lotisseur n'entend pas incorporer au lotissement à conserver ou à créer (échelle supérieure ou égale à 1/500e) ;
- e) un plan précisant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés pour des équipements ou des ouvrages collectifs et ceux destinés à l'utilisation privative, ainsi que les plantations à abattre, à conserver ou à créer (échelle supérieure ou égale à 1/500e) ;
- f) le plan de drainage des eaux usées et des eaux pluviales, y compris les plans détaillés des ouvrages de drainage avec leur accordement au système de drainage existant, ou nature ;
- g) le plan des voies, appliqué au plan topographique figurant les trottoirs, les caniveaux, le système de drainage

Décret
6 janvier 1982
Art. 11

LOTISSEMENT

Composition du dossier autorisation de lotir (suite)

et le profil en long et en travers de ces voies ;
h) le plan indiquant le raccordement de la voirie ou du lotissement, concerné avec les lotissements voisins ; le plan d'installations électriques : alimentation du lotissement et éclair des voies ; le plan d'alimentation et de distribution d'eau potable et plan des installations téléphoniques ;
i) le cahier des charges générales et les spécifications techniques.

Décret
6 janvier 1982
Art. 11

Documents supplémentaires du dossier Autorisation de lotir

Ce dossier comprendra en outre :
a) une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion du lotissement dans le site, le respect de l'environnement, la qualité de l'architecture, les besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
b) un programme et des plans des travaux d'équipements internes du lotissement, indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment les travaux des voies, l'implantation des équipements et leurs modalités et raccordement aux réseaux existants aux bâtiments à édifier ;
c) les notes de calcul des ouvrages de drainage.

Décret
6 janvier 1982
Art. 12

Permis de lotir en copropriété

En cas de copropriété, le dossier devra comprendre en plus des pièces ci-dessus mentionnées :

- 1) le règlement de copropriété entre les acquéreurs de lots parcelles quant aux droits de futurs propriétaires aux obligations et servitudes qui leur seront imposées ;
- 2) les statuts de toute société, association ou syndicat qui existeront entre les copropriétaires pour la défense de leurs intérêts communs et le respect de ces statuts.

Décret
6 janvier 1982
Art. 13

Restriction, retrait et refus du permis de lotir

Période de validité et renouvellement du permis de lotir

L'autorisation de lotir, après approbation du dossier, est accordée par l'autorité compétente à condition que l'exécution du lotissement commence dans les six (6) mois à partir de la date d'émission du permis. Dans le cas contraire, l'autorisation de lotir doit être renouvelée.

Décret
6 janvier 1982
Art. 14

Période de validité et renouvellement du permis de lotir (suite)

L'autorisation de lotir est valide pour une période n'excédant pas deux (2) ans. Elle est renouvelable suivant requête de l'intéressé au service compétent et après approbation du Département des T.P.T.C.

Décret
6 janvier 1982
Art. 14

Refus ou révocation du permis de lotir

Le Conseil communal peut, après avis ou sur la demande du Département des T.P.T.C., révoquer l'autorisation de lotir s'il y a infraction à toute condition au terme de laquelle l'autorisation fut émise ou à toute disposition des lois en vigueur.

Décret
6 janvier 1982
Art. 15

Toute autorisation de lotir sera partiellement ou totalement refusée si l'une ou plusieurs des conditions suivantes ne sont pas respectées :

1. si le lotissement inclut des lots destinés à la construction présentant une déclivité supérieure à 90 % ;
2. s'il est prévu des lots destinés à la construction exposés à un risque tel que : inondation, affaissement, éboulement;
3. si le projet est de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées rares ou de qualité supérieure ;
4. si, compte tenu de la déclivité du terrain, les dimensions minimales des lots et des voies ne sont pas respectées ;
5. s'il n'est pas prévu un réseau de distribution d'eau potable et des bouches d'incendies ainsi que leur raccordement au réseau existant ;
6. si les voies ont une largeur inférieure à celles prescrites par la loi et si les voies sans issue ne sont pas déterminées par des ronds-points destinés à rendre aisée la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie ;
7. si le système de drainage et d'évacuation d'eaux usées n'est pas relié au système existant ou si la pente minimale des systèmes de drainage est inférieure à 0,5 % ;
8. si la déclivité des axes des voies est supérieure à 12 % ;
9. si le projet vise à équiper des terrains dans une zone déclarée d'utilité publique ou dans une zone réservée ;

Décret
6 janvier 1982
Art. 14

10. s'il est prévu des lots dont les limites se trouvent :
 - a. à moins de 30 mètres d'un cimetière, des berges d'une rivière, d'un fleuve ou d'un ravin,
 - b. à moins de 16 mètres du littoral ;
11. s'il est prévu des lois dont les limites empiètent sur la zone de protection des ravins établis ou à établir par l'État
12. si le lotissement est situé en dehors des limites prévues d'urbanisation et s'il doit se faire avant la date prévue pour l'urbanisation de la zone concernée.

Décret
6 janvier 1982
Art. 14

L'obtention de l'autorisation de lotir pourra être assujettie à la présentation de dossiers ou de rapports supplémentaires attestant que le lotissement respectera les critères de salubrité, de lutte contre l'érosion, d'alimentation, de non pollution des sources et tous autres critères qui auront été fixés par les administrations concernées.

Décret
6 janvier 1982
Art. 17

Exécution des travaux de lotissement

Début des travaux et autorisation de lotir

Il ne sera jamais entrepris de travaux d'exécution de lotissement tant que l'autorisation de lotir n'aura pas été accordée. Le Département des T.P.T.C. ou le Conseil communal, chacun dans ses attributions respectives, peut procéder à la fermeture de tous travaux d'exécution de lotissement pour lequel l'autorisation de lotir n'a pas été accordée.

Toute personne qui aura entamé des travaux d'exécution de lotissement sans être munie d'une autorisation de lotir sera passible d'une amende de 1 500 à 25 000 gourdes. Le chantier sera fermé et sa réouverture ne se fera qu'après l'obtention de l'autorisation de lotir et après le paiement de l'amende prévue.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 19

Pendant la durée des travaux d'exécution du lotissement, il sera tenu disponible sur le chantier une copie de l'autorisation de lotir et des plans dûment scellés et approuvés par le Département des T.P.T.C. et le Conseil communal. L'absence de ces documents entraînera la fermeture immédiate du chantier ; un délai de vingt-quatre (24) heures sera accordé au contrevenant pour la présentation des dits documents ; faute de quoi le chantier demeure fermé sans préjudicier à l'amende prévue.

Conformité aux normes établies par le MTPTC

Tout lotissement doit être exécuté conformément aux normes établies par le Département des T.P.T.C. et conformément au dossier pour lequel l'autorisation de lotir a été accordée. En cas d'absence de ces normes, ce département pourra exiger l'application de toute mesure qu'il aura jugée utile d'adopter en la circonstance après publication de ces mesures dans le Journal Officiel de la République d'Haïti et/ou le journal local de la ville concernée ou par la radiodiffusion.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 20

Si le lotissement entamé n'est pas conforme aux prescriptions des lois, ou aux normes en vigueur, l'exécutant sera tenu dans les vingt-quatre (24) heures qui suivent l'émission d'un avis du Département des T.P.T.C. de procéder à la démobilitation ou à la rectification de l'ouvrage ou de toute partie jugée non conforme.

Fermeture du chantier de lotissement et sanctions

Dans les cas de répétition des contraventions le Département des T.P.T.C. assisté du juge de paix de la localité procédera à la fermeture du chantier ou à la démolition de l'ouvrage. Les frais encourus seront à la charge du propriétaire et l'ingénieur exécutant qui seront solidairement passibles d'une amende de 3 000 à 50 000 gourdes et, le cas échéant, d'un emprisonnement à tant de 3 mois à un an, à prononcer au tribunal correctionnel.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 21

Suivi des travaux de lotissement par le Conseil communal et le MTPTC

Toute personne procédant aux travaux d'exécution d'un lotissement, doit garantir le libre accès des lieux aux représentants autorisés du Département des T.P.T.C. ou du Conseil communal de la ville, et lui fournir toute information requise.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 22

Après l'obtention de l'autorisation de lotir, tout émargement à apporter aux plans et documents à partir desquels l'autorisation de lotir a été accordée doit être soumis au Département T.P.T.C. pour approbation. L'inobservance de cette disposition entraînera la nullité de l'autorisation de lotir et la fermeture immédiate du chantier.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 23

La réouverture du chantier est assujettie à l'approbation par les T.P.T.C. des changements envisagés et au paiement d'une taxe de 500 gourdes qui sera acquittée à l'Administration Générale des Contributions contre récépissé à produire.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 23

S'il arrive à l'ingénieur ou à l'architecte de se décharger de la responsabilité des travaux d'un lotissement autorisé, il sera tenu d'en donner avis par écrit et de retourner aux services compétents du Conseil communal et du Département des T.P.T.C. l'autorisation de lotir avec les plans et dossiers approuvés. Les travaux seront suspendus jusqu'à leur prise en charge par un autre ingénieur. Ce dernier avisera lesdits services intéressés en vue de l'émission d'une nouvelle autorisation en son nom en vue de la réouverture des travaux.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 24

Certificat de conformité

Le lotissement achevé, l'ingénieur ou l'architecte à qui l'autorisation de lotir a été accordée, doit solliciter du Département des T.P.T.C. un certificat de conformité des travaux. Ce certificat ne lui sera accordé que s'il est avéré que le lotissement est conforme aux normes en vigueur et aux dossiers approuvés.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 25

Aucun officier ministériel n'est autorisé à dresser des actes relatifs à un lotissement sous peine de nullité de ces actes tant que le certificat de conformité n'aura pas été délivré par le Département des T.P.T.C.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 26

Règles d'aménagement à l'intérieur d'un lotissement

Disposition des lignes

D'une manière générale, les lignes latérales seront perpendiculaires à la ligne de la voie publique, les lignes générales obliques ne seront admises que dans le but d'égaliser la superficie des lots. Cette dérogation ne peut en aucun cas être justifiée uniquement par le fait que les lignes de séparation du terrain loti sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de la voie publique.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 27

De la largeur des lots

La largeur des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminuée jusqu'à 8 mètres à condition que la largeur à l'arrière du lot soit augmentée de manière à ce que la superficie minimale prescrite soit respectée.

