



LE DROIT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Analyse et perspectives



CIAT

Comité Interministériel
d'Aménagement du Territoire



Ministère des
Travaux Publics
Transports et
Communications

Dossier réalisé par :



Avec l'appui de :

Jean Phillippe Viala
Ingénieur Urbaniste
les autres ?

Dossier financé par :



Agence Française de
Développement (AFD)

© Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire

Dépot légal : 13-05-210
Bibliothèque Nationale d'Haïti

ISBN 978-99935-7-462-0

1^{ère} édition
Port-au-Prince, juillet 2013

TABLE DES MATIÈRES

Sigles et abréviations	9
Liste des textes de lois consultés pour l'étude	10
1.Contexte	12
1.1. Caractéristiques du paysage urbain	12
1.2. Faiblesses des institutions	12
1.3. Impact du tremblement de terre du 12 janvier 2010	12
1.4. Les lois et règlements d'urbanisme	13
1.5. Objectif de l'étude	13
1.6. Méthodologie	13
2.La configuration pyramidale du système normatif haïtien	15
<i>Tableau I. Dispositions de la constitution de 1987</i>	<i>17</i>
3.Compétences des institutions publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire	18
3.1. Présentation générale	18
3.2. Répartition des compétences des institutions étatiques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire	18
3.2.1. Le MPCE	18
3.2.2. Le MTPTC	19
3.2.3. Le MEF	20
3.2.4. Le MICT	20
3.2.5. Le MARNDR	21
3.2.6. Le MDE	21
3.2.7. Le CIAT	22
3.3. Appréciation des contenus légaux	23
<i>Tableau II. Dispositions constitutionnelles relatives aux institutions publiques</i>	<i>24</i>
<i>Tableau III. Compétences du MPCE</i>	<i>25</i>
<i>Tableau IV. Compétences du MTPTC</i>	<i>26</i>

<i>Tableau V. Compétences du MARNDR</i>	30
<i>Tableau VI. Compétences du MICT</i>	31
<i>Tableau VII. Compétences de la DGI</i>	32
<i>Tableau VIII. Compétences du CIAT</i>	33

4. Le rôle des collectivités territoriales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire **35**

4.1. Présentation générale	35
4.2. Contenu des législations	35
4.3. Analyse du contenu des législations	36

<i>Tableau IX : Compétences des collectivités territoriales en matière</i>	38
<i>Tableau X. Compétences du Département</i>	39
<i>Tableau XI. Compétences de la Commune</i>	40
<i>Tableau XII. Compétences des Sections Communales</i>	46
<i>Tableau XIII. Relations des Collectivités Territoriales</i>	48

5. L'Urbanisme et la Protection civile **50**

5.1. Contenu de la législation	50
5.2. Appréciation de la législation	51

Tableau XIV. Dispositions juridiques relatives à la protection civile et à l'urbanisme	52
--	----

6. L'urbanisme et la protection du patrimoine national **55**

6.1. Présentation	55
6.2. Contenu de la législation	55
6.3. Appréciation de la législation	56

Tableau XV. Dispositions juridiques relatives aux Institutions impliquées dans la protection et la sauvegarde du patrimoine	57
---	----

Tableau XVI. Définition des biens et sites protégés	58
---	----

Tableau XVII. Protection des sites protégés et des biens classés	61
--	----

7. La régulation de la copropriété **65**

7.1. Présentation générale	65
----------------------------	----

7.2.	Contenu légal	65
7.3.	Appréciation de la législation sur la copropriété	66
<i>Tableau XVIII. Dispositions juridiques concernant la copropriété</i>		67

8.L'expropriation pour cause d'utilité publique **73**

8.1.	La notion d'expropriation pour cause d'utilité publique	73
8.2.	Contenu de la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique	73
8.3.	Analyse critique de la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique	75

<i>Tableau XIX. Conditions fondamentales à l'expropriation pour cause d'utilité publique</i>		77
<i>Tableau XX. Compétences des autorités en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique</i>		78
<i>Tableau XXI. Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique</i>		79

9.Les Servitudes **84**

9.1.	Présentation et rapports avec les notions voisines	84
9.1.1.	Servitudes publiques d'urbanisme et expropriation pour cause d'utilité publique	85
9.1.2.	Servitudes publiques d'urbanisme et zonage	85
9.1.3.	Servitude de droit privé et urbanisme : le cas de la servitude de passage	85
9.2.	Contenu du régime des servitudes de droit public ou d'utilité publique	86
9.3.	Appréciation du régime des servitudes	87

<i>Tableau XXII. Dispositions juridiques relatives aux servitudes</i>		89
<i>Tableau XXIII. Servitudes dans les textes de loi</i>		92

10. Les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire **99**

10.1.	Présentation générale	99
10.2.	Présentation des différents documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire énumérés dans la législation nationale	99
10.3.	La hiérarchisation des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire	102
10.4.	Recommandations	102

<i>Tableau XXIV. Dispositions relatives aux documents d'urbanisme et l'aménagement du territoire</i>		103
<i>Tableau XXV. Les Plans et Schémas d'Aménagement dans les Textes de Loi</i>		112

11.Le lotissement et le permis de lotir	122
11.1. Présentation	122
11.2. Contenu de la législation	122
11.2.1. Compétences du MTPTC et du Conseil Municipal	122
11.2.2. Procédure à respecter	123
11.3. Appréciation de la législation	125
<i>Tableau XXVI. Dispositions juridiques relatives au lotissement et au permis de lotir</i>	126
12.Le permis de construire	133
12.1. Présentation	133
12.2. Contenu de la Législation.	133
12.3. Analyse de la législation	134
<i>Tableau XXVI. Dispositions juridiques relatives au permis de construire</i>	135
<i>Tableau XXVII. Dispositions juridiques relatives à la défense de construire</i>	136
<i>Tableau XXVIII. Prescriptions de la loi du 29 mai 1963 concernant les constructions</i>	137

SIGLES ET ABRÉVIATIONS

AAN	Autorité Aéroportuaire Nationale
APN	Autorité Portuaire Nationale
CIAT	Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire
DINEPA	Direction Nationale de l'Eau Potable et l'Assainissement
DGI	Direction Générale des Impôts
DPC	Direction de la Protection Civile
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EDH	Electricité d'Haiti
EPPLS	Entreprise Publique de Promotion de Logements Sociaux
INARA	Institut National de la Réforme Agraire
ISPAN	Institut de Sauvegarde du Patrimoine National
MARNDR	Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural
MDE	Ministère de l'Environnement
MICT	Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales
MPCE	Ministère de la Planification et de la Coopération Externe
MTPTC	Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications
ONACA	Office National du Cadastre
PPRDE	Plans de Prévention et de Réponse aux Désastres Environnementaux
SMCRS	Service Métropolitain de Collecte des Résidus Solides
SNGRD	Système National de Gestion de Risques et Désastres

LISTE DES TEXTES DE LOIS CONSULTÉS POUR L'ÉTUDE

TEXTES DE LOIS

- Constitution de 1987
- 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
- 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
- Loi du 20 mars 1963
- 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
- Loi du 3 Septembre 1979 réglementant les servitudes d'utilité publique
- Loi du 5 Septembre 1979 expropriation
- Décret du 29 mars 1979 incluant l'ISPAN
- Décret du 5 septembre 1979 sur l'occupation temporaire
- Loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation sur cause d'utilité publique
- Loi du 3 septembre 1979 sur les servitudes administratives
- Décret du 6 Janvier 1982 fixant, par rapport aux exigences imposées par l'environnement écologique et conformément à l'évolution économique et sociale 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 ratifié par le Décret du 14 mars 1983
- Décret du 18 octobre 1983 sur le MTPTC
- Loi du 13 août 1984 sur la Copropriété
- Décret du 28 septembre 1987 sur la DGI
- Décret du 30 septembre 1987 portant organisation et fonctionnement du MARNDR
- Décret du 10 mars 1989 définissant l'organisation du MPCE.
- Décret du 10 mai 1989 créant la Commission Nationale du patrimoine
- Décret du 17 mai 1990 sur le MICT
- Arrêté du 23 août 1995 sur le patrimoine national
- Arrêté du 30 janvier 2009 portant création du CIAT

- Arrêté du 15 Décembre 2011 fixant la procédure et les modalités d'application de la loi du 13 août 1984, organisant le régime de la copropriété
- Arrêté du 10 juin 1995 du conseil communal de Port-au-Prince sur l'affichage commercial ;
- Décret du 1^{er} juin 2005 relatif au code de la route
- Décrets constituant la Charte des Collectivités Territoriales
- Décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales
- Décret du 1^{er} février 2006 fixant l'organisation de fonctionnement de la collectivité départementale
- Décret du 1^{er} février 2006 fixant l'organisation de fonctionnement de la collectivité communale
- Décret du 1^{er} février 2006 fixant l'organisation de fonctionnement de la collectivité des sections communales
- Décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement ;
- Le Code Rural du 28 mai 1962
- Le Code Civil haïtien

RECUEILS DE TEXTES DE LOIS ET OUVRAGES CONSULTÉS POUR L'ÉTUDE

- Disposition légales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, MICT, 2008.
- Bulletins de l'ISPAN, numero 27, 1^{er} août 2011.
- Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) Unité de Coordination et de Suivi de l'Environnement, Projet PNUD/ECMU/HAI/92/001 code 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 avancées du droit international de l'environnement. Analyse critique et perspectives d'avenir, Port-au-Prince Haïti, avril 2005.
- Coopération Mairie de Jacmel, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, IRCOD Alsace, Urbanisme et Construction en Haiti, Coopération Mairie de Jacmel, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, IRCOD Alsace, Bernadette DEBROSSES Roland GELDREICH.
- Recueil de textes de loi règlementant l'occupation de l'espace physique sur l'ensemble du territoire national, Jean Bertrand Aristide, Yvon Neptune, Harry Clinton, Port au Prince, 2003.
-
- revoir + COPEHDA ou COPEDAH

1. CONTEXTE

1.1. 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 zone 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.

1.2. 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,
- une tendance chez les institutions publiques intervenant sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme à se considérer comme des pilotes pionniers de l'aménagement du territoire national et local,
- un manque de concertation entre les différentes institutions dans la définition de leur stratégie et dans leurs actions,
- une maîtrise incertaine du territoire par l'État haïtien (maîtrise=contrôle)
- Une incapacité des acteurs publics à approcher l'aménagement du territoire et l'urbanisme de façon concertée, pluridisciplinaire et **pluri-étatique**
- Un manque d'exploitation des potentiels de structures étatiques créées dans l'objectif de coordonner et d'harmoniser les actions publiques en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

1.3. Impact du tremblement de terre du 12 janvier 2010 :

- la destruction de Port-au-Prince et de nombreuses zones des 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).

1.4. 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 des 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.

1.5. Objectif de l'étude

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 document de référence sur des thèmes clés de l'urbanisme incluant la présentation et l'analyse des lois en vigueur et des tableaux guidés des textes de lois régissant ces thèmes.

1.6. Méthodologie

Pour la réalisation de ce travail, une équipe multidisciplinaire composée de deux juristes et d'un urbaniste a été constituée. Les juristes sont chargés de la recherche, de l'identification des textes de loi, de la présentation et de l'analyse du cadre juridique des différents thèmes à incidence directe ou indirecte sur l'urbanisme qui ont été retenus pour l'étude. L'urbaniste est responsable de la conception, de la supervision et de la rédaction finale du document; il joue aussi le rôle de personne contact entre le CIAT et l'équipe.

Dans le cadre de la présente étude, les lois et règlements régissant l'urbanisme en Haïti sont regroupés par thèmes à forte incidence sur l'urbanisme. La pluridisciplinarité de ce domaine ne permet pas vraiment d'atteindre une exhaustivité dans le choix des thèmes retenus pour l'étude. Certains, notamment la fiscalité dans l'urbanisme ou le marché du logement, pour ne citer que ceux-là, n'ont pas été abordés et pourront être l'objet d'analyses approfondies dans un autre cadre. Les thèmes retenus sont la compétence des institutions publiques et des collectivités territoriales en matière d'urbanisme, la copropriété, l'expropriation pour cause d'utilité publique, les servitudes publiques, les plans et schémas d'aménagement, le lotissement et le permis de lotir, le permis de construire. Un chapitre est aussi dédié à l'incidence de textes légaux de la protection du patrimoine et la protection civile sur l'urbanisme.

Chacun des thèmes abordés fait l'objet d'un chapitre avec une courte entrée en matière, une présentation et une analyse critique du cadre légal régissant ce thème. Un tableau guidé permet de vérifier les références aux textes de loi et d'approfondir les dispositions légales sur le thème.

2. LA CONFIGURATION PYRAMIDALE DU SYSTÈME NORMATIF HAÏTIEN : LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le système normatif haïtien présente une configuration pyramidale avec au sommet la Constitution, suivie des conventions internationales régulièrement ratifiées¹, des lois et enfin des règlements généralement édictés sous la nomenclature d'arrêtés.

Tout texte inférieur doit être conforme à celui qui lui est supérieur. La Constitution établit le domaine général de la loi. La loi a donc toujours vocation à intervenir à titre initial dans tous les domaines, y compris ceux de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Les règlements qui sont des normes subordonnées n'ont d'autre vocation que d'assurer l'application de la loi en précisant ses modalités (article 159). Il est important de noter que sont assimilés aux lois « les décrets ayant force de loi » édictés par le Pouvoir exécutif en l'absence de Parlement ou en raison du dysfonctionnement de celui-ci. La Constitution maintient en vigueur les décrets préexistants dans la mesure où leurs dispositions ne sont pas inconstitutionnelles (article 296). De même, le Conseil National de Gouvernement (1986-1988) bénéficiait, conformément à l'article 285-1 de la Constitution, d'une habilitation constitutionnelle à prendre de tels décrets en Conseil des ministres jusqu'à l'installation des premiers députés et sénateurs. En marge des dispositions constitutionnelles s'est ensuite répandue, en période de dysfonctionnement du Parlement, la pratique de l'édition des « décrets ayant force de loi ». Il en a été ainsi entre 1989 et 1990 (décrets sur le **MPCE** et sur le Ministère de l'Intérieur), en 1995 (décret du 29 avril 1995 sur l'Institut National de la Réforme Agraire (INARA), décret du 12 septembre 1995 sur l'Office de la protection du Citoyen et de la Citoyenne, décret du 22 août 1995 sur l'organisation judiciaire et surtout entre 2004 et 2006, cinq décrets du 1^{er} février 2006 constituant globalement la Charte des collectivités territoriales, et le décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement.

Ces textes sont inconstitutionnels, puisque la constitution de 1987 ne permet plus l'adoption des décrets ayant force de loi, l'article 285-1 figurant dans les dispositions transitoires de la constitution originale de 1987 les prévoyant à titre exceptionnel étant caduc. Mais tant que leur inconstitutionnalité n'est pas corrigée par le Parlement d'office ou à la suite d'un contrôle de constitutionnalité effectué par voie d'exception devant la Cour de Cassation, ils demeurent en vigueur.

¹ Les conventions internationales sont considérées comme ayant une valeur infra-constitutionnelle et supra-législative selon les dispositions combinées des articles 276 et 276-1 de la Constitution. Certaines de ces Conventions comme celle de San-Salvador sur la défense du patrimoine archéologique, historique et artistique des Nations américaines ratifiée par le décret du 14 mars 1983 ont des incidences sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Toutefois, il importe de rappeler que selon la manière dont sont formulées les dispositions conventionnelles, elles peuvent se suffire à elles-mêmes pour régir une situation juridique ou nécessiter, pour leur application, l'adoption de législations de mise en œuvre. On parle de dispositions auto-exécutives ou non-auto-exécutives. La plupart des Conventions ayant des incidences sur la matière urbanistique et sur l'aménagement du territoire sont cependant, de par leur formulation, non-auto-exécutives. Elles ne créent que des obligations à la charge de l'État dans l'ordre international ou constituent des engagements pris par l'État de modifier sa législation dans un sens déterminé. N'étant pas directement invocables par les justiciables devant les Cours et Tribunaux de la République, leur incidence sur le droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire demeure donc assez limitée.

Ayant force de loi, les décrets peuvent abroger les lois, les décrets-lois, les décrets et les arrêtés.

Dans un arrêté du 23 juin 2000 Georges Quay contre la Société Commerciale Best Beverage Inc., la Cour de Cassation, Section Réunies, a été saisie d'un recours en inconstitutionnalité par le sieur Georges Quay contre le décret du 22 août 1995 sur l'organisation judiciaire modifiant la loi du 18 septembre 1985 régissant l'organisation judiciaire au motif que le décret incriminé n'émane pas du Pouvoir Législatif auquel la constitution de 1987 octroie la compétence de faire des lois, mais de l'exécutif qui a violé cette loi-mère notamment quant à l'article 167 de ce décret qui dispose : « Le présent décret abroge toutes lois ou dispositions de lois, tous décrets-lois ou dispositions de décrets-lois qui lui sont contraires. »

Pour déclarer mal fondée la demande d'inconstitutionnalité du décret du 22 août 1995 et la rejeter, la Cour a invoqué les motifs suivants :

« Attendu qu'il se vérifie que les préambules du décret du 22 août 1995 ont constaté la carence du Parlement au moment de la promulgation de cet acte de la volonté de l'État ;

Attendu que dans les limites des pouvoirs confiés au Président de la République se trouvent celui d'assurer le fonctionnement régulier des Pouvoirs Publics ainsi que la continuité de l'État (article 136 de la Charte) ;

Attendu que pour accomplir cette charge dont il est mandaté, comme dit ci-dessus, le Président de la République a la faculté de prendre des décrets, qui ont la force obligatoire et la sanction pénale ;

Attendu de ce qui précède, il résulte que le Président de la République a été amené à promulguer le décret du 22 août 1995 relatif à l'organisation judiciaire en lieu et place du pouvoir législatif, parce que ce pouvoir n'existait pas à l'époque, et parce que l'Exécutif avait mandat pour ce faire, en vertu des dispositions de l'article 136 susdit, qui l'habilitait à assurer le fonctionnement des pouvoirs publics ainsi que la continuité de l'État ; que le décret est donc conforme aux prévisions de la constitution ; d'où le mal fondé de la demande en inconstitutionnalité »

Ainsi, par une interprétation extensive de l'arrêt, on peut dire que les décrets pris en l'absence du Parlement et au nom de la continuité de l'Etat sont valables et peuvent être maintenus ; ils peuvent aussi abroger les lois, les décrets-lois et les décrets.

Mais il faudrait souhaiter que le Parlement fonctionne de manière continue et que le recours aux décrets (ayant force de loi) ne soit plus possible, même s'il faut reconnaître la nécessité d'établir à l'avenir dans la constitution un domaine de la loi et un domaine du règlement.

Toute nouvelle orientation des politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire peut rendre nécessaire le réaménagement, la modification ou l'abrogation de textes de loi antérieurs motivés par d'autres visions. Cependant, compte tenu de la complexité de la procédure législative parlementaire, des difficultés majeures peuvent accompagner tout projet de réaménagement, de modification ou d'abrogation de lois en vigueur.

Tableau 1. Dispositions de la constitution de 1987 relatives à la configuration pyramidale

Articles	Contenu
Art. 37	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.
Art. 111	Le Pouvoir législatif fait des lois sur tous les objets d'intérêt public.
Art. 159	Le Premier Ministre ² fait exécuter les lois. En cas d'absence, d'empêchement temporaire du Président de la République ou sur sa demande, le Premier Ministre préside le Conseil des Ministres. Il a le pouvoir réglementaire, mais il ne peut jamais suspendre, ni interpréter les lois, actes et décrets, ni se dispenser de les exécuter.
Art. 150	Le Président de la République n'a d'autres pouvoirs que ceux que lui attribue la constitution
Art. 119	Tout projet de loi doit être voté article par article.
Art. 285.1 (Cet article n'est plus vigueur)	Le Conseil National de Gouvernement est autorisé à prendre en Conseil des Ministres, conformément à la Constitution, des décrets ayant force de Loi jusqu'à l'entrée en fonction des députés et Sénateurs élus sous l'empire de la présente constitution.
Art. 296	Tous les Codes de Lois ou Manuels de justice, tous les Décrets-Lois et tous les Décrets et Arrêtés actuellement en vigueur sont maintenus en tout ce qui n'est pas contraire à la présente constitution.

¹ Son pouvoir réglementaire s'exerce par arrêté du Premier Ministre (loi constitutionnelle du 9 mai 2011).

3. COMPÉTENCES DES INSTITUTIONS PUBLIQUES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

3.1. Présentation générale

Différentes institutions publiques ont vocation à intervenir dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Leurs compétences peuvent s'étendre de la définition des politiques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire jusqu'à leur mise en œuvre concrète. Les institutions publiques concernées sont des structures de l'État, essentiellement des ministères sectoriels et leurs directions déconcentrées, des organismes autonomes, ainsi que les collectivités territoriales.

3.2. Répartition des compétences des institutions étatiques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Au niveau de l'administration centrale de l'État, plusieurs entités sont appelées à concourir à la définition et à la mise en œuvre de la politique en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il s'agit essentiellement des ministères sectoriels faisant partie du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire : Ministère des Travaux publics, Transports et Télécommunications, Ministère de la Planification et de la Coopération externe, Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales, Ministère de l'Environnement, Ministère de l'Économie et des Finances et Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural.

A ces ministères peuvent s'ajouter d'autres institutions publiques personnalisées disposant d'une compétence limitée territorialement (SMCRS), ou d'une compétence nationale comme la DINEPA, l'EDH, l'AAN et l'APN. Il faut aussi retenir les compétences de la Direction Générale des Impôts (DGI) à travers sa Direction du Domaine.

3.2.1. Le MPCE

Selon les dispositions de l'article 3 (d) du décret du 10 mars 1989, le MPCE coordonne toutes les activités de planification entreprises par les autres institutions étatiques, dont les autres ministères sectoriels. Le MPCE dispose en son sein d'un service spécialisé (Service d'Aménagement du Territoire) dans les questions d'aménagement du territoire qui sont, par définition, transversales. Ce service concourt à l'élaboration du plan d'aménagement territorial national en dégagant ses grandes orientations et en y intégrant les plans départementaux conformément à l'article 20 du décret du 10

mars 1989. Ce faisant, il joue un rôle intégrateur de la politique nationale et locale d'aménagement du territoire, en veillant à ce que soient pris en compte les impératifs de protection de l'environnement et les objectifs de développement, notamment dans les plans d'aménagement. Le MPCE a une structure territorialement déconcentrée, ce qui lui permet d'avoir des relais départementaux. Ces directions départementales ont la compétence d'analyser les données sociales, économiques, physiques et institutionnelles locales en vue de l'élaboration des schémas départementaux d'aménagement selon l'article 36 du décret.

Cependant, ce texte, élaboré avant les débuts de mise en œuvre de la décentralisation territoriale promue dans la constitution de 1987, fait peu de cas des autorités départementales élues dans la conception des schémas départementaux.

