

ITEGEKO N°20/2011 RYO KUWA 21/06/2011
RIGENA IMITUNGANYIRIZE Y'IMITURIRE
MU RWANDA

LAW N°20/2011 OF 21/06/2011 GOVERNING
HUMAN HABITATION IN RWANDA

LOI N°20/2011 DU 21/06/2011 PORTANT
ORGANISATION DE L'HABITAT AU
RWANDA

ISHAKIRO

TABLE OF CONTENTS

TABLE DES MATIERES

INTERURO YA MBERE : INGINGO RUSANGE

TITLE ONE: GENERAL PROVISIONS

**TITRE PREMIER : DISPOSITIONS
GENERALES**

**UMUTWE WA MBERE : ICYO IRI TEGEKO
RIGAMIJE N'IBISOBANURO
BY'AMAGAMBO**

**CHAPTER ONE: PURPOSE OF THIS LAW
AND DEFINITION OF TERMS**

**CHAPITRE PREMIER: OBJET DE LA
PRESENTE LOI ET DEFINITION DES
TERMES**

Ingingo ya mbere : icyo iri tegeko rigamije

Article One: Purpose of this Law

Article premier: Objet de la présente loi

Ingingo ya 2 : Ibisobanuro by'amagambo

Article 2: Definition of terms

Article 2 : Définition des termes

UMUTWE WA II : AHO ABANTU BATURA

CHAPTER II: HUMAN SETTLEMENTS

**CHAPITRE II : ETABLISSEMENTS
HUMAINS**

**Icyiciro cya mbere : Aho abantu batura n'igenwa
ry'ubutaka buhagenewe**

**Section One: Types of human settlements and
determination of corresponding areas**

**Section première : Typologie des établissements
humains et détermination des espaces leur
reserves**

Ingingo ya 3 : Aho abantu batura

Article 3: Types of human settlements

Article 3 : Types d'établissements humains

**Ingingo ya 4 : Ubutaka bwagenewe ibikorwa by'aho
abantu batura**

Article 4: Areas reserved for human habitation

**Article 4 : Espaces réservés aux établissements
humains**

**Ingingo ya 5 : Ibishingirwaho mu kugena aho
abantu batura**

**Article 5: Criteria for determining areas reserved
for human settlements**

**Article 5 : Critères de détermination des espaces
réservés aux établissements humains**

Icyiciro cya 2 : Aho abantu batura mu mijyi

Section 2: Urban human settlements

Section 2 : Etablissements humains urbains

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

<u>Ingingo ya 6:</u> Aho abantu batura mu muji	<u>Article 6:</u> Urban human settlements	<u>Article 6 :</u> Etablissements humains urbains
<u>Ingingo ya 7:</u> Ibice by'umuji byo guturamo	<u>Article 7:</u> Urban settlement areas	<u>Article 7:</u> Zones d'habitat urbain
<u>Ingingo ya 8 :</u> Ibice by'umuji byubatswemo	<u>Article 8:</u> Built-up urban areas	<u>Article 8 :</u> Zones urbaines bâties
<u>Ingingo ya 9:</u> Ibice byo gukoreramo imirimo y'ubukungu	<u>Article 9:</u> Areas for economic activities	<u>Article 9 :</u> Zones d'activités économiques
<u>Ingingo ya 10:</u> Ahashyirwa ibikorwaremezo rusange, ibyanya bitoshye n'ubutaka umuji wizigamira	<u>Article 10:</u> Location of infrastructure, green spaces and urban land reserves	<u>Article 10 :</u> Localisation des infrastructures, des espaces verts et des réserves foncières urbaines
<u>Ingingo ya 11:</u> Inshingano yo gushyiraho uburyo bwo gukusanya no kuyobora amazi mu muji	<u>Article 11:</u> Obligation to put in place a water collection and drainage system in urban areas	<u>Article 11 :</u> Obligation de mise en place d'un système de collecte et de canalisation des eaux en milieu urbain
<u>Icyiciro cya 3:</u> Ahaba abantu mu cyaro	<u>Section 3:</u> Rural human settlements	<u>Section 3:</u> Etablissements humains ruraux
<u>Ingingo ya 12:</u> Ahaba abantu mu cyaro	<u>Article 12:</u> Rural human settlements	<u>Article 12 :</u> Etablissements humains ruraux
<u>Ingingo ya 13:</u> Ahashyirwa ibikorwa remezo n'inyubako rusange	<u>Article 13:</u> Location of infrastructure and public buildings	<u>Article 13 :</u> Localisation des infrastructures et des bâtiments publics
<u>Ingingo ya 14:</u> Inshingano yo gushyiraho uburyo bwo gukusanya no kuyobora amazi mu cyaro	<u>Article 14:</u> Obligation to put in place a water collection and drainage system in rural areas	<u>Article 14 :</u> Obligation de mise en place d'un système de collecte et de canalisation des eaux en milieu rural
<u>INTERURO YA II :</u> IMITURIRE	<u>TITLE II:</u> HABITATION	<u>TITRE II :</u> HABITAT
<u>UMUTWE WA MBERE :</u> IBIKORWA BY'IMITURIRE	<u>CHAPTER ONE:</u> SETTLEMENT OPERATIONS	<u>CHAPITRE PREMIER :</u> OPERATIONS D'HABITAT
<u>Ingingo ya 15:</u> Ibikorwa by'imiturire mu muji	<u>Article 15:</u> Settlement operations in urban areas	<u>Article 15 :</u> Opérations d'habitat en milieu urbain

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

<u>Ingingo ya 16:</u> Ibikorwa by'imiturire mu cyaro	<u>Article 16:</u> Settlement operations in a rural area	<u>Article 16 :</u> Opérations d'habitat en milieu rural
<u>Ingingo ya 17:</u> Guhitamo ahajya umudugudu n'ibishingirwaho	<u>Article 17 :</u> Choice of a group settlement site and applicable criteria	<u>Article 17 :</u> Choix du site d'habitat regroupé et critères applicables
<u>Ingingo ya 18:</u> Iyimurwa ry'ufite uburenganzira ku butaka bwemejwe gushyirwaho umudugudu	<u>Article 18:</u> Expropriation of land selected to serve as a group settlement site	<u>Article 18 :</u> Expropriation du propriétaire de terrain retenu comme site d'habitat regroupé
<u>Ingingo ya 19:</u> Ikatwa ry'ibibanza ku butaka bwagenewe gushyirwaho umudugudu	<u>Article 19:</u> Subdivision of a group settlement site	<u>Article 19 :</u> Lotissement du site d'habitat regroupé
<u>Ingingo ya 20:</u> Itegurwa n'iyemezwa ry'igishushanyo cy'ikatwa ry'ibibanza mu cyaro	<u>Article 20:</u> Establishment and approval of the Rural Land Subdivision Plan	<u>Article 20 :</u> Etablissement et agrément du plan de lotissement rural
<u>Ingingo ya 21:</u> Itunganya ry'ibibanza mu cyaro	<u>Article 21:</u> Development of plots in a rural area	<u>Article 21 :</u> Aménagement des parcelles en milieu rural
<u>Ingingo ya 22 :</u> Isubirwamo ry'ahashyizwe umudugudu	<u>Article 22:</u> Restructuring of a group settlement site	<u>Article 22:</u> Restructuration du site de l'habitat regroupé
<u>Ingingo ya 23 :</u> Uburyo bukurikizwa mu isubirwamo ry'ahashyizwe umudugudu	<u>Article 23:</u> Procedure for restructuring a group settlement site	<u>Article 23 :</u> Procédure de restructuration du site d'habitat regroupé
<u>UMUTWE WA II:</u> IMYUBAKIRE Y'AMAZU YO GUTURAMO	<u>CHAPTER II:</u> CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL HOUSES	<u>CHAPITRE II:</u> CONSTRUCTION DES MAISONS D'HABITATION
<u>Icyiciro cya mbere :</u> Imyubakire mu mujyi	<u>Section One:</u> Construction in urban area	<u>Section première:</u> Construction en milieu urbain
<u>Ingingo ya 24:</u> Amategeko akurikizwa mu myubakire y'amazu yo guturamo mu mujyi	<u>Article 24:</u> Laws applicable to the construction of residential houses in urban area	<u>Article 24 :</u> Lois applicables à la construction des maisons d'habitation en milieu urbain
<u>Icyiciro cya 2 :</u> Imyubakire mu cyaro	<u>Section 2:</u> Construction in rural area	<u>Section 2:</u> Construction en milieu rural
<u>Ingingo ya 25:</u> Ingero z'igishushanyo cy'amazu yo guturamo	<u>Article 25:</u> Indicative construction plans of residential houses	<u>Article 25 :</u> Plans indicatifs de construction des maisons d'habitation