La largeur des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à l'arrière du lot jusqu'à 8 mètres moyennant que la largeur sur la voie publique soit augmentée de manière à ce que la superficie minimale prescrite soit respectée.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 28

Lots de coins

Les lots de coins seront dans tous les cas limités à l'intersection des voies par un arc de cercle dont le rayon devra être choisi de manière à assurer dans tous les cas une parfaite visibilité et à être conforme au présent décret.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 29

De la déclivité des lots

En aucun cas, les terrains ou parties de terrain dont la déclivité est supérieure à 50 % ne peuvent constituer des lots destinés à la construction. Dans le cas des lotissements destinés à des fins autres que résidentielles, le Département des T.P.T.C. peut exiger pour des raisons techniques la modification ou l'adoption de nouvelles dimensions de lots.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 30

Lotissements à usage résidentiel

Catégorisation des lotissements à usage résidentiel

Tout lotissement ou partie de lotissement à usage résidentiel devra obligatoirement être classé dans l'une des cinq catégories suivantes :

- a) 1ère catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots ont 1000 m² ou plus ;
- b) 2e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 600 à 999 m² ;
- c) 3e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 250 à 599 m² ;
- d) 4e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 100 à 249 m² ;
- e) 5e catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots ont moins de 100 m².

Décret du
6 janvier 1982
Art. 27

LOTISSEMENT

Lotissement résidentiel à caractère social

Les lotissements de 5e catégorie sont dits à caractère social. Toutefois, seuls les lotissements entrepris par l'État, par un organisme à caractère social dûment autorisé ou par toute personne dont le projet aura été au préalable autorisé par l'Office National du Logement et les T.P.T.C. peuvent faire partie de cette catégorie.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 39

Spécifications des différentes catégories de lotissement

Ces diverses catégories de lotissements répondent aux spécifications suivantes :

1ère catégorie :

- Pente maximale des lots : 50%
- Largeur minimale des lots : 20 mètres
- Profondeur minimale des lots : 20 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 35 x 35 mètres

2e catégorie :

- Pente maximale des lots : 50%
- Largeur minimale des lots : 16,25 mètres
- Profondeur minimale lots : 16,25 mètres
- Dimension des lots de coin : 25x25 mètres.

3e catégorie :

- Pente maximale des lots : 15%
- Largeur minimale des lots : 13 mètres
- Profondeur minimale des lots : 16,25 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 20 x 20 mètres.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 40

4e catégorie :

- Pente maximale des lots : 15%
- Largeur minimale des lots : 8 mètres
- Profondeur minimale des lots : 12,50 mètres
- Dimension minimale des lots de coin : 12,50 x 12,50 mètres.

5e catégorie :

Ces lotissements étant spéciaux, ils seront régis par des règlements et des normes spéciaux qui devront être soumis à l'approbation des T.P.T.C.

**Création
d'espace vert**

Pour tout lotissement dans des zones résidentielles et de 5 hectares au moins de superficie, le propriétaire devra réserver une superficie de un et demi pour cent (1,5 %) d'un seul tenant aux fins de création d'espace vert, de parc ou terrain de jeux. Cet espace sera constaté par acte notarié et l'administration du bien confiée à l'État. Le terrain réservé est inaliénable et ne sera utilisé par l'État que pour les usages ci-dessus mentionnés.

La localisation du terrain réservé devra être compatible à ces usages. Elle sera déterminée conjointement avec le service compétent du Département des T.P.T.C. Les terrains à trop forte déclivité de plus de 50 % ou inondables ne peuvent faire partie de cette catégorie.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 41

- Principes généraux
- Dimensions, pentes et hiérarchie des voies de circulation

Principe généraux

La voie publique appartient à l'État et tout individu a le droit de s'en servir pourvu qu'il ne nuise pas aux autres

Décret du
1er juin 2005
Art. 4

Interdictions *Souterrains*

Il est interdit de creuser des souterrains sous la voie publique sous peine de remettre les lieux en état dans un délai maximum d'un mois à partir de l'avis écrit donné par l'administration locale et sans préjudice de l'amende prévue. En cas d'urgence, la direction générale des Travaux publics exécutera les travaux de réparation aux frais du contrevenant.

Loi du
29 mai 1963
Art. 4

Ordures et eaux ménagères

Il est également interdit, soit directement ou par des ouvrages quelconques, de répandre sur la voie publique des ordures et des eaux ménagères ou autres.

Loi du
29 mai 1963
Art. 5

Ouverture de rue

Nul n'a le droit d'ouvrir une rue, (...) , sans que les plans aient été préalablement soumis au service compétent et aient reçu son approbation.

Loi du
29 mai 1963
Art. 6

Ouverture de rue

Aucune autorisation à ces fins ne sera accordée, si d'après lesdits plans, l'emprise des voies est insuffisante pour assurer une bonne orientation et une bonne circulation. Il est fait obligation de soumettre à l'approbation du département des Travaux publics, des Transports et Communications, le plan général de drainage des lotissements, de façon que l'évacuation des eaux pluviales et ménagères soit rapidement et convenablement assurées. Le département des Travaux publics pourra suivant le cas, exiger l'exécution intégrale ou partielle du plan de drainage soumis.

Dans le cas où il existe un plan général de tracé et d'alignement touchant aux terrains qui font l'objet du tracé ou du lotissement, l'autorisation ne sera accordée que si ce tracé est conforme aux indications du plan général ou s'il s'y raccorde.

Décret
1er juin 2005
Art. 7

L'administration locale peut, sur l'avis de la direction générale des Travaux publics, dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation ou de l'esthétique, apporter au tracé de la voie ou du projet de lotissement toutes modifications utiles.

Loi du
29 mai 1963
Art. 8

Dimensions, pentes et hiérarchie des voies de circulation

Largeur minimale

Toute nouvelle voie doit avoir comme largeur au moins 13 mètres et la chaussée n'aura pas moins de 7 mètres

Décret du
1er juin 2005
Art. 9

Zones à éviter

Le tracé des voies de circulation évitera tout terrain marécageux, instable, impropre au drainage, exposé aux inondations aux éboulements et aux affaissements ainsi que les zones fortement boisées à moins que des dispositions techniques spéciales soient prévues pour rendre ce projet conforme aux règles de l'art.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 31

Pente maximale

La pente maximale de ces voies ne dépassera pas :

- cinq pour cent (5 %) pour l'artère principale ;
- huit pour cent (8 %) pour toutes voies locales ;
- douze pour cent (12 %) pour toutes voies collectrices.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 31

Hiérarchie des voies de circulation

Les voies de circulation seront classées comme suit.

1) Voie locale : voie dont l'utilité consiste à donner accès aux lots. En général, elle ne doit déboucher qu'à une voie de liaison. Emprise minimale : 13 mètres. Dans les zones montagneuses à pente supérieure à 25 %, l'emprise minimale de ces voies pourra être réduite à 10 mètres sans toutefois que la pente de la route ne dépasse 12 %.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 32

2) Voie de liaison ou collectrice : voie qui relie les rues locales entre elles et les raccorde à l'artère principale. Elle dessert en même temps sa zone riveraine et sert au trafic à l'intérieur d'un quartier. Emprise minimale 15 mètres.

Hiérarchie des voies de circulation (suite)

3) Artère principale : voie qui reçoit tout le trafic circulant entre les différents quartiers d'une ville.

L'artère assure les déplacements de longue distance à l'intérieur de cette ville ainsi que la liaison du réseau urbain, avec les routes nationales. L'emprise minimale de l'artère principale sans terre-plein central et avec stationnement est de 23 mètres.

L'emprise minimale de l'artère principale avec terre-plein central et sans stationnement est de 27 mètres.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 32

4) Voie industrielle : voie dont l'utilité principale consiste à donner accès aux établissements industriels. Elle est destinée à recevoir un trafic lourd.

L'emprise minimale est de 15 mètres.

5) Voie rapide ou autoroute : voie pour la circulation à grande vitesse des automobiles et sans croisements à niveau avec les voies locales. L'emprise minimale est de 32 mètres.

Impasses

Toute voie se terminant par un cul-de-sac (impasse) devra comporter un rond-point dont le rayon extérieur ne sera pas inférieur à 13 m 50.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 33

Ronds-points

Le rond-point de toute voie terminée par un cul-de-sac (impasse) devra être relié à une rue voisine existante par une voie piétonnière de 3 m de largeur minimale.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 34

Intersections

Un champ de visibilité de 60 mètres devra être assuré à l'intersection des rues, sur chacune de ces rues. Ce champ de visibilité sera mesuré à partir du point d'intersection des axes de ces rues.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 35

Les intersections de deux voies locales sur une troisième doivent être distantes de 60 mètres au minimum. Les intersections de deux voies collectrices sur une troisième doivent être distantes de 120 mètres au minimum. Ces distances seront mesurées à partir des axes de ces voies.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 36

Dans tout lotissement, l'angle d'intersection ne sera en aucun cas inférieur à 75 degrés. Les intersections à droit seront préférées. Dans tous les cas, un alignement droit sera respecté avant le point d'intersection sur les deux voies.

Décret du
6 janvier 1982
Art. 37

Rayons minimaux des courbes

Les rayons minimaux des courbes de raccordements intersections sont fixés comme suit :

- raccordement de deux artères principales 30 m
- raccordement d'une artère et d'une collectrice 12 m
- raccordement de 2 collectrices 7 m
- raccordement d'une voie locale et d'une autre 7 m
- raccordement d'une voie industrielle et d'une autre 12 m
- raccordement de 2 voies industrielles 12 m

Décret du
6 janvier 1982
Art. 38

Trottoirs

Sur les grandes voies d'entrée et de sortie des villes, de même que sur les grandes voies de résidence et les rue d'intense circulation, (...) il est fait obligation de laisser entre la chaussée et les clôtures des terrains riverains, un espace libre de 2 mètres au moins de largeur. Les frais de construction et d'aménagement de ces trottoirs seront supportés dans la proportion de 50 % par les propriétaires sur devis et plan préparés par le département des Travaux publics, des Transports et Communication.

Loi du
29 mai 1963
Art. 14

Personne n'a le droit d'obstruer par des étalages ou des objets de quelque nature que ce soit les trottoirs ou galeries qui servent exclusivement au passage des piétons.

Les trottoirs ou galeries d'une même rue doivent être au même niveau pour faciliter le passage des piétons. Toute infraction à cet article entraînera pour son auteur l'amende prévue à l'article 279 mais également l'obligation de faire place nette sans délai.

Décret du
1er juin 2005
Art. 15

- Principes généraux
- Exemples de Servitudes dans les textes de loi

Principe généraux

Servitudes d'utilité publique

Dans l'intérêt d'une meilleure utilisation des ressources naturelles et du développement rural, de l'aménagement du territoire, celui de la salubrité des zones rurales et urbaines, des autres nécessités des services publics tels ceux de la sécurité collective et de l'urbanisme, il sera établi des servitudes d'utilité publique à la charge des propriétaires de biens fonciers dans les neufs départements géographiques.

Loi du
27 septembre
1979
Art. 3

Les servitudes d'utilité publique sont des assujettissements ou charges permanentes et obligations établies par les lois, arrêtés et règlements, et imposés, dans l'intérêt général de la collectivité, soit aux propriétaires eux-mêmes par rapport aux immeubles ou droits immobiliers. Ses effets sont restrictifs et limitatifs de la jouissance de propriétaire ou de l'immeuble assujetti.