3.2.2. Le MTPTC

Le Ministère des Travaux publics, Transports et Communications (MTPTC), ci-devant Département des Travaux Publics, Transports et Communications (DTPTC), est un acteur étatique de poids dans la formulation des politiques d'urbanisme et joue un rôle central dans leur mise en œuvre. Selon la loi du 29 mai 1963 établissant des règles spéciales relatives à l'habitation et à l'aménagement des villes et des campagnes, sa direction générale est chargée d'établir pour toute ville d'au moins 2000 habitants un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension qui doit comprendre :

- 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 libres divers, marchés et indiquant les réserves boisées ou non à construire, 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 (article 65)

Les « Plans Directeurs pour les Centres Urbains et Ruraux, à partir des études de planification économique et physique préparées par d'autres instances », fixés par l'article 27 de la loi du 18 octobre 1983 régissant le MTPTC relèvent pour leur élaboration du Service de Planification urbaine du MTPTC. De même, ce ministère dispose de prérogatives importantes en matière de lotissement d'après l'article 4 du décret du 6 janvier 1982 fixant les règles spécifiques relatives à l'habitation et à l'aménagement de nos cités et agglomérations rurales.

Le décret du 1^{er} février 2006 sur la commune dispose, en son article 64, que le Conseil municipal prépare et présente pour approbation devant l'assemblée municipale tout plan d'aménagement de la commune. Il s'ensuit que le Conseil devrait agir après consultation du MTPTC. La compétence de l'assemblée municipale, spécialement pour l'approbation du plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes, est prévue à l'article 36 du décret. Le ministère des Travaux Publics, Transports et Communications joue aussi un rôle de support technique à travers l'accompagnement qu'il fournit

à d'autres institutions publiques, comme les administrations municipales dans l'exercice de leurs fonctions (Réf. article 4 du décret du 18 octobre 1983 régissant le MTPTC). A titre d'exemple, on peut citer les domaines tels que la réglementation et l'exercice des pouvoirs de police en matière de construction par les administrations municipales ; la supervision obligatoire par le Ministère de l'exécution des travaux d'intérêt général résultant de l'expropriation pour cause d'utilité publique (article de la loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, article 3). Le MTPTC joue un rôle de premier ordre dans des matières aussi fondamentales pour le domaine de l'urbanisme que la réglementation du permis de construire et du permis de lotir. A cet égard, l'approbation du MTPTC est une condition préalable à la délivrance du permis de lotir par le Conseil communal. Ainsi, il est clair que le rôle de ce ministère est plus déterminant que celui du Conseil communal dans ces domaines. L'article 3 alinéa 1 du décret du 6 janvier 1982 dispose à ce sujet que le « Conseil Communal a pour tâche : « d'exécuter toutes les décisions administratives prises par les T.P.T.C en matière de lotissement. »

L'importance du MTPTC dans ce domaine se manifeste également à travers la tutelle exercée sur les organismes techniquement décentralisés, ou organismes autonomes, tels que la DINEPA, l'ONACA le SMCRS, l'APN, l'AAN et l'EDH. Le ministre, autorité de tutelle, préside les Conseils d'Administration (article 123 alinéa 1 du décret du 17 mai 2005 portant organisation de l'administration de l'État). Et les conseils d'administration dont il fait partie définit la politique générale et les objectifs de l'organisme autonome (article 136 alinéa 1 du décret du 17 mai 2005 précité).

3.2.3. Le MEF

Le Ministère de l'Economie et des Finances (MEF) peut avoir des actions à impact indirect sur les questions liées à l'urbanisme, à travers la Direction Générale des Impôts, régie par le décret du 28 septembre 1987. Conformément à l'article 39 de ce décret, la direction du domaine de la DGI « procède ou fait procéder à des opérations cadastrales pour la délimitation des terrains de l'État. Elle contrôle les rentrées des propriétés de l'État, données à titre de bail à ferme, de loyers, de cessions. Elle effectue les opérations d'arpentage pour le compte de l'État ». De telles actions relevant de la compétence de la DGI peuvent avoir des conséquences dans le domaine de l'urbanisme. La DGI, via sa Direction de l'Enregistrement et de la Conservation foncière régie par les articles 43 et suivants du décret, est en quelque sorte l'institution étatique détentrice de la mémoire publique en matière de droit de propriété immobilière. Or, toute action de l'État dans le domaine du foncier à des fins de politique publique d'urbanisme requiert nécessairement la détention d'informations précises sur le droit de propriété immobilière des particuliers.

3.2.4. Le MICT

Le Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales (MICT) participe conjointement avec le Ministère de l'Economie et des Finances et le Ministère de la Planification à la définition de la politique nationale de développement local et d'aménagement du territoire (article 62 du décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation). Ne serait-ce par ricochet, le MICT joue un rôle de premier plan dans le domaine de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire, notamment à travers sa fonction de tutelle sur les collectivités territoriales. Ce ministère est régi par le

décret du 17 mai 1990 qui lui donne compétence pour gérer, avec les autres entités administratives compétentes, des biens du domaine public et pour exercer le contrôle de tutelle sur les collectivités territoriales (article 2 alinéas a et h de ce décret). A travers la tutelle qu'il exerce sur les collectivités territoriales, il est l'organe le mieux à même d'assurer une certaine cohérence de l'action locale dans ces domaines. Pour agir, il dispose notamment du réseau des délégations et vice-délégations au niveau des départements et des arrondissements dont il doit assurer la coordination et le contrôle hiérarchique (article 86 de la constitution de 1987 et article 2 alinéa b du décret du 17 mai 1990 du décret fixant l'organisation et le fonctionnement du Ministère de l'Intérieur).

Les départements et arrondissements, constituent autant de relais de l'administration centrale en tant que circonscriptions administratives de l'État à la tête desquelles se trouve respectivement un Délégué et un Vice-Délégué (articles 2 et 3 du décret du 31 mai 1990 créant dans chaque Département une Représentation civile dénommée Délégation et fixant la mission et les attributions des Délégués et Vice-Délégués). Si cette configuration administrative représente, à n'en point douter, un point fort pour rendre cohérents la politique nationale et les choix locaux dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement, il faut cependant signaler qu'elle est relativement sous-exploitée. Des efforts devraient être consentis en vue d'utiliser davantage le potentiel de ce réseau administratif territorial, ce qui nécessite non seulement un renouvellement des pratiques, mais aussi une révision des dispositifs législatifs et réglementaires.

3.2.5. Le MARNDR + FGDCT

Le Ministère de l'Agriculture des Ressources Naturelles et du Développement Rural (MARNDR) dispose de compétences particulières dans le domaine de l'aménagement du territoire. En effet, le décret du 30 septembre 1987 portant organisation et fonctionnement dudit ministère prévoit des compétences à sa charge touchant à l'aménagement des zones rurales en général et agricoles en particulier ainsi que des bassins hydrographiques. Plus précisément, l'article 4 alinéa 15 prévoit qu'il doit participer à la réalisation du cadastre physique et juridique des aires rurales en vue d'en faciliter la valorisation et l'aménagement. L'article 5 du même décret en fait l'acteur majeur dans les démarches de protection des bassins versants par le contrôle des cours d'eau, ainsi que dans l'établissement des zones protégées.

Une actualisation du texte tenant compte de certaines évolutions institutionnelles semble toutefois nécessaire. Le double emploi avec un nouvel acteur, comme le Ministère de l'Environnement, devrait être évité dans certains domaines. La prise en compte de ces évolutions faciliterait une meilleure collaboration entre de telles entités. La création d'une structure interministérielle comme le CIAT va incontestablement dans ce sens.

L'édition de compétences par des institutions publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire d'actes réglementaires pour préciser les modalités d'application de certaines dispositions d'actes à valeur législative comme ce décret permettrait également d'opérer certaines clarifications.

3.2.6. Le MDE

Les politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire ne sont pas exemptes de préoccupations d'ordre environnemental qui découlent notamment de l'article 20 du décret du 10 mars 1989 définissant l'organisation du MPCE. Cela explique également l'inclusion du Ministère de l'Environnement (MDE) au sein de la Commission interministérielle d'aménagement du territoire (CIAT). Pourtant, ce ministère qui est censé piloter la politique gouvernementale en matière de protection de l'environnement naturel ne dispose pas jusqu'à date d'une loi définissant son organisation et son fonctionnement. Cette carence a pour conséquence que différents organes étatiques interviennent dans ce domaine et représentent ainsi autant de doublons.

L'élaboration et le vote d'une loi portant sur l'organisation de ce ministère concomitamment avec une mise à jour des législations concernant les autres entités publiques intervenant dans la politique environnementale est absolument nécessaire. Cette démarche permettra de systématiser la définition des attributions du ME qui, pour le moment, sont implicites ou mentionnées dans des dispositions de textes épars (Ex. décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement, voir le tableau ci-après).

3.2.7. Le CIAT en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Dans le souci de rendre cohérentes l'action et les politiques publiques en matière d'aménagement du territoire, de gestion de l'eau, de gestion des bassins versants, d'urbanisme et d'équipement, le Comité International d'Aménagement du Territoire (CIAT) a été créé par l'arrêté du 30 janvier 2007. Ce choix s'inscrit dans le cadre d'une démarche initiée par l'article 101 du décret du 17 mai 2005 sur l'administration centrale de l'État permettant la création de structures interministérielles coordonnant les interventions dans des domaines relevant de plusieurs ministères. Cette institution a été créée en réponse à un constat alarmant et à la nécessité d'actions cohérentes et coordonnées en matière d'aménagement du territoire.

Les principales attributions du CIAT sont de :

- a. Coordonner et harmoniser les actions du gouvernement ;
- b. Assurer la révision du cadre légal, réglementaire et institutionnel de l'aménagement du territoire
- c. Garantir une répartition des ressources humaines, techniques et financières nécessaires ;
- d. Assurer la supervision, le contrôle et le suivi/évaluation des actions en cours sur le terrain.
- e. Le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) est assisté par un Secrétariat Technique placé sous l'autorité du Premier Ministre

Les principales attributions du Secrétariat Technique sont de:

- a. s'assurer de la mise en œuvre des orientations définies par le CIAT ;
- b. recevoir, étudier et orienter tout programme ou projet d'intervention et en analyser la

- pertinence ;
- c. veiller à la cohérence des programmes avec la politique générale du gouvernement ;
- d. s'assurer d'une répartition équilibrée des services de base sur le territoire ;
- e. veiller à la cohésion territoriale et à l'aménagement judicieux des espaces ruraux et urbains ;
- f. diffuser l'information, produire rapports et recommandations.

3.3. Appréciation des contenus légaux

Cet ensemble législatif peut potentiellement aider à la formulation et à la mise en œuvre de politiques publiques efficaces dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Toutefois, il présente le désavantage de ne pas présenter suffisamment d'unité dans ses composantes adoptées à des époques différentes selon des objectifs parfois divergents. On peut constater certains chevauchements et un manque de lisibilité quant à la répartition des compétences. De même, cette répartition des compétences entre les entités étatiques ne tient pas suffisamment compte de l'autonomie des collectivités territoriales procédant du nouvel ordre constitutionnel.

Tableau 2. Dispositions constitutionnelles relatives aux institutions publiques

Articles	Contenu
Art. 37	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.
Art. 111	Le Pouvoir législatif fait des lois sur tous les objets d'intérêt public.
Art.159	Le Premier Ministre ³ fait exécuter les lois. En cas d'absence, d'empêchement temporaire du Président de la République ou sur sa demande, le Premier Ministre préside le Conseil des Ministres. Il a le pouvoir réglementaire, mais il ne peut jamais suspendre, ni interpréter les lois, actes et décrets, ni se dispenser de les exécuter.
Art. 150	Le Président de la République n'a d'autres pouvoirs que ceux que lui attribue la présente constitution
Art. 119	Tout le projet de loi doit être voté Article par Article.
Art. 285-1	Le Conseil National de Gouvernement est autorisé à prendre en Conseil des Ministres, conformément à la Constitution, des décrets ayant force de Loi jusqu'à l'entrée en fonction des députés et Sénateurs élus sous l'empire de la Présente Constitution ⁴
Art. 296	Tous les Codes de Lois ou Manuels de justice, tous les Décrets-Lois et tous les Décrets et Arrêtés actuellement en vigueur sont maintenus en tout ce qui n'est pas contraire à la présente Constitution

¹ Son pouvoir réglementaire s'exerce par arrêté du Premier Ministre. (Loi constitutionnelle du 9 mai 2011)

² Cet article est caduc depuis le 7 février 1988, date du départ du CNG du pouvoir. Il est totalement supprimé par la loi constitutionnelle du 9 mai 2011.

Tableau 3. Compétences du MPCE en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
Décret du 10 mars 1989	Art. 3.d.	Le Ministère de la planification et de la coopération externe a pour attributions : d) de coordonner les activités de planification entreprises par les autres Ministères et les autres organismes de l'État
Décret du 10 mars 1989	Art. 20	Le service d'aménagement du territoire a pour attributions : d'évaluer les potentialités et contraintes du territoire, de dégager les orientations nécessaires à l'élaboration du schéma d'aménagement du territoire et des schémas d'aménagement territoriaux et d'intégrer les plans départementaux au 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 10 mars 1989	Art. 36	Les directions départementales ont pour attributions : d'analyser la situation socio-économique, institutionnelle et physique de leurs zones de compétence, d'en dégager les besoins, les contraintes et les potentialités de façon à préparer des schémas d'aménagement et des programmes départementaux et locaux.

Tableau 4. Compétences du TPTC en matière d'Urbanisme

Textes	Articles	Contenu
Loi du 29 mai 1963	Art. 7	... Il est fait obligation de soumettre au Département des Travaux publics, des Transports et des Communications, le plan général de drainage des lotissements de façon que l'évacuation des eaux pluviales et ménagères soient rapidement et convenablement assurée. Le Département des Travaux publics, des Transports et des Communications pourra suivant le cas, exiger l'exécution intégrale ou partielle du plan de drainage soumis.
Loi du 29 mai 1963	Art. 8	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 l'esthétique apporter au tracé de la voie ou du projet de lotissement toutes modifications utiles.
Décret du 18 octobre 1983	Art. 2	Le Département des TPTC a pour attributions de: - Assurer l'étude et la planification, l'exécution, l'entretien, le contrôle, la supervision et l'évaluation de toutes les infrastructures physiques relatives aux équipements urbains et ruraux; aux routes, ports et aéroports: aux systèmes de télécommunications, aux systèmes d'alimentation en eau potable ; - Etablir les règlements d'urbanisme et les normes techniques de construction ; - Réglementer et contrôler la prestation des services fournis par des entités publiques et privées agissant dans les différents domaines relevant de sa compétence.
Décret du 18 octobre 1983	Art. 4	Dans le cadre des activités relevant de sa compétence et sur demande, le Département des Travaux Publics, Transports et Communications peut fournir un support technique, - aux autres Pouvoirs Publics, - aux autres Départements Ministériels, - aux Municipalités, et - au secteur privé y compris les Organismes non gouvernementaux, les conseils Communautaires les Coopératives et autres. La nature et l'étendue de ce support technique seront spécifiées dans une convention.

Textes	Articles	Contenu
Décret du 18 octobre 1983	Art. 27	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il a la responsabilité de la préparation de tous documents contractuels relatifs aux études, soit d'amélioration, soit de construction des équipements urbains.</p> <p>Le Service de Planification Urbaine est administré par un Architecte ou un Urbaniste qui porte le titre de Chef de Service.</p> <p>Le Service de Génie Urbain est chargé de la réalisation des équipements urbains, en général, et de tout ouvrage spécifique, dont les études ont été préparées par le Service de Planification Urbaine.</p> <p>Ses responsabilités concernent l'exécution et la réparation de tous ouvrages d'assainissement, notamment des systèmes de drainage, y compris les égouts domestiques, elles s'étendent aussi aux ponts, aux rues, aux parcs, aux bâtiments et aux monuments publics.</p> <p>Ce Service prépare les documents contractuels relatifs à l'exécution de tous travaux confiés, par contrat, à des firmes privées. Dans ce cas, il a la charge exclusive de la supervision des travaux, sous leurs différents aspects techniques, et intervient dans la préparation des appels d'offres et dans les adjudications.</p> <p>Le Service de Génie Urbain est administré par un Ingénieur Civil qui porte le titre de Chef de Service</p>
Décret du 6 janvier 1982	Art. 4	<p>Le Département des travaux publics, transports et communications a pour taches</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de décider de toute question découlant des dispositions du présent Décret en tout ce qui a trait au lotissement, à la construction des routes, des drainages et des ouvrages d'art. Ces derniers feront l'objet d'un permis spécial 2. d'inspecter à intervalles réguliers les lotissements en cours de modification ou d'édification. 3. de s'assurer, par des visites sur les lieux que les travaux projetés, leur exécution et l'occupation du terrain sous quelque forme que ce soit, sont effectués en conformité des exigences dudit décret 4. d'interdire toute occupation légalement défendue 5. de suspendre les travaux de lotissement ou de les démolir

Textes	Articles	Contenu
Loi du 22 juillet 1937	Art. 29	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, signé par le constructeur, précisant la localisation de la construction projetée. En outre, le projet comportera en duplicata les dessins cotés tels que plan, coupe, élévation et épure à une échelle d'au moins 1 centimètre par mètre. (voir aussi loi du 29 mai 1963, Art 30)
Loi du 17 août 1961	Art. 3	L'Administration communale intéressée fera parvenir au Service compétent du Département des Travaux Publics , Transports et Communications ou au représentant le plus proche de ce Département , dans un délai qui n'excédera pas TROIS JOURS , à partir de leur réception , les plans et documents prévus à l'article 29 du Décret-Loi du 22 juillet 1937.
Loi du 17 août 1961	Art. 4	Ces plans et documents s'ils sont conformes ou non à la loi régissant la matière seront retournés selon le cas, dument approuvés ou rejetés, avec les observations nécessaires à l'Administration Communale intéressée, dans un délai ne dépassant pas un mois après leur réception. Dans le cas de projet approuvé, l'Administration Communale dressera et fera parvenir immédiatement à l'Office des Contributions un bordereau pour le droit d'alignement à payer.
Loi du 29 mai 1963	Art. 8	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 l'esthétique apporter au tracé de la voie ou du projet de lotissement toutes modifications utiles.
Loi du 29 mai 1963	Art. 15	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 du 29 mai 1963	Art. 21	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 du 29 mai 1963	Art. 30	Aucune construction nouvelle, aucune modification d'une 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, signé par le constructeur, précisant la localisation de la construction projetée. En outre, le projet comportera en duplicata les dessins cotés tels que plan, coupe, élévation et épure à une échelle d'au moins 1 centimètre par mètre.
Loi du 29 mai 1963	Art. 31	Les plans susdits dument visés par la Direction générale des travaux publics seront acheminés à l'Administration locale qui délivrera l'autorisation ci-dessus prescrite.

Textes	Articles	Contenu
Loi du 29 mai 1963	Art. 35	Toute ville d'au moins 2000 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 fixé par le Département de l'Intérieur comprendra : Un arrêté de l'Administration Locale approuvé par le Département de l'Intérieur règlera les conditions d'application des mesures ci-dessus prévues.
Décret du 6 janvier 1982	Art. 4	Le Conseil Communal a pour tâche : 1) D'exécuter toutes les décisions prises par les T.P.T.C en matière de lotissement
Décret du 6 janvier 1982	Art. 7	Tout projet de lotissement de quelque nature que ce soit devra compléter les étapes suivantes : a. l'attestation 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 du 6 janvier 1982	Art. 8	Avant toute étude d'un projet de lotissement, le lotisseur devra se faire délivrer une attestation de localisation par le Département des TPTC. 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...
Décret du 6 janvier 1982	Art. 10	Toute personne voulant effectuer un lotissement de quelque vocation que ce soit, devra être munie d'une autorisation de lotir délivrée par le Conseil communal après approbation des T.P.T.C

Tableau 5. Compétences du MARNDR en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
Décret du 30 sept 1987	Art 4	Le MARNDR poursuit ses missions en exerçant les attributions suivantes: ... 15) participer à la réalisation du cadastre physique et juridique des aires rurales en vue d'en faciliter l'aménagement et la valorisation.
Décret du 30 sept 1987	Art 5	La Direction des ressources naturelles exerce les attributions spécifiques suivantes: ... 7) assurer le contrôle des rivières, ravins, lacs, étang par la protection des bassins hydrographiques sis en amont; 9) déterminer les zones réservées;

Tableau 6. Compétences du MICT en matière d'aménagement du Territoire et d'urbanisme

Textes	Articles	Contenu
Décret du 17 mai 1990	Art. 1 ^{er}	Le ministère de l'Intérieur est l'organisme central ayant pour mission de concevoir, de définir et de concrétiser la politique du pouvoir exécutif en ce qui concerne la tutelle des collectivités territoriales, l'immigration et l'émigration et la protection civile.
Décret du 17 mai 1990	Art. 2	Le ministère de l'Intérieur a pour attributions de : <ul style="list-style-type: none"> a. exercer le contrôle de tutelle sur les collectivités territoriales, b. assurer la coordination et le contrôle des départements, des arrondissements et des communes en tant que circonscription administrative déconcentrée de l'État, c. prendre – en matière de protection civile – toutes les mesures de prévention et de secours que requiert la sauvegarde des populations, notamment en cas de calamités publiques, d. veiller, conjointement avec les institutions compétentes, au respect des prescriptions constitutionnelles en ce qui a trait aux garanties individuelles et aux droits fondamentaux,
Décret du 1 ^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation, ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales	Art. 62	<p>Les missions particulières du Ministère de l'Intérieur et des Collectivités territoriales vis-à-vis des Collectivités territoriales sont, de manière non limitative, les suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir avec les entités étatiques concernées les lignes générales de la politique de décentralisation ; • Participer avec le Ministère de la Planification et celui de l'Économie et des Finances à la définition de la politique nationale de développement local et d'aménagement du territoire ; • Coordonner la mise en œuvre de ces politiques globales et assurer l'interface avec les Collectivités territoriales par l'intermédiaire des Délégués et des Vices Délégués ; • Apporter l'assistance technique et administrative nécessaire au renforcement institutionnel des Collectivités territoriales ; <p>Les ministères sectoriels appuient et encadrent les Collectivités territoriales dans leurs domaines de compétence à travers les Directions départementales, les bureaux, les unités et les agents communaux, les bureaux et les agents de Section communale. Lesdits agents peuvent être détachés et affectés directement aux services des Conseils.</p>

Tableau 7. Compétences de la DGI en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
Décret du 28 septembre 1987	Art. 39	La direction du domaine procède ou fait procéder à des opérations cadastrales pour la délimitation des terrains de l'État. Elle contrôle les rentrées des propriétés de l'État, données à titre de bail à ferme, de loyers, de cessions. Elle effectue les opérations d'arpentage pour le compte de l'État
Décret du 28 septembre 1987	Art. 43	La direction de l'enregistrement et de la conservation foncière a pour attributions essentielles d'enregistrer et de transcrire sur les registres destinés à cet effet, les actes et documents désignés par la Loi.