<u>Ingingo ya 26</u> : Igenzura ry'ubwubatsi	<u>Article 26</u> : Inspection of construction projects	<u>Article 26</u> : Contrôle des travaux de construction
<u>UMUTWE WA III</u> : INYUBAKO ZITARI IZO GUTURAMO	<u>CHAPTER III</u> : NON-RESIDENTIAL STRUCTURES	<u>CHAPITRE III</u> : CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES MAISONS D'HABITATION
<u>Ingingo ya 27</u> : Ingingo zikurikizwa	<u>Article 27</u> : Applicable provisions	<u>Article 27</u> : Dispositions applicables
<u>Ingingo ya 28</u> : Inyubako z'amazu ya Leta mu cyaro	<u>Article 28</u> : Construction of public buildings in rural areas	<u>Article 28</u> : Construction des bâtiments publics en milieu rural
<u>UMUTWE WA IV</u> : UBUTUNZI BW'IBICE BY'INYUBAKO BIRI MU NYUBAKO ISANGIWE	<u>CHAPTER IV</u> : OWNERSHIP OF UNITS OF A CONDOMINIUM	<u>CHAPITRE IV</u> : PROPRIETE DES UNITES D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE
<u>Icyiciro cya mbere</u> : Amahame agenderwaho	<u>Section One</u> : Applicable principles	<u>Section première</u> : Principes applicables
<u>Ingingo ya 29</u> : Ubutunzi bw'ubutaka bwubatseho inzu	<u>Article 29</u> : Ownership of the land base of a building	<u>Article 29</u> : Propriété de l'assise foncière d'un immeuble
<u>Ingingo ya 30</u> :Ubutunzi bw'inzu cyangwa bw'ibice by'inyubako	<u>Article 30</u> : Ownership of a building or units of a building	<u>Article 30</u> : Propriété d'un immeuble ou des unités d'un immeuble
<u>Icyiciro cya 2</u> : Ubutunzi bw'ibice by'inyubako isangiwe	<u>Section 2</u> : Ownership of units of a condominium	<u>Section 2</u> : Propriété des unités d'un immeuble en copropriété
<u>Ingingo ya 31</u> : Iyandikwa ry'ubutaka bwubatseho inzu ifite ibice by'inyubako isangiwe	<u>Article 31</u> : Registration of the land base of a condominium	<u>Article 31</u> : Enregistrement de l'assise foncière d'un immeuble en copropriété
<u>Ingingo ya 32</u> : Igurishwa cyangwa isanwa ry'inyubako yasenytse	<u>Article 32</u> : Sale or rehabilitation of a destroyed building	<u>Article 32</u> : Vente ou réparation d'un immeuble détruit
<u>Ingingo ya 33</u> : Ikorehwa ry'indishyi	<u>Article 33</u> : Allocation of compensation	<u>Article 33</u> : Affectation des indemnisations
<u>Ingingo ya 34</u> : Irangira ry'isangiramutungo	<u>Article 34</u> : End of co-ownership	<u>Article 34</u> : Fin de la copropriété

<u>INTERURO YA III : IBYAHA BYEREKEYE IBIKORWA BY'IMITURIRE N'IBIHANO BIHANISHWA</u>	<u>TITLE III: OFFENCES RELATING TO HABITATION AND APPLICABLE PENALTIES</u>	<u>TITRE III : INFRACTIONS RELATIVES A L'HABITAT ET PEINES APPLICABLES</u>
<u>Ingingo ya 35:</u> Inyubako zinyuranyije n'amategeko	<u>Article 35:</u> Buildings not complying with the law	<u>Article 35 :</u> Immeubles non conformes aux lois
<u>Ingingo ya 36:</u> Igaragazwa ry'icyaha	<u>Article 36:</u> Establishing the existence of an offence	<u>Article 36 :</u> Constatation d'infraction
<u>INTERURO YA IV: INGINGO ZISOZA</u>	<u>TITRE IV: FINAL PROVISIONS</u>	<u>TITRE IV: DISPOSITIONS FINALES</u>
<u>Ingingo ya 37 :</u> Itegurwa, isuzumwa n'itorwa ry'iri tegeko	<u>Article 37:</u> Drafting, consideration and adoption of this Law	<u>Article 37 :</u> Initiation, examen et adoption de la présente loi
<u>Ingingo ya 38:</u> Ivanwaho ry'ingingo z'amategeko zinyuranyije n'iri tegeko	<u>Article 38:</u> Repealing provision	<u>Article 38 :</u> Disposition abrogatoire
<u>Ingingo ya 39:</u> Igihe iri tegeko ritangira gukurikizwa	<u>Article 39:</u> Commencement	<u>Article 39 :</u> Entrée en vigueur

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

ITEGEKO N°20/2011 RYO KUWA 21/06/2011 RIGENA IMITUNGANYIRIZE Y'IMITURIRE MU RWANDA

Twebwe, KAGAME Paul,
Perezida wa Repubulika;

INTEKO ISHINGA AMATEGEKO YEMEJE NONE NATWE DUHAMIJE, DUTANGAJE ITEGEKO RITEYE RITYA KANDI DUTEGETSE KO RYANDIKWA MU IGAZETI YA LETA YA REPUBULIKA Y'U RWANDA.

INTEKO ISHINGA AMATEGEKO :

Umutwe w'Abadepite, mu nama yawo yo kuwa 06 Ukuboza 2010;

Ishingiye ku Itegeko Nshinga rya Repubulika y'u Rwanda ryo kuwa 4 Kamena 2003 nk'uko ryavuguruwe kugeza ubu, cyane cyane mu ngingo zaryo, iya 29, iya 30, iya 49, iya 62, iya 66, iya 67, iya 90, iya 92, iya 93, iya 108 n'iya 201 ;

Ishingiye ku Itegeko Ngenga n° 04/05 ryo kuwa 08/04/2005 rigena uburyo bwo kurengera, kubungabunga no guteza imbere ibidukikije mu Rwanda;

Ishingiye ku Itegeko Ngenga n° 08/2005 ryo kuwa 14/07/2005 rigena imikoreshereze n'imicungire y'ubutaka mu Rwanda;

LAW N°20/2011 OF 21/06/2011 GOVERNING HUMAN HABITATION IN RWANDA

We, KAGAME Paul,
President of the Republic;

THE PARLIAMENT HAS ADOPTED AND WE SANCTION, PROMULGATE THE FOLLOWING LAW AND ORDER IT BE PUBLISHED IN THE OFFICIAL GAZETTE OF THE REPUBLIC OF RWANDA.

THE PARLIAMENT:

The Chamber of Deputies, in its session of 06 December 2010;

Pursuant to the Constitution of the Republic of Rwanda of 04 June 2003 as amended to date, especially in Articles 29, 30, 49, 62, 66, 67, 90, 92, 93, 108 and 201;

Pursuant to Organic Law n° 04/05 of 08/04/2005 determining modalities for protecting, safeguarding and promoting environment in Rwanda;

Pursuant to Organic Law n° 08/2005 of 14/07/2005 determining the use and management of land;

LOI N°20/2011 DU 21/06/2011 PORTANT ORGANISATION DE L'HABITAT AU RWANDA

Nous, KAGAME Paul,
Président de la République ;

LE PARLEMENT A ADOPTE ET NOUS SANCTIONNONS, PROMULGUONS LA LOI DONT LA TENEUR SUIT ET ORDONNONS QU'ELLE SOIT PUBLIEE AU JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE DU RWANDA.

LE PARLEMENT :

La Chambre des Députés, en sa séance du 6 décembre 2010;

Vu la Constitution de la République du Rwanda du 4 juin 2003 telle que révisée à ce jour, spécialement en ses articles 29, 30, 49, 62, 66, 67, 90, 92, 93, 108 et 201 ;

Vu la Loi Organique n°04/05 du 08/04/2005 portant modalités de protéger, sauvegarder et promouvoir l'environnement au Rwanda ;

Vu la Loi Organique n° 08/2005 du 14/07/2005 portant régime foncier au Rwanda;

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

Ishingiye ku Itegeko n° 08/2006 ryo kuwa 24/02/2006 rigena imiterere n'imikorere y'Akarere;	Pursuant to Law n° 08/2006 of 24/02/2006 determining the organization and functioning of the District;	Vu la Loi n° 08/2006 du 24/02/2006 portant organisation et fonctionnement du District ;
Ishingiye ku Itegeko n° 10/2006 ryo kuwa 03 /03/2006 rigena imiterere n'imikorere y'Umujyi wa Kigali;	Pursuant to Law n°10/2006 of 03/03/2006 determining the organization and functioning of the City of Kigali;	Vu la Loi n° 10/2006 du 03/03/2006 portant organisation et fonctionnement de la Ville de Kigali ;
Ishingiye ku Itegeko n° 18/2007 ryo kuwa 19/04/2007 ryerekeye kwimura abantu ku mpamvu z'inyungu rusange;	Pursuant to Law n° 18/2007 of 19/04/2007 relating to expropriation in the public interest;	Vu la Loi n° 18/2007 du 19/04/2007 portant expropriation pour cause d'utilité publique ;
Ishingiye ku Itegeko n° 56/2008 ryo kuwa 10/09/2008 rigenga inzibutso n'amarimbi by'abazize jenocide yakorewe Abatutsi mu Rwanda ;	Pursuant to Law n° 56/2008 of 10/09/2008 governing memorial sites and cemeteries of victims of the genocide against the Tutsi in Rwanda;	Vu la Loi n° 56/2008 du 10/09/2008 portant organisation des sites mémoriaux et cimetières pour les victimes du génocide perpétré contre les Tutsi au Rwanda ;

YEMEJE :

ADOPTS:

ADOpte :

INTERURO YA MBERE : INGINGO RUSANGE

TITLE ONE: GENERAL PROVISIONS

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

UMUTWE WA MBERE : ICYO IRI TEGEKO RIGAMIJE N'IBISOBANURO BY'AMAGAMBO

CHAPTER ONE: PURPOSE OF THIS LAW AND DEFINITION OF TERMS

CHAPITRE PREMIER: OBJET DE LA PRESENTE LOI ET DEFINITION DES TERMES

Ingingo ya mbere : icyo iri tegeko rigamije

Article One: Purpose of this Law

Article premier: Objet de la présente loi

Iri tegeko ritunganya uburyo bwo gutunga no kubaka ku butaka bugenewe guturwaho.