Loi du
27 septembre
1979
Art. 5

Ces servitudes consistent le plus souvent dans une obligation de faire ou de ne pas faire, imposé au propriétaire.

Elles peuvent être classées en trois catégories :

- a) Celles obligeant le propriétaire à ne pas utiliser son fonds à des activités impropres ou de nature à nuire à l'environnement (interdiction de construire, de se livrer à certaines cultures et travaux et autres)
- b) Celles permettant à l'Administration d'imposer au fonds une certaine emprise (occupation temporaire, implantation de certains ouvrages permanents et autres)
- c) Celles contraignant le propriétaire à effectuer certains travaux (obligation de cultiver, d'exploiter, de protéger le sol notamment contre l'érosion)

Loi du
27 septembre
1979
Art. 6

La charge est établie, non pas dans l'intérêt d'un autre fonds mais dans l'intérêt public. Elle affecte directement le bien grevé.

Loi du
27 septembre
1979
Art. 7

La servitude d'utilité publique s'applique :

- 1) à tous les immeubles privés,
- 2) à ceux appartenant à l'État, aux communes, aux établissements publics.

Loi du
27 septembre
1979
Art. 8

Elle grève l'immeuble litigieux ou non indépendamment de la volonté du propriétaire ou du contestataire qu'il soit adulte, mineur ou interdit, et sans que son consentement ou celui du tuteur ou curateur soit nécessaire.

La servitude d'utilité publique ne doit profiter qu'à la collectivité.

Peuvent être bénéficiaire de cette charge :

- a) Les personnes morales publiques,
 - 1) les collectivités territoriales, l'État, la commune,
 - 2) les établissements publics.
- b) les concessionnaires de services publics ou mixtes.

Loi du
27 septembre
1979
Art. 7

La servitude d'utilité publique est établie en vertu d'une loi dans des domaines déterminés. Des arrêtés présidentiels ou communaux, ou des communiqués ministériels suivant les cas viendront déterminés les conditions d'exercice, sa durée, la zone grevée et autres.

Loi du
27 septembre
1979
Art. 11

La servitude d'utilité publique, à moins d'une disposition formelle de la loi en certains cas, donne droit à une indemnité, pour des dégâts causés aux champs et récoltes et pour des préjudices matériels survenus aux propriétaires à l'occasion de l'exécution des travaux.

Loi du
27 septembre
1979
Art. 12

Servitude de droit privé

Une charge imposée sur une propriété foncière pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire.

Code Civil
Art. 517

Sélection¹ de servitudes dans les textes de loi

Servitude de reculement

Sur les grandes voies d'entrée et de sortie des villes, de même que sur les grandes voies de résidence et les rues d'intense circulation, il sera établi, à partir et en arrière de la clôture, une servitude jardin de 5 mètres où aucune construction ne pourra être érigée. Il sera aménagé, toutes les fois qu'il sera jugé nécessaire, des trottoirs en bordure de ces voies et rues. Pour cela, il est fait obligation de laisser entre la chaussée et les clôtures des terrains riverains, un espace libre de 2 mètres au moins de largeur.

Loi du
29 mai 1963
Art. 14

Les frais de construction et d'aménagement de ces trottoirs seront supportés dans la proportion de 50 % par les propriétaires sur devis et plan préparés par le département des Travaux publics, des Transports et Communication.

Servitude de passage sur la propriété d'autrui

Le propriétaire dont le fonds est enclavé, et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de sa propriété, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Code Civil
Art. 549

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fond enclavé à la voie publique.

Code Civil
Art. 550

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Servitude d'écoulement des eaux

Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire du fonds inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Code Civil
Art. 518

1 Les servitudes dans le législatif et le réglementaire de l'urbanisme en Haïti n'étant pas codifiées et se retrouvant dans des textes épars, il est difficile d'en dresser un tableau exhaustif.

SERVITUDES

	Aucun propriétaire ne pourra refuser de laisser drainer son fonds, ni s'y opposer.	Code Rural Art. 173
Servitude de non-constructibilité	il n'est permis de planter des arbres qu'à la distance de six pieds de la ligne séparative des deux propriétés. Le voisin peut exiger que les arbres plantés à une moindre distance soient arrachés.	Code Civil Art. 542
	On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur la propriété de son voisin, s'il n'y a six pieds de distance entre le mur où on les pratique et ladite propriété. On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur la même propriété, s'il n'y a deux pieds de distance.	Code Civil Art. 546
	Les distances dont il est parlé aux deux articles précédents se comptent depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.	Code Civil Art. 547
	En dehors de la zone commerciale, aucune construction ne peut être élevée sur un terrain situé entre deux corps de bâtiment ou entre deux maisons faisant partie de même lot, si ce terrain ne mesure pas au moins huit mètres de largeur.	Loi du 29 mai 1963 Art. 17
Servitude d'exploitation des terrains	Le propriétaire foncier doit cultiver, exploiter le sol et le protéger notamment contre l'érosion. La sanction de cette obligation est prévue par la Loi.	Constitution de 1987 Art. 36-4
Servitude de classement	L'immeuble classé ne pourra être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si le conseil des ministres n'a donné son consentement suite au rapport conforme de la Commission Nationale du Patrimoine.	Décret du 10 mai 1989 Art. 15

Servitude de non-constructibilité

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé ou proposé pour le classement sans une autorisation du Conseil des ministres.

Nul ne peut acquérir des droits par prescription ou autres sur un immeuble classé.

Les servitudes légales qui peuvent causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés.

Aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé qu'avec l'agrément du Conseil des ministres.

Décret du
10 mai 1989
Art. 18

Servitude de cour commune

En dehors de la zone commerciale, aucune construction ne peut être élevée sur un terrain situé entre deux corps de bâtiments ou entre deux maisons faisant partie du même lot, si ce terrain ne mesure au moins huit mètres de largeur

Loi du
29 mai 1963
Art. 17

Servitude de protection des sols

Il est interdit de déboiser ou de défricher aucun terrain présentant une déclivité de plus de 30 degrés dans les zones arides, de plus de 40 degrés dans les zones semi-arides, et de plus de 50 degrés dans les zones pluvieuses.

Loi du
24 mai 1962
Art. 63

Il est fait obligations aux propriétaires et occupants des terres situées dans les savanes d'y planter des brise-vent sur trois rangées à chaque kilomètre en lignes perpendiculaires à la direction des vents dominants en collaboration avec le Département de l'Agriculture (actuellement Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural) ou de tout autre organisme.

Loi du
24 mai 1962
Art. 80

Servitude non aedificandi

Il est également interdit:

1) de construire des maisons d'habitation, water-closets et fosses d'aisance au dit bassin d'alimentation. Les constructions qui s'y trouvent déjà seront, s'il y a lieu transportées ailleurs.

Décret du
20 mars 1943
Art. 2

SERVITUDES

Servitude non aedificandi (suite)	2) d'extraire des roches calcaires au dit bassin d'alimentation, de mutiler, de débrancher, ou d'abattre les arbres qui s'y trouvent, d'y détruire les taillis.	
Protection des sources et captages	3) de construire de nouveaux fours à chaux au dit bassin d'alimentation. Ceux qui y sont déjà construits ne pourront être utilisés que sur autorisation écrite du Service National de la Production Agricole et de l'Enseignement Rural. La demande d'autorisation indiquera la source d'approvisionnement en roches calcaires et en bois de chauffage, laquelle sera contrôlée par le dit Service.	Décret du 20 mars 1943 Art. 2
	Aucune maison d'habitation, aucune fosse d'aisance, aucune étable ou écurie, aucun cimetière ne peuvent être érigés au bassin d'alimentation d'une source à l'intérieur du périmètre de protection qui sera fixé par les Départements de l'Agriculture ¹ et des Travaux Publics ² .	Code Rural Art. 146
Servitudes relatives aux zones sous protection	Il pourra être désigné sous la dénomination de zones sous protection, toutes étendues de terre appartenant, soit à l'État, soit à des particuliers dont la protection s'avère nécessaire et urgente pour le bien-être de la collectivité.	Loi du 17 août 1955 Art. 15
	Les zones sous protection sont toute étendue de terrain dont l'utilisation sera réglementée par le département de l'Agriculture, dans le but de combattre l'érosion, de protéger la santé publique, d'assurer la saine récréation ou de promouvoir le tourisme.	Loi du 17 août 1955 Art. 16
	Les limites de ces zones seront déterminées par le département de l'Agriculture, conjointement avec celui des Finances et des Travaux publics.	Loi du 17 août 1955 Art. 17

1 Actuellement Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural

2 Actuellement Ministère des Travaux Publics, Transport et Communication

Sont déclarées zones sous protection:

- a) toute étendue de terre appartenant à l'État ou à des particuliers sur une superficie d'au moins 5 hectares, autour des cascades, chutes d'eau et autour des sources alimentant en eau potable des agglomérations urbaines et rurales,
- b) toute étendue de terres appartenant à l'État ou à des particuliers autour des sources thermales ou sulfureuses, autour des réservoirs d'eau généralement quelconque, sur une superficie d'au moins 5 hectares,
- c) toute étendue de terres appartenant à l'État ou à des particuliers formant le bassin hydrographique des sources et des cours d'eau,
- d) toute étendue de terres appartenant à l'État ou à des particuliers qui seront désignées par le département de l'Agriculture conformément à l'article 16.

Loi du
17 août 1955
Art. 18

Dans les limites des zones sous protection, des étendues de terres pourront être conformément à la loi du 3 février 1926, déclarées zones réservées et retirées de toute exploitation.

Loi du
17 août 1955
Art. 19

L'Administration générale des contributions sera tenue d'obtenir l'avis du département de l'Agriculture avant de donner suite à toute demande d'affermage de terres de l'État situées dans les zones dites sous protection.

Loi du
17 août 1955
Art. 20

Les propriétaires de terrains relevant d'une zone sous protection devront se munir, avant toute exploitation, d'une autorisation délivrée par le département de l'Agriculture, dans laquelle seront stipulées les conditions auxquelles est subordonnée l'utilisation de ces terres.