Tableau 8. Compétences du CIAT en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
Arrêté du 30 janvier 2009	Art. 1	Il est créé un Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) présidé par le Premier Ministre ou son délégué.
Arrêté du 30 janvier 2009	Art. 2	Le Comité Interministériel d' Aménagement du Territoire est chargé de définir la politique du gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire, de Protection et de Gestion des bassins-versants de Gestion de l'Eau, de l'Assainissement, de l'Urbanisme et de l'Équipement.
Arrêté du 30 janvier 2009	Art. 4	<p>Le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire a pour principales attributions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de coordonner et d'harmoniser les actions du Gouvernement en matière d'aménagement du territoire, de gestion des bassins-versants, de gestion de l'eau, d'urbanisme, d'équipement; 2. d'assurer la révision du cadre légal, réglementaire et institutionnel de l'aménagement du territoire; 3. de garantir une répartition des ressources humaines, techniques et financières qui permet la mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire et prend en compte le développement des collectivités territoriales; 4. de s'assurer de La supervision, du contrôle et du suivi /évaluation des actions en cours sur le terrain dans les domaines concernés par le présent Arrêté.
Arrêté du 30 janvier 2009	Art. 6	Le Comité Interministériel d' Aménagement du Territoire est assisté par un Secrétariat Technique placé sous l'autorité du Premier Ministre.

Textes	Articles	Contenu
Arrêté du 30 janvier 2009	Art. 7	<p>Le Secrétariat Technique a pour principales attributions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de préparer les documents de politique et de s'assurer de la mise en œuvre des orientations définies par le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire; 2. de recevoir, étudier et orienter tout programme ou projet d'intervention dans les dits domaines et en analyser la pertinence par rapport à la politique et à l'architecture institutionnelle définies; 3. de veiller à la cohérence avec la Politique Générale du Gouvernement des programmes et projets élaborés dans les domaines susmentionnés; 4. de s'assurer d'une répartition équilibrée des services publics de base sur le territoire; 5. de veiller à la cohésion territoriale et à l'aménagement judicieux des espaces ruraux et urbains; 6. de diffuser toute information, toute décision et de produire tout rapport et recommandation jugés nécessaires par le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire ;

4. LE RÔLE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

4.1. Présentation générale

Le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire relève des autorités publiques, en particulier de celles de l'État. Toutefois il est généralement reconnu que les actions entreprises dans ce domaine par les autorités centrales doivent, pour être efficaces, recueillir l'adhésion des populations. Conscient du fait que les autorités locales procèdent directement des populations et entretiennent avec elles des contacts serrés, le législateur a choisi de confier certaines responsabilités aux autorités des collectivités territoriales dans la prise des décisions et la formulation des politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire conjointement avec les autorités de l'État.

Dans un premier temps, le rôle de ces instances locales n'était pas des plus déterminants compte tenu de l'organisation centralisée de la République. Seule la commune, unique collectivité territoriale, était alors concernée. Avec l'adoption de la constitution de 1987, de nouvelles collectivités territoriales ont été instituées et toutes ont été dotées de structures nouvelles. Les sections communales et les départements se sont vus par la suite reconnaître une place dans la détermination des politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire via leurs conseils exécutifs et leurs organes délibérants. Ce sont principalement les décrets du 1^{er} février 2006 portant charte des collectivités territoriales qui assureront la concrétisation des objectifs constitutionnels de décentralisation dans ces domaines. Ceci explique que ces textes seront privilégiés dans les analyses qui suivent sans qu'abstraction soit faite de ceux qui les ont précédés et qui sont encore en vigueur.

La nouvelle réglementation énonce que les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme se conçoivent dans une collaboration entre les entités de l'administration centrale et déconcentrée (délégations et vice-délégations notamment) et celles des collectivités territoriales. Les enjeux deviennent le degré de participation des collectivités territoriales dans la formulation et la mise en œuvre de ces politiques.

4.2. Contenu des législations

Les décrets du 1^{er} février 2006 constituant de façon globale la Charte des collectivités territoriales traitent du rôle des collectivités territoriales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Cette charte est formée de cinq décrets séparés, tous édictés le 1^{er} février 2006 et portant respectivement sur le cadre général de la décentralisation, la fonction publique territoriale, le département, la commune et la section communale.

Ces décrets identifient les compétences des organes délibérants (assemblées locales) et exécutifs (Conseils et présidents de conseils) dans ces domaines. Ces textes veulent associer le plus que possible les collectivités territoriales aux institutions étatiques dans tout ce qui concerne les politiques d'aménagement et d'urbanisme. Le principe de cette collaboration est péremptoirement posé dans l'article 85 du décret fixant le cadre général de la décentralisation ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des collectivités territoriales haïtiennes : « *Les Collectivités territoriales participent avec le pouvoir central à l'administration et à l'aménagement du territoire, au développement économique, social, éducatif, sanitaire, culturel, professionnel et scientifique ainsi qu'à la protection, à la mise en valeur des ressources naturelles et à l'amélioration du cadre de vie de la population, suivant un partage de compétences défini par la loi.* » Les articles 90, 92 et 93 sont plus explicites à ce sujet.

De même, est accordée une compétence importante à un organe collégial dont les membres doivent être désignés par les assemblées départementales, en l'occurrence, le Conseil Interdépartemental, dans la définition de la politique nationale en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article 56 du décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation). Cette démarche vise à ce que ces politiques tiennent bien compte des préoccupations des populations locales. En matière de politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire, elle s'inscrit dans une perspective globale de décentralisation et de participation.

4.3. Analyse du contenu des législations

Alors que la décentralisation territoriale promue par la Constitution est formulée dans les décrets de 2006 constituant globalement la Charte des collectivités territoriales qui vise une meilleure inclusion des populations locales dans la définition des politiques à travers les élus locaux, il demeure cependant un fait que les textes normatifs en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, même quand ils accordent certaines compétences aux collectivités territoriales, font des autorités étatiques des intervenants de premier ordre dans ces domaines.

L'article 3 du décret du 6 janvier 1982 est à cet égard emblématique. Il dispose que le Conseil communal a pour tâche: « 1o) D'exécuter toutes les décisions administratives prises par le (T.P.T.C) en matière de lotissement. » Cette disposition signifie que la politique en matière de lotissement relève de la compétence de l'État et que le Conseil communal n'agit en cette matière qu'en tant qu'agent de l'État.

L'harmonisation des textes sectoriels anciens tels le décret de 1983 sur le MTPTC ou le décret du 6 janvier 1982 avec les textes plus récents, notamment les décrets de 2006 relatifs aux collectivités territoriales est d'une impérieuse nécessité.

L'objectif de la décentralisation fixée par la Constitution de 1987 devrait se retrouver aussi dans les lois sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

La nécessité de reconnaître une véritable attribution à titre exclusif de certaines compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire aux autorités locales est généralement accepté. Cependant, certaines conditions devraient être préalablement remplies avant l'application de la « nouvelle législation ».

Ainsi, pour pallier le manque de moyens des collectivités territoriales l'administration centrale devrait opérer progressivement un transfert d'expertise à leur profit. Une piste de solution est une loi-cadre qui fixerait le contenu des documents d'urbanisme, les procédures de leur adoption et de leur révision par les autorités locales afin notamment d'éviter toute disparité d'un point à l'autre du territoire. La compétence des autorités centrales se concentrerait alors sur les documents de portée nationale et sur le contrôle de légalité et de conformité des documents adoptés au niveau local par les collectivités territoriales.

Tableau 9 : Compétences des collectivités territoriales

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation, ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des collectivités territoriales</p>	<p align="center">Art. 24</p>	<p>Conformément au principe de la libre administration, les actes des Collectivités territoriales sont exécutoires de plein droit dès lors qu'il a été procédé à leur publication ou à leur notification selon le cas, et à compter de leur transmission avec preuve de réception au Délégué lorsque la loi le requiert.</p> <p>Ne sont pas soumis à cette règle les actes relatifs aux questions budgétaires et financières, à l'aménagement du territoire ainsi qu'à l'urbanisme et à la protection des milieux naturels. Ceux-là ne prennent plein effet que dans un délai d'un (1) mois après l'exécution des formalités de publication et de transmission.</p>
<p>Décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement</p>	<p align="center">Art. 25</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. participer à l'élaboration des Plans départementaux et communaux d'action de l'environnement et de développement durable; 2. établir des schémas directeurs d'aménagement pour les établissements humains relevant de leur juridiction; 3. veiller à la mise en œuvre du plan d'occupation des sols, du plan d'aménagement physique et l'application des normes d'urbanisme; 6. veiller à la préservation du patrimoine naturel, culturel, historique et archéologique et aviser les autorités centrales de toutes découvertes ou altérations y relatives.
<p>Décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation</p>	<p align="center">Art. 85</p>	<p>Les Collectivités territoriales participent avec le pouvoir central à l'administration et à l'aménagement du territoire, au développement économique, social, éducatif, sanitaire, culturel, professionnel et scientifique ainsi qu'à la protection, à la mise en valeur des ressources naturelles et à l'amélioration du cadre de vie de la population, suivant un partage de compétences défini par la loi.</p>
<p>Décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation</p>	<p align="center">Art.90</p>	<p>Les Collectivités territoriales élaborent et exécutent leurs politiques et plans de développement dans le respect des grandes orientations de l'État. A cet effet, elles bénéficient de l'appui des services compétents de l'État dans les conditions définies par la loi.</p>

Tableau 10. Compétences du Département en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation</p>	<p>Art. 94</p>	<p>Le département a les compétences suivantes : élaboration du plan de développement et du schéma d'aménagement du Département participation à l'élaboration du schéma d'aménagement du territoire.</p>

Tableau 11. Compétences de la Commune en matière d'urbanisme d'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 1^{er} février 2006 Fixant le cadre général de la décentralisation</p>	<p align="center">Art. 97</p>	<p>La commune a les compétences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ; 3. construction de la voirie ; 4. établissement et exécution de plans de lotissement, après approbation de l'autorité de contrôle conformément aux textes en vigueur ; 5. délivrance des autorisations de construire ; 6. délivrance des certificats de conformité ; 7. réglementation de la circulation urbaine ; 8. désignation, construction et entretien des sites des gares et des aires de stationnement; 9. numérotage des maisons, signalisation et dénomination des rues ; 10. construction des places publiques ; 11. construction des espaces de loisirs; 12. construction des infrastructures d'assainissement.
<p>Décret du 1^{er} février 2006 Fixant le cadre général de la décentralisation, ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales...</p>	<p align="center">Art. 93</p>	<p>La commune a les compétences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- élaboration et mise en œuvre des plans communaux d'action pour l'environnement, dans le respect des normes nationales ; 3- participation à l'établissement par les services de l'État des schémas directeurs et des plans d'enlèvement et d'élimination des déchets.
<p>Constitution de 1987</p>	<p align="center">Art 74</p>	<p>Le Conseil municipal est gestionnaire privilégié des biens fonciers du domaine privé de l'État situés dans les limites de sa Commune. Ils ne peuvent être l'objet d'aucune transaction sans l'avis préalable de l'Assemblée municipale.</p>
<p>Décret du 1^{er} février 2006 fixant les principes d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales</p>	<p align="center">Art. 40.2</p>	<p>Le maire titulaire est d'office responsable du développement et de l'aménagement du territoire ainsi que de la sécurité publique, à moins qu'il ne s'en dessaisisse.</p>

Textes	Articles	Contenu
Décret du 1 ^{er} février 2006 fixant les principes d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales	Art. 40	<p>Les membres des Conseils se partagent de manière consensuelle, suivant leur formation, leurs expériences et leur affinité, les responsabilités des onze champs de compétences techniques définis dans ce décret à savoir :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le développement et l'aménagement du territoire 2. la gestion du domaine foncier 3. l'environnement et les ressources naturelles
Décret du 1 ^{er} février 2006 sur la commune	Art. 64	<p>Le Conseil municipal a pour attribution d'exercer les compétences de la commune telles que définies par la législation définissant le cadre de la décentralisation. De manière particulière le Conseil :</p> <p>21. Prépare et présente devant l'Assemblée, les plans d'aménagement de la Commune.</p>
Décret du 1 ^{er} février 2006 sur la commune	Art. 64	<p>Le Conseil municipal a pour attribution d'exercer les compétences de la commune telles que définies par la législation définissant le cadre de la décentralisation. De manière particulière le Conseil :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Exécute les résolutions et recommandations de l'Assemblée municipale; 2. Soumet pour approbation de l'Assemblée municipale le Plan de développement de la Commune préparé par le Conseil de développement communal ; 3. Prépare et soumet à l'Assemblée le programme ou le plan d'investissement communal ; 4. Prépare et soumet à l'Assemblée les projets de budget annuel de la Commune ;
Décret du 1 ^{er} février 2006 sur la commune	Art.198	<p>Le Conseil peut, en se conformant aux résolutions de l'Assemblée, et selon les procédures nationales d'expropriation :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. s'approprier tout immeuble, partie d'immeuble ou servitude nécessaire à l'exécution des travaux qu'il a ordonnés dans la limite de ses attributions; 2. s'approprier en tout ou en partie, des chemins pavés ou empierrés dans la Commune appartenant à des personnes, sociétés ou corporations privées ; 3. s'approprier tout immeuble ou partie d'immeuble ou servitude dont il a besoin pour toutes fins municipales, y compris le stationnement des voitures

Textes	Articles	Contenu
Décret du 1 ^{er} février 2006 sur la commune	Art.36	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 37	<p>L'Assemblée municipale doit, entre autres attributions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 38	<p>Les décisions qui résultent des délibérations de l'Assemblée municipale sur les matières suivantes sont approuvées à la majorité des deux tiers du quorum :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le programme ou le plan d'investissements publics du Conseil municipal ; 2. Le vote du budget communal ; 3. Les projets d'investissement publics communaux: construction, acquisition de biens lourds, réalisation des travaux d'infrastructure ; 4. Le zonage ; 5. Le mode de gestion des biens communaux et leur changement d'affectation, la durée et les conditions des baux à ferme ou à loyer ; 6. Les contrats, ententes accords passés avec toute société pour l'exécution des travaux publics de la Commune ; 7. Le rapport de gestion du Conseil municipal. <p>En dehors de ces cas et de tout autre spécifié par la loi, le vote se fait à la majorité absolue des voix.</p>
Loi du 29 mai 1963	Art. 8	<p>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 l'esthétique apporter au tracé de la voie ou du projet de lotissement toutes modifications utiles.</p>
Loi du 29 mai 1963	Art. 15	<p>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.</p>

Textes	Articles	Contenu
Loi du 29 mai 1963	Art. 21	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 du 29 mai 1963	Art. 30	Aucune construction nouvelle, aucune modification d'une 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.
Loi du 29 mai 1963	Art. 31	Les plans susdits dument visés par la Direction générale des travaux publics seront acheminés à l'Administration locale qui délivrera l'autorisation ci-dessus prescrite.
Loi du 29 mai 1963	Art. 35	Toute ville d'au moins 2000 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 fixé par le Département de l'Intérieur comprendra : Un arrêté de l'Administration Locale approuvé par le Département de l'Intérieur règlera les conditions d'application des mesures ci-dessus prévues.
Décret-loi du 29 mai 1963	Art. 30	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.
Loi du 17 août 1961	Art. 3	L'Administration communale intéressée fera parvenir au Service compétent du Département des Travaux Publics , Transports et Communications ou au représentant le plus proche de ce Département , dans un délai qui n'excèdera pas TROIS JOURS , à partir de leur réception , les plans et documents prévus à l'article 29 du Décret-Loi du 22 juillet 1937.
Loi du 17 août 1961	Art. 4	Ces plans et documents s'ils sont conformes ou non à la loi régissant la matière seront retournés selon le cas, dument approuvés ou rejetés, avec les observations nécessaires à l'Administration Communale intéressée, dans un délai ne dépassant pas un mois après leur réception. Dans le cas de projet approuvé, l'Administration Communale dressera et fera parvenir immédiatement à l'Office des Contributions un bordereau pour le droit d'alignement à payer.

Textes	Articles	Contenu
Décret du 6 janvier 1982	Art. 3	<p>Le Conseil Communal a pour tâche:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. D'exécuter toutes les décisions administratives prises par le (T.P.T.C) en matière de lotissement. 2. D'acheminer tous les dossiers comportant les demandes de lotissement au Département des (T.P.T.C) pour les suites nécessaires. 3. De faire parvenir d'accord avec les (T.P.T.C) au Commissaire du Gouvernement du lieu d'exécution des travaux les documents relatifs aux poursuites à entreprendre dans des cas limitativement déterminés par des dispositions du présent Décret; 4. De requérir le Juge de Paix de la Commune concerné pour les contrats et la rédaction en rapports à dresser toutes les forces que les circonstances l'exigent;
Décret du 6 janvier 1982	Art. 10	<p>Toute personne venant effectuer un lotissement que ce soit, devra être munie d'une autorisation de lotir délivrée par le Conseil Communal après approbation du Département des T.P.T.C.</p> <p>Seul l'Ingénieur ou l'Architecte patenté et légalement enregistré au Collège National des Ingénieurs et Architectes Haïtiens dûment responsable de l'exécution des travaux, est habilité à produire cette demande d'autorisation.</p>
Décret du 6 janvier 1982	Art. 18	<p>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.</p> <p>Toute personne qui aura entamé des travaux d'exécution de lotissement sans être munie d'une autorisation de lotir sera possible 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.</p>

Tableau 12. Compétences des Sections Communales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 1^{er} février 2006 Fixant le cadre général de la décentralisation...</p>	<p align="center">Art. 92</p>	<p>La Section communale a les compétences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. élaboration du plan de développement de la Section communale ; 2. participation à l'élaboration du plan de développement et du schéma d'aménagement de la commune ; 3. participation à la construction et à l'entretien des routes vicinales; 4. entretien de la voirie ; 5. entretien des places publiques; 6. entretien des espaces de loisirs.
<p>Décret du 1^{er} février 2006 sur la section communale</p>	<p align="center">Art.12</p>	<p>Les membres du Casec se partagent de manière consensuelle, suivant leur formation, leurs expériences et leur affinité, les responsabilités des dix champs de compétences techniques reconnus à la Section communale, à savoir :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le développement et l'aménagement du territoire de la Section communale 2. la gestion du domaine privé de la Section communale 3. l'environnement et les ressources naturelles 4. la santé et l'hygiène publique 5. l'éducation, l'alphabetisation et la formation professionnelle 6. la culture, les sports et les loisirs 7. la protection civile, l'assistance et les secours 8. les pompes funèbres et les cimetières 9. l'eau et l'électricité 10. les marchés et les abattoirs
<p>Décret du 1^{er} février 2006 sur la section communale</p>	<p align="center">Art 12</p>	<p>Aucun membre du Casec ne peut cumuler les responsabilités de plus de quatre compétences.</p> <p>Le coordonnateur est d'office responsable du développement et de l'aménagement du territoire ainsi que de la sécurité publique, à moins qu'il ne s'en dessaisisse.</p> <p>La responsabilité d'un champ s'exerce dans l'exécution et non dans la prise de décision qui reste collective. Néanmoins, les compétences politiques et financières sont assumées collectivement dans toutes leurs étapes.</p>

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 1^{er} février 2006 sur la section communale</p>	<p>Art. 50</p>	<p>Les membres du Casec se partagent de manière consensuelle, suivant leur formation, leurs expériences et leur affinité, les responsabilités des dix champs de compétences techniques reconnus à la Section communale, à savoir :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le développement et l'aménagement du territoire de la Section communale 2. la gestion du domaine privé de la Section communale 3. l'environnement et les ressources naturelles 4. la santé et l'hygiène publique 5. l'éducation, l'alphabétisation et la formation professionnelle 6. la culture, les sports et les loisirs 7. la protection civile, l'assistance et les secours 8. les pompes funèbres et les cimetières 9. l'eau et l'électricité 10. les marchés et les abattoirs <p>Aucun membre du Casec ne peut cumuler les responsabilités de plus de quatre compétences.</p> <p>Le coordonnateur est d'office responsable du développement et de l'aménagement du territoire ainsi que de la sécurité publique, à moins qu'il ne s'en dessaisisse.</p> <p>La responsabilité d'un champ s'exerce dans l'exécution et non dans la prise de décision qui reste collective. Néanmoins, les compétences politiques et financières sont assumées collectivement dans toutes leurs étapes.</p>

Tableau 13. Relations des Collectivités Territoriales avec l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation</p>	<p>Art. 62</p>	<p>Les missions particulières du ministère de l'Intérieur et des Collectivités territoriales vis-à-vis des Collectivités territoriales sont, de manière non limitative, les suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir avec les entités étatiques concernées les lignes générales de la politique de décentralisation ; • Participer avec le Ministère de la Planification et celui de l'Économie et des Finances à la définition de la politique nationale de développement local et d'aménagement du territoire ; • Coordonner la mise en œuvre de ces politiques globales et assurer l'interface avec les Collectivités territoriales par l'intermédiaire des Délégués et des Vices Délégués ; • Apporter l'assistance technique et administrative nécessaire au renforcement institutionnel des Collectivités territoriales ; <p>Les ministères sectoriels appuient et encadrent les Collectivités territoriales dans leurs domaines de compétence à travers les Directions départementales, les bureaux, les unités et les agents communaux, les bureaux et les agents de Section communale. Lesdits agents peuvent être détachés et affectés directement aux services des Conseils.</p>
<p>Décret du 18 octobre 1983</p>	<p>Art. 4</p>	<p>Dans le cadre des activités relevant de sa compétence et sur demande, le Département des Travaux Publics, Transports et Communications peut fournir un support technique,</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux autres Pouvoirs Publics, - aux autres Départements Ministériels, - aux Municipalités, et - au secteur privé y compris les Organismes non gouvernementaux, les conseils communautaires, les coopératives et autres. <p>La nature et l'étendue de ce support technique seront spécifiées dans une convention.</p>
<p>Constitution de 1987</p>	<p>Art. 87</p>	<p>L'Exécutif est assisté d'un (1) Conseil interdépartemental dont les membres sont désignés par les assemblées départementales à raison d'un (1) par département.</p>
<p>Constitution de 1987</p>	<p>Art 87.2</p>	<p>Le conseil interdépartemental, de concert avec l'Exécutif, étudie et planifie les projets de décentralisation et de développement du pays, au point de vue social, économique, commercial, agricole et industriel.</p>

Textes	Articles	Contenu
Constitution de 1987	Art. 87.3	Il assiste aux séances de travail du Conseil des ministres lorsqu'elles traitent des objets mentionnés au précédent paragraphe avec voix délibérative.
Décret du 1 ^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation, ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales	Art. 56	<p>Le Conseil interdépartemental représente et défend les intérêts des Collectivités territoriales auprès de l'Exécutif. Dans cette perspective, il participe aux Conseils des Ministres qui traitent des questions relatives aux collectivités locales notamment, et de tout ce qui concerne la préparation et l'adoption du budget, l'alimentation du Fonds de gestion et de développement des Collectivités territoriales, la préparation des lois sur les finances locales, la fixation des centimes additionnels sur les droits et taxes prélevés par l'État dans les aéroports, les ports, les infrastructures touristiques se trouvant dans les collectivités, la préparation des grands principes de l'aménagement du territoire et celle du schéma d'aménagement national.</p> <p>De manière particulière, chaque membre s'acquitte en ce qui concerne son département, des fonctions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la représentation des Collectivités territoriales aux instances nationales de pilotage, de suivi et d'évaluation des politiques publiques transversales et sectorielles ;

ne faut-il pas mettre la constitution avant les decrets ?