This Law governs land occupation and construction on lands reserved for human habitation.

La présente loi organise le mode d'occupation et de construction sur les terres destinées à l'habitat.

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

Ingingo ya 2: Ibisobanuro by'amagambo

Muri iri tegeko, amagambo akurikira asobanurwa ku buryo bukurikira:

- 1° **aho abantu batura** : ibice by'ubutaka birangwa n'ibikorwa bya muntu ;
- 2° **ibice byubatswe mu kajagari** : ibice by'umuji bitunzwe n'abantu mu buryo budakurikije igishushanyo cy'imitunganyirize y'Umuji ;
- 3° **ibikorwa by'imiturire** : ibikorwa by'imitunganyirize y'ahantu biteganywa n'amategeko abigenga ;
- 4° **icyaro**: ahantu harangwa ahanini n'imirimu y'ubuhinzi n'ubworozi. Harangwa kandi n'umubare muke w'inyubako zitari ndende cyane mu itsinda ry'ahubatswe;
- 5° **icyemezo gihamya nyir'ubutaka**: inyandiko yemeza ko umuntu atunze ubutaka cyangwa ikintu kitimukanwa kiburiho, itangwa n'ubuyobozi bubifitiye ububasha;
- 6° **igikorwa cyo gusubiramo umudugudu** : igikorwa cyo gusubiramo imiterere y'umudugudu, hahindurwa ibibanza biwugize n'uko bikurikiranye;
- 7° **igishushanyo cy'umwihariko cy'itunganywa ry'ahantu** : igishushanyo

Article 2: Definition of terms

For the purposes of this Law, the following terms shall have the following meanings:

- 1° **human settlements**: areas of land characterized by human activities;
- 2° **unplanned settlement areas**: occupied urban areas which do not conform to the requirements outlined in the urban planning scheme;
- 3° **settlement operations**: land planning activities as provided by relevant laws;
- 4° **rural area**: an area which is mainly characterized by agricultural and livestock activities. It is also characterized by a small number of medium-height buildings within a cluster of dwellings;
- 5° **land ownership certificate**: administrative document issued by competent authorities certifying ownership of land or any immovable property located thereon;
- 6° **restructuring of group settlement site**: operation consisting of reorganizing a group settlement site by modifying the composition and layout of its components;
- 7° **special area development plan**: urban plan developed for areas within which the State,

Article 2 : Définition des termes

Aux fins de la présente loi, les termes repris ci-après ont les significations suivantes:

- 1° **établissement humain**: zone de terre caractérisée par les activités humaines;
- 2° **quartier spontané**: zone urbaine occupée sans respecter les prescriptions du schéma d'aménagement urbain;
- 3° **opérations d'habitat**: opérations d'aménagement d'un terrain prévues par la législation en la matière;
- 4° **milieu rural** : zone essentiellement caractérisée par les activités agricoles et d'élevage. Elle se caractérise également par un petit nombre de bâtiments de hauteur moyenne au sein d'une agglomération;
- 5° **certificat de propriété foncière** : document administratif délivré par les autorités compétentes attestant la propriété d'un bien foncier ou d'un bien immobilier qui y est situé;
- 6° **restructuration du site d'habitat regroupé**: opération de réorganisation parcellaire d'un site d'habitat regroupé en modifiant la composition et l'agencement de ses éléments;
- 7° **plan d'aménagement particulier d'une zone** : plan d'urbanisme élaboré pour les

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

- cy'itunganywa ry'umuji cyakorewe ibice by'umuji, aho Leta, Uturere n'inzeho zishinzwe iby'ubutaka, bishobora gukoreramo gahunda z'imitunganyirize, iz'ibikorwaremezo, izo gusubiramo no gusana inyubako zo mu muji;
- Districts and land agencies may develop programs for land planning, infrastructure, urban renewal and rehabilitation;
- zones à l'intérieur desquelles l'Etat, les Districts et les agences foncières peuvent développer des programmes d'aménagement, d'infrastructure, de rénovation et de réhabilitation urbaines;
- 8° **igishushanyo rusange cy'imitunganyirize y'ahantu :** igishushanyo kigenewe kwerekana uko ubutaka bw'ahantu buzakorehwa ;
- 8° **general area development plan:** plan governing the allocation and occupation of land in a given area;
- 8° **plan général d'aménagement d'une zone:** plan destiné à régir l'affectation et l'occupation d'un terrain de la zone considérée ;
- 9° **ihuzwa ry'ibibanza byo mu muji :** igikorwa cy'imitunganyirize y'ahantu mu muji, kigamije guhuza ibibanza by'ubutaka kugirango bihuzwe n'imyubakire mishya ;
- 9° **urban replotting:** land development operation in a given urban area which consists of consolidating plots of land in order to make them suitable for new types of construction;
- 9° **remembrement urbain :** opération d'aménagement qui consiste, dans un périmètre urbain donné, à regrouper des parcelles de terrain en vue de les rendre aptes à de nouveaux types de construction ;
- 10° **ikatwa ry'ibibanza :** igikorwa cy'imitunganyirize y'ahantu kigamije gukuta ubutaka budafite ikiburiho, ibibanza birenze bibiri bigenewe guturwamo cyangwa gukorerwamo imirimo y'ingereka byashyizwemo ibikorwa bya ngombwa ;
- 10° **land subdivision:** land planning operation consisting of dividing bare land into more than two (2) fully serviced plots intended for settlement or other related activities;
- 10° **lotissement :** opération d'aménagement d'un terrain visant la division d'un terrain nu en plus de deux (2) lots viabilisés destinés à l'habitat et autres activités y relatives;
- 11° **imiturire :** uburyo abantu batuye begeranye burangwa n'ingano n'imiterere y'ahatuwe, bityo hatandukanywa imiturire yo mu cyaro n'imiturire yo mu muji ;
- 11° **habitation:** a group of human settlements which is characterized by the size and the nature of the area occupied, which distinguishes urban settlement from rural settlement;
- 11° **habitat:** mode de groupement des établissements humains qui se caractérise par la dimension et la nature du lieu occupé et qui permet ainsi de distinguer un établissement humain rural d'un établissement humain urbain ;
- 12° **imiyoboro inyuranye :** imiyoboro y'amazi akoreshwa, iy'ayanduye, iy'ibivuye mu musarani, iy'amashanyarazi, iy'itumanaho cyangwa iy'ibindi bikorwaremezo byose
- 12° **various networks:** water supply, waste water, sewage disposal, electrification, communication networks or any other infrastructure requiring a connection;
- 12° **divers réseaux:** réseaux d'adduction d'eau, d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des eaux vannes, d'électrification, de communication ou de toutes autres