Loi du
17 août 1955
Art. 20

Servitudes de visibilité

Les propriétés riveraines situées à proximité des voies publiques, des croisements, virages ou des points dangereux pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Décret du
1er juin 2005
Art. 11

Servitudes de visibilité (suite)

Les servitudes de visibilité comportent suivant le cas :

1. l'obligation de supprimer les murs de clôture et de remplacer par des grilles ou d'arrondir au maximum les angles, de supprimer les plantations gênantes, et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal au niveau qui est fixé par le plan de dégagement établi par le ministère chargé des transports ;
2. l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;
3. le droit pour le ministère chargé des transports d'opérer la résection des talus remblais et tous les obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Décret du
1er juin 2005
Art. 11

- Domaine public de l'État
- Domaine public hydraulique de l'État

Domaine public de l'État

Domaine Public de l'État Le Droit de propriété ne s'étend pas au littoral, aux sources, rivières, cours d'eau, mines et carrières. Ils font partie du domaine public de l'État. Constitution de 1987 Art. 36-5

Littoral Le littoral appartient au domaine public de l'État. Aucune occupation, exploitation, construction, établissement ne peut entraver le libre accès au domaine public maritime, ni la libre circulation sur les plages du pays. Décret du 12 octobre 2005 Art. 126

Domaine public hydraulique de l'État

Domaine public hydraulique de l'État Le domaine public hydraulique de l'État est inaliénable, imprescriptible et non saisissable. Seuls des droits d'usage temporaire peuvent y être accordés dans les conditions prévues expressément par la loi. L'usage justifié et rationnel de l'eau ne peut être accordé qu'en harmonie avec l'intérêt social et le développement du pays. Décret du 12 octobre 2005 Art. 95

Le domaine public hydraulique est composé du domaine public hydraulique naturel et du domaine public hydraulique artificiel.

Font partie du domaine public hydraulique naturel de l'État :

- a) les cours d'eau, fleuves, rivières, ravins et leurs berges jusqu'à la ligne atteinte par les eaux durant les crues décennales, les lacs, les étangs et les lagunes,
- b) les nappes alluviales,
- c) les sources et les eaux minérales,
- d) les strates géologiques où passent ou sont stockées des eaux souterraines,
- e) les milieux humides.

Décret du 12 octobre 2005 Art. 112

Font partie du domaine public hydraulique artificiel de l'État :

- a) les ouvrages de défense contre les inondations et leurs dépendances,
- b) les ouvrages pour le contrôle des débits,
- c) les ouvrages hydrauliques réalisés pour cause d'utilité publique par l'État ou pour son compte, incluant canaux, aqueducs, digues ou barrages appartenant à un ou plusieurs propriétaires,
- d) les terrains qui sont nécessaires pour l'accès et l'entretien des ouvrages précités.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 112

Le Droit de propriété ne s'étend pas au littoral, aux sources, rivières, cours d'eau, mines et carrières. Ils font partie du domaine public de l'Etat.

Constitution
de 1987
Art. 36-5

- Patrimoine dans la Constitution de 1987
- Convention concernant la protection du Patrimoine Mondial Culturel et Naturel
- Classement d'immeubles
- Institutions responsables de la protection du Patrimoine
- Indemnité en cas de classement d'immeubles

Patrimoine dans la Constitution de 1987

Patrimoine National selon la Constitution de 1987

Les richesses archéologiques, historiques, culturelles et folkloriques du Pays de même que les richesses architecturales, témoins de la grandeur de notre passé, font partie du Patrimoine National. En conséquence, les monuments, les ruines, les sites des grands faits d'armes de nos ancêtres, les centres réputés de nos croyances africaines et tous les vestiges du passé sont placés sous la protection de l'État.

Constitution de 1987
Art. 215

Convention concernant la Protection du Patrimoine Mondial, Culturel et Naturel

Patrimoine Culturel selon la Convention concernant la Protection du Patrimoine Mondial Culturel et Naturel

Aux fins de la présente Convention sont considérés comme "patrimoine culturel" :

- les monuments: oeuvres architecturales, de sculpture ou de peinture monumentales, éléments ou structures de caractère archéologique, inscriptions, grottes et groupes d'éléments, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science,
- les ensembles: groupes de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science,
- les sites: œuvres de l'homme ou œuvres conjuguées de l'homme et de la nature, ainsi que les zones y compris les sites archéologiques qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue historique, esthétique, ethnologique ou anthropologique.

Convention de 1972 concernant la Protection du Patrimoine Mondial Culturel et Naturel
Art. 1

PROTECTION DU PATRIMOINE

Aux fins de la présente Convention sont considérés comme "patrimoine naturel" :

- les monuments naturels constitués par des formations physiques et biologiques ou par des groupes de telles formations qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue esthétique ou scientifique,
- les formations géologiques et physiographiques et les zones strictement délimitées constituant l'habitat d'espèces animales et végétales menacées, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de la science ou de la conservation,
- les sites naturels ou les zones naturelles strictement délimitées, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de la science, de la conservation ou de la beauté naturelle.

Convention de 1972 concernant la Protection du Patrimoine Mondial Culturel et Naturel Art. 2

Rôle de l'état Selon la Convention concernant la Protection du Patrimoine Mondial Culturel et Naturel

Il appartient à chaque Etat partie à la présente Convention d'identifier et de délimiter les différents biens situés sur son territoire et visés aux articles 1 et 2 ci-dessus.

Convention de 1972 concernant la Protection du Patrimoine Mondial Culturel et Naturel Art. 3

Classement d'immeubles

Immeubles considérés comme Bien culturel

a) Est considéré comme bien culturel : tout immeuble qui présente un intérêt public au point de vue historique ou artistique ou classé comme monument historique.

b) Sont également considérés comme biens culturels les immeubles situés en Haïti qui appartiennent ou appartiendront soit à l'Etat, soit aux communes ou toute autre personne publique ou privée, établissement public, privé, ou d'utilité publique de même que ceux qui constituent ou constitueront des monuments préhistoriques ou archéologiques, les terrains qui renferment ou

Décret du 10 mai 1989 Art. 8

Immeubles considérés comme Bien culturel (suite)

renfermeraient des sites ou gisements préhistoriques, des sources thermales, ceux qui constituent ou constitueront des sites ou monuments naturels à caractère artistique, des immeubles dont le classement est ou sera réclamé pour isoler, dégager ou assainir, ceux qui, aux termes du présent article, demeurent et demeureront classés.

Décret du
10 mai 1989
Art. 8

La désignation des immeubles envisagés à l'article précédent sera faite par décision du conseil des ministres sur le rapport de la Commission Nationale du Patrimoine.

Une liste desdits immeubles ainsi classés sera publiée au journal officiel. En outre, il sera dressé, pour chacun d'eux, un extrait de ladite liste reproduisant tout ce qui le concerne; cet extrait sera transcrit au bureau de la conservation des Hypothèques de la situation de l'immeuble, par les soins de la Direction Générale des Impôts. Cette transcription ne donnera lieu à aucune perception de droits au profit du trésor.

Convention de
1972
concernant
la Protection
du Patrimoine
Mondial
Culturel et Naturel
Art. 1

Ces formalités remplies, ces immeubles seront cadastrés comme biens du domaine public et seront inscrits dans un registre spécial que tiendra à cet effet la Cour Supérieure des Comptes; ceux d'entre eux qui constituaient jusque-là des dépendances du domaine privé de l'Etat ou des communes sont ou seront de droit transférés dans le domaine public et seront de même cadastrés et enregistrés à ce titre.

Sont compris parmi les immeubles susceptibles d'être classés d'office aux termes du présent décret, tout immeuble ou terrain qui offre ou offrira de l'avis de la Commission Nationale du Patrimoine les mêmes caractères que ceux désignés à l'article 8 du présent décret et qui appartiennent ou appartiendront aux particuliers. Il en est de même de ceux dont le classement est ou sera jugé indispensable pour isoler, dégager ou assainir un immeuble classé ou proposé pour le classement.

Décret du
10 mai 1989
Art. 8

Proposition de classement d'immeubles

La proposition de classement des immeubles ou terrains visés à l'article 8 ci-dessus fera l'objet d'une décision du Conseil des ministres, prise sur le rapport de la Commission Nationale du Patrimoine.

Une fois admise, elle sera notifiée au(x) propriétaire(s) ou possesseur(s) et dès lors, elle produira tous les effets du classement; ces effets ne cesseront de s'appliquer que si le classement définitif n'intervient pas dans les quinze mois de cette notification. Le classement définitif sera prononcé par arrêté du Chef de l'État dont un extrait sera transcrit, sans frais pour le trésor, comme il est prévu à l'article 9 du présent décret.

Décret du
10 mai 1989
Art.11

Édifices jugés susceptibles de présenter un intérêt archéologique, historique ou artistique

Les édifices ou parties d'édifices publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat sont jugés susceptibles de présenter, à plus ou moins brève échéance, un intérêt archéologique, historique ou artistique suffisant pour en rendre souhaitable la préservation, pourront, à toute époque, sur le rapport de la Commission Nationale, et par avis du ministère de tutelle, dûment autorisé par le Conseil des ministres, être inscrits dans un registre à cet effet tenu par la Cour Supérieure des Comptes et du Contentieux Administratif.

Ladite inscription sera notifiée au(x) propriétaire(s) ou possesseur(s) et entraînera pour lui l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble inscrite sans avoir six mois au préalable, avisé le ministère compétent de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent d'y faire effectuer. Ce ministère ne pourra s'opposer auxdits travaux qu'en engageant la procédure de classement, telle qu'elle est prévue par le présent décret.

Décret du
10 mai 1989
Art.12

Toutefois, si lesdits travaux avaient pour dessein ou pour effet d'opérer le morcellement ou le dépeçage de l'édifice ou de la partie de l'édifice inscrit, dans le seul but de vendre en totalité ou en partie les matériaux ainsi détachés, le ministère de tutelle dispose d'un délai de cinq années pour faire procéder au classement, et est autorisé, dans l'intervalle, d'ordonner de surseoir aux travaux dont il s'agit.