5. L'URBANISME ET LA PROTECTION CIVILE

Le dispositif juridique et institutionnel de prévention et de prise en charge des risques ne peut se concevoir sans un lien avec les politiques publiques d'urbanisme. En effet, les dommages provoqués par les catastrophes naturelles sont souvent liés à la forme d'occupation et d'utilisation de l'espace. Dans le contexte haïtien, les législations en matière de prévention et de prise en charge des risques majeurs sont plutôt récentes et encore peu efficaces. L'une des caractéristiques de l'action publique en ce domaine est qu'elle se développe plutôt en marge du droit positif.

5.1. Contenu de la législation

Ce n'est qu'au détour du décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement (article 148) que l'on retrouve la matérialisation juridique du Système national de prévention et de gestion des risques et des désastres placé sous la tutelle du Ministère de l'intérieur et des Collectivités Territoriales. Aucune mention de cet organisme autonome n'est faite dans le décret du 17 mai 1990 fixant les règles appelées à définir l'organisation et le fonctionnement du Ministère de l'Intérieur dont l'une des attributions en matière de protection civile est l'adoption de toutes les mesures de prévention et de secours que requiert la sauvegarde des populations en cas de calamités publiques (article 2 du décret du 17 mai 1990). Par ailleurs, l'article 266 de la Constitution attribue aux Forces Armées d'Haïti des compétences en matière d'assistance en cas de désastre naturel. Le ministère de l'Intérieur dispose également en son sein d'une Direction de la Protection Civile (DPC) coordonnant un centre d'opérations d'urgence. Selon l'article 148 du décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement, l'État doit préparer et mettre en place des plans de prévention et de réponse aux désastres environnementaux. Des efforts ont été consentis en ce sens, mais ils demeurent tout à fait insuffisants, vu que l'identification des zones à risque est loin d'être à jour. De tels plans requièrent aussi des actions en matière d'urbanisme en fonction des risques identifiés. Ces actions peuvent aller de la fixation de normes de constructions spécifiques à des périmètres déterminés en fonction des risques encourus jusqu'à l'interdiction de construire. Dans une telle perspective, d'autres normes législatives, comme celles relatives au permis de construire ou de lotir, doivent être perçues comme des outils juridiques de mitigation des risques naturels. Même si l'objectif de ces outils n'avait pas une telle finalité, leur instrumentalisation en ce sens paraît aujourd'hui indispensable.

Par ailleurs, la loi du 9 septembre 2008 sur l'état d'urgence, telle que modifiée par la loi du 17 avril 2010, s'avère, de par ses liens avec les politiques publiques d'urbanisme, être un outil juridique potentiellement efficace en matière de protection civile et de prévention de catastrophes.

5.2. Appréciation de la législation

La législation en matière de prévention de désastres et de mitigation des risques, dans sa composante touchant à l'urbanisme, est lacunaire. En effet, les Plans de Prévention et de Réponse aux Désastres Environnementaux (PPRDE) n'ont pas encore fait l'objet d'un encadrement juridique suffisant faisant le lien avec les politiques d'urbanisme. Or, cet encadrement juridique s'avère d'une urgente nécessité. L'article 149 du décret sur la gestion de l'environnement prévoit que « les zones à risque environnemental (climatique, sismique ou hydrologique) seront identifiées, cartographiées et feront l'objet de programmes d'informations 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 ». La mise en pratique d'une telle démarche nécessite une certaine concertation de l'action des pouvoirs publics. La législation relative à la construction en général devrait forcément intégrer les normes relatives aux PPRDE. Il s'agit, en fait, d'une question d'actualisation des lois pour qu'elles puissent intégrer plus facilement les préoccupations actuelles en matière de protection civile. Il faudrait également que le SNPGRD soit juridiquement organisé de façon à prévoir des passerelles avec toutes les institutions intervenant en matière d'urbanisme et surtout d'exercice des pouvoirs de police en matière de construction. Il serait aussi souhaitable que les dispositions relatives à la prévention des risques prévues dans des législations sectorielles éparées fassent l'objet d'une consolidation dans un texte majeur de référence.

Par ailleurs, afin d'éviter la persistance de pratiques administratives en marge de la légalité, il se révèle nécessaire que des arrêtés d'application permettent la mise en œuvre des textes législatifs et que les autorités recourent systématiquement à l'utilisation de circulaires et de directives administratives pour orienter l'action des agents vers l'application effective de la loi et des règlements.

Tableau 15. Dispositions juridiques relatives à la protection civile et à l'urbanisme

Textes	Articles	Contenu
Décret du 17 mai 1990	Art. 2	Le Ministère de l'Intérieur a pour attributions de : c) Prendre –en matière de protection civile- toutes les mesures de prévention et de secours que requiert la sauvegarde des populations, notamment en cas de calamités publiques
Décret du 17 mai 1990	Art. 5	Le Ministre a pour attributions de (...) de veiller à l'exécution des lois et de toutes mesures prises en matière de protection civile
Décret du 12 octobre 2005	Art . 1	Les actions entreprises dans le domaine de l'environnement par l'État Central, les collectivités territoriales, les groupes organisés de la société civile ont pour objet: c. la prévention et la mitigation des risques de désastres
Décret du 12 octobre 2005	Art. 110	Les eaux continentales constituent une ressource naturelle limitée, à usages multiples. L'État doit assurer une gestion intégrée durable des ressources hydriques qui garantisse (i) leur pérennité, (ii) leur qualité, (iii) l'accès de la population à leur bienfaits ainsi que (iv) la prévention des risques qui leur sont liés du fait de phénomènes naturels ou d'activités anthropiques.
Décret du 12 octobre 2005	Art. 148	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. 149	Les zones à risque environnemental (climatique, sismique ou hydrologique) seront identifiées, cartographiées et feront l'objet de programmes d'informations 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. 150	Du fait du positionnement de la République d'Haïti dans une zone cyclonique et sa conformation géologique et morphologique, les risques climatiques, météorologiques et sismiques y sont grands. L'État établit des normes en vue de la prévention et la mitigation des risques y afférent.

Textes	Articles	Contenu
Décret du 12 octobre 2005	Art. 29	Sont déclarés d'utilité publique les mécanismes de coordination et de mise en œuvre des programmes prioritaires suivants pour la période 2005-2020: 5. l'aménagement et la gestion intégrée des bassins-versants et des ressources côtières et marines 6. la prévention et la mitigation des risques liés aux phénomènes météorologiques, climatiques et sismiques 7. l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie urbain
Décret du 12 octobre 2005	Art. 30	Est rendue obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale stratégique pour les documents de politique ou programme sectoriel d'une instance de l'Administration Publique Centrale ou des Collectivités Territoriales selon les directives adoptées en Conseil des Ministres sur proposition du Ministère de l'Environnement.
Décret du 12 octobre 2005	Art. 37	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.
Décret du 12 octobre 2005	Art. 38	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 1 ^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation, ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des Collectivités Territoriales	Art. 108	La Section communale a les compétences suivantes : 1. contribution à l'organisation et à la gestion des secours au profit des groupes vulnérables et des sinistrés ; 2. participation à l'organisation de la lutte contre les désastres 3. prévention des catastrophes.

Textes	Articles	Contenu
Décret du 1 ^{er} février 2006 Fixant le cadre de la décentralisation	Art. 109	<p>La commune a les compétences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. contribution à l'organisation et à la gestion des secours au profit des groupes vulnérables et des sinistrés ; 2. gestion des asiles communaux ; 3. gestion des orphelinats publics et des centres de rééducation de jeunes ; 4. participation à l'organisation de la protection civile et de la lutte contre l'incendie. A ce titre elle participe à la gestion des unités de sapeurs-pompiers; 5. participation à l'organisation de la lutte contre les calamités. 6. prévention des catastrophes.
Loi du 29 mai 1963	Art. 3	Nul n'a le droit de construire en travers d'un drainage naturel de façon à former 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 du 29 mai 1963	Art. 12	Toute construction nouvelle doit réunir les conditions techniques propres à garantir la santé et la sécurité tant de ses habitants que des usagers de la voie publique.
Décret du 12 octobre 2005	Art. 33	<p>Les infrastructures conçues pour l'aménagement du territoire à quelque échelle que ce soit, seront étudiées et mises en œuvre en tenant compte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, agricoles, forestières, minières et de services, f. des spécificités, du patrimoine, des potentialités et des contraintes environnementales, culturelles ou paysagères de chaque zone

6. L'URBANISME ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATIONAL

6.1. Présentation

Le patrimoine national renvoie essentiellement aux sites, ruines, monuments, villes et agglomérations constituant des témoignages historiques et culturels spécifiques à Haïti. Il met en valeur le passé du pays, les faits d'armes, les réalisations artistiques de sa population, bref il révèle le génie national. Sa conservation revêt donc une grande importance pour la préservation et le renforcement de l'identité de la population et peut être un facteur contribuant à l'attractivité du pays comme destination touristique avec tous les apports économiques envisageables. Aussi, dans cette perspective, divers instruments normatifs ont été édictés et des mécanismes institutionnels établis.

L'application de normes juridiques en vue de la sauvegarde des éléments du patrimoine national n'est pas exempte d'influences sur les politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire. En effet, cette démarche implique nécessairement des contraintes quant à l'utilisation pouvant être faite du sol à l'intérieur et à proximité des sites classés. La proximité de sites ou d'installations classées aura donc des conséquences sur les règles applicables en matière de construction. La démarche de protection du patrimoine national implique donc une collaboration soutenue entre les divers acteurs intervenant dans le domaine de l'urbanisme tant au niveau local que national.

6.2. Contenu de la législation

La protection des éléments du patrimoine historique et artistique haïtien est traitée à plusieurs niveaux par la Législation comme en témoignent l'existence de textes qui y sont consacrés ainsi que la prise en compte de ce domaine dans d'autres textes sectoriels. Des dispositions allant dans ce sens se retrouvent à tous les paliers de la pyramide normative haïtienne, notamment dans des textes à valeur supra-législative. Ainsi, l'article 215 de la Constitution de 1987 pose le principe de l'obligation pour l'État d'assurer la protection des éléments du patrimoine national. Cette disposition qui devra être encore précisée par la loi implique que des mesures restrictives de droit soient édictées dans le respect de la constitution en matière notamment d'occupation des espaces.

Par ailleurs, Haïti a adhéré à des conventions internationales portant sur la préservation du patrimoine national. Ainsi en est-il de la Convention sur la défense du patrimoine archéologique, historique et artistique des Nations américaines et de la Convention de l'UNESCO pour la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. À cet égard, il ne faut souligner que les Conventions régulièrement ratifiées n'impliquent pas qu'un engagement d'Haïti. Elles intègrent, selon les dispositions de l'article 276.2 de la Constitution, le droit interne du pays. Cet article dispose que « les traités ou accords internationaux, une fois sanctionnés et ratifiés dans les formes prévues par la constitution, font partie

de la législation du pays et abroge toutes les lois qui leur sont contraires. » Ainsi, il confère aux conventions internationales une valeur supérieure aux lois ordinaires, ce qui implique qu'en cas de contrariété (« inconventionnalité d'une loi ») c'est la convention qui devra être appliquée.

Au niveau législatif le décret du 29 mars 1979 créant l'Institut de Sauvegarde du Patrimoine National (ISPAN) et celui du 10 mai 1989 créant la Commission nationale du patrimoine constituent des textes de loi consacrés exclusivement à la démarche de protection du patrimoine national. Il faut aussi citer des textes comme la loi du 23 avril 1940 et le décret du 18 mars 1968 dénommant Parcs Nationaux, Sites Naturels, Sites Nationaux *«toutes étendues de terres boisées ou parcs sur lesquelles sont établis des monuments historiques ou naturels»*, ainsi que les textes sectoriels qui, comme les deux textes susdits, abordent ce domaine, notamment la loi du 26 juillet 1927 sur le domaine de l'État.

Au niveau réglementaire, à la base de la pyramide normative, on peut trouver des textes opérant le classement de sites avec les conséquences de droit. On peut citer à titre d'exemple l'arrêté du 23 août 1995, classant patrimoine national trente-trois (33) constructions anciennes, constituant des créations architecturales isolées ou groupées, rurales ou urbaines.

6.3. Appréciation de la législation

Depuis plus d'un demi-siècle des actions diverses sont menées dans le but de l'identification et la protection du patrimoine national. L'approche utilisée consiste non seulement à légiférer spécifiquement sur le domaine, mais également à en tenir compte dans des textes sectoriels qui n'y sont pas exclusivement consacrés.

Pourtant, d'un point de vue factuel, les textes de lois traitant de la protection des biens culturels, même s'ils sont généreux et justes à différents niveaux, ils créent souvent en même temps leurs propres entraves qui les rendent du même coup inapplicables¹. Par exemple l'article 13 du décret du 10 mai 1989 stipule : *« 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. »*

Ainsi, la protection d'un immeuble appartenant à un particulier est liée à des coûts que l'État n'est pas toujours en mesure de porter. Le problème se situe aussi au niveau institutionnel avec l'absence de véritables passerelles pour faciliter la collaboration entre les différentes entités concernées par la protection du patrimoine national. La problématique de la protection du patrimoine doit être clairement prise en compte dans toutes les procédures liées au domaine de l'urbanisme, la collaboration entre les acteurs doit être institutionnalisée.

1 *Bulletin de l'ISPAN numéro 27*

Tableau 15. Dispositions juridiques relatives aux institutions impliquées dans la protection et la sauvegarde du patrimoine

Textes	Articles	Contenu
Décret du 29 mars 1979 incluant l'ISPAN	Art. 2	<p>L'ISPAN (Institut de Sauvegarde du Patrimoine National) a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 10 mai 1989 créant un organisme autonome de consultation doté de la personnalité morale dénommée: Commission Nationale du Patrimoine	Art. 3	<p>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.</p> <p>La Commission se réunit au moins tous les deux mois ou toutes les fois que les circonstances l'exigent sur convocation de son Président.</p>
Décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement...	Art 25	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 5. veiller à la protection et à la réhabilitation des ressources naturelles notamment des forêts, des espaces verts et des écosystèmes sous leur juridiction (parcs municipaux), des sols, de la faune, et contribuer à leur meilleure utilisation; 6. veiller à la préservation du patrimoine naturel, culturel, historique et archéologique et aviser les autorités centrales de toutes découvertes ou altérations y relatives;
Décret du 1 ^{er} février 2006 fixant le cadre de la décentralisation	Art. 106	<p>La commune a les compétences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 7- gestion des sites et monuments historiques

Textes	Articles	Contenu
Décret du 12 octobre 2005	Art. 43	La protection du patrimoine national se fait dans les limites de la Constitution et des lois régissant la matière. La Commission Nationale du Patrimoine est et demeure en activité
Décret du 12 octobre 2005	Art. 33	Les infrastructures conçues pour l'aménagement du territoire à quelque échelle que ce soit, seront étudiées et mises en œuvre en tenant compte : f. des spécificités, du patrimoine, des potentialités et des contraintes environnementales, culturelles ou paysagères de chaque zone
Décret du 10 mai 1989	Art. 44	Tout propriétaire, tout conservateur ou gardien qui, par suite de négligence grave, aura laissé détruire, abattre, mutiler, dégrader ou soustraire soit un immeuble, soit un objet mobilier classé, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de cent à dix mille gourdes, ou de l'une de ces deux peines seulement.
Décret du 10 mai 1989	Art. 18	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.

Tableau 16. Définition des biens et sites protégés

Textes	Articles	Contenu
Constitution de 1987	Art. 215	Les richesses archéologiques, historiques, culturelles et folkloriques du Pays de même que les richesses architecturales, témoin 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'Etat.
Convention de San-Salvador sur la défense du patrimoine archéologique, historique et artistique des Nations américaines ratifiée par le Décret du 14 mars 1983	Art. 2	Les biens culturels visés à l'article précédent sont ceux qui entrent dans les catégories suivantes : a) monuments, objets, fragments provenant de constructions démembrées et de matériels archéologiques appartenant aux cultures américaines...
Décret du 12 octobre 2005	Art. 44	L'inscription à l'inventaire et le classement constituent les principaux instruments de protection du patrimoine. Les biens pouvant être inscrits ou classés sont les sites naturels et culturels, les monuments historiques et des meubles ou des immeubles présentant un intérêt particulier en milieu urbain.
Loi du 23 avril 1940	Art. 12	Les effets du classement, tels qu'ils sont déterminés par les dispositions de la présente loi, suivent l'immeuble en quelques mains qu'il passe.
Décret du 10 mai 1989	Art. 8	Est considéré comme bien naturel: 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 Haiti 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 constitueront des monuments préhistoriques ou archéologiques, les terrains qui renferment ou 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.

Textes	Articles	Contenu
Arrêté du 23 août 1995 groupées, rurales ou urbaines	Art. 1	<p>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 événement historique et répondant, en cela à la définition admise de Monuments Historiques, sont classées Patrimoine National:</p> <p>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 Picoletau Cap-Haïtien Fort-aux-Dames au Cap-Haïtien Fort Bellyau 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 Vallièreau Môle Saint-Nicolas Edifices Militaires du Vieux Quartier au Môle Saint-Nicolas Fort Dokoà 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</p> <p>**1</p>
Décret du 18 Mars 1968	Art. 1 ^{er}	<p>Sont dénommés (PARCS NATIONAUX), (SITES NATURELS) toutes étendues de terres boisées ou pas sur lesquelles sont établies des monuments historiques ou naturels, qui, par leur situation ou pour des raisons de convenance ou d'utilité publique, doivent demeurer intactes et, en aucun cas ou aucune circonstance, ne doivent être soumises à une exploitation agricole ou forestière quelconque.</p>

les arrêtés de création et de délimitation

l'inscription au patrimoine mondial de la citadelle

les aires protégées dans tableau 17

Tableau 17. Protection des sites protégés et des biens classés

Textes	Articles	Contenu
Décret du 10 mai 1989	Art. 12	<p>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.</p> <p>La dite inscription sera notifiée au(x) propriétaire(s) ou possesseur (s) et entraînera pour lui l'obligation de 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.</p> <p>Ce Ministère ne pourra s'opposer aux dits travaux qu'en engageant la procédure de classement, telle qu'elle est prévue par le présent décret.</p> <p>Toutefois, si les dits 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.</p>

Textes	Articles	Contenu
Décret du 10 mai 1989	Art. 13	<p>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. (crf : mode d'estimation).</p> <p>Toute déclaration 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Décret du 10 mai 1989	Art. 14	<p>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(s) 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 consacrant ladite expropriation n'intervient pas dans les quinze (15) mois de cette notification; ces effets cessent automatiquement.</p> <p>L'immeuble, objet de l'expropriation, et 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.</p>

Textes	Articles	Contenu
Décret du 18 Mars 1968	Art. 6	Si la zone décrétée (Parc National) ou (Site Naturel) appartient en partie ou en totalité à des particuliers, l'expropriation est, de fait, reconnue d'utilité publique. Les particuliers qui y auront des terres seront expropriés moyennant le paiement ou la consignation à leurs ordres d'une juste et préalable indemnité.

7. LA RÉGULATION DE LA COPROPRIÉTÉ

7.1. Présentation générale

La pression croissante sur les espaces habitables dans les villes exige de nouvelles formes d'aménagement de l'espace urbain un peu partout dans le monde. Les maisons individuelles cèdent la place à des bâtiments où vivent plusieurs familles. Le prix élevé des terrains encourage le regroupement de différents propriétaires dans un même immeuble d'une plus grande capacité. Cette pratique n'a pas encore pris corps en Haïti, mais la cherté des terrains et le coût de construction vont nous diriger vers une telle modalité de la propriété ou encore de l'habitation.

Bien que la considération du rôle socio-économique de la copropriété par nos autorités soit plutôt récente, elle n'est pas méconnue en Haïti et est même prise en compte dans le Code civil datant de 1826 à travers articles 458 et 538. Ces articles représentaient une gestion encore embryonnaire des modalités de reconstruction et de jouissance des différentes parties d'un immeuble appartenant à des propriétaires différents.

La copropriété avait été même pratiquée par une catégorie importante de la population. En effet, on la retrouve dans les « lakou » qui constituent une sorte de copropriété horizontale. Récemment, dans les milieux bidonvillisés, certains propriétaires vendent à d'autres le toit de leur maison pour la construction de nouveaux logements. Il s'agit là d'une copropriété verticale.

La copropriété présente divers atouts qui ne peuvent être ignorés :

- elle permet une gestion plus économique de l'espace ;
- elle peut contribuer à densifier les quartiers ;
- dans certains cas elle peut constituer un élément de réponse au phénomène de l'insécurité ;
- elle peut faciliter l'accès à la propriété aux petites bourses ;
- elle peut contribuer à diminuer les coûts de construction.

7.2. Contenu légal

Le législateur haïtien a abordé la copropriété à travers une succession de textes de loi. En premier lieu la loi du 23 août 1979 traite de la propriété des immeubles à différents niveaux et la location de ces immeubles par l'Office National du Logement, remplacé actuellement par l'Entreprise Publique pour la Promotion de Logements Sociaux (EPPLS). Cinq ans plus tard, s'ajoute la loi du 13 août 1984 sur la copropriété des immeubles bâtis dont les modalités d'application furent précisées par l'arrêté du 28 août 2009. Cet arrêté est aujourd'hui abrogé et remplacé par celui du 15 décembre 2011 fixant la

procédure et les modalités de la loi du 13 août 1984 organisant le régime de la copropriété. Il est important de mentionner que les deux lois relatives à la copropriété existent parallèlement dans notre législation. La loi du 23 août 1979 est spéciale et s'applique dans le cadre des logements sociaux par l'EPPLS. La loi du 13 août 1984 représente le droit commun de la copropriété des immeubles bâtis. Le régime de la copropriété de la loi du 13 août 1984 ne s'applique pas automatiquement à un immeuble. L'article 1^{er} précise en effet que ce régime s'applique aux immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Il est aussi possible d'envisager une mise en copropriété graduelle ou par phase. La mise en copropriété de l'immeuble doit se faire par une demande du certificat d'éligibilité à la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

Le fonctionnement de la copropriété et les relations entre les copropriétaires sont déterminés par le règlement de copropriété, document fondamental de la copropriété. C'est ce document qui détermine la destination des parties communes et des parties privatives. Il est un acte authentique qui doit être rédigé par un notaire.

L'immeuble en copropriété est géré par le syndicat de la copropriété composé du syndic qui en est l'organe exécutif, de l'assemblée générale qui en est l'organe de délibération. Lorsque c'est nécessaire, il peut être prévu un Conseil Syndical (art. 27 et s. arrêté du 15 Décembre 2011). Dans l'immeuble en copropriété, les droits des copropriétaires portent sur les lots de copropriété qui forment des entités distinctes au titre d'imposition. Ces lots sont constitués par l'ensemble des parties privatives et d'une quote-part des parties communes. Dans certains cas, il peut y avoir des parties communes à usage restreint. Les parties privatives sont constituées par les espaces privés du lot, c'est-à-dire les espaces sur lesquels s'exerce un droit exclusif de propriété, alors que les parties communes sont constituées par les espaces partagés par tous les copropriétaires ou encore des espaces en indivision. Certains espaces qui peuvent être considérés comme des parties communes peuvent être affectés à l'usage exclusif d'un lot de copropriété.