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

- bikeneye guhuzwa ;
- 13 °**inyandiko z'imitunganyirize y'imijyi :** inyandiko zigizwe n'igishushanyombonera cy'imitunganyirize y'ahantu n'Imijyi, hamwe n'igishushanyo rusange n'ibishushanyo by'umwihariko by'itunganywa ry'Umujyi;
- 14 °**inyubako zo mu cyaro:** inyubako zigizwe na:
- a) amazu yubatse mu midugudu;
- b) amazu yubatse ku butaka buhingwaho cyangwa bwororerwaho;
- c) ibikorwaremezo bikoreshwa na bose, biri mu cyaro;
- d) ibindi bikorwaremezo biri mu cyaro ;
- 15 °**isangiramutungo :** uburyo abantu benshi bahurira ku mutungo basangiye;
- 16 °**isangiramutungo ku nyubako:** uburyo bwo kugira uburenganzira bubangikanye ku mutungo utimukanwa ku buryo igice kimwe cy'uwo mutungo kiba gihuriweho muri rusange naho ikindi ari icy'umuntu ku giti cye;
- 17 °**isubirwamo ry'inyubako zo mu mujyi :** igikorwa kiri muri gahunda yo kubaka bundi bushya agace k'umujyi, ibice bishajye bigasimbuzwa ibishya;
- 13 °**urban planning documents:** documents consisting of the Land Use Management and Urban Master Plans as well as general and special urban development plans;
- 14 °**rural buildings:** buildings comprised of:
- a) houses erected in a group settlement site;
- b) houses erected in agricultural or pastoral holdings;
- c) infrastructure intended for use by the public in rural areas; or
- d) other infrastructure developed in rural areas.
- 15 °**co-ownership:** ownership right of several people over the same property;
- 16 °**condominium:** a type of joint ownership of real estate in which portions of the property are commonly owned and other portions are individually owned;
- 17 °**urban renewal:** an operation which is part of a plan for the reconstruction of an urban area through the substitution of old elements for new elements;
- infrastructures exigeant une liaison cohérente;
- 13 °**documents d'urbanisme :** documents constitués par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et les plans généraux et particuliers d'aménagement urbain;
- 14 °**constructions rurales:** constructions qui comprennent :
- a) les maisons érigées dans un site d'habitat regroupé;
- b) les maisons érigées au sein des exploitations agricoles ou pastorales ;
- c) les infrastructures destinées à l'usage du public en milieu rural ;
- d) d'autres infrastructures aménagées en milieu rural;
- 15 °**copropriété:** droit de propriété exercé par plusieurs personnes sur un même bien;
- 16 °**copropriété immobilière :** une sorte de propriété immobilière conjointe dans laquelle certaines portions sont communes à tous les propriétaires alors que d'autres appartiennent aux propriétaires de façon individuelle ;
- 17 °**rénovation urbaine :** opération rentrant dans un plan de reconstruction d'un quartier urbain qui se traduit par une substitution des éléments neufs aux éléments anciens

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

18 °itunganywa ry'ubutaka bwo mu muji: ibikorwa byose bigamije kuzamura imibereho y'abatuye umuji;

19 °ubutaka budafite ikiburiho :ubutaka budateyeho imyaka, butanubatsweho ;

20 °ubutaka bwubatsweho: ubutaka inyubako iriho ;

21 °umudugudu: ahantu h'imiturire iri kuri gahunda y'imitunganyirize y'imiturire mu Rwanda hagizwe n'inyubako zegeranye ziri mu itsinda rimwe, hateganyirijwe ibikorwa remezo by'ibanze kandi hateganyijwe aho haziyagurira;

22 °uruhushya rwo gukata ibibanza: inyandiko itangwa n'urwego rw'ubuyobozi rubifitiye ububasha rutanga uruhushya rwo gukata ibibanza no kubishyiramo ibyangombwa bigenewe inyubako zo guturamo no gukoreramo imirimo y'imibereho myiza n'iyubukungu;

23 °uruhushya rwo kubaka: inyandiko itanga uruhushya rwo gukora inyubako, itangwa n'urwego rw'ubuyobozi rubifitiye ububasha.

18 °development of urban areas: all operations aimed at improving the living conditions of urban populations;

19 °bare site: space which is neither planted nor built-up;

20 °land base: land on which a building is erected;

21 °group settlement site: a dwelling area included in the settlement organization plan applicable in Rwanda on which grouped houses of the same standard are erected and which is fully serviced and offers possibilities for its extension;

22 °land subdivision license: document issued by the competent administrative authority authorizing the division of land into two (2) or more fully serviced lots intended for housing and socio-economic activities;

23 °construction permit: document issued by the competent administrative authority authorizing the construction of a building.

18 °aménagement des espaces urbains: ensemble des opérations destinées à améliorer les conditions de vie des habitants du milieu urbain;

19 °site nu: espace qui n'est ni planté ni bâti ;

20 °assise foncière: terre sur laquelle un bâtiment est érigé;

21 °site d'habitat regroupé : espace d'habitation conforme au plan d'organisation de l'habitat au Rwanda abritant des maisons regroupées de même standing, viabilisé et offrant des possibilités d'expansion;

22 °autorisation de lotir : document délivré par l'autorité administrative compétente autorisant la division d'un terrain en plusieurs lots viabilisés destinés à l'habitation et aux activités socio-économiques ;

23 °autorisation de bâtir: document délivré par l'autorité administrative compétente autorisant la construction d'un immeuble.

UMUTWE WA II : AHO ABANTU BATURA

Icyiciro cya mbere : Aho abantu batura n'igenwa ry'ubutaka buhagenewe

Ingingo ya 3 : Aho abantu batura

Aho abantu batura hashobora kuba mu muji cyangwa mu cyaro, hakurikijwe ibyagenwe

CHAPTER II: HUMAN SETTLEMENTS

Section One: Types of human settlements and determination of corresponding areas

Article 3: Types of human settlements

Human settlements may be classified as urban or rural depending on the land use outlined in the National

CHAPITRE II : ETABLISSEMENTS HUMAINS

Section première : Typologie des établissements humains et détermination des espaces leur réservés

Article 3 : Types d'établissements humains

Les types d'établissements humains peuvent être urbains ou ruraux, selon l'affectation des sols

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

n'imbonerahamwe y'imikoreshereze y'ubutaka ku buryo buboneye mu Rwanda, igishushanyombonera cy'imitunganyirize y'Akarere n'igishushanyombonera cy'imitunganyirize y'umujyi n'ibindi bikoresho by'imitunganyirize y'ahantu, hamwe na gahunda z'igenamigambi ry'amajyambere y'Uturere.

Ingingo ya 4: Ubutaka bwagenewe ibikorwa by'aho abantu batura

Ubutaka bwagenewe ibikorwa by'aho abantu batura bugaragazwa:

- 1 ° mu gishushanyombonera cy'imitunganyirize y'ubutaka bw'Akarere;
- 2 ° mu gishushanyombonera cy'imitunganyirize y'umujyi iyo ari ubutaka bugengwa n'amategeko y'imitunganyirize y'imijyi;
- 3 ° muri gahunda z'igenamigambi ry'amajyambere y'Uturere.

Ingingo ya 5: Ibishingirwaho mu kugena aho abantu batura

Mu kugena aho abantu batura hitabwa kuri ibi bikurikira:

- 1 ° icyerekezo cy'iremezo cyatanze na Leta mu byerekeye imitunganyirize y'ubutaka;
- 2 ° isaranganywa ry'iterambere ry'Intara n'Uturere ;
- 3 ° ibigamijwe mu iterambere mu by'ubukungu no mu mibereho myiza;
- 4 ° kurinda no kubungabunga ibidukikije;

Plan for Rational Land Use, District Development Master Plan, the Urban Development Master Plan and other instruments on local land development as well as in district development plans.

Article 4: Areas reserved for human habitation

Areas reserved for human habitation shall be determined in:

- 1 ° the District Development Master Plan;
- 2 ° the Urban Development Master Plan for land governed by urban planning laws;
- 3 ° District development plans.

Article 5: Criteria for determining areas reserved for human settlements

In determining areas reserved for human settlements, the following factors shall be taken into consideration:

- 1 ° basic direction set by the Government for land development;
- 2 ° well-balanced development between Provinces and Districts ;
- 3 ° economic and social development perspectives;
- 4 ° environmental protection and preservation;

prescrite dans le schéma d'utilisation rationnelle des terres au Rwanda, le schéma directeur d'aménagement du District, le schéma directeur d'aménagement urbain et autres instruments d'aménagement local ainsi que dans les plans de développement des Districts.

Article 4 : Espaces réservés aux établissements humains

Les espaces réservés aux établissements humains sont déterminés dans:

- 1 ° le schéma directeur d'aménagement du District;
- 2 ° le schéma directeur d'aménagement urbain pour les espaces régis par la législation sur l'urbanisme;
- 3 ° les plans de développement des Districts.

Article 5 : Critères de détermination des espaces réservés aux établissements humains

La détermination des zones d'établissement humain tient compte de ce qui suit:

- 1 ° l'orientation de base fixée par le Gouvernement en matière d'aménagement des terres;
- 2 ° l'équilibre de développement entre les Provinces et les Districts;
- 3 ° les perspectives de développement économique et social;
- 4 ° la protection et la préservation de l'environnement;

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

5 ° gahunda zo kubyaza ubutaka umusaruro.

Iciviro cya 2 : Aho abantu batura mu miji

Ingingo ya 6: Aho abantu batura mu muji

Aho abantu batura mu muji ni mu bice byagenewe inyubako zinyuranye, ibikorwaremezo, imirimo y'inganda, imiyoboro inyuranye, ibyanya bitoshye, ahantu h'amateka n'ubutaka bwizigamiwe n'umuji.

Ingingo ya 7: Ibice by'umuji byo guturamo

Ibice by'umuji byo guturamo bigizwe ahanini n'amazu yo guturamo. Ahagenewe amazu yo guturamo hashobora kuba ku rwego rwo hejuru, ku rwego ruciriritse cyangwa ku rwego rwo hasi hubahirijwe amategeko abigenga.

Ingingo ya 8 : Ibice by'umuji byubatswemo

Ibice byubatswemo mu muji bishobora kuba ahubatswe mu buryo buteganyijwe cyangwa ahubatswe mu kajagari.