Constructions
anciennes
classées
patrimoine
national

Les constructions anciennes suivantes constituant des créations architecturales isolées ou groupées, rurales ou urbaines qui portent témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un évènement historique et répondant, en cela à la définition admise de Monuments Historiques, sont classées Patrimoine National:

Arrêté du
23 août 1995

- **Citadelle Henry** à Milot
- **Palais de Sans-Souci** et ses dépendances
- **Site Fortifié de Ramiers** à Milot
- **Fort Magny** (Batterie du Gris-Gris) au Cap-Haïtien
- **Fort Picolet** au Cap-Haïtien
- **Fort-aux-Dames** au Cap-Haïtien
- **Fort Belly** au Cap-Haïtien
- **Vestiges coloniaux de Labadie** au Cap-Haïtien
- **Résidence de Anténor Firmin** au Cap-Haïtien
- **Pénitencier du Cap-Haïtien** au Cap-Haïtien
- **Fort Labouque** à Fort-liberté
- **Batterie de l'Anse** à Fort-Liberté
- **Fort Saint Charles** à Fort-Liberté
- **Fort Saint Frédéric** à Fort-Liberté
- **Fort Saint Joseph** à Fort-Liberté
- **Fort Georges** au Môle Saint-Nicolas
- **Fort du Ralliement** au Môle Saint-Nicolas
- **Batterie de Vallière** au Môle Saint-Nicolas
- **Edifices Militaires du Vieux Quartier** au Môle Saint-Nicolas
- **Fort Doko** à Marchand Dessalines
- **Fort Décidé** à Marchand Dessalines
- **Fort Fin-du-Monde** à Marchand Dessalines
- **Fort Madame** à Marchand Dessalines
- **Fort Culbuté** à Marchand Dessalines
- **Palais de la Belle Rivière** dit Palais aux 365 portes à Petite-Rivière de l'Artibonite
- **Fort de la Crête-à-Pierrot** à la Petite-Rivière de l'Artibonite
- **Fort Jacques** à Fermathe
- **Fort Alexandre** à Fermathe
- **Fort des Oliviers** à Saint-Louis-du-Sud
- **Fort Saint-Louis** à Saint-Louis -du-Sud
- **Citadelle des Platons** à Ducis
- **1

1 Le marché Hippolyte a été déclaré Patrimoine National par arrêté présidentiel du 11 juin 2010.

Institutions responsables de la protection du Patrimoine

Décret du
29 mars 1979
incluant
l'ISPAN

L'Institut (Institut de Sauvegarde du Patrimoine National) a pour objet :

a) d'inventorier et, en collaboration avec les secteurs concernés, de classer, d'assurer les études et l'exécution de projets de protection, de restauration et de mise en valeurs des sites, villes, agglomérations, monuments à caractère historique, des témoignages archéologiques et historiques , terrestres et maritimes , des sites naturels , ruines et immeubles à caractère historique ou artistique faisant partie du patrimoine national

b) d'aider à la promotion et au développement des activités publiques et privées visant à la conservation d'aspects spécifiques du patrimoine national

Décret du
29 mars 1979
Art. 2

Commission
nationale du
patrimoine

La Commission a pour mission de présenter au Gouvernement des recommandations sur toute question relative à la conservation du patrimoine culturel visée par le présent décret. Elle est mandatée pour recevoir et entendre les requêtes et suggestions individuelles ou collectives sur toute question visée par le présent décret.

La Commission se réunit au moins tous les deux mois ou toutes les fois que les circonstances l'exigent sur convocation de son Président

Décret du
10 mai 1989
Art.3

Indemnité en cas de classement d'immeubles

Expropriation
d'immeubles
classés

Aucun immeuble classé ou proposé pour le classement ne peut faire l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique autrement que de la manière et pour les motifs prévus à l'article 13 du présent décret.

Décret du
10 mai 1989
Art.17

Indemnité représentative du préjudice résultant du classement d'office

Lorsqu'un immeuble appartenant à un particulier aura été classé d'office sans son consentement exprès, le classement pourra donner lieu au paiement d'une indemnité représentative du préjudice pouvant résulter pour le(s) propriétaire(s) de l'application de la servitude de classement d'office à charge par l'intéressé de prouver ce préjudice et d'établir avec précision les éléments propres à en favoriser l'estimation en argent, à être établie selon les lois en vigueur régissant la matière (cf: mode d'estimation).

Toute réclamation devra être produite à la Commission Nationale du Patrimoine dans les trois (3) mois qui suivent la publication de l'arrêté de classement au Moniteur.

Le Conseil des ministres, saisi de la susdite réclamation, en appréciera les motifs et s'il les estime fondés, désignera un expert qui, serment légalement prêté à cet effet, fixera le montant de l'indemnité à verser au (x) propriétaire(s) intéressé(s), s'il y a lieu. En cas de contestation à ce propos de la part de ce(s) dernier(s), il sera procédé au nom de l'État et sur le rapport de la Commission Nationale du Patrimoine compétent, approuvé par le ministre de tutelle, à l'expropriation de l'immeuble classé pour cause d'utilité publique.

Décret du
10 mai 1989
Art.13

Exceptionnellement, la procédure prévue par la loi du 5 septembre 1979 ne sera pas d'application en l'espèce. Une loi ou un décret à l'initiative du Pouvoir Exécutif viendra réaliser l'expropriation, fixer l'indemnité à accorder au(x) propriétaire(s) selon avis de la commission et ordonner l'incorporation de l'immeuble exproprié au domaine public dans les formes prescrites au dernier alinéa de l'article 9 du présent décret.

Délai de (15) mois en cas d'intention d'expropriation

L'expropriation forcée des immeubles visés à l'article 13 ci-dessus sera réalisée de la manière prescrite par l'article 9 du présent décret, préalablement à leur classement. Et à compter du jour où l'État notifie au(x) propriétaire(s) d'un immeuble non classé son intention d'en réaliser l'expropriation, tous les effets du classement s'appliquent de plein droit à l'immeuble visé. Cependant, si la loi ou le

Décret du
10 mai 1989
Art.14

PROTECTION DU PATRIMOINE

Délai de (15) mois en cas d'intention d'expropriation (suite)

décret consacrant ladite expropriation n'intervient pas dans les quinze (15) mois de cette notification, ces effets cessent automatiquement.

L'immeuble, objet de l'expropriation, est de droit classé comme monument historique et un extrait de la loi ou du décret d'expropriation sera transcrit comme il est prévu à l'article 13 du présent décret.

Décret du
10 mai 1989
Art.14

Mesures de Protection d'un immeuble classé

L'immeuble classé ne pourra être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si le conseil des ministres n'a donné son consentement suite au rapport conforme de la Commission Nationale du Patrimoine.

Les travaux autorisés par le Conseil des Ministres doivent être exécutés suivant les normes qui ont été établies par l'ISPAN et sous la supervision de cette institution.

Le Conseil des ministres peut en outre autoriser l'exécution par les soins de l'ISPAN et aux frais de l'État avec le concours éventuel de l'intéressé, des travaux de réparation ou d'entretien qui sont jugés indispensables à la conservation des monuments classés qui n'appartiennent pas à l'État.

Décret du
10 mai 1989
Art.15

Dans le cas où les intéressés auraient déclaré n'être pas en mesure de fournir ce concours, ils pourront solliciter de l'État une assistance pour l'obtention du crédit nécessaire et à des conditions préférentielles qui leur permettront d'exécuter ces travaux selon les normes établies par l'ISPAN, conformément à ce même article. L'immeuble pourra être exproprié par une loi ou un décret si aucun accord n'a pu intervenir entre les parties.

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé ou proposé pour le classement sans une autorisation du Conseil des ministres.

Décret du
10 mai 1989
Art.18

Nul ne peut acquérir des droits par prescription ou autres sur un immeuble classé.

Les servitudes légales qui peuvent causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés.

Décret du
10 mai 1989
Art.18

Aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé qu'avec l'agrément du Conseil des ministres.

Les effets du classement, tels qu'ils sont déterminés par les dispositions du présent décret, suivent l'immeuble en quelques mains qu'il passe.

Décret du
10 mai 1989
Art.19

Aucune aliénation d'un immeuble classé ou d'un immeuble simplement proposé pour le classement ou inscrit ne peut avoir lieu, à peine de nullité que par acte authentique. En outre, son propriétaire en donnera préalablement avis aux ministères concernés. L'Etat jouira d'office d'un délai de quinze (15) mois à compter de la date de cette notification, pour en faire l'acquisition de gré à gré, ou à défaut d'accord, en réaliser l'expropriation s'il le juge utile. Passé ce délai, ledit immeuble pourra être aliéné par son propriétaire.

Décret du
10 mai 1989
Art.20

Occupation temporaire en cas de travaux de consolidation

Pour assurer l'exécution des travaux urgents de consolidation dans les immeubles classés, le ministre de tutelle, dûment autorisé par le Conseil des ministres, à défaut d'accord amiable avec les propriétaires, pourra autoriser l'occupation temporaire de ces immeubles ou des immeubles voisins.

Décret du
10 mai 1989
Art.16

Un avis publié au journal officiel indiquera que cette occupation est ordonnée sans que sa durée puisse en aucun cas excéder quinze (15) mois, et sans qu'elle puisse donner lieu à aucune autre indemnité à la charge de l'Etat que celle de verser aux propriétaires, pendant toute la durée de l'occupation, le montant des loyers de l'immeuble en question.

Déclassement d'un immeuble

Le déclassement total ou partiel d'un immeuble est prononcé par arrêté présidentiel, pris sur le rapport motivé de la Commission Nationale du Patrimoine, préalablement approuvé par le Conseil des ministres.
Mention de l'arrêté de déclassement sera faite en marge de la transcription à laquelle avait donné lieu le classement de l'immeuble envisagé.

Décret du
10 mai 1989
Art.21

- Principes généraux
- Autres dispositions

Principes Généraux

Principes généraux

La protection de l'environnement doit faire partie intégrante de tout plan de développement économique ou social, de toute politique sectorielle et de leur stratégie de mise en œuvre en vertu du principe général de l'interdépendance entre l'environnement et le développement selon lequel la paix, le développement et la protection de l'environnement sont indissociables.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 5

Toute personne a droit à un environnement sain et agréable. Ce droit est assorti de l'obligation constitutionnelle de protéger l'environnement.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 9

Pour être efficace, la politique d'amélioration de l'environnement en milieu urbain et la planification urbaine doivent être étroitement liées. Il est indispensable de prendre en compte les considérations écologiques et environnementales dans toute démarche pour protéger et améliorer la sécurité et la qualité de vie en milieu urbain.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 40

Les politiques, plans, programmes, projets ou activités susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement doivent obligatoirement faire l'objet d'une évaluation environnementale à charge de l'institution concernée. Le processus d'évaluation environnementale couvre l'étude d'impact environnemental (ÉIE), la déclaration d'impact environnemental, le permis environnemental et les audits environnementaux.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 56

L'affectation et l'aménagement du sol à des fins agricoles, industrielles, urbaines, d'infrastructures de communication ou autres, ainsi que les travaux d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol pouvant porter atteinte à l'environnement, donnent lieu à une étude d'impact sur l'environnement.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 94

Autres Dispositions

Étude d'impacts

Les infrastructures conçues pour l'aménagement du territoire à quelque échelle que ce soit seront étudiées et mises en oeuvre en tenant compte :

- a) de la capacité de charge de chaque zone et région compte tenu de son climat, de ses ressources naturelles et des technologies accessibles actuellement,
- b) des déséquilibres existant actuellement dans les écosystèmes du fait des activités anthropiques ou des phénomènes naturels,
- c) de l'intérêt de regrouper la population pour faciliter l'accès aux services sociaux de base,
- d) de la localisation des aires protégées,
- e) de la distribution des principales activités industrielles, forestières, minières et de services,
- f) des spécificités, du patrimoine, des potentialités et des contraintes environnementales, culturelles ou paysagères.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 9

L'affectation et l'aménagement du sol à des fins agricoles, industrielles, urbaines, d'infrastructures de communication ou autres, ainsi que les travaux d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol pouvant porter atteinte à l'environnement, donnent lieu à une étude d'impact sur l'environnement.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 94

Limitation d'usage

Pour des raisons de conservation de ressources naturelles, de gestion de risques, ou tous les deux, l'administration publique peut établir ou déclarer, par arrêté pris après consultation des collectivités territoriales concernées, des limitations sur les usages autorisés pour les terres de certains périmètres. Un délai raisonnable ou des appuis seront fournis aux exploitants de ces terrains pour permettre leur conversion.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 95