7.3. Appréciation de la législation sur la copropriété

La loi sur la copropriété connaît certaines critiques qui ne sont pas toujours fondées. L'une des critiques les plus anciennes est « l'inexistence » de textes normatifs régissant la copropriété des immeubles bâtis. Il s'agit d'un argument voulant réduire le juridique à la légalité. Il est important de rappeler que le concept de la copropriété des immeubles bâtis, plus particulièrement la copropriété verticale, existe depuis 1826 dans les articles 458 et 538 de notre code civil.

Une autre critique souvent avancée est que la copropriété verticale (ou en hauteur) ne pouvait exister en raison de l'article 457 du Code civil qui dispose que « *la propriété du sol emporte la propriété de dessus et du dessous* ». Au fait l'article 457 du Code civil ne fait que poser une présomption simple relative à l'assiette du droit de propriété qu'il est possible d'écarter par la volonté des concernés à travers le document de copropriété rédigé par un notaire.

Tableau 13. Dispositions juridiques concernant la copropriété

Textes	Articles	Contenu
Code Civil Haïtien	Art. 457	<p>La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies par la loi sur les servitudes ou services fonciers.</p> <p>Il peut faire, au-dessous, toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications qui pourront résulter des lois et règlements de police ou relatifs aux mines.</p>
Code Civil Haïtien	Art. 458	<p>Lorsqu'une maison dont les différents étages appartiennent à différents propriétaires, tombera de vétusté, ou sera détruite par un incendie, un ouragan, ou autre évènement fortuit, elle devra être relevée à frais communs.</p> <p>Si l'un des propriétaires s'y refuse, il y aura lieu au partage égal, tant de l'emplacement que des débris.</p> <p>S'il s'élève des contestations, soit sur le mode de procéder au partage, soit sur la manière de le terminer, il y aura lieu à licitation, et le prix de la vente sera partagé également entre les propriétaires des différents étages.</p>
Code Civil Haïtien	Art. 538	<p>Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit:</p> <p>Les gros murs, ou ce qui en tient lieu, et le toit, sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.</p> <p>Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui mène chez lui, et ainsi de suite : chacun fait le plancher sur lequel il marche.</p>
Loi du 13 aout 1984	Art. 1 ^{er}	<p>Les dispositions de la présente loi régissent tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lot comprenant chacune une partie privative et une quote-part des parties communes</p>

Textes	Articles	Contenu
Loi du 13 aout 1984	Art. 2	Sont privatives les parties des terrains et bâtiment réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire Sont communes les parties des bâtiments et terrains affectés à l'usage et l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, tels que le gros œuvre, le sol, les fondations, les cours, parcs et jardins, les voies d'accès, les caves, les canalisations y compris celles qui traversent les parties privatives, les passages et corridors, les locaux des services communs, les équipements et appareils communs.
Loi du 13 aout 1984	Art.5	Les plans des immeubles à bénéficier du statut de copropriété seront conçus de manière à assurer la plus grande indépendance des parties privatives l'une par rapport à l'autre. Ils contiendront la description détaillée et la dimension des lots des diverses parties privatives, communes et mitoyennes. Les plans et les spécifications afférents à la structure et aux réseaux divers seront, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur, soumis à l'Administration Communale aux fins d'approbation. Une copie des plans sera affichée dans un endroit quelconque de l'immeuble pour être consultée au besoin.
Loi du 13 aout 1984	Art. 6	Les propriétaires d'immeubles déjà construits qui voudraient soumettre leur immeuble au statut de la copropriété, tel que défini ci-dessus, devront présenter une requête au Maire de la commune, en annexant les plans et documents indiqués à l'article 5 ci-dessus. Après inspection des bâtiments par un ou trois ingénieurs délégués par ladite Administration, il sera émis en cas d'approbation, un certificat d'éligibilité au statut de la copropriété.
Loi du 13 aout 1984	Art. 9	Un règlement de copropriété, par acte notarié, déterminera la destination des parties privatives et communes, la superficie de l'immeuble bâtis ou du groupe d'immeubles bâtis et celle de chaque partie privative, les conditions de jouissance et d'administration des parties communes, la restriction dans la jouissance des parties mitoyennes.
Loi du 13 aout 1984	Art. 14	La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile et est régie par les conditions de la présente loi. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes

Textes	Articles	Contenu
Loi du 13 août 1984	Art. 36	<p>Toute action née de l'application de la présente loi, entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, seront portées devant le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble. Elles seront jugées comme affaires sommaires, sans remise ni tour de rôle.</p> <p>En cas d'urgence, les différends seront portés devant le juge des référés, les jugements de toute nature rendus avant celui du fond ne peuvent être attaqués qu'en même temps que ce dernier.</p> <p>Indépendamment des actions possessoires, celle visées au premier alinéa du présent article se prescrivent par trois ans.</p>
Arrêté du 15 Décembre 2011	Art. 1 ^{er}	<p>La copropriété dont il est question dans la loi du 29 Octobre 1984, est celle qui régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis. Le présent arrêté fixe la procédure et les modalités d'application de la loi du 13 août 1984 organisant le régime de la copropriété.</p>
Loi du 13 août 1984	Art. 21	<p>Les parties communes sont dans l'indivision entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement. Elles ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ou d'une licitation</p>
Loi du 13 août 1983	Art. 30	<p>Chacun des copropriétaires est responsable de l'entretien et de la conservation de sa partie privative.</p>

Textes	Articles	Contenu
Arrêté du 15 Décembre 2011	Art. 2	<p>Le règlement de copropriété mentionné à l'article 9 de la loi du 13 août 1984 susvisée doit comporter :</p> <p>l'état descriptif de division précisant les contours physiques du lot avec relevé des parties privatives et communes, la destination des parties privatives et communes, précisant l'affectation des parties privatives et communes, l'état de répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs et, s'il y a lieu, une clause relative à l'exercice d'un droit accessoire aux parties communes. Cet état de répartition doit définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif, Les restrictions et sanctions établies par le règlement de copropriété. Cette énumération n'est pas limitative.</p> <p>Cet état descriptif devra définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.</p> <p>Il devra éventuellement définir l'état de répartition proportionnel des charges fixes, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.</p> <p>Chaque lot ou fraction de lot constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle; chaque lot comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente au lot, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant. La quote-part des parties communes d'un lot ne peut faire l'objet, séparément de la partie privative, ni d'une aliénation, ni d'une action en partage.</p> <p>Chaque lot ou fraction de lot forme une entité distincte aux fins d'évaluation et d'imposition. Le syndicat doit être mis en cause en cas de contestation en justice de l'évaluation d'un lot par un copropriétaire.</p>

Textes	Articles	Contenu
Arrêté du 15 Décembre 2011	Art. 2	<p>Un fonds de prévoyance devra être constitué pour couvrir les impenses nécessaires et imprévisibles non défrayées par les assurances. Chacun des copropriétaires y contribue en proportion de la valeur relative de son lot conformément à l'article 29 de la loi du 13 août 1984.</p> <p>De plus, le règlement de copropriété fixe les conditions prévues aux articles 17 et 18 de la loi sur le régime de la copropriété relativement au mandat du syndic.</p> <p>Toute clause du règlement de copropriété contraire aux articles 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17 et 19 de la loi du 13 août 1984 sera réputée nulle et non avenue.</p> <p>Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés sont des actes authentiques qui devront être publiés tels que prévus par la loi sur la conservation foncière et l'enregistrement et un registre spécial sera tenu à cet effet.</p>
Arrêté du 15 Décembre 2011	Art. 17	<p>Tout syndicat de copropriétaires doit porter un nom distinctif permettant de le désigner dans tout acte juridique impliquant ce syndicat. Le compte de gestion devra être ouvert au nom de ce syndicat.</p>
Arrêté du 15 Décembre 2011	Art. 27	<p>Le règlement de copropriété fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical si les copropriétaires jugent nécessaire de le constituer.</p> <p>Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder deux ans et est renouvelable indéfiniment.</p>
Arrêté du 15 Décembre 2011	Art. 30	<p>Le syndic est le représentant du syndicat des copropriétaires. Il est chargé de l'administration de l'immeuble en copropriété.</p> <p>Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale. Pour y être admissible, cette personne doit réunir ou présenter toutes les garanties personnelles, professionnelles et financières requises d'un gestionnaire de ce type.</p> <p>La durée des fonctions du syndic ne peut dépasser trois ans et est renouvelable indéfiniment. Cependant, lorsqu'il s'agit d'un promoteur immobilier, la durée de ce mandat sera déterminée par les règlements de copropriété et ne peut aller au-delà de trente (30) ans.</p> <p>Au titre du présent arrêté, est considéré comme promoteur immobilier, celui qui au moment de l'accomplissement des formalités devant aboutir à l'obtention du certificat d'éligibilité de la Commune et, depuis l'obtention dudit certificat, s'engage à procéder à toutes opérations juridiques, administratives, financières nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier.</p>

Textes	Articles	Contenu
Arrêté du 15 Décembre 2011	Art. 37	<p>Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.</p> <p>Une telle autorisation n'est toutefois pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, pour la conservation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ou lorsqu'il y a urgence.</p> <p>Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions judiciaires introduites dans l'accomplissement de son mandat.</p>
Arrêté du 15 Décembre 2011	Art. 38	<p>A l'occasion de tout litige dans lequel le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.</p> <p>Les actes de procédure sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.</p> <p>Toute décision rendue est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au doyen du tribunal dans les quinze jours francs à partir de cette notification.</p>

8. L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

8.1. La notion d'expropriation pour cause d'utilité publique

L'expropriation est une opération administrative par laquelle l'administration oblige un particulier à lui céder la propriété d'un immeuble dans un but d'utilité publique moyennant le paiement ou la consignation ordonnée par la justice d'une juste et préalable indemnité fixée à dire d'expert.

Donc, l'expropriation pour cause d'utilité publique a pour objet de réaliser le transfert forcé d'un immeuble bâti ou non bâti. **SUITE**

8.2. Contenu de la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'expropriation pour cause d'utilité publique est régie par la constitution de 1987 qui, en son article 36-1, énonce le principe et les conditions de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La loi du 5 Septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique a prévu les conditions, la procédure et les effets de l'expropriation. L'expropriation pour cause d'utilité publique n'est autorisée qu'à des fins d'exécution de travaux d'intérêt général (Art. 1).

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. (Art.1). Les causes devant entraîner l'expropriation forcée sont très diversifiées (art.15 de la Loi du 5 septembre 1979).

La procédure d'expropriation contient une phase amiable et une phase contentieuse. La phase amiable est préalable et elle est purement administrative. Ce n'est qu'en cas d'échec de la conciliation que la procédure devient contentieuse. Cependant, exceptionnellement, la phase amiable est de plein droit écartée au profit de la phase contentieuse lorsque, relativement aux immeubles concernés, il y a des mineurs en cause ou des personnes frappées d'incapacités générales ou spéciales (art. 6, L. 5 sept. 1979) ou en cas de survenance d'un dissentiment systématique 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'État et ne donnant pas lieu d'espérer à une solution par la voie amiable (article 6 de la Loi du 5 septembre 1979).

La procédure débute toujours par une déclaration d'utilité publique portant sur l'immeuble à exproprier. Dans un délai de 15 jours à compter de la publication de la déclaration d'utilité publique, les propriétaires ou occupants des immeubles à exproprier sont invités par le Directeur Général des Impôts (ci-devant Directeur des Contributions), sur la demande du Ministre des Travaux Publics, Transports et Communications, au moyen d'un communiqué publié dans Le Moniteur et dans la presse parlée et écrite, à déposer au service contentieux de la Direction Générale des Impôts les 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 et à faire d'autres déclarations jugées nécessaires.

Ces informations serviront à établir les conditions de l'indemnisation et à déclarer leur situation et celle de l'immeuble. Le délai peut être prolongé jusqu'à 30 jours si les propriétaires ou personnes concernées sont domiciliés en Haïti et jusqu'à 60 jours s'ils demeurent à l'étranger. Les propriétaires ou occupants empêchés peuvent aussi se faire représenter par un mandataire. À défaut, ils sont légalement représentés par le Commissaire du Gouvernement à l'audience d'évaluation du montant de l'indemnité ou du dédommagement dans le cas d'abus dans l'exécution des travaux de servitudes d'utilité publique (article 17).

Il peut être accordé aux propriétaires absents ou non représentés un délai de soixante jours pour produire le dépôt de leurs titres de propriété. À l'expiration de ce délai, le bien est réputé vacant et l'État en prend possession aux fins de l'exécution des travaux d'utilité publique, les formalités ayant été légalement remplies (article 17).

Une fois les pièces reçues, les propriétaires ou occupants seront convoqués pour l'audience amiable. Si elle aboutit, le transfert amiable de l'immeuble devra être notifié dans un délai de 48 heures au Ministre de l'Economie et des Finances et le paiement de l'indemnité se fera dans un délai de quarante-cinq jours au moins à compter de la date de la rédaction de l'acte notarié confirmant le transfert (art. 24, L. 5 sept. 1979).

En cas d'échec de la procédure amiable, le Comité Permanent d'Acquisition renverra les propriétaires par-devant le jury spécial d'évaluation et de fixation de l'indemnité et entretemps, l'État consignera le montant offert à un compte spécial ouvert à la Banque Nationale de Crédit au profit du propriétaire ou de qui justice dira (article 22), et, en cas de nécessité, pourra occuper provisoirement et de plein droit le bien déclaré d'utilité publique en tout ou en partie, pour l'exécution des travaux d'intérêt général (article 27) .

Ce jury qui a un rôle judiciaire devra statuer sur les conditions de l'expropriation ainsi que sur le montant de l'indemnité à allouer. (Art. 28 L. 5 sept. 1979) :

Le mode de fixation de l'indemnité est régi par l'article 49 L. 5 sept. 1979 et doit tenir essentiellement compte de :

- La plus-value conférée à l'immeuble (...)
- Le prix originaire de l'immeuble (...)
- La plus-value obtenue par l'immeuble et résultant de l'environnement en raison de travaux effectués par l'État 9 (...) (art.49 L.5 sept.1979)

Le propriétaire ou l'occupant mécontent du montant de l'indemnité fixée ne peut recourir qu'en Cassation. Cette voie de recours ne permet pas de modifier le montant de l'indemnité (art. 51, L. 5 Sept. 1979) qui est une question de fond qui échappe à sa censure.

On notera que le décret du 1^{er} février 2006 a prévu une expropriation par les Communes. Une telle prévision peut être à la fois utile, car elle favoriserait la politique foncière communale, et dangereuse, car cette procédure n'est pas clairement définie et présente de grands risques pour les administrés notamment dans la prise de l'arrêté d'expropriation tel que prévu à l'article 201 dudit décret.

Mais, lors de la phase contentieuse, les ordonnances rendues par le Jury ne sont susceptibles que de recours devant la Cour de Cassation. (article 51-L 5 septembre 1979).

8.3. Analyse critique de la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

La loi du 5 septembre 1979 présente certaines faiblesses. L'une d'elles est un manque de mise à jour du texte qui se manifeste dans l'article 3 de la loi du 5 Septembre 1979 accordant au Président le pouvoir de prendre des arrêtés ou décrets en matière d'expropriation et d'établissement de servitude publique. Cette compétence est enlevée au Président de la République, qui, en vertu de l'article 150 de la Constitution de 1987, n'a de pouvoir que ceux que lui attribue cette Constitution. On peut même parler d'abrogation partielle de l'article 3 à ce sujet, si l'on se réfère à l'article 296 de la Constitution qui dispose : « Tous les Codes de lois ou Manuels de Justice, toutes les lois, tous les décrets-lois et tous les arrêtés actuellement en vigueur sont maintenus en tout ce qui n'est pas contraire à la présente constitution. ».

Ce vide peut être comblé par le Premier Ministre qui, conformément à l'article 159 de la Constitution, dispose du pouvoir réglementaire général et qui, par conséquent, peut prendre des arrêtés d'application de la loi du 5 septembre 1979. Toutefois, une pratique veut que les arrêtés relevant de la compétence réglementaire du Premier Ministre comportent la signature du Président de la République s'ils sont délibérés en Conseil des Ministres dont il assure la présidence au regard de l'article 154 de la Constitution. Ainsi, l'arrêté d'application de la loi du 5 septembre 1979 sera un arrêté du Conseil des Ministres et non un arrêté présidentiel.

Quant aux décrets (ayant force de loi) ils ne sont plus prévus dans la Constitution, car l'article 285-1. qui permettait leur édicton sous l'administration du Conseil National de Gouvernement en l'absence du Parlement est caduc, d'autant plus qu'il figurait dans les Dispositions Transitoires. Il est même supprimé par la loi constitutionnelle du 9 mai 2011 portant amendement de la constitution de 1987. L'édicton des décrets après cette période est inconstitutionnelle, même si elle n'a pas été déclarée telle par l'organe constitutionnel compétent.

En second lieu, la procédure prescrite par la loi du 5 septembre 1979, est dans une certaine mesure contraire à la Constitution de 1987. L'article 36-1 de la Constitution prévoit que la cession forcée de

la propriété doit se faire selon une juste et préalable indemnité. Or, dans le cadre de la procédure amiable d'expropriation, l'indemnité ne précède pas le transfert de propriété. L'article 24 de la loi du 5 Septembre 1979 est ainsi libellé : « *le transfert amiable de l'immeuble devra, dans les quarante-huit heures être notifié au Secrétaire d'État des Finances pour le montant de cette acquisition, être payé dans un délai de quarante-cinq jours au moins, à compter de la rédaction de l'acte notarié qui le confirme...* » .

À bien analyser la procédure d'expropriation, que ce soit dans sa phase amiable ou contentieuse, il s'ensuit une situation inégalitaire entre le propriétaire exproprié et l'administration. Les possibilités de contestation de l'exproprié en cas d'abus sont très limitées. En cas de fixation d'une indemnité dérisoire, il n'est pas prévu pour le propriétaire de recours en réévaluation de ladite indemnité.

Le décret du 1^{er} février 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la Collectivité Municipale prévoit une expropriation au profit du Conseil Municipal (et non de la Commune) selon les procédures nationales d'expropriation (art. 198, D. 1^{er} Février 2006). Il s'agit d'une erreur grave dans la mesure où le conseil ne peut s'approprier de biens, vu qu'il n'a pas la personnalité juridique.

On notera que la mise en œuvre de cette procédure d'expropriation municipale risque d'être confrontée à de sérieux problèmes dans la mesure où la loi du 5 septembre 1979 a prévu l'expropriation par l'État. Les pouvoirs de la Commune se limiteront à la prise de l'arrêté municipal, alors qu'elle ne fera pas partie des acteurs de la procédure d'expropriation. En d'autres termes, ce seront les organes de l'État central qui feront la mise en œuvre de la procédure d'expropriation au profit de la Commune. En réalité, l'article 197 du décret du 1^{er} février 2006 est bien peu utile.

Il faut souligner l'incohérence de la procédure prévue. D'une part, l'article 198 dudit décret fait référence aux procédures nationales, d'autre part, les articles 199 à 201 semblent indiquer les grandes lignes de la procédure d'expropriation municipale.

L'autre incohérence à souligner se retrouve à l'article 200-1 qui prévoit que : « le propriétaire intéressé peut saisir le tribunal d'instance dans le cadre de l'opposition exercée contre l'avis de l'expropriation ». Cet article est inapplicable puisqu'il n'y a pas de tribunal d'instance en Haïti, mais plutôt de Tribunal de Première Instance (ci-devant Tribunal Civil). Toutefois, on pourrait l'interpréter comme Tribunal de Première Instance ».

Tableau 19. Conditions fondamentales à l'expropriation pour cause d'utilité publique

Textes	Articles	Contenu
Constitution de 1987	Art. 36.1	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. 36-2, 2e alinéa	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.
Convention américaine des Droits de l'Homme	Art. 21.2	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
Loi du 5 Septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique	Art. 1 ^{er}	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

Tableau 20. Compétences des autorités en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique

Textes	Articles	Contenu
Constitution de 1987	Art. 150	Le Président de la République n'a d'autres pouvoirs que ceux que lui attribue la constitution.
Constitution de 1987	Art. 159	Le Premier Ministre fait exécuter les lois. En cas d'absence, d'empêchement temporaire du Président de la République ou sur sa demande, le Premier Ministre préside le conseil des ministres. Il a le pouvoir réglementaire, mais il ne peut jamais suspendre, ni interpréter les Lois, Actes et Décrets, ni se dispenser de les exécuter.
Décret du 1 ^{er} février 2006 portant organisation et fonctionnement de la collectivité municipal	Art. 198	Le Conseil (communal) peut, en se conformant aux résolutions de l'Assemblée, et selon les procédures nationales d'expropriation : <ol style="list-style-type: none"> 1. S'approprier tout immeuble, partie d'immeuble ou servitude nécessaire à l'exécution des travaux qu'il a ordonné dans les limites de ses attributions 2. S'approprier en tout ou en partie, des chemins pavés ou empierrés dans la Commune appartenant à des personnes, sociétés ou corporations privées 3. S'approprier tout immeuble ou partie d'immeuble ou servitude dont il a besoin pour toutes fins Municipales, y compris les stationnements des voitures.

Tableau 21. Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Textes	Articles	Contenu
Loi du 5 septembre 1979	Art. 5	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. 6	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'État 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 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique	Art. 15	<p>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 Écrite, les propriétaires et les occupants parcellaires ou non :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. À déposer dans les 15 jours, en son office, section du Service de son 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 b. À déclarer audit Service : <ul style="list-style-type: none"> 1. Leurs locataires, 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 frappé 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
Loi du 5 septembre 1979	Art. 25	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.