Uburyo bwo kuvugurura ibice bivugwa mu gika kibanziriza iki bikorwa hakurikijwe amategeko agenga imitunganyirize y'imiji n'imyubakire.

Ingingo ya 9: Ibice byo gukoreramo imirimo y'ubukungu

Hakurikijwe amategeko agenga imitunganyirize y'imiji n'imyubakire n'agenga ibidukikije, ibice byo

5 ° land development programmes.

Section 2: Urban human settlements

Article 6: Urban human settlements

Urban human settlements shall occupy areas reserved for construction projects, infrastructure, industrial activities, various networks, green spaces, historical sites or urban land reserves.

Article 7: Urban settlement areas

Urban settlement areas shall primarily consist of residential areas. Residential areas may be classified as high-, medium- or low-level areas in accordance with relevant laws.

Article 8: Built-up urban areas

Built-up urban areas may consist of planned built-up areas or unplanned built-up areas.

The methods for renewal of the areas referred to under the preceding Paragraph shall be provided for by laws on urban planning and building.

Article 9: Areas for economic activities

In accordance with urban planning and building laws and environmental laws, areas reserved for industrial,

5 ° les programmes de mise en valeur des terres.

Section 2 : Etablissements humains urbains

Article 6 : Etablissements humains urbains

Les établissements humains urbains occupent les zones réservées aux diverses constructions, aux infrastructures, aux activités industrielles, aux divers réseaux, aux espaces verts, aux sites historiques et à la réserve foncière urbaine.

Article 7: Zones d'habitat urbain

Les zones d'habitat urbain sont constituées essentiellement par des quartiers résidentiels. Les quartiers résidentiels peuvent être de niveau supérieur, moyen ou bas conformément à la législation en la matière.

Article 8 : Zones urbaines bâties

Les zones urbaines bâties peuvent être des zones bâties de manière planifiée ou spontanée.

Les modalités de rénovation des zones visées à l'alinéa précédent sont prévues par la législation relative à l'urbanisme et à la construction en milieu urbain.

Article 9 : Zones d'activités économiques

Conformément à la législation relative à l'urbanisme et à la construction en milieu urbain

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

gukoreramo imirimo y'inganda, iy'ubucuruzi, iy'ubukorikori cyangwa indi mirimo y'ubukungu, bishobora kuba biri ahantu hamwe cyangwa biri mu bice byose by'umujiyi.

Ingingo ya 10: Ahashyirwa ibikorwaremezo rusange, ibyanya bitoshye n'ubutaka umujiyi wizigamira

Ahashyirwa ibikorwaremezo, ibyanya bitoshye hamwe n'ubutaka umujiyi wizigamira, hagenwa n'igishushanyo cy'imitunganyirize y'umujiyi hagamijwe korohereza abantu kwinjira muri gahunda z'umujiyi n'iz'imiturire muri rusange.

Ingingo ya 11: Inshingano yo gushyiraho uburyo bwo gukusanya no kuyobora amazi mu mujiyi

Mu rwego rwo kurengera, kubungabunga no guteza imbere ibidukikije, ahantu hatuye abantu hose mu mujiyi hagomba kuba hafite uburyo bukwiriye bwo gukusanya no kuyobora amazi y'imvura n'andi mazi akoreshwa mu ngo, buhuje n'amategeko akurikizwa mu byerekeye isuku n'isukura.

Icyiciro cya 3: Ahaba abantu mu cyaro

Ingingo ya 12: Ahaba abantu mu cyaro

Ahaba abantu mu cyaro hagomba kuba mu bice byagenewe kubakwamo amazu yo guturamo. Inzu yose yo guturamo igomba kubakwa mu mudugudu.

Icyakora iteka rya Minisitiri ufite imiturire mu

commercial, handicraft or other economic activities may be located in the same area or spread across the whole urban area.

Article 10: Location of infrastructure, green spaces and urban land reserves

Sites for infrastructure, green spaces and urban land reserves shall be defined in the urban development plan with the objective of facilitating urban integration and settlement in general.

Article 11: Obligation to put in place a water collection and drainage system in urban areas

For the purposes of environmental protection, preservation and promotion, each urban human settlement area must be equipped with an adequate rainwater collection and drainage system that is in compliance with hygiene and sanitation legislation.

Section 3: Rural human settlements

Article 12: Rural human settlements

Rural human settlements shall occupy spaces reserved for the construction of residences. Every residence shall be constructed in a group settlement site.

However, an Order of the Minister in charge of

ainsi que celle relative à l'environnement, les zones d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'autres activités économiques peuvent être localisées dans une même zone ou réparties dans l'ensemble urbain.

Article 10 : Localisation des infrastructures, des espaces verts et des réserves foncières urbaines

Les emplacements des infrastructures, des zones des espaces verts ainsi que des zones de réserve foncière urbaine sont définis dans le plan d'aménagement urbain dans l'objectif de faciliter l'intégration urbaine et l'habitat en général.

Article 11 : Obligation de mise en place d'un système de collecte et de canalisation des eaux en milieu urbain

Pour des raisons de protection, de préservation et de promotion de l'environnement, tout établissement humain urbain doit être doté d'un système adéquat de collecte et de canalisation des eaux de pluie et des eaux usées conforme à la législation applicable en matière d'hygiène et d'assainissement.

Section 3: Etablissements humains ruraux

Article 12 : Etablissements humains ruraux

Les établissements humains ruraux doivent occuper les espaces réservés à la construction des maisons d'habitation. Toute maison d'habitation doit être érigée dans un site d'habitat regroupé.

Toutefois, un arrêté du Ministre ayant l'habitat dans

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

nshingano ze rigena izindi nyubako zakubakwa ahatari mu mudugudu.

Ingingo ya 13: Ahashyirwa ibikorwa remezo n'inyubako rusange

Bitabangamiye ubuhinzi, ubworozi n'ibidukikije, ibikorwa remezo n'inyubako rusange bishyirwa aho abantu batuye hitawe ku korohereza ababikeneye bose.

Ingingo ya 14: Inshingano yo gushyiraho uburyo bwo gukusanya no kuyobora amazi mu cyaro

Mu rwego rwo kurengera, kubungabunga no guteza imbere ibidukikije, ahantu hatuye abantu hose mu cyaro hagomba kuba hafite uburyo bukwiriye bwo gukusanya no kuyobora amazi y'imvura n'andi mazi akoreshwa mu ngo, buhuje n'amategeko akurikizwa mu byerekeye isuku n'isukura.

INTERURO YA II : IMITURIRE

UMUTWE WA MBERE : IBIKORWA BY'IMITURIRE

Ingingo ya 15: Ibikorwa by'imiturire mu muji

Ibikorwa bishobora gukorwa mu by'imiturire mu muji ni igenwa ry'ahazubakwa umudugudu, ikatwa ry'ibibanza, isubirwamo n'ihuzwa ryabyo, isubirwamo ry'amazu yo mu muji no gusubiza isura inyubako zo mu muji.

habitation shall specify other types of construction which may be built outside of group settlement sites.

Article 13: Location of infrastructure and public buildings

Without prejudice to agricultural, livestock and environmental protection activities, infrastructure and public buildings shall be erected in residential areas by taking into account the need to ensure easy access thereto by all users.

Article 14: Obligation to put in place a water collection and drainage system in rural areas

For the purposes of environmental protection, conservation and promotion, each rural human settlement shall be equipped with an adequate rainwater collection and drainage system that is in compliance with hygiene and sanitation legislation.

TITLE II: HABITATION

CHAPTER ONE: SETTLEMENT OPERATIONS

Article 15: Settlement operations in urban areas

Settlement operations that can be carried out in an urban area shall consist of the identification of group settlement sites, land subdivisions, restructuring and replotting, urban renewal and real estate restoration.

ses attributions détermine les autres constructions qui peuvent être érigées en dehors du site de l'habitat regroupé.

Article 13 : Localisation des infrastructures et des bâtiments publics

Sans préjudice des activités agricoles, d'élevage et de protection de l'environnement, les infrastructures et les bâtiments publics doivent être érigés dans les zones habitées en tenant compte de la nécessité d'y assurer un accès facile par tous leurs utilisateurs.

Article 14 : Obligation de mise en place d'un système de collecte et de canalisation des eaux en milieu rural

Pour des raisons de protection, de conservation et de promotion de l'environnement, tout établissement humain en milieu rural doit être doté d'un système adéquat de collecte et de canalisation des eaux de pluie et des eaux usées conforme à la législation en matière d'hygiène et d'assainissement.

TITRE II : HABITAT

CHAPITRE PREMIER : OPERATIONS D'HABITAT

Article 15 : Opérations d'habitat en milieu urbain

Les opérations susceptibles d'être menées en matière d'habitat en milieu urbain sont l'identification des sites d'habitat regroupé, le lotissement, la restructuration et le remembrement parcellaires, la rénovation urbaine et la restauration immobilière.

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

Ibyo bikorwa bigengwa n'amategeko yerekeye imitunganyirize n'imyubakire y'imijyi.