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET URBANISME

Remise en état de site d'exploitation	Tout site (mine, carrière, dépôt ou décharge) ayant fait l'objet d'une exploitation par extraction, déversement ou enfouissement doit être remis en état. Cette remise en état est à la charge de l'exploitant et se fait selon les conditions fixées par les autorités compétentes.	Décret du 12 octobre 2005 Art. 96
Protection des voies de passage d'eaux	L'obstruction même temporaire de voies de passage d'eaux, y compris les eaux pluviales, dans le domaine public hydraulique ou de la voie publique requiert une autorisation des autorités compétentes. Tout contrevenant est passible de sanction pénale.	Décret du 12 octobre 2005 Art. 120
Protection des mers	Les déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de toute nature pouvant provoquer ou accroître la pollution des eaux continentales ou maritimes sont interdits.	Décret du 12 octobre 2005 Art. 121
Traitement des eaux usées	Les eaux usées industrielles doivent être traitées, si nécessaire, préalablement à leur décharge dans des corps récepteurs selon les normes et standards établis par voie réglementaire.	Décret du 12 octobre 2005 Art. 124
Protection du littoral	Le littoral appartient au domaine public de l'État. Aucune occupation, exploitation, construction, établissement ne peut entraver le libre accès au domaine public maritime, ni la libre circulation sur les plages du pays.	Décret du 12 octobre 2005 Art. 126
Protection de l'air	Toute pollution de l'air au-delà des normes fixées par les lois et règlements est interdite. Les normes relatives à la qualité de l'air sont définies par le ministère de l'Environnement.	Décret du 12 octobre 2005 Art. 133
	Les immeubles, établissements agricoles, commerciaux, industriels ou artisanaux, véhicules, machineries à combustion ou autres engins utilisés par toute personne sur le territoire national doivent satisfaire aux normes techniques en vigueur en matière d'émission dans l'air.	Décret du 12 octobre 2005 Art. 134

Eaux pluviales

Tous ouvrages destinés à recevoir des matières usées avec ou sans mélange d'eaux pluviales, d'eaux ménagères ou de tous autres liquides, tels qu'égouts, conduits, tinettes, fossés, puits, auront leurs parois intérieures en revêtement lisse et imperméable. Leurs dimensions seront proportionnelles au volume des matières qu'ils reçoivent. Leurs communications avec l'extérieur seront établies de telle sorte qu'aucun reflux de liquide, de matière ou de gaz nocifs puisse se produire dans l'intérieur des habitations.

Loi du
29 mai 1963
Art. 45

Aires protégées

Le Système national des aires protégées (SNAP) est constitué d'un ensemble d'unités spatiales de conservation déjà créées ou qui seront créées dans le futur selon les règles et procédures adoptées en la matière. Le SNAP comprend actuellement les parcs nationaux, les zones réservées, les réserves forestières, les sites naturels classés et les zones sous protection.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 48

Les aires protégées du SNAP doivent satisfaire à au moins un des objectifs suivants :

- a) de protéger la diversité biologique in situ,
- b) de protéger l'intégrité de certains systèmes écologiques, des paysages, ou de valeurs culturelles liées à la biodiversité, menacés de disparition,
- c) de protéger des unités hydrographiques, zones aquifères et réduire la vulnérabilité aux risques d'inondation,
- d) de contribuer à l'éducation et à la conscientisation des populations sur la beauté de la nature et des biens historiques ou culturels, sur la fragilité des écosystèmes et la nécessité de la conservation de ces valeurs,
- e) d'encourager la recherche scientifique et la connaissance de la biodiversité ou des valeurs culturelles,
- f) de profiter des ressources biogénétiques et faciliter l'accès des citoyens à ces ressources.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 49

- Principe général
- Autres dispositions

Principe Général

Principe général

Toute atteinte, toute agression, toute exploitation anarchique, toute dégradation de l'environnement sous une forme quelconque et toute action susceptible de polluer et d'altérer le cours de l'environnement ou de nuire à la nature, de même que toute omission dans le devoir de protection constituent des infractions environnementales pénalement punissables et civilement réparables, compte tenu des dommages causés.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 153

Autres Dispositions

Plan de Prévention et de Réponses aux Désastres Environnementaux

L'Etat a l'obligation de préparer et de mettre en place des Plans de Prévention et de Réponse aux Désastres Environnementaux. Le Système National de Gestion des Risques et Désastres est sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 148

Zones à risques

Les zones à risque environnemental (climatique, sismique ou hydrologique) seront identifiées, cartographiées et feront l'objet de programmes d'information du public à la charge du ministère de l'Environnement. Ces informations devront être prises en compte dans les schémas d'aménagement du territoire concernés à quelque échelle que ce soit.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 149

Défense de construire

Nul n'a le droit de construire en saillie, en avance ou en encorbellement sur la voie publique.

Loi du
29 mai 1963
Art.1

Nul n'a le droit de construire en travers d'un drainage naturel.

Loi du
29 mai 1963
Art.3

Défense de construire (Cimetière)

Aucun nouvel emplacement de cimetière ne pourra être établi sans l'autorisation préalable de la DGTP. Cette autorisation ne sera délivrée qu'après avis favorable de la division d'hygiène publique.

Loi du
29 mai 1963
Art.58

MITIGATION DES RISQUES ET URBANISME

Les terrains les plus élevés et exposés au Nord seront choisis de préférence de façon à obtenir des terrains sains et secs offrant un sous-sol bien perméable. Ils seront clos de mur de 2 mètres de haut au moins.

Loi du
29 mai 1963
Art.59

Il est interdit de construire des maisons d'habitation à moins de 100 mètres des cimetières. Les bâtiments existant dans ces zones ne peuvent être restaurés, ni agrandis sans une autorisation.

Loi du
29 mai 1963
Art.62

Si dans ces zones de 100 mètres prévus dans l'article précédent, il existe des puits, ceux-ci devront être comblés.

Loi du
29 mai 1963
Art.63

Établissements
représentant une
source de
danger pour le
voisinage

Les manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et tous établissements industriels ou commerciaux qui présentent des causes de danger ou des inconvénients, soit pour la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, soit pour la santé publique, soit encore pour l'agriculture, sont soumis à la surveillance des services compétents, du service d'hygiène, ou de la DGTP ou du Service national de la production agricole

Loi du
29 mai 1963
Art.70

Ces établissements seront divisés en trois classes. La 1re comprenant les établissements qui doivent être éloignés des habitations. La 2e ceux dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à condition que des mesures soient prises pour prévenir les dangers et les incommodités visées par l'article 70 et la 3e : ceux qui, tout en ne présentant aucun inconvénient grave pour le voisinage ou pour la santé publique, sont néanmoins soumis à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt de la santé publique.

Loi du
29 mai 1963
Art.71

Dans les zones réservées à l'habitation prévues dans les projets d'aménagement ou d'extension des villes, aucun établissement nouveau, appartenant à la 1re ou à la 2e classe ne pourra être autorisé.

En ce qui concerne les établissements existants visés par le paragraphe précédent, ne seront autorisées que les modifications qui n'accroîtront pas les risques ou la gêne créés par leur exploitation.

Loi du
29 mai 1963
Art.71

Un arrêté du président de la République déterminera ceux des établissements dangereux, insalubres, ou incommodes, qui, bien que, rangés dans la 3e classe doivent être assimilés aux établissements de 2e classe.

Les établissements ci-dessus visés ne pourront être ouverts sans une autorisation délivrée par le service compétent. Ils ne pourront être installés que dans les zones réservées aux exploitations industrielles.

Loi du
29 mai 1963
Art.72

La direction générale des Travaux publics déterminera la distance qui devra séparer les établissements dits dangereux de toutes constructions avoisinantes et de la voie publique.

Loi du
29 mai 1963
Art.73

- Principes généraux
- Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Principes Généraux

Conditions fondamentales	Nul ne peut être privé de ses biens, sauf paiement d'une juste indemnité, pour raisons d'intérêt public ou d'intérêt social, et dans les cas et selon les formes prévues par la loi.	Constitution de 1987 Art.36.1
---------------------------------	--	----------------------------------

Expropriation pour cause d'utilité publique	L'expropriation pour cause d'utilité publique peut avoir lieu moyennant le paiement ou la consignation ordonnée par justice aux ordres de qui de droit, d'une juste et préalable indemnité fixée à dire d'expert. Si le projet initial est abandonné, l'expropriation est annulée et l'immeuble ne pouvant être l'objet d'aucune autre spéculation, doit être restitué à son propriétaire originaire, sans aucun remboursement pour le petit propriétaire. La mesure d'expropriation est effective à partir de la mise en œuvre du projet.	Constitution de 1987 Art.36.2, 2e alinéa
--	---	--

Nul ne peut être privé de son droit légitime de propriété qu'en vertu d'un jugement rendu par un Tribunal de droit commun passé en force de chose souverainement jugée, sauf dans le cadre d'une réforme agraire	Convention américaine des Droits de l'Homme Art. 21.2
--	--

L'expropriation pour cause d'utilité publique n'est autorisée qu'à des fins d'exécution de travaux d'intérêt général. Constitue une cause essentielle, nécessaire et suffisante en matière d'expropriation forcée, la mission de service public affectant l'immeuble déclaré d'utilité publique pour l'exécution desdits travaux.	Loi du 5 septembre 1979 Art.1
--	----------------------------------

Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Procédure d'expropriation	La procédure d'expropriation pour cause de travaux d'utilité publique et d'intérêt général s'opère en deux phases, la première de caractère purement administratif, a lieu par voie amiable. En cas d'échec de cette conciliation préalable et obligatoire, elle devient contentieuse à la seconde.	Loi du 5 septembre 1979 Art.5
----------------------------------	---	----------------------------------

En cas de survenance d'un dissentiment systématique ou d'une volonté de non-participation à la procédure amiable d'acquisition de l'immeuble ou des terrains déclarés d'utilité publique ou d'un refus persistant du prix offert par l'Etat et ne donnant lieu d'espérer aucune solution par la voie amiable, l'Administration devra continuer ses diligences. Il en sera de même s'il y a mineur en cause, ou autres personnes frappées d'incapacités générales ou spéciales, même en cas d'indivision de terrain, de revendication de propriété ou d'action en résolution ou de jugement de partage non encore liquidé, d'hypothèque, de privilège de quelque nature que ce soit.