Textes	Articles	Contenu
Loi du 5 septembre 1979	Art. 29	<p>La juridiction spéciale de ce jury est exceptionnelle et est composée des membres suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le doyen du tribunal civil de l'Arrondissement ou d'un juge par lui délégué du même tribunal devant présider l'audience 2. Du Commissaire du Gouvernement de la Juridiction ou de son substitut, pour la défense, pour la défense des droits des mineurs et la protection des droits des paysans habitant la section rurale 3. Du Greffier du Tribunal Civil de la Juridiction 4. Du Magistrat ou Président de la Commission Communale ou d'un membre de son conseil représentant sa Collectivité Territoriale, et notamment les absents, les abstentionnistes volontaires ou non, les refusants et tous ceux subissant, quant à eux-mêmes ou à leurs propriétés, les charges permanentes d'établissements de Servitudes d'Utilité Publiques prévues par l'article 546 du code civil et la loi y relative 5. De trois ingénieurs tirés des cadres des Travaux Publics, Transport et Communication, dont deux assistent le Jury au titre d'Experts-Jurés, pouvant être délégués par le Jury sur les lieux à exproprier et ce, aux fins de visite et d'information sur la valeur vénale de l'immeuble. Ils prêteront serment à l'audience entre les mains du Doyen de bien et fidèlement remplir leur mission avec impartialité et de ne rien révéler à l'occasion de l'exécution et des résultats de cette mission 6. Le troisième ingénieur représente, au nom de l'État, le Comité d'Acquisition foncière pour exécution des travaux déclarés d'Utilité publique.
Loi du 5 septembre 1979	Art. 49	<p>Le jury pour évaluer l'immeuble et fixer l'indemnité à payer par l'expropriant doit retenir essentiellement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La plus-value conférée à l'immeuble directement par les impenses, les améliorations et transformations qui lui ont été procurées 2. Le prix originaire 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'État et les Services d'entretien dans la zone, le quartier ou la section rurale.
Loi du 5 septembre 1979	Art. 51	<p>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.</p>

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 1^{er} février 2006 portant organisation et fonctionnement de la collectivité municipale</p>	<p>Art. 198</p>	<p>Le Conseil peut, en se conformant aux résolutions de l'Assemblée, et selon les procédures nationales d'expropriation :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. s'approprier tout immeuble, partie d'immeuble ou servitude nécessaire à l'exécution des travaux qu'il a ordonnés dans la limite de ses attributions ; 2. s'approprier en tout ou en partie, des chemins pavés ou empierrés dans la Commune appartenant à des personnes, sociétés ou corporations privées 3. s'approprier tout immeuble ou partie d'immeuble ou servitude dont il a besoin pour toutes fins municipales, y compris le stationnement des voitures.
<p>Décret du 1^{er} février 2006 portant organisation et fonctionnement de la collectivité municipale</p>	<p>Art. 199</p>	<p>Le Conseil (municipal) ne peut, sans l'autorisation du gouvernement ou, selon le cas, du Conseil départemental, prendre par voie d'expropriation, tout ou partie, les propriétés suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les domaines de résidence appartenant au gouvernement ; 2. Les domaines appartenant aux organisations religieuses et humanitaires, les corporations charitables et d'éducation, ou d'utilité publique ; 3. Les cimetières, les évêchés, les presbytères et leurs dépendances, les monuments et les places publiques.
<p>Décret du 1^{er} février 2006 portant organisation et fonctionnement de la collectivité municipale</p>	<p>Art. 199</p>	<p>Un avis spécial de la requête aux fins d'obtenir l'autorisation prévue, doit être signifié à chaque propriétaire intéressé et cet avis doit indiquer qu'après trente (30) jours la requête sera soumise au Conseil départemental ou au gouvernement, selon le cas. Et que toute opposition doit être adressée par écrit au Conseil départemental.</p>
<p>Décret du 1^{er} février 2006 portant organisation et fonctionnement de la collectivité municipale</p>	<p>Art. 200-1</p>	<p>Le propriétaire intéressé peut saisir « le tribunal d'Instance »¹ dans le cadre de l'opposition exercée contre l'avis d'expropriation.</p>
<p>Décret du 1^{er} février 2006 portant organisation et fonctionnement de la collectivité municipale</p>	<p>Art. 201</p>	<p>Une fois que toutes les formalités légales sont au point, le Conseil prend un arrêté d'expropriation indiquant les propriétaires concernés, la description de la portion de terre ou de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble en question, le prix payé à chaque intéressé.</p>

9. LES SERVITUDES

9.1. Présentation et rapports avec les notions voisines

Les servitudes qui provoquent toujours une limitation du droit de propriété se répartissent en deux grandes catégories : les servitudes de droit privé et les servitudes de droit public.

La servitude de droit privé ou d'utilité privée a pour objet l'utilité des particuliers. L'article 526 du Code Civil la définit comme « une charge imposée sur une propriété foncière pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire » (Art. 526, Code civil).

Les servitudes de droit public ou administratives sont des servitudes d'utilité publique qui ne doivent profiter qu'à la collectivité (Art.9 L 3 sept. 1979 sur les servitudes administratives). Elles sont des charges pesant sur un immeuble privé dans un but d'intérêt public.

Les servitudes d'utilité publique sont « des assujettissements ou charges permanentes et obligations établies par les lois, arrêtés et règlements, et imposées, 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. » (Art. 5 L 3 sept. 1979).

Sont considérées comme servitudes d'utilité publique les servitudes d'occupation prévues par le décret du 5 septembre 1979 sur l'occupation temporaire. Cette forme de servitude permet à l'État ou aux communes de pénétrer provisoirement sur les propriétés privées en vue de faciliter l'exécution de certains travaux urgents d'intérêt général (article 1^{er} du décret du 5 septembre 1979 permettant l'occupation temporaire de propriétés privées en vue de faciliter l'exécution de certains travaux d'intérêt général).

On peut aussi mentionner comme servitudes d'utilité publique les servitudes d'urbanisme. Celles-ci peuvent être définies comme « des charges imposées à un terrain, en raison de sa localisation, dans l'intérêt général¹» et établies dans un but d'aménagement du territoire. Il peut s'agir de prohiber la construction à une hauteur déterminée, d'imposer le respect de certaines distances entre les bâtisses, voire d'interdire l'érection d'immeubles dans des périmètres déterminés² (voir tableau des servitudes plus bas). Les finalités poursuivies peuvent être notamment la mitigation des risques naturels, la sauvegarde de la vocation d'un espace ou une préoccupation d'ordre purement esthétique.

Toutes les servitudes, indépendamment des catégories auxquelles elles appartiennent, sont susceptibles d'influer sur les politiques publiques d'urbanisme.

1 JACQUOT (Henri) et PRIET (François). *Droit de l'urbanisme*, Dalloz, 5e éd., n° 248

2 Par exemple la servitude de cour commune dans l'article 17 de la loi du 29 Mai 1963 sur l'urbanisme

9.1.1. Servitudes publiques d'urbanisme et expropriation pour cause d'utilité publique.

L'expropriation est un mode de cession forcée de la propriété et un mécanisme puissant de la maîtrise foncière par l'autorité publique. Sa mise en œuvre est soumise à une juste et préalable indemnité (Constitution de 1987, Convention interaméricaine des Droits de l'Homme et loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique). Il convient de remarquer que la servitude de reculement peut, dans certains cas, donner un effet proche de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il s'agit d'une servitude selon laquelle les propriétaires doivent laisser un espace libre de deux mètres entre la clôture et la chaussée pour d'éventuels élargissements des voies (art. 14, 2e alinéa, L. 29 Mai 1963 sur l'habitation et l'aménagement des villes).

Cette servitude conduit à restreindre le droit du propriétaire de deux mètres de largeur, un espace qui s'incorporera dans le domaine public en cas d'aménagement réel. Contrairement à l'expropriation, le propriétaire ne reçoit pas, en principe, d'indemnisation. D'ailleurs, il est tenu de contribuer dans les proportions de 50% en fonction du devis préparé par le MTPTC. En outre, sa mise œuvre est plus rapide et moins coûteuse que la procédure d'expropriation. En matière d'urbanisme, elle est utilisée pour asseoir les plans d'alignement.

9.1.2. Servitudes publiques d'urbanisme et zonage

Le zonage consiste à délimiter certains périmètres appelés zones à l'intérieur desquels le sol reçoit une affectation. En principe, la vocation d'une zone détermine les activités et les méthodes d'interventions foncières qui y sont admises. Ainsi, pour protéger la vocation naturelle d'une zone et empêcher le développement de constructions non désirées, il est possible de la frapper d'une servitude de non-bâtir. De même, il est possible d'agir sur les modalités de la construction en prévoyant les conditions dans lesquelles la servitude de non-bâtir pourra entrer en jeu, ce qui, indirectement, permet d'orienter les constructions. Un tel exemple existe dans la législation haïtienne avec la servitude de cour commune qui existe à l'article 17 de la loi du 29 Mai 1963 sur l'urbanisme. Il s'agit d'une servitude de non-bâtir sur un terrain situé entre deux corps de bâtiment ou entre deux maisons faisant partie d'un même lot, si ce terrain ne mesure pas au moins huit mètres de profondeur. Cette servitude porte aussi sur la constructibilité des surfaces. Par ce mécanisme, il est possible d'agir indirectement sur les règles de la construction, mais aussi sur l'aménagement des villes.

9.1.3. Servitude de droit privé et urbanisme : le cas de la servitude de passage.

Lorsqu'un terrain est enclavé, la loi reconnaît au propriétaire du terrain enclavé un droit de passage sur le terrain d'autrui afin de pouvoir accéder à la voie publique. En principe, il s'agit d'une servitude de passage rangée parmi les servitudes de droit privé. La mise en œuvre de cette servitude par la détermination du tracé se fait par les propriétaires en tenant compte de l'endroit le moins dommageable

1 Il faudrait plutôt parler de Tribunal de Première Instance

sur le terrain. Il faut cependant prendre en considération que le tracé le moins dommageable ne soit pas le processus qui convient le mieux à des prérogatives d'urbanisme.

Dans l'état actuel de la législation haïtienne, l'utilisation des servitudes en matière d'urbanisme, tout en étant nécessaire, peut entraîner des conséquences néfastes de sécurité juridique tant pour les administrés que pour l'administration. En l'absence d'une codification des normes d'urbanisme notamment, les règles relatives aux servitudes sont établies dans des textes épars difficilement accessibles même aux professionnels¹. De plus, par le jeu des abrogations tacites et partielles, il n'est pas toujours évident de bien identifier les dispositions qui restent présentement en vigueur. Il s'ensuit que l'administré n'est pas à l'abri de certaines surprises désagréables, tandis que les autorités administratives peuvent se méprendre dans l'application concrète des normes et entraîner la mise en cause de la responsabilité des collectivités publiques au nom desquelles elles agissent. Par ailleurs, il n'est pas superflu de souligner que la coexistence entre les différents types de servitudes sur un même lieu, chacune étant instituée avec une finalité propre, peut ne pas être tout à fait harmonieuse, si leur interaction n'est pas bien analysée et prise en compte.

9.2. Contenu du régime des servitudes de droit public ou d'utilité publique

Les servitudes de droit public ou d'utilité publique, ou administratives sont réglementées par la loi du 3 septembre 1979 pour cause d'utilité publique. Cette loi prévoit que des servitudes d'utilité publique peuvent être établies à la charge des propriétaires fonciers dans les neuf départements² dans l'intérêt d'une meilleure utilisation des ressources naturelles et du développement rural, de l'aménagement du territoire, celui de la salubrité publique, des autres nécessités des services publics, notamment celles de la sécurité collective et de l'urbanisme (art. 3, L. 3 Sept. 1979). Cette disposition définit donc les buts dans lesquels peuvent être établies les servitudes d'utilité publique. Ces dernières sont définies comme des assujettissements ou charges permanentes et obligations établies par les lois, arrêtés et règlements, et imposés dans l'intérêt de la collectivité (art. 5. L. 3 Sept. 1979).

En tenant compte de leur objet (art.6, L. 3 Sept. 1979), les servitudes sont 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. Ex. : Interdiction de construire, de se livrer à certaines cultures ou travaux (servitudes in non faciendo ou servitudes négatives)
- b. Celles permettant à l'Administration d'imposer au fonds une certaine emprise. Ex. : occupation temporaire, implantation de certains ouvrages permanents (servitudes in patiando ou servitudes passives)

1 *Le problème est qu'il n'y a pas une liste arrêtée des servitudes d'urbanisme*

2 *Actuellement il y a un dixième département géographique : le département des Nippes.*

- c. Celles contraignant le propriétaire à effectuer certains travaux Ex. : obligation de cultiver, d'exploiter, de protéger le sol, notamment contre l'érosion (servitudes in faciendo ou servitudes actives).

En d'autres termes, une servitude d'utilité publique constitue soit une obligation de faire, de ne pas faire ou de laisser faire (ou encore de supporter).

Peu importe l'objet de la servitude d'utilité publique, celle-ci doit être faite dans l'intérêt public ou de la collectivité, les personnes morales de droit public et les concessionnaires de services publics doivent en être les bénéficiaires (art. 9, L. 3 Sept. 1979).

Étant une atteinte ou une limitation à la propriété, la servitude d'utilité publique ne peut être établie ou prendre fin qu'en vertu d'une loi (art. 11, L. 3 Sept. 1979). Elle continue à exister lors même que les circonstances exceptionnelles qui l'ont justifiée ont disparu tant que l'extinction n'est pas prononcée par la loi (art. 13, L. 3 Sept. 1979). De même, elle ne s'éteint pas par la prescription (art. 13, L. 3 Sept. 1979). Étant faite dans l'intérêt général, elle ne peut donner lieu, en général, à aucune indemnité, sauf pour des dégâts causés aux champs et récoltes et pour des préjudices matériels survenus aux propriétaires à l'occasion de l'exécution des travaux, à moins d'une disposition formelle de la loi (art. 12, L. 3 Sept. 1979).

9.3. Appréciation du régime des servitudes

Le droit de propriété étant constitutionnellement garanti, il serait bien indiqué de faire en sorte que l'on ne puisse y déroger, fut-ce dans l'intérêt général, que dans des cadres et conditions strictement délimités. Il est donc nécessaire que les règles d'urbanisme soient codifiées pour devenir plus accessibles et que la typologie des servitudes soit mieux établie. De même, les pouvoirs des autorités locales en la matière doivent être précisés et la pratique de l'établissement des documents d'urbanisme systématisée. Un travail d'identification des principales servitudes prévues actuellement dans le droit positif haïtien et l'analyse de leur pertinence en matière d'urbanisme constitueraient un premier pas dans le sens de la sécurisation juridique des administrés et de l'amélioration de l'action administrative.

Les servitudes d'utilité publique, s'analysant en des limitations du droit de propriété, il est heureux qu'elles soient régies par une loi. La démarche est conforme à l'article 36 de la Constitution de 1987. Cependant, il existe une certaine contradiction entre les articles 5 et 11 de la loi du 3 Septembre 1979 réglementant l'exercice des servitudes publiques. Alors que l'article 5 précise que les assujettissements peuvent être établis par les lois, arrêtés et règlements, l'article 11 fait référence à la loi pour leur établissement tout en mentionnant que les arrêtés détermineront leurs conditions d'exercice et de durée. La contradiction peut cependant être relevée en interprétant l'article 5 à la lumière de l'article 11. En d'autres termes, il faudrait considérer que l'article 11 est venu apporter des précisions à l'article 5 en effectuant la distinction entre l'établissement des servitudes d'utilité publique et leurs modalités de fonctionnement.

En second lieu, l'article 11 peut prêter à confusion dans la mesure où il y est dit que : « *La servitude d'utilité publique est établie en vertu d'une loi dans des domaines déterminés* ». L'expression « domaines déterminés » doit être vue dans le sens d'un futur potentiel, c'est-à-dire « à déterminer » et non dans celui d'un passé « déjà déterminé ». Ou bien la loi détermine préalablement les domaines d'établissement des servitudes, tout en permettant au pouvoir réglementaire de fixer par arrêté les modalités de cet établissement.

D'un autre côté, une autre mésinterprétation veut faire accroire l'idée que l'article 12 de la loi du 3 Septembre 1979, pose de façon générale le principe de « l'indemnisation des servitudes d'utilité publique ». Cette mésinterprétation semble être encouragée par la formulation affirmative dudit article. En réalité, le principe de non-indemnisation est toujours maintenu, mais de manière implicite dans cette disposition qui ne fait que tracer les limites dudit principe. Sa réécriture, dans une formulation négative, donnerait la proposition suivante : « *La servitude d'utilité publique, à moins d'une disposition formelle de la loi en certains cas, ne donne droit à indemnité, que pour des dégâts causés aux champs et récoltes, et pour des préjudices matériels survenus aux propriétaires à l'occasion de l'exécution des travaux* ». Ainsi, une bonne lecture de cette disposition doit se faire de manière restrictive en ce qui concerne les possibilités d'indemnisation. Ce qui permet de conclure que les cas d'indemnisation mentionnés à l'article 12 sont strictement déterminés et exceptionnels. Une extension ou une dérogation ne serait possible que par une disposition législative formelle.

Tableau 22. Dispositions juridiques relatives aux servitudes

Finalité des servitudes d'utilité publique		
Loi du 3 Septembre 1979	Art. 3	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 neuf départements géographiques
Code civil	Art. 526	Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique, ou l'utilité des particuliers. Celles établies pour l'utilité publique ont pour objet la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics. Tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois ou par des arrêtés du président d'Haïti.
Constitution de 1987	Art. 36	La propriété privée est reconnue et garantie. La loi en détermine les modalités d'acquisition, de jouissance ainsi que les limites.
Définition des servitudes		
Loi du 3 Septembre 1979	Art. 5	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.
Classification des servitudes d'utilité publique		
Loi du 3 Septembre 1979	Art. 6	Ces servitudes consistent le plus souvent dans une obligation de faire ou de ne pas faire, imposée 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)

Étendue d'application des servitudes publiques		
Loi du 3 Septembre 1979	Art. 8	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. 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.
Loi du 3 Septembre 1979	Art. 9	La servitude d'utilité publique ne doit profiter qu'à la collectivité. Peuvent être bénéficiaires 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 3 Septembre 1979	Art. 10	La servitudes d'utilité publique est d'ordre public et n'est susceptible d'aucune transaction particulière. Elle entraîne l'application des sanctions édictées en la matière, notamment celle du Code pénal
Naissance des servitudes d'utilité publique		
Loi du 3 Septembre 1979	Art. 11	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 déterminer les conditions d'exercice, sa durée, la zone grevée et autres.
L'indemnisation en matière de servitude d'utilité publique		
Loi du 3 Septembre 1979	Art. 12	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 survenus aux champs et récoltes, et pour des préjudices matériels survenus aux propriétaires à l'occasion de l'exécution des travaux.
L'extinction des servitudes d'utilité publique		
Loi du 3 Septembre 1979	Art. 13	L'extinction de la servitude d'utilité publique ne peut se produire par l'effet de simples circonstances de fait : état de dégradation, abandon de travaux et autres. La servitude d'utilité publique qui puise la cause de son établissement dans des circonstances exceptionnelles, n'en existe pas moins à leur cessation, tant que l'extinction n'est pas prononcée par la loi ou un arrêté du Chef de l'État ¹ . Elle ne s'éteint pas par prescription.

Tableau 23. Servitudes dans les textes de loi

Servitude de reculement		
Loi du 29 Mai 1963	Article 14	<p>Sur les grandes voies d'entrée et de sortie des villes, de même que sur les grandes voies de résidence et les rue d'intenses 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.</p> <p>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</p>
Servitude de passage sur la propriété d'autrui		
Code Civil	Art 549	Le propriétaire dont le fond 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 550	<p>Le passage doit régulièrement être pris du côté ou le trajet est le plus court du fond enclavé à la voie publique.</p> <p>Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé</p>
Servitude d'écoulement des eaux		
Code civil	Art. 518	<p>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.</p> <p>Le propriétaire du fond inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche cet écoulement.</p> <p>Le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur.</p>

Servitude de non-constructibilité		
Code civil	Art. 542	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. 546	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.
Code civil	Art. 547	On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur la même propriété, s'il n'y a deux pieds de distance. 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.
Loi du 29 mai 1963	Art. 17	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
Servitude d'exploitation des terrains		
Constitution de 1987	Art. 36-4	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.
Servitudes d'égout des toits		
Code civil	Art. 518	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.
Servitude de classement		
Décret du 10 mai 1989	Art 13	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
Servitude de cour commune		
Loi du 29 Mai 1963	Art. 17	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

Servitude de prise ou de drainage		
Code rural/ Mon. n° 51 du 28 Mai 1962	Art. 172 et suivants	Aucun propriétaire ne pourra refuser de laisser drainer son fonds, ni s'y opposer. (art. 173)

Servitude de protection des sols		
Loi du 24 Mai 1962	Art. 63, 80	<p>Il est interdit de déboiser ou de défricher aucun terrain ne 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. (art. 63)</p> <p>Il est fait obligation 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.</p>

Servitude non aedificandi		
Décret du 20 Mars 1943	Art. 2	<p>Il est également interdit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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.
Code rural/ Mon. n° 51 du 28 Mai 1962	Art. 146	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

¹ Depuis la Constitution de 1987, le président de la République ne peut prendre que des arrêtés de nomination. Voir article 150 de la Constitution de 1987.

Servitudes relatives aux zones sous protection

Loi du 17 août 1955	Art. 15	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 et le bien-être de la collectivité.
Loi du 17 août 1955	Art. 16	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. 17	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. 18	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. 19	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. 20	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. 21	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.
---------------------	---------	--

Servitudes de visibilité

Décret du 1 ^{er} juin 2005	Art 11	<p>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.</p> <p>Les servitudes de visibilité comportent suivant le cas :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 transports ; 2. l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixe 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.
-------------------------------------	--------	---

Domaine public hydraulique de l'État

Décret du 12 octobre 2005	Art. 95	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.
---------------------------	---------	---

<p>Décret du 12 octobre 2005</p>	<p>Art. 112</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Font partie du domaine public hydraulique artificiel de l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Constitution de 1987</p>	<p>Art. 36-5</p>	<p>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.</p>

10. LES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

10.1. Présentation générale

Les principaux documents d'urbanisme se trouvent énumérés, sans précision quant à leur contenu, dans des textes épars adoptés à des époques différentes. Ainsi, la nomenclature en cette matière n'est pas suffisamment fixée et des doutes persistent quant à la hiérarchisation des plans et schémas concernés. Ce n'est que par déduction qu'on peut dégager cette hiérarchisation. C'est le qualificatif employé et la spécification de l'autorité chargée d'adopter le document dans certains cas qui permettent de déduire l'échelon territorial concerné et la hiérarchisation. S'il s'agit d'une autorité locale, on est en présence d'un document local, alors que s'il s'agit d'une autorité nationale, on fait référence à un document d'envergure nationale. Cependant, la dernière assertion n'est pas forcément toujours vraie. Dans certains cas en effet, des autorités nationales sont investies de compétences relevant notamment des échelons locaux dans un contexte de décentralisation territoriale. Tel est le cas du projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes prévu par la loi du 29 mai 1963 ainsi que des plans directeurs pour les centres ruraux et urbains prévus par l'article 27 du décret du 18 octobre 1983 sur le Ministère des Travaux Publics Transports et Communications. Il devrait exister ainsi un rapport de conformité entre des documents édictés au niveau municipal et ceux qui le sont au niveau départemental et entre ces derniers et ceux qui le sont au niveau national. Plus encore, au-delà de l'interdiction de toute contrariété entre un document inférieur et un document supérieur, c'est la concrétisation des documents supérieurs qui doit assurer, dans certaines hypothèses, les documents de niveau inférieur. Il y a donc lieu, pour favoriser l'unité de l'action publique dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, d'arriver à une systématisation de la distinction entre les différents documents et la détermination de leur contenu, ainsi que du rapport de hiérarchisation existant entre eux. La meilleure voie pour y arriver demeure l'adoption d'une loi générale sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire énumérant tous les plans et schémas, ainsi que leur procédure d'adoption et leurs contenus.

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

2 *Actuellement Ministère des Travaux Publics, Transport et Communication*

10.2. Présentation des différents documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire énumérés dans la législation nationale

a) Le plan d'aménagement du territoire est mentionné dans l'article 37 de la Constitution comme celui avec qui doit être conforme tout morcellement ou remembrement de la terre dans le cadre de la réforme agraire. Il s'agit du seul document d'aménagement ayant valeur constitutionnelle. Aucune précision n'est donnée quant à son contenu ou à l'autorité habilitée à le formuler. Néanmoins, son envergure nationale laisse penser qu'il relève des autorités nationales. Il est normal que les procédures pour son établissement ne soient pas fixées dans la Constitution. Il revient, en effet, au législateur d'assurer par une loi la mise en œuvre des dispositions constitutionnelles en précisant ces points de détail. Néanmoins, on peut déduire de l'article 87.2 de la Constitution que le Conseil interdépartemental doit participer avec voix délibérative aux séances du Conseil des ministres portant sur l'élaboration d'un tel plan qui concerne le développement local.

b) Le schéma d'aménagement du territoire est principalement mentionné à l'article 20 du décret de 1989 portant organisation du ministère de la Planification et de la Coopération Externe. Cet article le distingue clairement des schémas d'aménagement départementaux, ce qui implique qu'il est un document d'envergure nationale. Le service d'aménagement du territoire du MPCE est chargé de dégager les grandes orientations en vue de son élaboration. Cependant, aucune autre précision n'est faite sur la procédure de son élaboration pas plus que sur son contenu. Le décret de 1989 sur le MPCE se contente de mentionner qu'il doit inclure des recommandations relatives à la protection de l'environnement. La question de son identité avec le plan d'aménagement du territoire reste ouverte. En effet, en présence de deux plans d'envergure nationale relevant normalement des autorités centrales associées au Conseil interdépartemental, on est autorisé à supposer qu'il pourrait s'agir d'un seul et même document avec deux dénominations différentes l'une constitutionnelle et l'autre légale. Une autre dénomination correspondant sans doute à la même réalité est **le schéma d'aménagement national** mentionné dans l'article 56 du décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre de la décentralisation. Cet article prévoit la participation du Conseil interdépartemental dans « la préparation des grands principes de l'aménagement du territoire et celle du schéma d'aménagement national ». L'article 94 du même décret prévoit la participation du département à l'élaboration du **schéma d'aménagement du territoire national**. Cette situation nécessite une clarification législative. Le décret de 1989 portant organisation du MPCE étant postérieur à la Constitution aurait dû tenir compte de la terminologie utilisée à l'article 37. Dans l'article 20 du même décret est mentionné le plan national dans lequel doivent être intégrés les plans départementaux.

c) Les schémas d'aménagement départementaux sont, comme pour le paragraphe précédent, mentionnés dans l'article 20 du décret de 1989 sur le MPCE. La façon de distinguer des plans départementaux mentionnés dans le même article n'est pas clair. L'article 36 du même décret dispose que : « Les directions départementales ont pour attributions de : « Analyser la situation socio-économique, institutionnelle et physique de leurs zones de compétence, en dégager les besoins, les contraintes et les potentialités de façon à préparer des schémas d'aménagement et des programmes départementaux et locaux ». Là encore ne sont spécifiées ni les procédures, ni les autorités investies de

la compétence d'élaborer ces plans ou schémas. Dans la perspective de la décentralisation territoriale ce devrait être les autorités élues du département auxquelles seraient associées les autorités étatiques. L'article 94 du décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre de la décentralisation ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des collectivités territoriales prévoit aussi que le département participe à l'élaboration du schéma d'aménagement départemental en plus du schéma national. Il n'est nullement précisé qui en est l'auteur effectif. Les directions départementales du MPCE posent des actions en vue de préparer ces schémas et le département, via ses organes (Conseil départemental et assemblée départementale), participe à son élaboration. L'article 102 du décret du 1^{er} février 2006 sur le département prévoit, quant à lui, que le Conseil départemental anime le processus d'élaboration du schéma d'aménagement du département et présente ce plan ou ce schéma à l'approbation de l'assemblée départementale. Il faut souligner qu'à côté de cette confusion quant au processus d'élaboration de ce schéma, il n'y a pas de précision quant à son contenu.

d) Les schémas d'aménagement communaux sont mentionnés principalement dans l'article 93 du décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre général de la décentralisation ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des collectivités territoriales. Cet article énonce que la Commune a compétence pour les élaborer. L'article 36 du décret du 1^{er} février 2006 sur la Commune, de son côté, prévoit que l'assemblée municipale approuve les schémas d'aménagement de la commune qui sont préparés par le Conseil municipal selon l'article 64 du même décret.

e) Le projet d'extension, d'aménagement et d'embellissement des villes est prévu aux articles 65,66 et 67 de la loi du 29 mai 1963. Il est obligatoire pour toute ville de plus de 2000 habitants. La compétence pour établir un tel projet est clairement fixée et attribuée à la direction générale des travaux publics. Il s'agit d'un des rares documents d'urbanisme dont le contenu (non exhaustif) est prévu par la loi. Il comporte un plan « fixant la direction, la largeur et le caractère des voies à créer ou à modifier, » un plan « déterminant les emplacements, l'étendue et les dispositions des places, squares, jardins publics, terrains de jeux, parcs, espaces libres divers, marchés et indiquant les réserves boisées ou non à constituer ainsi que les emplacements destinés à des monuments édifices et services publics » un plan déterminant « 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 » dans le même projet « 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. »

Vu que ni dans cette loi, ni dans aucun autre texte, il n'est spécifié quels types d'activités sont autorisées dans chaque zone, on ne peut qu'approximativement les déduire de l'appellation des zones. Ainsi, on peut supposer que des installations industrielles ne peuvent pas se trouver en zones de résidence spéciales ou générales.

On peut se questionner sur les relations entre ce projet et le plan d'aménagement du territoire communal. Ils ne devraient pas se confondre, car ils relèvent d'autorités différentes pour leur élaboration.

f) Plans Directeurs pour les Centres Urbains et Ruraux, à partir des études de planification économique et physique préparées par d'autres instances.

Ces plans sont prévus par l'article 27 du décret sur le MTPTC et relèvent pour leur élaboration du service de planification urbaine du MTPTC. Leur dénomination laisse penser qu'ils concernent

l'échelon communal, bien qu'ils relèvent des compétences d'une autorité centrale. Quant à leur contenu, il n'est pas précisé par la législation en vigueur. La compétence pour l'élaboration de ces plans attribuée à une structure de l'administration de l'État semble constituer une incohérence avec les dispositions du décrets du 1^{er} février 2006 sur les communes.

10.3. La hiérarchisation des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire

En l'absence de prescriptions légales spécifiques, comme déjà mentionné, on ne peut que déduire la hiérarchisation des documents d'urbanisme et d'aménagement des autorités compétentes et de l'échelon territorial dont ils relèvent. Cette situation se complique du fait que les échelons territoriaux concernés ne sont en général déterminés qu'à partir de l'appellation du document. Un document national relève de l'échelon national et un document communal concerne l'échelon communal, sans que puisse être certifié l'autorité compétente, comme l'illustre le cas des plans d'aménagement départementaux. Il reste que la hiérarchie est censée se présenter comme suit :

1. Le plan d'aménagement du territoire national d'essence constitutionnelle avec une interrogation quant à son identité avec le schéma d'aménagement du territoire (national) ;
2. Les schémas d'aménagement départementaux ;
3. Les schémas d'aménagement communaux dont la place par rapport aux plans directeurs des espaces urbains et ruraux ainsi que les plans d'extension, d'embellissement et d'aménagement des villes est incertaine se situent-ils au même niveau ? ou existe-t-il une hiérarchie entre eux ? Il n'y a aucune certitude là-dessus.

10.4. Recommandations

Les principaux documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire doivent être prévus dans une même loi-cadre. Celle-ci doit en fixer les contenus ainsi que les procédures de leur adoption et leur hiérarchisation. Cette démarche accroîtrait la lisibilité de la législation en la matière tant pour l'Administration que pour le grand public. S'agissant des modalités de leur adoption, il paraît nécessaire qu'elles soient démocratiques et intégratives. Les documents d'envergure nationale devraient être préparés par le Ministère chargé de l'aménagement du territoire (éventuellement MPCE), délibérés en Conseil des ministres avec la participation du Conseil interdépartemental et ensuite soumis au Parlement qui les adopterait sous une forme législative. Une loi établissant le plan d'aménagement du territoire national serait établie. Cette démarche en phase avec les dispositions constitutionnelles permettrait une participation des parlementaires à l'établissement d'un schéma concernant leurs circonscriptions respectives. S'agissant des documents relevant des collectivités territoriales (Départements, Communes), ils seraient préparés par le conseil départemental ou municipal avec

l'appui technique de l'administration nationale (les ministères concernés) et soumis à l'approbation des assemblées territoriales (départementales ou communales). Leur hiérarchisation correspondrait à l'échelon territorial concerné. Quant à leur enveloppe « normative », ils seraient contenus dans des règlements locaux (arrêtés départementaux ou communaux) ce qui en garantirait l'opposabilité. La compétence des autorités centrales se concentrerait sur le contrôle de légalité et de conformité des documents adoptés au niveau local par les collectivités territoriales.

Tableau 24. Dispositions relatives aux documents d'urbanisme et l'aménagement du territoire

Textes	Articles	Contenu
Constitution de 1987	Art. 296	Tous les Codes de Lois ou Manuels de justice, tous les Décrets-Lois et tous les Décrets et Arrêtés actuellement en vigueur sont maintenus en tout ce qui n'est pas contraire à la présente Constitution.
Constitution de 1987	Art. 37	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. 119	Tout le projet de loi doit être voté Article par Article.
Décret du 12 octobre 2005	Art. 39	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. 40	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.
Constitution de 1987	Art. 111	Le Pouvoir législatif fait des lois sur tous les objets d'intérêt public.
Constitution de 1987	Art. 159	Le Premier Ministre fait exécuter les lois. En cas d'absence, d'empêchement temporaire du Président de la République ou sur sa demande, le Premier Ministre préside le Conseil des Ministres. Il a le pouvoir réglementaire, mais il ne peut jamais suspendre, ni interpréter les lois, actes et décrets, ni se dispenser de les exécuter.
Constitution de 1987	Art.150	Le Président de la République n'a d'autres pouvoirs que ceux que lui attribue la présente constitution.
Constitution de 1987	Art. 285.1 (abrogé par la loi constitutionnelle du 9 mai 2011)	Le Conseil National de Gouvernement est autorisé à prendre en Conseil des Ministres, conformément à la Constitution, des décrets ayant force de Loi jusqu'à l'entrée en fonction des députés et Sénateurs élus sous l'empire de la présente Constitution.

Textes	Articles	Contenu
MPCE		
Décret du 10 mars 1989 sur le MPCE	Art. 3. D	Le Ministère de la planification et de la coopération externe a pour attributions de: d) de coordonner les activités de planification entreprises par les autres Ministères et les autres organismes de l'État
Décret du 10 mars 1989 sur le MPCE	Art. 20	Le service d'aménagement du territoire a pour attributions de : Evaluer les potentialités et contraintes du territoire, de dégager les orientations nécessaires à l'élaboration du schéma d'aménagement du territoire et des schémas d'aménagement territoriaux et d'intégrer les plans départementaux au 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 10 mars 1989 sur le MPCE	Art. 36	Les directions départementales ont pour attributions de : Analyser la situation socio-économique, institutionnelle et physique de leurs zones de compétence, en dégager les besoins, les contraintes et les potentialités de façon à préparer des schémas d'aménagement et des programmes départementaux et locaux.

Textes	Articles	Contenu
MTPTC		
<p>Décret du 18 octobre 1983 sur le MTPTC</p>	<p>Art. 27</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il a la responsabilité de la préparation de tous documents contractuels relatifs aux études, soit d'amélioration, soit de construction des équipements urbains.</p> <p>Le Service de Planification Urbaine est administré par un Architecte ou un Urbaniste qui porte le titre de Chef de Service.</p> <p>Le Service de Génie Urbain est chargé de la réalisation des équipements urbains, en général, et de tout ouvrage spécifique, dont les études ont été préparées par le Service de Planification Urbaine.</p> <p>Ses responsabilités concernent l'exécution et la réparation de tous ouvrages d'assainissement, notamment des systèmes de drainage, y compris les égouts domestiques, elles s'étendent aussi aux ponts, aux rues, aux parcs, aux bâtiments et aux monuments publics.</p> <p>Ce Service prépare les documents contractuels relatifs à l'exécution de tous travaux confiés, par contrat, à des firmes privées. Dans ce cas, il a la charge exclusive de la supervision des travaux, sous leurs différents aspects techniques, et intervient dans la préparation des appels d'offres et dans les adjudications.</p> <p>Le Service de Génie Urbain est administré par un Ingénieur Civil qui porte le titre de Chef de Service</p>

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 1^{er} février 2006 Fixant le cadre de la décentralisation</p>	<p>Art. 62</p>	<p>Les missions particulières du Ministère de l'Intérieur et des Collectivités territoriales vis-à-vis des Collectivités territoriales sont, de manière non limitative, les suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir avec les entités étatiques concernées les lignes générales de la politique de décentralisation ; • Participer avec le Ministère de la Planification et celui de l'Économie et des Finances à la définition de la politique nationale de développement local et d'aménagement du territoire ; • Coordonner la mise en œuvre de ces politiques globales et assurer l'interface avec les Collectivités territoriales par l'intermédiaire des Délégués et des Vice-Délégués ; • Apporter l'assistance technique et administrative nécessaire au renforcement institutionnel des Collectivités territoriales ; <p>Les ministères sectoriels appuient et encadrent les Collectivités territoriales dans leurs domaines de compétence à travers les Directions départementales, les bureaux, les unités et les agents communaux, les bureaux et les agents de Section communale. Lesdits agents peuvent être détachés et affectés directement aux services des Conseils.</p>
Collectivités territoriales et Etat		
<p>Décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement</p>	<p>Art. 25</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. participer à l'élaboration des Plans départementaux et communaux d'action de l'environnement et de développement durable; 2. établir des schémas directeurs d'aménagement pour les établissements humains relevant de leur juridiction; 3. veiller à la mise en œuvre du plan d'occupation des sols, du plan d'aménagements physiques et l'application des normes d'urbanisme; 6. veiller à la préservation du patrimoine naturel, culturel, historique et archéologique et aviser les autorités centrales de toutes découvertes ou altérations y relatives;
<p>Décret du 1^{er} février 2006 Fixant le cadre de la décentralisation</p>	<p>Art. 65</p>	<p>Les services de l'État apportent leur concours aux Collectivités territoriales qui le requièrent pour l'exercice de leurs compétences dans les conditions définies par convention. Les Collectivités territoriales sont habilitées à contracter avec le pouvoir exécutif dans des domaines d'intérêt national ou local.</p>

Textes	Articles	Contenu
Décret du 1 ^{er} février 2006 Fixant le cadre de la décentralisation	Art. 85	Les Collectivités territoriales participent avec le pouvoir central à l'administration et à l'aménagement du territoire, au développement économique, social, éducatif, sanitaire, culturel, professionnel et scientifique ainsi qu'à la protection, à la mise en valeur des ressources naturelles et à l'amélioration du cadre de vie de la population, suivant un partage de compétences défini par la loi.
Décret du 1 ^{er} février 2006 Fixant le cadre de la décentralisation	Art. 90	Les Collectivités territoriales élaborent et exécutent leurs politiques et plans de développement dans le respect des grandes orientations de l'État. A cet effet, elles bénéficient de l'appui des services compétents de l'État dans les conditions définies par la loi.
Décret du 1 ^{er} février 2006 Fixant le cadre de la décentralisation	Art. 56	<p>Le Conseil interdépartemental représente et défend les intérêts des Collectivités territoriales auprès de l'Exécutif. Dans cette perspective, il participe aux Conseils des Ministres qui traitent des questions relatives aux collectivités locales notamment, et de tout ce qui concerne la préparation et l'adoption du budget, l'alimentation du Fonds de gestion et de développement des Collectivités territoriales, la préparation des lois sur les finances locales, la fixation des centimes additionnels sur les droits et taxes prélevés par l'État dans les aéroports, les ports, les infrastructures touristiques se trouvant dans les collectivités, la préparation des grands principes de l'aménagement du territoire et celle du schéma d'aménagement national.</p> <p>De manière particulière, chaque membre s'acquitte, en ce qui concerne son département, des fonctions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la représentation des Collectivités territoriales aux instances nationales de pilotage, de suivi et d'évaluation des politiques publiques transversales et sectorielles ;
Département		
Décret du 1 ^{er} février 2006 Fixant le cadre de la décentralisation	Art. 94	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 1 ^{er} février 2006 sur le département	Art.102	Le Conseil a entre autres attributions de : • Animer le processus d'élaboration du plan de Développement et du schéma d'aménagement du Département ; • Présenter ce plan et/ou ce schéma à l'approbation de l'Assemblée départementale ;

Textes	Articles	Contenu
Commune		
Décret du 1 ^{er} février 2006 sur la commune	Art. 36	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 37	<p>L'Assemblée municipale doit, entre autres attributions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 38	<p>Les décisions qui résultent des délibérations de l'Assemblée municipale sur les matières suivantes sont approuvées à la majorité des deux tiers du quorum :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Le programme ou le plan d'investissements publics du Conseil municipal ; 2) Le vote du budget communal ; 3) Les projets d'investissement publics communaux: construction, acquisition de biens lourds, réalisation des travaux d'infrastructure ; 4) Le zonage ; 5) Le mode de gestion des biens communaux et ...
Décret du 1 ^{er} février 2006 sur la commune	Art. 64	<p>Le Conseil municipal a pour attribution d'exercer les compétences de la commune telles que définies par la législation définissant le cadre de la décentralisation. De manière particulière le Conseil :</p> <ol style="list-style-type: none"> 21) Prépare et présente devant l'Assemblée, les plans d'aménagement de la Commune ;

Textes	Articles	Contenu
Commune		
<p>Décret du 1^{er} février 2006 sur la commune</p>	<p>Art. 70</p>	<p>Les décisions du Conseil municipal se prennent uniquement sur des objets relevant de la compétence des Communes préalablement approuvés par l'Assemblée municipale dans le Plan de développement de la Commune, le Plan d'investissements publics du Conseil municipal, le budget annuel, les projets ou les activités à elle présentés par le Conseil municipal. Toute décision prise en dehors de ce cadre est déclarée nulle et de nul effet par la Cour Supérieure des Comptes et du Contentieux Administratif saisie par n'importe quelle institution, instance ou personne morale.</p> <p>Au cas où le début d'exécution de cette décision illégale aurait impliqué des dépenses pour la Commune, le Conseil devra intégralement les rembourser.</p>
<p>Décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre de la décentralisation</p>	<p>Art. 92</p>	<p>La Section communale a les compétences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- élaboration du plan de développement de la Section communale ; 2- participation à l'élaboration du plan de développement et du schéma d'aménagement de la commune ; 3- participation à la construction et à l'entretien des routes vicinales; 4- entretien de la voirie ; 5- entretien des places publiques; 6- entretien des espaces de loisirs.
<p>Décret du 1^{er} février 2006 fixant le cadre de la décentralisation</p>	<p>Art. 93</p>	<p>La commune a les compétences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ; 3- construction de la voirie ; 4- établissement et exécution de plans de lotissement, après approbation de l'autorité de contrôle conformément aux textes en vigueur ; 5- délivrance des autorisations de construire ; 6- délivrance des certificats de conformité ; 7- réglementation de la circulation urbaine ; 8- désignation, construction et entretien des sites des gares et des aires de stationnement; 9- numérotage des maisons, signalisation et dénomination des rues ; 10- construction des places publiques ; 11- construction des espaces de loisirs; 12- construction des infrastructures d'assainissement.

Textes	Articles	Contenu
Commune		
Décret du 1 ^{er} février 2006 Fixant le cadre de la décentralisation	Art. 97	La commune a les compétences suivantes : 1- élaboration et mise en œuvre des plans communaux d'action pour l'environnement, dans le respect des normes nationales ; ... 3- participation à l'établissement par les services de l'État des schémas directeurs et des plans d'enlèvement et d'élimination des déchets ;
Loi du 29 mai 1963	Art. 35	Toute ville d'au moins 2000 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 fixé par le Département de l'Intérieur comprendra : Un arrêté de l'Administration locale approuvé par le Département de l'Intérieur règlera les conditions d'application des mesures ci-dessus prévues.

Tableau 25. Les Plans et Schémas d'Aménagement dans les Textes de Loi

Thème	Textes et Articles	Contenu
Au niveau de la ville		
Projet d'aménagement d'embellissement et d'extension	Loi du 29 mai 1963 Art. 65	<p>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 :</p> <p>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, <i>squares</i>, 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 ;</p> <p>b) un programme déterminant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques ainsi que tous 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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Un arrêté de l'administration locale approuvé par le département de l'Intérieur réglera les conditions d'application des mesures ci-dessus prévues</p>

Thème	Textes et Articles	Contenu
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	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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Schémas d'aménagement urbain	Décret 2006 fixant le Cadre de la Décentralisation Art. 93	La commune a les compétences suivantes : <ol style="list-style-type: none"> 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
Plan général de l'alignement et de nivellement	Loi du 29 mai 1963 Art. 67	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 de service d'urbanisme de la DGTP.

Thème	Textes et Articles	Contenu
Au niveau de la Section Communale		
Schéma directeur d'aménagement pour les établissements humains	Décret 12 octobre 2005 Art. 25	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,
Plans développement de la section communale	Décret 1 ^{er} février 2006 fixant le Cadre de la Décentralisation Art. 92	La Section communale a les compétences suivantes : 1- élaboration du plan de développement de la Section communale ;

Thème	Textes et Articles	Contenu
Plans communaux d'action de l'environnement et de développement durable	Décret 12 octobre 2005 Art. 25	participer à l'élaboration des plans départementaux et communaux d'action de l'environnement et de développement durable ,

Thème	Textes et Articles	Contenu
Au niveau de la Commune		
Plan Directeur pour les Centres Urbains et Ruraux	Décret du 20 octobre 1983 MTPTC Art. 27	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.
Schémas d'aménagement détaillé	Décret du 20 octobre 1983 MTPTC Art. 27	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.
Schéma directeur d'aménagement urbain et d'assainissement sur une ou un regroupement de communes	Décret 12 octobre 2005 Art. 41	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.

Thème	Textes et Articles	Contenu
Plan d'occupation des sols,	Décret 12 octobre 2005 Art. 25	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,
Plan d'aménagement physique	Décret 12 octobre 2005 Art. 25	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.
Schémas d'aménagement communal et urbain	Décret 12 octobre 2005 Art. 93	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 ;
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	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 .
Plan de développement de la commune	Décret 1 ^{er} février 2006 fixant le Cadre de la Décentralisation Art. 36	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 ;

Thème	Textes et Articles	Contenu
Plan de réforme foncière	Décret du 1 ^{er} février 2006 sur la Commune Art. 37	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 ;

Thème	Textes et Articles	Contenu
Zonage du territoire communal	Décret 1 ^{er} février 2006 fixant le Cadre de la Décentralisation Art. 93	La commune a les compétences suivantes : 1- réalisation du zonage du territoire communal
Au niveau du Bassin Versant		
Schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'environnement (S.D.A.G.E.)	Décret du 12 octobre 2005 Art. 34	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.
Au niveau du Département		
Schéma d'aménagement départementaux	Décret du 6 avril 1989 MPCE Art. 20	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 1 ^{er} février 2006 fixant le Cadre de la Décentralisation Art. 94	Le département a les compétences suivantes : élaboration du Plan de Développement et du Schéma d'aménagement du Département 2- participation à l'élaboration du Schéma d'aménagement du territoire national

Thème	Textes et Articles	Contenu
Plans départements et municipaux de protection de l'environnement et gestion durable	Décret du 12 octobre 2005 Art. 32	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

Thème	Textes et Articles	Contenu
Plans de développement du département	Décret du 1^{er} février 2006 sur le Département Art. 42	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. 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 ;

Au niveau National

La Constitution de 1987 et le plan d'aménagement du territoire	Constitution de 1987 Art. 37	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.
--	---------------------------------	--

Thème	Textes et Articles	Contenu
Schémas d'aménagement du territoire	Décret du 6 avril 1989 MPCE Art. 20	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 1 ^{er} février 2006 fixant le Cadre de la Décentralisation Art. 94	Le département a les compétences suivantes : élaboration du Plan de Développement et du Schéma d'aménagement du Département 2- participation à l'élaboration du schéma d'aménagement du territoire national
Plan national de l'habitat et du logement	Décret du 12 octobre 2005 Art. 37 -39	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. 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.

Thème	Textes et Articles	Contenu
Autres ...		
Plan de prévention et de réponse aux désastres environnementaux	Décret 12 octobre 2005 Art. 148	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.

Thème	Textes et Articles	Contenu
Cartographie de risques	Décret 12 octobre 2005 Art. 149	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.

11. LE LOTISSEMENT ET LE PERMIS DE LOTIR

11.1. Présentation

Le lotissement qui consiste à diviser une surface donnée en des parcelles ou lots est élevé par la législation haïtienne à une technique d'aménagement urbain. L'un des premiers textes portant sur le lotissement est le décret du 4 avril 1977 qui vise à réglementer d'une façon spéciale « *les formes de division dans les grands ensembles immobiliers en vue d'éviter toute controverse aux principes généraux émis par le Code civil Haïtien en la matière* ». Cette législation s'étant révélée nettement insuffisante face aux nouvelles réalités foncières et urbaine, elle a été abrogée par le décret du 6 Janvier 1982 dont l'article 1 dispose « 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. Le chapitre II dudit décret régissant la définition et l'établissement des lotissements est l'un des outils les plus forts dans la législation portant sur l'urbanisme en Haïti.

Bien que différents articles de la loi du 29 mai 1963 (articles 53 à 57) concourent aussi à régir la thématique du lotissement, le décret du 6 janvier 1982 constitue le texte de loi principal sur le permis de lotir, même si l'intitulé du texte donne très peu de poids au lotissement lui-même. En effet, le titre complet de la législation est « *décret du 6 Janvier 1982 fixant par rapport aux exigences imposées par l'environnement écologique et conformément à l'évolution économique et sociale du pays les règles spécifiques relatives à l'habitation et à l'aménagement de nos cités et agglomérations urbaines et rurales* ». Au-delà d'une simple division foncière, le législateur a vu dans le lotissement une technique d'aménagement urbain. A ce titre le décret du 6 Janvier 1982 a prévu, par exemple, des dispositions sur le lotissement à usage résidentiel (articles 39 à 41).

11.2. Contenu de la législation

11.2.1. Compétences du MTPTC et du Conseil Municipal

Le MTPTC et le conseil communal se partagent les responsabilités liées à la mise en œuvre de toutes les mesures nécessaires édictées par l'application dudit décret.

L'article 10 du décret du 6 janvier 1982 stipule « *Toute personne venant effectuer un lotissement que ce soit devra être munie d'une autorisation de lotir délivrée par le conseil communal après approbation du département des TPTC.* »

Les articles 3 et 4 apportent plus de lumière sur les compétences respectives de ces deux principaux acteurs cités plus haut. Le MTPTC détient les principales compétences liées à l'instruction des

dossiers. Le conseil communal, de son côté, est chargé « d'acheminer tous les dossiers comportant les demandes de lotissement au département des TPTC pour les suites nécessaires » et « d'exécuter toutes les décisions administratives prises par les TPTC en matière de lotissement » Article 3 alinéas 1 et 2). L'article 8 prescrit : « Avant toute étude d'un projet de lotissement, le lotisseur devra se faire délivrer une attestation de localisation par le département des TPTC. 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 MTPTC a aussi pour tâches :

1. de décider de toute question découlant des dispositions du présent décret en tout ce qui a trait au lotissement, à la construction des routes, des drainages et des ouvrages d'art. Ces derniers feront l'objet d'un permis spécial ;
2. d'inspecter à intervalles réguliers les lotissements en cours de modification ou d'édification ;
3. de s'assurer, par des visites sur les lieux, que les travaux projetés, leur exécution et l'occupation du terrain sous quelque forme que ce soit, sont effectués en conformité des exigences dudit décret ;
4. d'interdire toute occupation légalement défendue ;
5. de suspendre les travaux de lotissement ou de les démolir. (art. 4)

Quant au Conseil communal, il a pour tâches :

1. d'exécuter toutes les décisions administratives pour le MTPTC en matière de lotissement ;
2. d'acheminer tous les dossiers comportant les demandes de lotissement au Ministère des Travaux Publics Transports et Communication (ci-devant Départements des TPTC) pour les suites nécessaires ;
3. de faire parvenir d'accord avec le Ministère des Travaux Publics Transports et Communications au Commissaire du Gouvernement du lieu d'exécution des travaux, les documents relatifs aux poursuites à entreprendre dans des cas limitativement déterminés par des dispositions du présent décret ;
4. de requérir le Juge de Paix de la commune concernée pour les constats et la rédaction des rapports à dresser toutes les fois que les circonstances l'exigent (art. 3).

11.2.2. Procédure à respecter

L'article 7 de ce même décret dispose : « Tout projet de lotissement de quelque nature que ce soit devra compter les étapes suivantes :

- a. « l'attestation de localisation du Ministère des TPTC ; » qui 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. » (Art. 8)
- b. « l'étude de projet », qui « devra être entreprise par un ingénieur ou architecte patenté et légalement enregistré au Collège National des Ingénieurs et Architectes Haitiens, qui devra veiller à ce que, dans tous les cas, les dimensions minimales des lots et des routes soient

- conformes aux dispositions prescrites par le même décret. » (Art. 9)
- c. « l'autorisation de lotir » « délivrée par le conseil Communal après approbation des TPTC » (Art.10)
 - d. « l'exécution des projets de lotissement» qui ne peut être entrepris « tant que l'autorisation de lotir n'aura pas été accordée » (Art.18)
 - e. « le certificat de conformité» qui ne sera accordé que s'il est avéré que le lotissement est conforme aux normes en vigueur et aux dossiers approuvés » (Art. 25)

La demande de l'autorisation de lotir est réglementée par l'article 11 du décret du 6 janvier 1982 qui énumère tous les documents à soumettre sous forme de dossier à la Mairie en quatre exemplaires :

- a. L'attestation de localisation délivrée par le Ministère des T. P. T. C. accompagnée du plan de localisation ;
- b. Une expédition des titres de propriété et du plan d'arpentage ;
- c. Un plan figuré sur le relevé topographique présentant de manière précise les parcelles, les superficies, le nombre maximum de lots et leurs dimensions;
- d. Un plan de l'état actuel du terrain à lotir avec ses caractéristiques ;
- e. Un plan précisant la composition d'ensemble du projet ;
- f. Le plan de drainage des eaux usées et pluviales, y compris les plans détaillés des ouvrages de drainage, avec leur raccordement au système de drainage existant, projeté ou naturel ;
- g. Le plan des voies appliqué au plan topographique figurant les trottoirs, les caniveaux, le système de drainage et le profil en long et en travers de ces voies ;
- h. Le plan indiquant le raccordement de la voirie ou des voies du lotissement concerné avec les lotissements voisins ;
- i. Le cahier des charges générales et les spécifications techniques ;
- j. En outre, ce dossier comprendra 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.
 1. Un programme et des plans de travaux d'équipement internes ou lotissements indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les et les conditions de leur réalisation ...
 2. Les notes de calcul des ouvrages de drainage
 3. Si le terrain concerné est en copropriété¹, le dossier devra contenir le règlement de copropriété entre les acquéreurs de lots de parcelles, ainsi que les statuts de l'institution chargée de sa gestion.

L'autorisation de lotir accordée après approbation du dossier n'est pas définitive. Elle n'est est valable que pour deux ans. Elle est renouvelable par requête adressée par l'intéressé au service compétent et approbation du M.T.P.T.C. (art. 14). En second lieu, le Conseil Communal peut, après avis ou sur la demande du MTPTC, révoquer l'autorisation de lotir s'il y a infraction aux conditions selon lesquelles le permis a été attribué. L'autorisation de lotir peut tout être refusé en tout ou en partie dans les cas déterminés par le décret du 6 janvier 1982 (article 16).

1 Il faut voir ici la copropriété dans le sens de l'indivision et non de la copropriété des immeubles bâtis au sens du décret du 13 août 1984, puisque cette loi ne s'applique pas aux immeubles non bâtis (art. 1^{er}).

Lorsque le lotissement est achevé, l'ingénieur ou l'architecte en charge doit solliciter du MTPTC un certificat des travaux. Ce certificat de conformité est délivré si les travaux de lotissement sont conformes aux normes en vigueur.

11.3. Appréciation de la législation

La législation ne présente pas d'inconvénient majeur, mais, dans la pratique, le respect de la loi se révèle difficile. Le MTPTC qui joue un rôle déterminant dans toutes les phases du permis de lotissement, n'a pas les capacités nécessaires pour jouer le rôle qui lui est dévolu. Ainsi, la procédure du permis de lotir est souvent réduite au paiement de toutes les taxes. Il faut souligner qu'il est important que l'autorisation de lotir soit délivrée par les autorités municipales. Elles pourront plus facilement garantir la cohérence et la conformité des projets aux plans d'aménagement existant dans la commune. Cependant, il faudra que les textes sortent de leur mutisme sur le contenu et l'élaboration desdits documents. L'application effective des normes encadrant le permis de lotir pourrait être d'un grand secours dans l'aménagement du territoire surtout en l'absence de contenu des documents locaux d'urbanisme.

Bien que le pouvoir exécutif agissant en législateur ait pensé à l'urbanisme en adoptant le décret du 6 Janvier 1982, on peut regretter qu'il n'ait pas mieux pris en compte la loi du 29 Mai 1963 sur l'urbanisme, puisque cette dernière constitue le texte fondamental en la matière. Actuellement, la réglementation sur la Décentralisation et les Collectivités Territoriales, donne compétence aux administrations locales pour décider des documents locaux d'urbanisme.

Tableau 26. Dispositions juridiques relatives au lotissement et au permis de lotir

Textes	Articles	Contenu
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 5	Le lotissement est la division d'une propriété foncière ou de plusieurs propriétés foncières qui doivent faire l'objet de vente, donations ou locations successives ou simultanées, consenties pour l'édification de constructions à usage résidentiel, commercial, agricole, industriel, privé, public. Mixte, ou autre à l'exclusion toutefois des divisions résultant des partages successoraux
Conditions du lotissement		
Loi du 29 Mai 1963	Art. 7, 2 ^e alinéa	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 (d'ouvrir une rue ou un lotissement) ne sera accordée que si ce tracé est conforme aux indications du plan général ou s'il s'y raccorde
Loi du 29 Mai 1963	Art. 54	Il est interdit aux arpenteurs de procéder à aucune opération de lotissement, si le requérant ne produit pas l'autorisation délivrée à cette fin par le MTPTC (ci-devant DTPTC)
Loi du 29 Mai 1963	Art. 55	Il est également interdit à tout notaire de dresser des actes de vente, de transfert, de donation, etc. relatifs à des lotissements, sans que l'acte de lotissement dressé par l'arpenteur soit accompagné de l'autorisation du Service compétent

Textes	Articles	Contenu
Procédure pour l'obtention du permis de lotir		
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 7	<p>Tout projet de lotissement de quelque nature que ce soit devra compléter les étapes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. L'attestation de localisation du Département des MTPTC b. l'étude du projet c. l'autorisation de lotir d. l'exécution des travaux de lotissement e. Le certificat de conformité
Révocation de l'autorisation de lotir		
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 15	<p>Le Conseil Communal peut après avis ou sur demande du département du MTPTC révoquer l'autorisation de lotir lorsqu'il y a infraction à toute condition au terme de laquelle l'autorisation fut émise ou à toute disposition de lois en vigueur</p>
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 18	<p>Toute autorisation sera partiellement ou totalement refusée si l'une des conditions suivantes ne sont pas respectées :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si le lotissement inclut des lots destinés à la construction présentant une déclivité supérieure à 50% ; 2. S'il est prévu des lots destinés à la construction exposés à un risque tel que inondation, affaiblissement éboulement ; 3. Si le projet est de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières... (...) 4. 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 ; (...) <p>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 TPTC 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.</p>
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 20	<p>Tout lotissement doit être exécuté conformément aux normes établies par le Département des TPTC et conformément au dossier pour lequel l'autorisation de lotir a été accordé. En cas d'absence de ces normes, ce Département pourra exiger l'application de toute mesure qu'elle aura jugé utile d'adopter en la circonstance après publication de ces mesures dans le Journal Officiel de la République d'Haiti et/ ou le journal local de la ville concernée ou par la radiodiffusion</p>

Textes	Articles	Contenu
Décret du 6 Janvier 1982	Art 1	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 du 6 Janvier 1982	Art. 3	<p>Le conseil communal a pour tâches :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. d'exécuter toutes les décisions administratives prises par le TPTC en matière de lotissement ; 2. d'acheminer tous les dossiers comportant les demandes de lotissement au département des TPTC pour les suites nécessaires ; 3. de faire parvenir d'accord avec les TPTC au commissaire du gouvernement du lieu d'exécution des travaux les documents relatifs aux poursuites à entreprendre dans des cas limitativement déterminés par des dispositions du présent décret ; 4. de requérir le juge de paix de la commune concerné pour les contacts et la rédaction en rapports à dresser toutes les fois que les circonstances l'exigent.
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 4	<p>Le département des Travaux publics, des Transports et des Communications a pour tâches :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de décider de toute question découlant des dispositions du présent décret en tout ce qui a trait au lotissement, à la construction des routes, des drainages et des ouvrages d'art. Ces derniers feront l'objet d'un permis spécial ; 2. d'inspecter à intervalles réguliers, les lotissements en cours de modification ou d'édification ; 3. de s'assurer, par des visites sur les lieux que les travaux projetés, leur exécution et l'occupation du terrain sous quelque forme que ce soit, sont effectués en conformité des exigences du dit décret ; 4. d'interdire toute occupation légalement défendue ; 5. de suspendre les travaux de lotissement ou de les démolir.

Textes	Articles	Contenu
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 8	<p>Avant toute étude d'un projet de lotissement, le lotisseur devra se faire délivrer une attestation de localisation par le département des TPTC. 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 découlant de toute inexactitude du dossier qu'il aura soumis en vue d'obtenir cette attestation. Ce dossier comprendra les pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. un plan situant le terrain par rapport au reste du tissu urbain ; ce plan ou plan de localisation, à l'échelle 1/ 5000 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 du 6 Janvier 1982	Art. 9	<p>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 TPTC.</p>
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 10	<p>Toute personne venant effectuer un lotissement que ce soit devra être munie d'une autorisation de lotir délivrée par le conseil communal après approbation du département des TPTC. 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</p>

Textes	Articles	Contenu
<p>Décret du 6 Janvier 1982</p>	<p>Art. 11</p>	<p>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 TPTC. Après avis de ce département, l'autorisation ou le refus de lotir sera délivré par le conseil communal concerné. Le dossier à soumettre comprendra en quatre (4) exemplaires, les pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. l'attestation de localisation délivrée par le département des TPTC 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 1/500) ; 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 1/500) ; 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 1/500) ; 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 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

Textes	Articles	Contenu
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 14	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. L'autorisation de lotir est valide pour une période n'excédant pas 2 ans. Il est renouvelable suivant requête de l'intéressé au service compétent et après approbation du département des TPTC.
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 25	Le lotissement achevé, l'ingénieur ou l'architecte qui l'autorisation de lotir a été accordée, doit solliciter du département des TPTC un certificat de conformité des travaux. Ce certificat ne lui sera accordé que s'il est avéré que le lotissement est comme aux normes en vigueur et aux dossiers approuvés.
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 39	Tout lotissement ou partie de lotissement à usage résidentiel devra obligatoirement être classé dans l'une des cinq catégories suivantes : <ul style="list-style-type: none"> a. première catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots ont 1000 m² ou plus ; b. deuxième catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 600 à 999 m² ; c. troisième catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont lots varient de 250 à 500 m² ; d. quatrième catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots varient de 100 à 249 m² ; e. cinquième catégorie : lotissement ou partie de lotissement dont les lots ont moins de 100 m². 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 TPTC peuvent faire partie de cette catégorie.
Décret du 6 Janvier 1982	Art. 41	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 notariée 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 TPTC. Les terrains à trop forte déclivité de plus de 50 % ou inondables ne peuvent faire partie de cette catégorie.

12. LE PERMIS DE CONSTRUIRE

12.1. Présentation

La construction est l'activité essentielle dans l'érection des villes et le permis de construire, en termes de volume, peut être considéré comme le mécanisme le plus important du droit de l'urbanisme. L'acte de construire est important tant pour le citoyen que pour la communauté. Ainsi, la construction, même lorsqu'elle est engagée par un individu, doit être soumise au contrôle des autorités publiques. Bien que la loi du 29 Mai 1963 à travers les articles 30 à 34, réglemente la délivrance du permis de construire, dans la pratique les dispositions de cette loi ne sont pas respectées. La majorité des permis de construire délivrés par les mairies ne respectent pas l'obligation de consulter les services compétents des MTPTC pour avis technique. Lorsqu'elle a lieu, l'analyse technique est réalisée par le service du génie municipal qui jouit d'une trop grande autonomie par rapport au MTPTC.

12.2. Contenu de la Législation.

La prise en compte du permis de construire est faite dans les articles 30 à 34 de la loi du 29 mai 1963 sur l'urbanisme. L'article 30 de cette loi prévoit en effet: « *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...* » .

La procédure établie par cette loi pour obtenir le permis de construire paraît relativement simple. L'ingénieur en charge des travaux de construction adresse une correspondance à la mairie dans laquelle il demande l'autorisation de construire. Cette demande doit être accompagnée des titres de propriété, du plan d'arpentage du terrain ainsi que des plans et documents relatifs à la construction. La Mairie fournit au demandeur la liste des pièces et documents nécessaires pour constituer le dossier qui, une fois complété, est communiqué à la direction compétente du MTPTC pour avis technique. Un avis positif donné par le MTPTC ne prédétermine pas la délivrance ou le refus du permis de construire par l'Administration communale. Cette dernière peut tout à fait refuser le permis en tenant compte d'autres considérations (possibilité de nouvel aménagement ou d'expropriation éventuelle,).

La loi du 29 mai 1963 comporte aussi dans ses articles 1^{er} à 29 des prescriptions à toutes nouvelles constructions :

- Interdiction de construire en saillie ou encorbellement sur la voie la publique ;
- Interdiction de construire en travers d'un drainage naturel de façon à former obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Obligation de respecter le plan d'alignement, s'il existe ;
- Interdiction d'ouvrir une rue ou de procéder à un lotissement sans autorisation des autorités compétentes ;
- Refus d'autorisation si l'emprise des voies est insuffisante pour assurer une bonne orientation et une bonne circulation ;
- Respect d'un gabarit en pan coupé pour toutes constructions à l'angle de deux voies ;
- Servitude de trottoir (2 m entre la voie et la clôture) et de 5 m de jardin entre la clôture et l'immeuble le long des grandes voies d'entrée et de sortie des villes de même que sur les grandes voies de résidence et les rues d'intense circulation ;
- Règles sur la forme, la structure et la couleur des façades ;
- Règles concernant les clôtures ;
- Règles sur des mesures à respecter pour garantir la santé et la sécurité de ses habitants ;
- Interdiction de construire des maisons d'habitation dans les 100 m d'un cimetière et
- interdiction de restaurer ou agrandir les immeubles préexistants dans ce périmètre.

12.3. Analyse de la législation

Une des critiques qui est de mise à la procédure réglementant la délivrance du permis de construire, c'est qu'elle ne tient pas compte suffisamment des règlements d'urbanisme existants. L'article 34 rappelle, il est vrai, que le non-respect des dispositions d'urbanisme fixées dans cette loi peut entraîner la fermeture du chantier, mais, nulle part dans le texte qui instaure à la fois les permis de construire et les plans d'aménagement, l'obligation de conformité entre ces documents ou règlements et ces autorisations individuelles n'est fixée.

Le permis de construire est délivrée sans date d'expiration. En effet, la loi ne limite pas la durée de sa validité de telle sorte que le permis délivré semble pour toujours valable. Une limitation de la validité de ces permis permettrait de mieux maîtriser la pratique d'étalement des constructions dans le temps. Les textes régissant le permis de construire ne prévoient pas de contrôle continu ni de contrôle à posteriori des constructions bénéficiant du permis de construire. Si les documents transmis peuvent autoriser la délivrance d'un permis de construire, rien ne garantit pourtant que les constructions soient érigées en conformité au plan approuvé.

Aucune attention n'est prise concernant l'obligation de produire une étude de sol concernant des dispositions spéciales à respecter dans les zones à risques. Aucune disposition n'est prise pour motiver un refus d'autorisation lorsqu'une construction est « exposée à des risques naturels.

Les dispositions permettant indirectement de contrôler et de régir le pourcentage de la surface ou du volume bâti d'une propriété ne sont pas assez précises.

Très peu de conformité entre les dispositions du permis de construire avec certaines dispositions de la procédure du permis de lotir régi par le décret du 6 janvier 1982 sont à remarquer.

Tableau 26. Dispositions juridiques relatives au permis de construire

Textes	Articles	Contenu
Loi du 29 Mai 1963	Art. 30	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 constructeur, précisant la localisation de la construction projetée. En outre, le projet comportera en duplicata les dessins côtés, tel que plan, coupe, élévation et épure à une échelle d'au moins 1 centimètre par mètre.
Loi du 29 Mai 1963	Art. 31	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 du 29 Mai 1963	Art. 32	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 du 29 Mai 1963	Art. 34	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.

Tableau 27. Dispositions juridiques relatives à la défense de construire

Textes	Articles	Contenu
Loi du 29 mai 1963	Art. 1	Nul n'a le droit de construire en saillie, en avance ou en encorbellement sur la voie publique
Loi du 29 mai 1963	Art. 3	Nul n'a le droit de construire en travers d'un drainage naturel
Loi du 29 mai 1963	Art. 62	Il est interdit de construire des maisons d'habitation à moins de 100 mètres des cimetières. Les bâtiments existants dans ces zones ne peuvent être restaurés, ni agrandis sans une autorisation.
Décret du 12 octobre 2005	Art. 126	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 publiques

Tableau 28. Prescriptions de la loi du 29 mai 1963 concernant les constructions

Textes	Articles	Contenu
Loi du 29 mai 1963	Art. 12	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 du 29 mai 1963	Art. 13	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.

Dossier réalisé par :



Avec l'appui de :

Jean Phillippe Viala
Ingénieur Urbaniste

Dossier financé par :



Agence Française de
Développement (AFD)

1^{ère} édition
Port-au-Prince, juillet 2013



RÉPUBLIQUE D'HAÏTI

PRIMATURE

CIAT

*Comité Interministériel
d'Aménagement du Territoire*



Ministère des
Travaux Publics
Transports et
Communications

MTPTC