Ingingo ya 16: Ibikorwa by'imiturire mu cyaro

Ibikorwa bishobora gukorwa mu by'imiturire mu cyaro ni igenwa ry'ahazubakwa umudugudu, ikatwa ry'ibibanza, isubirwamo n'ihuzwa ryabyo, isubirwamo ry'amazu yo mu cyaro no gushubiza isura inyubako zo mu cyaro.

Ibyo bikorwa bigengwa n'amategeko yerekeye imitunganyirize n'imyubakire mu cyaro.

Ingingo ya 17: Guhitamo ahajya umudugudu n'ibishingirwaho

Aho abaturage batuye bagira uruhare mu kugena ahagomba gushyirwa umudugudu hagenwa n'Inama Njyanama y'Umurenge yaho, bikomezwa n'Inama Njyanama y'Akarere imaze kumva icyo Ikigo cy'u Rwanda gishinzwe guteza imbere imiturire (RHA) kibivugaho.

Mu guhitamo ahazashyirwa umudugudu, hashingirwa ku gishushanyo cy'imitunganyirize y'ubutaka bw'ako gace.

Ingingo ya 18: Iyimurwa ry'ufite uburenganzira ku butaka bwemejwe gushyirwaho umudugudu

Umuntu ufite isambu iri ahantu hemejwe gushyirwa umudugudu, yimurwa hakurikijwe uburyo buteganywa n'amategeko yo kwimura abantu ku mpamvu z'inyungu rusange.

Such operations shall be governed by the laws on urban planning and building.

Article 16: Settlement operations in a rural area

Settlement operations that can be carried out in a rural area shall consist of the identification of group settlement sites, land subdivisions, restructuring and replotting, rural renewal and real estate restoration.

Such operations shall be governed by the laws on land development and building in rural areas.

Article 17: Choice of a group settlement site and applicable criteria

Local communities shall participate in the process of identifying a group settlement site, which is determined by the Council of the relevant administrative Sector upon the approval of the District Council and after the advice of the Rwanda Housing Authority (RHA).

The choice of a group settlement site shall be made on the basis of the local land use development plan.

Article 18: Expropriation of land selected to serve as a group settlement site

Any land selected to serve as a group settlement site shall be expropriated in accordance with the procedure provided for by the laws relating to expropriation in the public interest.

Ces opérations sont régies par la législation relative à l'urbanisme et à la construction en milieu urbain.

Article 16 : Opérations d'habitat en milieu rural

Les opérations susceptibles d'être menées en matière d'habitat en milieu rural sont l'identification des sites d'habitat regroupé, le lotissement, la restructuration et le remembrement parcellaires, la rénovation rurale et la restauration immobilière.

Ces opérations sont régies par la législation relative à l'aménagement et à la construction en milieu rural.

Article 17 : Choix du site d'habitat regroupé et critères applicables

La population locale participe à l'identification du site d'habitat regroupé qui est déterminé par le Conseil de Secteur concerné sur approbation du Conseil de District, après avis de l'Office Rwandais de l'Habitat (RHA).

Le choix du site d'habitat regroupé est opéré sur base du plan local d'aménagement des terres.

Article 18 : Expropriation du propriétaire de terrain retenu comme site d'habitat regroupé

Le propriétaire d'une propriété foncière retenue comme site d'habitat regroupé est exproprié suivant la procédure prévue par la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

Ingingo ya 19: Ikatwa ry'ibibanza ku butaka bwagenewe gushyirwaho umudugudu

Ubutaka bwo mu cyaro bwemejwe gushyirwaho umudugudu bukorerwa igishushanyo cy'uko buzakatwaho ibibanza.

Igishushanyo cy'ikatwa ry'ibibanza mu cyaro cyerekana ahagenewe:

- 1 ° gucibwa imihanda;
- 2 ° kunyuzwa imiyoboro;
- 3 ° gushyirwa ibikorwa remezo;
- 4 ° kumenwa ibishingwe;
- 5 ° gukusanya no gutunganya amazi y'imvura n'amazi yakoreshejwe ;
- 6 ° gushyirwa ikindi cyose gikoreshwa mu buryo bwa rusange.

Ingingo ya 20: Itegurwa n'iyemezwa ry'igishushanyo cy'ikatwa ry'ibibanza mu cyaro

Umushinga w'igishushanyo cy'ikatwa ry'ibibanza mu cyaro utegurwa n'Ikigo cy'u Rwanda gishinzwe guteza imbere imiturire ku rwego rw'Akarere.

Umuyobozi w'Akarere ashidikiriza Inama Njyanama y'Akarere umushinga w'igishushanyo cy'ikatwa ry'ibibanza mu cyaro, amaze kumva icyo ushinzwe ibidukikije, ushinzwe ibikorwaremezo n'ushinzwe isuku n'isukura ku rwego rw'Akarere babivugaho.

Icyakora umushinga w'igishushanyo cy'ikatwa ry'ibibanza mu cyaro ntushobora gushyikirizwa Inama

Article 19: Subdivision of a group settlement site

Land selected to serve as a group settlement site shall be subject to a land subdivision plan.

The Rural Land Subdivision Plan shall indicate locations reserved for:

- 1 ° construction of roads;
- 2 ° routing of various networks;
- 3 ° infrastructure;
- 4 ° dumps;
- 5 ° harvesting and treatment of rainwater and wastewater;
- 6 ° any other public use facility.

Article 20: Establishment and approval of the Rural Land Subdivision Plan

The Draft Rural Land Subdivision Plan shall be developed by the Rwanda Housing Authority at the District level.

The District Mayor shall submit the Draft Rural Land Subdivision Plan to the District Council after seeking advice from the persons in charge of environment, infrastructure, and hygiene and sanitation at the District level.

However, the Draft Rural Land Subdivision Plan cannot be submitted to the District Council unless it

Article 19 : Lotissement du site d'habitat regroupé

Le terrain retenu comme site d'habitat regroupé en milieu rural fait l'objet d'un plan de lotissement.

Le plan de lotissement rural indique des endroits réservés :

- 1 ° au traçage de routes;
- 2 ° au passage des réseaux;
- 3 ° aux infrastructures ;
- 4 ° aux dépotoirs de déchets;
- 5 ° à la collecte et au traitement des eaux des pluies et des eaux usées ;
- 6 ° à toute autre installation de service collectif.

Article 20 : Etablissement et agrément du plan de lotissement rural

Le projet de plan de lotissement rural est élaboré par l'Office Rwandais de l'Habitat au niveau du District.

Le Maire du District soumet au Conseil de District le projet de plan de lotissement rural après avis des responsables de l'environnement, des infrastructures et de l'hygiène et assainissement au niveau du District.

Toutefois, le projet de lotissement rural ne peut pas être soumis au Conseil de District s'il n'est pas

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

Njyanama utari kumwe n'inyandiko zikubiyemo ibisobanuro by'inzego zavuzwe mu gika kibanza.

Ingingo ya 21: Itunganya ry'ibibanza mu cyaro

Imirimo yo gutunganya ibibanza mu cyaro ikoreshwa n'abazatura ahakaswe ibibanza, uretse ibikorwa remezo rusange byishyurwa n'Akarere.

Icyakora, umuntu ku giti cye, isosiyete, ikigo, ishyirahamwe, imiryango ifite ubuzima gatozi yaba iya Leta cyangwa iyigenga, bishobora gukora imirimo y'ikatwa ry'ibibanza bigamije kugurisha, kubaka amazu cyangwa kuyaha abaturage bayakeneye, ku buntu. Muri urwo rwego, bagirana n'Akarere amasezerano.

Ingingo ya 22: Isubirwamo ry'ahashyizwe umudugudu

Iterambere mu mibereho myiza rishobora gutuma umudugudu usubirwamo, ushyirwamo ibikorwaremezo rusange bitari byarateganyijwe igihe umudugudu wubakwaga, n'ibyari biriho bikagurwa. Ibyo bikorwa bigashobora no gutuma ibibanza bisubirwamo ndetse n'inyubako zimwe zigashobora kuba zavugururwa hakurikijwe igishushanyo cy'isubirwamo kivugwa mu ngingo ya 23 y'iri tegeko.

is accompanied by written advice provided by the officials referred to in the preceding paragraph.

Article 21: Development of plots in a rural area

The development of plots in a rural area shall be the responsibility of future occupants of the subdivided site while the development of infrastructure shall be borne by the District.

However, an individual, a legal entity, an institution, an association or an organization with legal personality, whether public or private, may develop land subdivisions for the purpose of selling plots or building houses on the plots, or making them available to the population free of charge. To this end, the developer shall enter into an agreement with the District.

Article 22: Restructuring of a group settlement site

Social development may necessitate the restructuring of a group settlement site, consisting of equipping the site with new infrastructure which was not initially planned in the development of the group settlement site and of extending existing facilities. Such restructuring may require plot restructuring and renovation of some structures in compliance with the restructuring plan referred to in Article 23 of this Law.

accompagné des avis écrits des responsables visés à l'alinéa précédent.

Article 21 : Aménagement des parcelles en milieu rural

La réalisation des travaux d'aménagement des parcelles en milieu rural est à la charge de futurs occupants du lotissement alors que les coûts relatifs aux infrastructures publiques sont à la charge du District.

Toutefois, une personne physique ou morale, une institution, une association ou une organisation dotée de la personnalité juridique de droit public ou privé peut réaliser les travaux de lotissement en vue de la vente des parcelles ou de la construction des maisons ou de la mise de ces maisons à la disposition de la population gratuitement. Elle conclut à cet effet une convention avec le District.

Article 22: Restructuration du site de l'habitat regroupé

La restructuration du site d'habitat regroupé peut être rendu nécessaire par le développement social et consiste en l'équipement de la zone en nouvelles infrastructures publiques non prévues lors de l'établissement du site d'habitat groupé et en l'extension des installations existantes. Cette restructuration peut entraîner la restructuration de parcelles et la rénovation de certaines constructions conformément au plan de restructuration visé à l'article 23 de la présente loi.

Ingingo ya 23: Uburyo bukurikizwa mu isubirwamo ry'ahashyizwe umudugudu

Igikorwa cyo gusubiramo umudugudu gikorera igishushanyo cy'isubirwamo, kigakurikiza uburyo buteganywa mu ngingo ya 20 y'iri tegeko.

UMUTWE WA II: IMYUBAKIRE Y'AMAZU YO GUTURAMO

Iciviro cya mbere : Imyubakire mu mujyi

Ingingo ya 24: Amategeko akurikizwa mu myubakire y'amazu yo guturamo mu mujyi

Iyubakwa ry'amazu yo guturamo mu mujyi rikurikiza ibiteganywa mu itegeko rigenga imitunganyirize y'imijyi n'imyubakire mu Rwanda.

Iciviro cya 2 : Imyubakire mu cyaro

Ingingo ya 25: Ingero z'igishushanyo cy'amazu yo guturamo

Iteka rya Minisitiri ufite imiturire mu nshingano ze rigena ingero z'igishushanyo cy'amazu yo mu cyaro n'ibindi byakwitabwaho, hakurikijwe imiterere ya buri Karere kandi hubahirijwe amategeko agenga ibidukikije.

Uruhushya rwo kubaka inzu inyuranye n'igishushanyo kivugwa mu gika cya mbere cy'iyi ngingo rutangwa n'Umunyamabanga Nshingwabikorwa w'Umurenge

Article 23: Procedure for restructuring a group settlement site

The restructuring of a group settlement site shall be subject to a restructuring plan and shall comply with the procedure provided for in Article 20 of this Law.

CHAPTER II: CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL HOUSES

Section One: Construction in urban area

Article 24: Laws applicable to the construction of residential houses in urban area

Construction of residential houses in urban area shall be subject to the provisions of the Law governing urban planning and building in Rwanda.

Section 2: Construction in rural area

Article 25: Indicative construction plans of residential houses

An Order of the Minister in charge of habitation shall determine the indicative construction plans for residential houses in rural areas and other applicable requirements depending on the special characteristics of each District and in compliance with environmental laws.

The Executive Secretary of the Sector shall authorize the building of a house which does not comply with the indicative plan referred to in paragraph one of this

Article 23 : Procédure de restructuration du site d'habitat regroupé

L'opération de restructuration du site d'habitat regroupé fait l'objet d'un plan de restructuration et est soumise à la procédure prévue par l'article 20 de la présente loi.

CHAPITRE II : CONSTRUCTION DES MAISONS D'HABITATION

Section première: Construction en milieu urbain

Article 24 : Lois applicables à la construction des maisons d'habitation en milieu urbain

La construction des maisons d'habitation en milieu urbain est soumise aux dispositions de la loi portant code de l'urbanisme et de la construction au Rwanda.

Section 2: Construction en milieu rural

Article 25 : Plans indicatifs de construction des maisons d'habitation

Un arrêté du Ministre ayant l'habitat dans ses attributions détermine les plans indicatifs de construction des maisons d'habitation en milieu rural et d'autres conditions applicables en fonction des caractéristiques particulières de chaque District et en application de la législation en matière d'environnement.

L'autorisation de construire une maison non conforme au plan indicatif visé à l'alinéa premier du présent article est délivrée par le Secrétaire Exécutif

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

amaze kumva icyo Ikigo cy'u Rwanda gishinzwe iterambere ry'imiturire ku rwego rw'Akarere kibivugaho.

Ingingo ya 26: Igenzura ry'ubwubatsi

Impuguke y'Ikigo cy'u Rwanda gishinzwe iterambere ry'imiturire ku rwego rw'Akarere isura ahubakwa maze ikagenzura ko imirimo ikorwa ihuje n'igishushanyo cy'ikata ry'ibibanza mu cyaro n'ingero z'igishushanyo cyahawe abaturage.

Iyo impuguke isanze hari amategeko y'imyubakire atarubahirijwe, ishobora guhagarika imirimo by'agateganyo.

Ashingiye kuri raporo yatanze n'impuguke, Umunyamabanga Nshingwabikorwa w'Umurenge yandikira nyir'imirimo amumenyesha ibigomba gukosorwa mu gihe kitarenze iminsi mironko itandatu (60), guhera umunsi yakiriyeho urwandiko.

Isubukurwa ry'imirimo ribanzirizwa n'isuzumwa n'iyemerwa ry'ibyahinduwe.

UMUTWE WA III : INYUBAKO ZITARI IZO GUTURAMO

Ingingo ya 27: Ingingo zikurikizwa

Iyubakwa ry'amazu agenewe ikindi kintu kitari uguturwamo zubakwa hakurikijwe ibiteganywa mu itegeko rigenga imitunganyirize y'imijyi n'imyubakire mu Rwanda.

Article after seeking advice from the Rwanda Housing Authority at the District level.

Article 26: Inspection of construction projects

A Rwanda Housing Authority technician at the District level shall visit a construction site to ensure compliance with the Rural Land Subdivision Plan and indicative plan provided to the population.

If the technician establishes that any construction regulation has been violated, the technician may suspend the construction activities.

Upon the report submitted by the technician, the Executive Secretary of the Sector shall give the project owner a written notification indicating the non-compliance to be revised within sixty (60) days of the receipt of the notification.

Construction shall not be resumed without verification and approval of changes made.

CHAPTER III: NON-RESIDENTIAL STRUCTURES

Article 27: Applicable provisions

Construction of non-residential structures shall be subject to the provisions of the law governing urban planning and building in Rwanda.

du Secteur, après avis de l'Office Rwandais de l'Habitat au niveau de District.

Article 26 : Contrôle des travaux de construction

Un technicien de l'Office Rwandais de l'Habitat au niveau du District procède aux visites de chantier en construction et fait les vérifications nécessaires de conformité avec le plan de lotissement rural et le plan indicatif fourni à la population.

Lorsqu'il constate que certains règlements en matière de construction n'ont pas été respectés, ledit technicien peut décider de la suspension des travaux de construction.

Sur base du rapport dressé par le technicien, le Secrétaire Exécutif du Secteur notifie par écrit au maître d'ouvrage les non-conformités auxquelles il faut remédier endéans soixante (60) jours de la réception de ladite notification.

La reprise des travaux est soumise à la vérification et à l'approbation préalable des changements opérés.

CHAPITRE III : CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES MAISONS D'HABITATION

Article 27 : Dispositions applicables

La construction des bâtiments autres que les maisons d'habitation est soumise aux dispositions de la loi portant code de l'urbanisme et de la construction au Rwanda.

Ingingo ya 28: Inyubako z'amazu ya Leta mu cyaro

Inyubako zose z'inzeho za Leta zubakwa mu cyaro zirimo n'inyubako z'inzeho z'ibanze zifite ubuzima gatozi zubakwa hitawe ku micungire n'imikoreshereze myiza y'ubutaka.

UMUTWE WA IV: UBUTUNZI BW'IBICE BY'INYUBAKO BIRI MU NYUBAKO ISANGIWE

Iciviro cya mbere : Amahame agenderwaho

Ingingo ya 29: Ubutunzi bw'ubutaka bwubatsheho inzu

Ubutunzi bw'ubutaka bwubatsheho inzu bwemezwa n'impapuro mpamo z'ubutaka hakurikijwe amategeko agena imikoreshereze n'imicungire y'ubutaka mu Rwanda.

Ingingo ya 30 :Ubutunzi bw'inzu cyangwa bw'ibice by'inyubako

Ubutunzi bw'ubutaka bujyana n'ubutunzi bw'ibyubatsheho.

Ubutunzi bw'inzu bwerekana hashingiwe ku cyemezo nyir'ubutaka yerekana ko ubwo butaka bwubatsweho iyo nzu ari ubwe keretse hari amasezerano abiteganyanye ukundi.

Icyakora, ibice mu nyubako isangiwe bishobora gutungwa n'abantu hakurikijwe itegeko rishyiraho kandi rigena imiterere y'isangiramatungo ku nyubako

Article 28: Construction of public buildings in rural areas

Any building constructed in a rural area by a Government institution, including local governments with legal personality, shall comply with the land use and management practices.

CHAPTER IV: OWNERSHIP OF UNITS OF A CONDOMINIUM

Section One: Applicable principles

Article 29 : Ownership of the land base of a building

Ownership of the land base of a building shall be established by land titles in accordance with the laws governing the use and management of land in Rwanda.

Article 30 : Ownership of a building or units of a building

Ownership of land shall include the ownership of buildings erected thereon.

Ownership of a building shall be established by a title deed covering the land base of such a building unless otherwise provided by a contract.

However, the units of a condominium may be owned in accordance with the law creating and organizing condominiums and setting up procedures for their

Article 28: Construction des bâtiments publics en milieu rural

Tous les bâtiments érigés en milieu rural par les institutions de l'Etat y compris les instances de base jouissant de la personnalité juridique se conforment aux meilleures pratiques de gestion et d'utilisation des terres.

CHAPITRE IV : PROPRIETE DES UNITES D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Section première : Principes applicables

Article 29 : Propriété de l'assise foncière d'un immeuble

La propriété de l'assise foncière d'un immeuble est établie par un titre foncier conformément aux lois régissant le régime foncier au Rwanda.

Article 30 : Propriété d'un immeuble ou des unités d'un immeuble

La propriété du sol emporte celle des constructions y érigées.

La propriété d'un immeuble est établie sur base du titre couvrant l'assise foncière de cet immeuble sauf clauses contractuelles contraires.

Toutefois, les unités d'un immeuble en copropriété peuvent être acquises conformément aux dispositions de la loi portant création, organisation et

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

n'imihango ijyanye n'iyandikisha ryayo.

registration.

enregistrement des immeubles en copropriété.

Icyiciro cya 2: Ubutunzi bw'ibice by'inubako isangiwe

Section 2: Ownership of units of a condominium

Section 2: Propriété des unités d'un immeuble en copropriété

Ingingo ya 31: Iyandikwa ry'ubutaka bwubatsheho inzu ifite ibice by'inubako isangiwe

Article 31: Registration of the land base of a condominium

Article 31 : Enregistrement de l'assise foncière d'un immeuble en copropriété

Ubutaka bwubatsheho inzu cyangwa ibice by'inubako isangiwe bwandikwa mu izina rya nyirabwo cyangwa mu izina rusange ry'abatunze ibice by'inubako.

The land base of a building or units of a condominium shall be registered in the name of the owner of the land or in the name of the community of owners of units of the condominium.

L'assise foncière d'un immeuble ou des unités d'un immeuble en copropriété est enregistré soit au nom du propriétaire des terres ou de la communauté des propriétaires des unités de cet immeuble en copropriété.

Ingingo ya 32: Igurishwa cyangwa isanwa ry'inubako yasenutse

Article 32 : Sale or rehabilitation of a destroyed building

Article 32 : Vente ou réparation d'un immeuble détruit

Iyo inubako irimo ibice bisangiwe isenutse yose cyangwa ibice bimwe, uburyo igurishwa cyangwa isanwa bikorwa hakurikijwe amategeko abigenga.

If a condominium is destroyed, in whole or in part, it shall be sold or rehabilitated in accordance with the relevant laws.

Si un immeuble en copropriété est détruit, entièrement ou en partie, il est vendu ou réhabilité conformément à la législation en la matière.

Ingingo ya 33 : Ikoreshwa ry'indishyi

Article 33: Allocation of compensation

Article 33 : Affectation des indemnisations

Bitabangamiye andi mategeko abigenga, iyo hafashwe icyemezo cyo gusana, indishyi zihwanye n'agaciro k'inubako yasenutse zikomoka ku bwishingizi bwayo cyangwa butanzwe n'uwateje isenyuka ryayo zikoreshwa mbere ya byose mu mirimo y'isana.

Subject to other relevant laws, where reconstruction occurs, the compensation shall be equivalent to the loss in value of the destroyed building, paid either through the insurance policy covering the building or through damages paid by the person responsible for the destruction, and the proceeds of the compensation shall, as a priority, be allocated to the reconstruction of the building.

Sous réserve d'autres lois en la matière, en cas de décision de reconstruction, les indemnités représentatives de la valeur de l'immeuble détruit, provenant soit de l'assurance le couvrant, soit du dédommagement par l'auteur de la destruction, sont affectées par priorité à la reconstruction.

Ingingo ya 34 : Irangira ry'isangiramutungo

Article 34 : End of co-ownership

Article 34 : Fin de la copropriété

Isangiramutungo rirangira iyo umuntu umwe akusanyije ubutunzi bw'inubako yose cyangwa iyo

Co-ownership shall end where the whole building comes to be owned by one person or is entirely

La copropriété prend fin en cas d'acquisition de la propriété de l'immeuble par une seule personne ou de

isenyutse yose.

**INTERURO YA III : IBYAHA BYEREKEYE
IBIKORWA BY'IMITURIRE N'IBIHANO
BIHANISHWA**

Ingingo ya 35: Inyubako zinyuranyije n'amategeko

Umuntu wubatse ku buryo bunyuranije n'amategeko ahanishwa ibihano biteganywa n'itegeko ry'imyubakire mu Rwanda.

Ingingo ya 36: Igaragazwa ry'icyaha

Icyaha kijyanye n'ibikorwa by'imitunganyirize y'imijyi n'imyubakire gikorwa inyandikomvugo ikorwa n'abakozi b'ikigo cy'u Rwanda gishinzwe guteza imbere imiturire bagizwe abagencacyaha na Minisitiri ufite ubutabera mu nshingano ze.

INTERURO YA IV: INGINGO ZISOZA

Ingingo ya 37 : Itegurwa, isuzumwa n'itorwa ry'iri tegeko

Iri tegeko ryateguwe mu rurimi rw'Igifaransa, risuzumwa kandi ritorwa mu rurimi rw'Ikinyarwanda.

Ingingo ya 38: Ivanwaho ry'ingingo z'amategeko zinyuranyije n'iri tegeko

Ingingo zose z'amategeko abanziriza iri kandi zinyuranyije n'ariyo zivanweho.

destroyed.

**TITLE III: OFFENCES RELATING TO
HABITATION AND APPLICABLE PENALTIES**

Article 35: Buildings not complying with the law

Any person who erects a building without complying with the law shall be liable to the penalties provided in the law governing construction in Rwanda.

Article 36: Establishing the existence of an offence

A report prepared by Rwanda Housing Authority staff members upon whom the Minister in charge of justice has conferred the powers of judicial police officers shall establish an offence in relation to urban planning and building.

TITRE IV: FINAL PROVISIONS

Article 37: Drafting, consideration and adoption of this Law

This Law was drafted in French, considered and adopted in Kinyarwanda.

Article 38: Repealing provision

All prior legal provisions contrary to this Law are hereby repealed.

destruction totale de l'immeuble.

**TITRE III : INFRACTIONS RELATIVES A
L'HABITAT ET PEINES APPLICABLES**

Article 35 : Immeubles non conformes aux lois

Toute personne qui érige un immeuble sans se conformer à la loi est passible des peines prévues par la loi régissant la construction au Rwanda.

Article 36 : Constatation d'infraction

Une infraction en matière d'urbanisme et de construction est constatée par un procès-verbal dressé par les agents de l'Office Rwandais de l'Habitat à qui le Ministre ayant la justice dans ses attributions a accordé la qualité d'officier de police judiciaire.

TITRE IV: DISPOSITIONS FINALES

Article 37 : Initiation, examen et adoption de la présente loi

La présente loi a été initiée en Français, examinée et adoptée en Kinyarwanda.

Article 38 : Disposition abrogatoire

Toutes les dispositions légales antérieures contraires à la présente loi sont abrogées.

Official Gazette n° Special of 12/07/2011

Ingingo ya 39: Igihe iri tegeko ritangira gukurikizwa

Iri tegeko ritangira gukurikizwa ku muni ritangarijweho mu Igazeti ya Leta ya Repubulika y'u Rwanda.

Kigali, kuwa **21/06/2011**

(sé)
KAGAME Paul
Perezida wa Repubulika

(sé)
MAKUZA Bernard
Minisitiri w'Intebe

Bibonywe kandi bishyizweho Ikirango cya Repubulika:

(sé)
KARUGARAMA Tharcisse
Minisitiri w'Ubutabera/Intumwa Nkuru ya Leta

Article 39: Commencement

This Law shall come into force on the date of its publication in the Official Gazette of the Republic of Rwanda.

Kigali, on **21/06/2011**

(sé)
KAGAME Paul
President of the Republic

(sé)
MAKUZA Bernard
Prime Minister

Seen and sealed with the Seal of the Republic:

(sé)
KARUGARAMA Tharcisse
Minister of Justice/Attorney General

Article 39 : Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal Officiel de la République du Rwanda.

Fait à Kigali, le **21/06/2011**

(sé)
KAGAME Paul
Président de la République

(sé)
MAKUZA Bernard
Premier Ministre

Vu et scellé du Sceau de la République:

(sé)
KARUGARAMA Tharcisse
Ministre de la Justice/Garde des Sceaux.