Loi du
5 septembre 1979
Art.6

Procédure d'expropriation (suite)

À compter de l'arrêté ou du décret du chef de l'État ou de la loi déclarant l'immeuble ou la zone d'utilité publique, le directeur des Contributions, sur la demande du Secrétaire d'État des travaux publics, Transports et Communication, invitera dans un délai de trois jours, non seulement par un communiqué publié au Journal Officiel de la République, mais encore à l'aide des organes de la Presse Parlée et Ecrite, les propriétaires et les occupants parcellaires ou non:

a) À déposer dans les 15 jours, en son office, section du Service de Contentieux, leurs titres, pièces, plan et procès-verbaux d'arpentage de leurs immeubles pour la vérification de leur superficie et le contrôle de la qualité des parties

Loi du
5 septembre 1979
Art.5

b) A déclarer audit Service :

- 1- Leur locataire, fermiers, usagers, usufruitiers, créanciers hypothécaires ou privilèges concernant le bien exproprié
- 2- Si l'immeuble est un bien de mineur ou d'un interdit ou de personne frappée d'incapacité
- 3- Si l'immeuble est une copropriété ou un bien indivis
- 4- Si l'immeuble est litigieux ou non
- 5- Si l'immeuble est grevé d'hypothèque ou affecté d'un privilège quelconque et ce, à fin de droit

Le comité Permanent d'Acquisition, en cas d'échec, renverra les parties devant le jury spécial d'évaluation et de fixation de l'indemnité, le cas de tout propriétaire refusant ou abstentionniste qui n'aura point conclu à l'aliénation amiable de son immeuble.

Loi du
5 septembre 1979
Art.25

Le jury pour évaluer l'immeuble et fixer l'indemnité à payer par l'expropriant doit retenir essentiellement :

1. La plus-value conférée à l'immeuble directement par les impenses, les améliorations et transformations qui lui ont été procurées
2. Le prix original de l'immeuble déclaré par son propriétaire au notaire ou relevé dans l'acte sous seing privé
3. La plus-value obtenue par l'immeuble et résultant de l'environnement en raison des travaux effectués par l'Etat et les Services d'entretien dans la zone, le quartier ou la section rurale.

Loi du
5 septembre 1979
Art.49

Les ordonnances rendues en matière d'expropriation pour cause de travaux d'utilité publique et d'intérêt général ne sont susceptibles que du recours en cassation. Le pourvoi exercé n'est pas recevable en dehors des cas d'incompétence, lorsque l'ordonnance est cassée, la Cour fera ordonnance nouvelle d'excès de pouvoir ou de violation de la loi, sans que le montant fixé et alloué par le jury au propriétaire ou l'occupant puisse être révisé et dépassé.

Loi du
5 septembre 1979
Art.51

- À l'échelle de la ville
- À l'échelle de la Section Communale
- À l'échelle de la Commune
- À l'échelle du bassin versant
- À l'échelle du Département
- À l'échelle Nationale
- Autres échelles

À l'échelle de la ville

Projet
d'aménagement
d'embellisse-
ment
et d'extension

Toute ville d'au moins 2 000 habitants est tenue d'avoir **un projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension.**

Ce projet, qui sera établi par la DGTP, dans un délai à fixer par le département de l'Intérieur comprendra :

- a) un plan fixant la direction, la largeur et le caractère des voies à créer ou à modifier, déterminant les emplacements, l'étendue et les dispositions des places, squares, jardins publics, terrains de jeux, parcs, espaces libre divers, marchés et indiquant les réserves boisées ou non à constituer ainsi que les emplacements destinés à des monuments édifices et services publics ;
- b) un programme déterminant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques ainsi que toutes les autres conditions y relatives et en particulier les espaces libres à réserver, la hauteur des constructions ainsi que les prévisions concernant la distribution d'eau potable, le réseau d'égouts, l'évacuation et la destination finale des matières usées et s'il y a lieu, d'assainissement du sol.

Selon l'état des lieux, les antécédents de la ville et les tendances actuelles des différents genres d'activités (commerce, industrie), il y sera prévu des zones classées comme suit :

- a) zones de résidences spéciales,
- b) zones de résidences générales,
- c) zones d'affaires spéciales,
- d) zones d'affaires générales,
- e) zone industrielle spéciale,
- f) zone industrielle générale,
- g) zone de matières nocives,
- h) zone de matières dangereuses,
- i) zones libres pour places publiques, par ses jardins,
- j) zone spéciale d'agriculture,
- k) zone normale d'agriculture.

Un arrêté de l'administration locale approuvé par le département de l'Intérieur réglera les conditions d'application des mesures ci-dessus prévues.

Loi du
29 mai 1963
Art.65

LES PLANS ET SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT

Plans d'aménagement du territoire communal, d'extension et d'embellissement des villes et des zones rurales

L'Assemblée municipale délibère et prend des résolutions sur les questions généralement quelconques se rapportant aux intérêts de la Commune. Elle peut, selon l'importance du sujet, ne formuler que de simples recommandations.

De manière particulière :

- elle ratifie le plan de développement de la Commune préparé par le Conseil de développement communal, et présenté par le maire ou la mairesse ou un de ses adjoints ;
- Elle approuve les **plans d'aménagement du territoire communal, d'extension et d'embellissement des villes et des zones rurales.**

Décret du
1er février 2006
sur la Commune
Art. 36

Schémas d'aménagement communaux et urbains

La commune a les compétences suivantes :

- 1- réalisation du zonage du territoire communal
- 2- élaboration du plan de développement communal et des **schémas d'aménagement communaux et urbains**, conformément aux procédures prévues par la loi et les règlements

Décret 2006
fixant le Cadre
de la
Décentralisation
Art. 93

Plan général de l'alignement et de nivellement

Lorsqu'une agglomération, quel que soit le chiffre de sa population, aura été détruite en tout ou en partie par suite de tremblement de terre, incendie, inondation, ou tout autre cataclysme, l'administration locale sera tenue de faire établir dans un délai à fixer par le département de l'Intérieur **le plan général de l'alignement et de nivellement des parties à reconstruire.**

Tant que le plan d'alignement et de nivellement n'aura pas été approuvé, aucune construction ne pourra être effectuée sans autorisation de l'administration locale donnée sur avis conforme du service d'urbanisme de la DGTP.

Loi du
29 mai 1963
Art. 67

À l'échelle de la Section Communale

Schéma directeur d'aménagement pour les établissements humains

Les collectivités territoriales (départements, communes, sections communales) concourent avec le pouvoir central à la protection de l'environnement, à l'aménagement du territoire et à l'amélioration du cadre de vie. En plus des obligations imposées par d'autres lois et règlements d'ordre général, elles ont pour fonctions de :
établir des **schémas directeurs d'aménagement pour les établissements humains** relevant de leur juridiction,

Décret 2006
fixant le Cadre
de la
Décentralisation
Art. 93

Plans
développement
de la section
communale

La Section communale a les compétences suivantes :
1- élaboration du **plan de développement de la Section communale** ;

Décret du
1er février 2006
fixant le cadre
de la
Décentralisation
Art. 92

Plans
communaux
d'action de
l'environnement
et de
développement
durable

participer à l'élaboration des **plans départementaux et communaux d'action de l'environnement et de développement durable**,

Décret du
12 octobre 2005
Art.25

À l'échelle de la Commune

Plan
Directeur
Pour les Centres
Urbains et
Ruraux

Le Service de Planification Urbaine est responsable de la formulation des stratégies et des objectifs concernant le développement des agglomérations urbaines et rurales en rapport avec le Plan de Développement National.

Il élabore les schémas d'aménagement détaillés, ainsi que les **Plans Directeurs pour les Centres Urbains et Ruraux**, à partir des études de planification économique et physique préparées par d'autres instances.

Il établit, pour ces Centres, les règlements d'urbanisme appropriés et les normes techniques de construction de tous bâtiments: commerciaux, industriels, résidentiels, récréatifs, culturels et autres, qu'ils soient du secteur privé ou du secteur public.

Il apprécie les rapports des Directions Régionales sur le développement des villes et, le cas échéant, propose des mesures de renforcement ou de rectification des procédures de contrôle dans ce domaine.

Décret du
20 octobre 1983
M.T.P.T.C.
Art.27

Schémas
d'aménagement
détaillé

Le Service de Planification Urbaine est responsable de la formulation des stratégies et des objectifs concernant le développement des agglomérations urbaines et rurales en rapport avec le Plan de Développement National.

Décret du
20 octobre 1983
M.T.P.T.C.
Art. 27

LES PLANS ET SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT

Schémas d'aménagement détaillé (suite)

Il élabore les **schémas d'aménagement détaillés**, ainsi que les Plans Directeurs pour les Centres Urbains et Ruraux, à partir des études de planification économique et physique préparées par d'autres instances.

Il établit, pour ces Centres, les règlements d'urbanisme appropriés et les normes techniques de construction de tous bâtiments: commerciaux, industriels, résidentiels, récréatifs, culturels et autres, qu'ils soient du secteur privé ou du secteur public.

Il apprécie les rapports des Directions Régionales sur le développement des villes et, le cas échéant, propose des mesures de renforcement ou de rectification des procédures de contrôle dans ce domaine.

Décret du
20 octobre 1983
M.T.P.T.C.
Art. 27

Schéma directeur d'aménagement urbain et d'assainissement sur une ou un regroupement de communes

L'élaboration et la mise en oeuvre des **schémas directeurs d'aménagement urbain et d'assainissement** sont de la responsabilité des municipalités agissant isolément ou en regroupement suivant procédures et modalités établies par voie réglementaire communes à l'échelle nationale.

L'administration publique centrale a le devoir d'établir un programme transparent d'appui aux municipalités et regroupements de municipalités pour l'accomplissement de cette obligation.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 41

Plan d'occupation des sols

Les collectivités territoriales (départements, communes, sections communales) concourent avec le pouvoir central à la protection de l'environnement, à l'aménagement du territoire et à l'amélioration du cadre de vie. En plus des obligations imposées par d'autres lois et règlements d'ordre général, elles ont pour fonctions de :
veiller à la mise en oeuvre **du plan d'occupation des sols**, du plan d'aménagements physiques et l'application des normes d'urbanisme,

Décret du
12 octobre 2005
Art. 25

Plan d'aménagement physique

Les collectivités territoriales (départements, communes, sections communales) concourent avec le pouvoir central à la protection de l'environnement, à l'aménagement du territoire et à l'amélioration du cadre de vie. En plus des obligations imposées par d'autres lois et règlements d'ordre général, elles ont pour fonctions de :

Décret du
12 octobre 2005
Art. 25

Plan d'aménagement physique

veiller à la mise en oeuvre du plan d'occupation des sols, **du plan d'aménagements physiques** et l'application des normes d'urbanisme,

Décret du 12 octobre 2005
Art. 25

La commune a les compétences suivantes :

- 1- réalisation du zonage du territoire communal
- 2- élaboration du plan de développement communal et des **schémas d'aménagement communaux et urbains**, conformément aux procédures prévues par la loi et les règlements ;

Décret du 1^{er} février 2006
fixant le cadre de la Décentralisation
Art. 93

Plans d'aménagement du territoire communal, d'extension et d'embellissement des villes et des zones rurales

L'Assemblée municipale délibère et prend des résolutions sur les questions généralement quelconques se rapportant aux intérêts de la Commune. Elle peut, selon l'importance du sujet, ne formuler que de simples recommandations. De manière particulière :

- elle ratifie le plan de développement de la Commune préparé par le Conseil de développement communal, et présenté par le maire ou la mairesse ou un de ses adjoints ;
- elle approuve les **plans d'aménagement du territoire communal, d'extension et d'embellissement des villes et des zones rurales.**

Décret du 1^{er} février 2006
sur la Commune
Art. 36

Plan de réforme foncière

L'Assemblée municipale doit, entre autres attributions :

- 1) Fixer les modalités de gestion des biens communaux et leur affectation ;
- 2) Statuer sur l'acceptation par le Conseil municipal des dons faits à la Commune ;
-
- 11) Sanctionner et ratifier **le plan de réforme foncière** déterminant les zones résidentielles, industrielles, agricoles et commerciales ;

Décret du 1^{er} février 2006
sur la Commune
Art. 37

Zonage du territoire communal

La commune a les compétences suivantes :

- 1- réalisation du **zonage du territoire communal**

Décret du 1^{er} février 2006
fixant le Cadre de la Décentralisation
Art. 93

À l'échelle du bassin versant

Schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'environnement (S.D.A.G.E.)

Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'environnement (SDAGE) par bassins versants ou districts hydrographiques sont opposables aux tiers après validation par les assemblées des collectivités territoriales concernées et large diffusion dans le public conformément à la loi.

Décret du 12 octobre 2005
Art. 34

À l'échelle du Département

Schéma d'aménagement départementaux

Le Service d'Aménagement du Territoire a pour attributions : Evaluer les potentiels et contraintes du territoire, de dégager les orientations nécessaires à l'élaboration du schéma d'aménagement du territoire et **des schémas d'aménagements départementaux** et d'intégrer les plans départementaux dans le plan national. Ces schémas et plans doivent inclure les recommandations pour la protection de l'environnement et être compatibles avec les objectifs nationaux de développement

Décret du 6 avril 1989
MPCE
Art. 20

Le département a les compétences suivantes :

- 1- élaboration du Plan de Développement et du **Schéma d'aménagement du Département**
- 2- participation à l'élaboration du Schéma d'aménagement du territoire national

Décret du 1er février 2006
fixant le Cadre de la
Décentralisation
Art. 94

Plans départements et municipaux de protection de l'environnement et gestion durable

L'administration publique centrale a pour obligation de fournir les appuis requis aux collectivités territoriales pour l'élaboration et la mise en oeuvre de **plans départementaux et municipaux de protection de l'environnement et de développement durable**

Décret du 12 octobre 2005
Art. 32

Plans de développement du département

L'Assemblée départementale délibère et prend des résolutions sur les questions généralement quelconques se rapportant aux intérêts du Département. L'ordre du jour de l'Assemblée est préparé d'un commun accord entre le président du Bureau de l'Assemblée et le président du Conseil départemental.

Décret du 1er février 2006
sur le
Département
Art. 42

Plans de développement du département (suite)

L'Assemblée peut, selon l'importance du sujet, ne formuler que de simples recommandations.

De manière particulière :

elle ratifie le **plan de développement du Département** préparé par le Conseil de développement du Département, et présenté par le Conseil départemental ;

Décret du
1er février 2006
sur le
Département
Art. 42

À l'échelle Nationale

Constitution de 1987 et le plan d'aménagement du territoire

La loi fixe les conditions de morcellement et de remembrement de la terre en fonction du plan d'aménagement du territoire et du bien-être des communautés concernées, dans le cadre d'une réforme agraire.

Constitution de
1987
Art. 37

Schéma d'aménagement du territoire

Le Service d'Aménagement du Territoire a pour attributions :
Evaluer les potentiels et contraintes du territoire, de dégager les orientations nécessaires à l'élaboration du **schéma d'aménagement du territoire** et des schémas d'aménagements départementaux et d'intégrer les plans départementaux dans le plan national. Ces schémas et plans doivent inclure les recommandations pour la protection de l'environnement et être compatibles avec les objectifs nationaux de développement

Décret du
6 avril 1989
MPCE
Art. 20

Le département a les compétences suivantes :

- 1- élaboration du Plan de Développement et du Schéma d'aménagement du Département
- 2- participation à l'élaboration du **schéma d'aménagement du territoire national**

Décret du
1er février 2006
fixant le Cadre
de la
Décentralisation
Art. 94

Plan national de l'habitat et du logement

Le plan national de l'habitat et du logement devra tenir compte du plan d'occupation des sols en vigueur et des spécificités ou particularités environnementales propres à chaque collectivité.

Le Plan national de l'habitat et du logement inclura dans ses propositions d'aménagement, des composantes sociales, techniques, infrastructurelles, écologiques et environnementales.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 37 - 39

LES PLANS ET SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT

Plan national de l'habitat et du logement (suite)

Le Plan national de l'habitat et du logement établira des contraintes d'aménagement sur l'environnement qui seront précisées au niveau des plans directeurs d'urbanisme ou des schémas directeurs d'aménagement urbain, communaux ou départementaux.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 37 - 39

Autres échelles

Plan de prévention et de réponse aux désastres environnementaux

L'État a l'obligation de préparer et de mettre en place des **plans de prévention et de réponse aux désastres environnementaux**. Le système national de gestion des risques et désastres est sous la tutelle du ministère de l'Intérieur et des Collectivités territoriales.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 148

Cartographie de risques

Les zones à risque environnemental (climatique, sismique ou hydrologique) seront identifiées, cartographiées et feront l'objet de programmes d'information du public à la charge du ministère de l'Environnement. Ces informations devront être prises en compte dans les schémas d'aménagement du territoire concernés à quelque échelle que ce soit.

Décret du
12 octobre 2005
Art. 149

- Code civil de 1826.
- Décret-loi du 22 juillet 1937 établissant les règles spéciales relatives à l'aménagement des villes et campagnes.
- Loi 10 août 1961 relative au recouvrement du droit d'alignement des clôtures et constructions.
- Loi du 17 août 1961 relative au recouvrement du droit d'alignement des clôtures et constructions.
- Le Code Rural du 28 mai 1962.
- Loi du 29 mai 1963 établissant des règles spéciales relatives à l'habitation et à l'aménagement des villes et des campagnes en vue de développer l'urbanisme.
- Décret du 18 mars 1968 dénommant Parcs Nationaux, Sites Nationaux, Sites Naturels toutes étendues de terres boisées ou parcs sur lesquelles sont établis des monuments historiques ou naturels.
- Décret du 23 mars 1971 modifiant l'article 29 de la loi du 22 juillet 1937 sur l'urbanisme.
- Décret du 6 avril 1977 sur le lotissement.
- Décret du 29 mars 1979 incluant l'Institut de Sauvegarde du Patrimoine National (ISPAN).
- Loi du 3 septembre 1979 réglementant les servitudes d'utilité publique.
- Loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Décret du 5 septembre 1979 sur l'occupation temporaire.
- Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel adoptée par la Conférence générale à sa dix-septième session Paris, 16 novembre 1972 ; ratifié par Haïti en 1980
- Décret du 6 janvier 1982 fixant, par rapport aux exigences imposées par l'environnement écologique et conformément à l'évolution économiques et sociales du pays, les règles spécifiques relatives à l'habitation et à l'aménagement des cités et agglomérations rurales et urbaines.
- Convention de San Salvador sur la défense du patrimoine archéologique, historique et artistique des nations américaines ratifiée par le Décret du 14 mars 1983.
- Décret du 18 octobre 1983 sur le Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications (M.T.P.T.C.).
- Loi du 13 août 1984 sur la copropriété.
- La constitution de 1987.
- Décret du 28 septembre 1987 sur la Direction Générale des Impôts (D.G.I.).

- Décret du 30 septembre 1987 portant organisation et fonctionnement du Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural (M.A.R.N.D.R.).
- Décret du 10 mars 1989 définissant l'organisation du Ministère de Planification et de la Coopération Externe (M.P.C.E.).
- Décret du 10 mai 1989 créant la Commission Nationale du Patrimoine.
- Décret du 17 mai 1990 sur le Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales (M.I.C.T.).
- Arrêté du 10 juin 1995 du conseil communal de Port-au-Prince sur l'affichage commercial.
- Arrêté du 23 août 1995 sur le patrimoine national.
- Décret relatif au code de la route 1er juin 2005.
- Décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement.
- Décrets du 1er février 2006 constituant la Charte des Collectivités Territoriales :
 - o Décret du 1er février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales ;
 - o Décret du 1er février 2006 fixant l'organisation de fonctionnement de la collectivité départementale ;
 - o Décret du 1er février 2006 fixant l'organisation de fonctionnement de la collectivité communale ;
 - o Décret du 1er février 2006 fixant l'organisation de fonctionnement de la collectivité des sections communales.
- Arrêté du 30 janvier 2009 portant création du Comité Interministériel Aménagement du Territoire (C.I.A.T.)
- Arrêté du 15 décembre 2011 fixant la procédure et les modalités d'application du 13 août 1984, organisant le régime de la copropriété.

Recueils de textes de lois et ouvrages consultés pour l'étude

- Dispositions Légales en Matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme, MICT, 2008 ;
- Les Bulletins de l'ISPAN, numéro 27 1er août 2011.
- Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) Unité de Coordination et de Suivi de l'Environnement, Projet PNUD/ECMU/HAI/92/001CODE des Lois Haïtiennes de l'Environnement, annoté et compilé par Jean André Victor, Port-au-Prince, Haïti, octobre 1995.
- Recueil de textes normatifs entourant l'action locale, MICT,USAID,LOKAL, avril 2011.
- LA LÉGISLATION HAÏTIENNE FACE AUX AVANCES DU DROIT INTERNATIONAL DE L'ENVIRONNEMENT, ANALYSE CRITIQUE ET PERSPECTIVE D'AVENIR, Port-au-Prince, Haïti, avril 2005.
- Coopération Mairie de Jacmel, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, IRCOD Alsace, Urbanisme et Construction en Haïti, Coopération Mairie de Jacmel, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, IRCOD Alsace, Bernadette DEBROSSES Roland GELDREICH.
- Recueil de Textes de Lois Règlementant l'Occupation de l'Espace Physique sur l'Ensemble du Territoire National, Jean Bertrand Aristide, Yvon Neptune, Harry Clinton, Port-au-Prince, 2003.

Dossier réalisé par :

CIAT
**Comité Interministériel
d'Aménagement du Territoire**

Avec l'appui de :

Jean Philippe Viala
Ingénieur Urbaniste

Dossier financé par :

Agence française de
Développement (AFD)

Port-au-Prince, avril 2013



RÉPUBLIQUE D'HAÏTI
Primature

CIAT

Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire