

RÉHABILITATION DE QUARTIERS

GUIDE DU PROFESSIONNEL LES ÉTAPES DE LA PLANIFICATION URBAINE

document de travail version 1.0



Ministère des
Travaux Publics
Transports
et
Communications



SOMMAIRE

A. OBJECTIF	03
B. MÉTHODOLOGIE	03
1. LE DIAGNOSTIC URBAIN	03
1.1/ le diagnostic	04
1.2/ l'enquête foncière	04
2. LES DOCUMENTS D'URBANISME	05
2.1/ le document de synthèse	05
2.2/ les plans techniques	06
3. LES PROJETS	06
C. PROCESSUS DE VALIDATION	07
1. DIAGNOSTIC URBAIN	07
2. DOCUMENTS D'URBANISME	07
2.1/ le comité technique	07
2.2/ le comité de validation	07
3. PROJETS	10
D. RESSOURCES	11
1. INSTITUTIONS	11
2. DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE	11
3. EXEMPLES DE PROJETS	11
E. GLOSSAIRE	12

A. OBJECTIF

Ce « guide du professionnel » est destiné aux opérateurs travaillant à la réhabilitation de quartiers. Il a pour but de donner des lignes directrices pour aider à développer des approches communes, des documents complets et homogènes, et généraliser la démarche de travail conjointe avec les autorités responsables de l'aménagement urbain. Aujourd'hui, l'absence de normes et de code de l'urbanisme pour Haïti ont entraîné une production de documents d'urbanisme hétérogènes, parfois incomplets ou inexploitable : le CIAT, et ses partenaires, souhaitent aujourd'hui que les efforts investis dans la réhabilitation des quartiers puissent servir à doter les municipalités de documents de référence, outils de qualité permettant d'assurer la gestion et le développement des territoires.

B. MÉTHODOLOGIE

1. LE DIAGNOSTIC URBAIN

Le manque de données disponibles (démographiques, cartographiques, socio-économiques, foncières...) oblige à la réalisation d'un solide diagnostic, préliminaire à tout projet urbain. Ce diagnostic doit s'appuyer sur les résultats d'ateliers de travail avec les habitants et sur des enquêtes de terrain minutieuses.

Cette première étape permet de comprendre la vision des habitants et usagers des quartiers, grâce aux méthodologies participatives. Bien qu'essentielle pour la compréhension des enjeux propres aux différents quartiers, cette vision ne doit pas se passer de l'analyse et de l'expertise technique des professionnels. Le diagnostic urbain doit refléter cette double lecture.

1.1/ le diagnostic

Le document de diagnostic présente les atouts et les contraintes pour le développement du quartier ; dès cette première étape, les informations doivent être spatialisées et cartographiées afin d'identifier précisément les espaces à enjeux. Les thématiques à aborder seront notamment :

- Le quartier : délimitation, description physique et urbaine, intégration dans la ville
- La population : données sociodémographiques, densités
- L'environnement et risques naturels
- La voirie, mobilité, transport, éclairage public
- Les services urbains : eau, électricité, déchets, assainissement
- Les équipements : santé, éducation, culture, sport, culte
- L'économie : commerces, artisanat, industrie, services
- Les espaces publics
- L'habitat : état constructif, typologies,...

1.2/ l'enquête foncière

La question foncière doit être abordée dès cette première phase de diagnostic en menant **une enquête foncière**. Le but est de recueillir les informations de base sur la situation foncière et l'occupation du bâti. L'enquête – exhaustive, menée en porte à porte- permet également d'obtenir des données sociodémographiques (nombre de personnes par ménage, activités professionnelles, ...), cartographiques (préciser l'emprise de bâti) et relatives au logement (état constructif du bâtiment, prix du loyer, nombre de pièces, accès à l'eau et l'électricité,...).

L'enquête foncière doit être réalisée suivant la méthodologie définie par le CIAT afin de produire des données complètes et exploitables par la suite, notamment pour l'établissement d'un plan foncier de base.

Les fiches d'enquêtes et l'assistance technique pour réaliser cette enquête foncière sont disponibles au CIAT, auprès de l'unité Législation Institutions Foncier.

2. LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le plan d'aménagement est un document d'urbanisme qui fixe les orientations de développement pour le quartier. Validés par les autorités locales et nationales, il doit guider toutes les opérations d'aménagement, de construction ou réhabilitation. Il se compose de deux types de documents :

2.1/ le document de synthèse

Le document de synthèse est un plan d'action indiquant les stratégies d'aménagement pour le quartier et les étapes de mise en œuvre. Il doit contenir les documents suivant :

- **Carte et document de projet**, présentant la « vision » pour le développement du quartier et justifiant les choix d'aménagement retenus.
- **Actions prioritaires et phasage**, localisation des interventions et projets envisagés, estimatif des coûts pour chaque opération.

2.2/ les plans techniques

La mise en œuvre du projet doit s'appuyer sur une série de plans techniques, qui concrétisent la vision pour le quartier. Ce corpus doit contenir au minimum les documents suivant :

- **Carte de localisation du quartier** qui le situe dans un ensemble urbain plus vaste, représentant les grandes infrastructures et voies de communication environnantes.
- **Plan de quartier** avec représentation du bâti, de la voirie (hiérarchisée), des équipements et repères urbains, des éléments naturels (ravine, cours d'eau,...).
- **Plan d'affectation des sols** et son règlement sommaire, accompagné d'un document de justification des choix retenus.
- **Carte des risques**
- **Carte des réseaux**, particulièrement une carte de drainage.
- **Carte de la voirie** représentant les travaux recommandés, les servitudes, la trame viaire pour les zones à développer, et les profils des différents types de voie.

- **Situation foncière** : délimitation des terres privées et des terres de l'État, réserves foncières, opportunités foncières.
- **Carte des espaces publics** : représentant les espaces verts, places, rues à caractère d'espace public, etc.

Pour les projets ayant une composante logement :

- **Carte du bâti projet** représentant les implantations futures.

3. LES PROJETS

La mise en œuvre du plan d'aménagement passe par la conception détaillée de projets d'ingénierie, d'aménagement, d'architecture. La phase d'Avant-Projet doit se conclure par la production de documents (pièces graphiques, notes explicatives, budgets, chronogramme des travaux...) permettant de formaliser le projet et préparer la phase d'exécution.

Le dossier technique d'Avant-Projet doit comprendre :

- Plans, coupes, et détails des ouvrages
- Étude d'impact environnemental
- Maquette ou perspectives du projet
- Dispositions techniques envisagées
- Budget, phasage et calendrier estimatifs des travaux

C. PROCESSUS DE VALIDATION

1. DIAGNOSTIC URBAIN

Le diagnostic urbain est un jalon pour la réalisation des documents d'urbanisme et ne constitue pas un document légal, de même que la production issue de la démarche dite de *planification participative*.

2. DOCUMENTS D'URBANISME

2.1/ Le comité technique

Le plan d'aménagement est examiné, lors des phases clefs de son élaboration, par un comité technique. Il est composé des techniciens des ministères, des institutions publiques et de la municipalité :

- Service de Génie Municipal et ATL
- MICT et ingénieurs municipaux placés dans les Délégations
- MTPTC : SPU, SGU, DINEPA
- UCLBP : directions techniques
- CIAT : unité Urbanisme et Habitat

Le comité technique produit des recommandations et veille à la coordination avec les institutions concernées selon les projets (MSPP, MENFP, MDE, EPPLS, EDH...). A la fin du processus, il produit un rapport technique et émet un avis à l'intention du comité de validation.

2.2/ Le comité de validation

Le comité de validation est composé des représentants politiques des ministères, des institutions publiques et de la municipalité (ministre, directeur exécutif, maire). Sur avis favorable du comité technique, ils valident les documents d'urbanisme finalisés au cours d'une session officielle.

Dans un second temps, les documents d'urbanisme sont officialisés par arrêté municipal et publiés au Moniteur. Ils sont alors contraignants pour les services publics.

LES ÉTAPES DE LA PLANIFICATION URBAINE

ÉQUIPE / COMPÉTENCES

DIAGNOSTIC URBAIN

Équipe animation sociale (sociologues, anthropologues,...)
Enquêteurs
Cartographe (s)
Urbaniste (s)
Spécialiste (s) risques communautaires

INTERLOCUTEURS / PARTENAIRES

- Élus des collectivités territoriales
- IHSI - CNIGS
- DPC
- autres opérateurs
- Communauté / citoyens
- Organisations de Base
- Notables et leaders

RÉSULTAT / CONTENU

DIAGNOSTIC PARTICIPATIF et orientations de projet

- Le quartier
- La population
- L'environnement et risques naturels
- La voirie
- Les services urbains
- Les équipements
- L'économie
- Les espaces publics
- L'habitat

SUIVI / COORDINATION

- Présentation à la mairie, et aux habitants.
- Remise du document à la mairie, à la DPC, au MTPTC, au CIAT.

VALIDATION

DOCUMENTS D'URBANISME

Urbaniste (s)
Cartographe (s)
Spécialiste (s) VRD
Spécialiste (s) risques

CIAT
MTPTC / SPU / SGU / DINEPA
MAIRIE
Selon les projets : MSPP / MENFP / EDH / EPPLS
...

PLAN D'AMÉNAGEMENT

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

- Carte et document de projet
- Actions prioritaires et phasage

PLANS TECHNIQUES

- Carte de prévention des risques
- Carte des réseaux
- Carte de la voirie
- ...

COMITÉ TECHNIQUE

Techniciens des ministères concernés, des institutions publiques, et de la municipalité

rapport technique avec avis favorable

COMITÉ DE VALIDATION

Arrêté municipal et publication au Moniteur

PROJETS

Architecte (s)
Ingénieur (s) / ingénieur VRD
Urbaniste (s)
Économiste (s)

MTPTC / SPU / SGU / DINEPA
UCLBP
MAIRIE
Selon les projets : MSPP / MENFP / EDH / EPPLS
...

AVANT PROJET

- Plans, coupes, et détails des ouvrages
- Études d'impact environnemental
- Maquette ou perspectives du projet
- Dispositions techniques envisagées
- Budget, phasage et calendrier des travaux

- Pilotage de l'exécution du projet par l'UCLBP
- La mairie garantit le respect du plan d'aménagement avec l'appui technique du SPU

- Approbation par le MTPTC
- Délivrance du permis de construire par la mairie

3. PROJETS

Les projets d'architectures doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire auprès de la mairie. Les travaux d'ingénierie doivent recevoir l'accord et la validation du MTPTC (service du Génie Urbain). Précisons que :

1. Toute intervention visant la modification, l'amélioration de la voirie existante ou la construction de nouvelles voies (véhiculaires ou piétonnes), toute intervention concernant le réseau de drainage des eaux pluviales et les ravines doivent au préalable être approuvées par les Services de Planification Urbaine et de Génie Urbain du MTPTC qui est le seul organisme autorisé à intervenir sur ces réseaux. De plus les travaux devront se réaliser sous leur supervision et selon les mécanismes arrêtés avec eux.
2. Tout dispositif prévu pour l'alimentation en eau potable, tout dispositif prévu pour la collecte et l'évacuation des excréta doit être approuvé par la DINEPA.
3. Un permis de construire devra être obtenu pour tout bâtiment destiné à recevoir du public (école, hôpital, salle communautaire, équipement sportif...). De plus le budget du projet devra supporter le coût de l'acquisition des terrains nécessaires pour leur érection.
4. Tout projet de réhabilitation devra d'une manière générale être supporté par l'administration communale concerné. Cette administration devra être informée de l'objectif du projet, de la population choisie comme bénéficiaire, des dispositions prises pour la sécurisation foncière dans les zones à reconstruire.

NB : les agents municipaux n'ont aucune autorité sur la propriété des particuliers ou sur les propriétés de l'État.

5. Tout projet devra respecter les règlements en vigueur en matière de servitude publique et de « conditions techniques propres à garantir la santé et la sécurité tant des habitants que des voisins et des usagers de la voie publique »

D. RESSOURCES

1. INSTITUTIONS

Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT)

- Unité Législation Institutions Foncier
- Unité Urbanisme et Habitat

Ministère des Travaux Publics Transports et Communication (MTPTC)

- Service de Planification Urbaine (SPU)
- Service de Génie Urbain (SGU)

Unité de Construction pour le Logement et les Bâtiments Publics (UCLBP)

Centre National pour l'Information Géo Spatiale (CNIGS)

Institut Haïtien de Statistique et Informatique (IHSI)

2. DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Lois et règlement d'urbanisme, guide du professionnel, CIAT, mai 2013.

Cahier règlementaire, Centre Ancien de la ville de Port-au-Prince, 29 mai 2012.

Politique du logement et de l'habitat, UCLBP, avril 2013.

Code National du Bâtiment en Haïti, MTPTC, janvier 2013.

Guide de Renforcement Parasismique et Para cyclonique des Bâtiments, MTPTC, 2011.

Guide de Construction de Petits Bâtiments en Maçonnerie Chainée, MTPTC, MICT, 2010

Guide pratique de Réparation de petits Bâtiments en Haïti, MTPTC, 2010.

3. EXEMPLES DE PROJETS

Schéma d'aménagement de Baillergeau et Martissant, (Act Consultants)

Schéma d'aménagement de Carrefour Feuilles (We Spora, LGL)

Projet Villa Rosa (Architecture for Humanity)

E. GLOSSAIRE *

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Ordenamiento territorial / Planejamento territorial / Regional planning

L'aménagement du territoire est l'action et la pratique de disposer avec ordre, à travers l'espace d'un pays et dans une vision prospective, les hommes et leurs activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser, en prenant en compte les contraintes naturelles, humaines et économiques, voire stratégiques.

« Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay, Presses Universitaires de France, 1996.

AMÉNAGEMENT URBAIN

Ordenamiento urbano / Planejamento urbano / City development

Ensemble des plans établis et des travaux effectués pour doter une agglomération des infrastructures et équipements lui permettant d'assurer les fonctions qui lui sont assignées.

ASEC

Membres des Assemblées des Sections Communales (ASEC), élus au suffrage direct. L'Assemblée de Section communale est un organe de participation de la société civile locale, de délibération et de contrôle portant sur des affaires propres aux Sections communales. La durée du mandat des membres de l'assemblée est de quatre ans . Décret

sur l'organisation et le fonctionnement des sections communales.

CASEC

Membres des Conseils d'Administrations des Collectivités territoriales (CASEC), élu au suffrage direct.

Le Conseil d'administration de la Section communale (CASEC) est l'organe exécutif de la Section communale. Il est chargé de mettre en œuvre les compétences octroyées à la Section communale par la loi, dans le respect des attributions d'approbation et de contrôle de l'Asec. Aussi administre-t-il le patrimoine et les ressources de la Section communale. Il est élu pour quatre années. Décret sur l'organisation et le fonctionnement des sections communales.

* Définitions en partie tirées de <http://www2.archi.fr/SIRCHAL/glossair/glosdeff.htm#Amt>

DOCUMENTS D'URBANISME

Planos y estudios urbanísticos / Planos e estudos urbanísticos / Urban planning documents

Les documents d'urbanisme, concernant la planification et la réglementation, doivent permettre de fixer des orientations générales qui répondront aux besoins fondamentaux exprimés dans le temps et dans l'espace.

Ils comprennent notamment :

- les schémas directeurs, correspondant à un ensemble de communes ;
- les plans d'occupation des sols, correspondant à une commune ou partie de celle-ci ;
- les plans d'aménagement de zone ;
- le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- le plan de prévention des risques ;

ÎLOT

Manzana / Quarteirão / Block

C'est la plus petite unité de l'espace urbain entièrement délimitée par des voies. Les îlots sont divisés en parcelles, unités de propriétés de tailles variables.

MAÎTRE D'ŒUVRE

Director de obra / Diretor de obra / Project manager

Le maître d'œuvre est la personne physique ou morale à qui le maître de l'ouvrage confie le soin d'établir le projet et d'en contrôler l'exécution. C'est un professionnel de la construction : architecte, ingénieur-conseil, bureau d'études, cabinet d'ingénierie. Il est rémunéré par le maître de l'ouvrage en fonction de la mission qui lui est confiée. Plus précisément, son rôle consiste à s'assurer que le programme est viable et réalisable eu égard au terrain et à son environnement ; à concevoir le projet et à en établir les pièces écrites et dessinées en respectant la réglementation, les règles de l'art, le programme et le coût d'objectif fixé par le maître de l'ouvrage ; à introduire les demandes d'autorisation administrative (permis de construire par exemple) ; à préparer le dossier de consultation des entreprises ; à participer à la négociation avec les entreprises et à la mise au point du marché ; à s'assurer que les travaux sont exécutés conformément aux clauses du marché ; à proposer les versements d'acomptes aux entreprises ; à assister le maître de l'ouvrage lors des opérations de réception des travaux. « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay, Presses Universitaires de France, 1996.

MAITRE D'OUVRAGE

Cliente, comitente / Empreendedor / Contracting Agency

Le maître de l'ouvrage d'une opération de construction est le client. C'est la personne physique ou morale qui décide de réaliser l'opération, qui en fixe le programme, qui dispose du terrain, qui réunit le financement et qui paie, qui fixe le calendrier, qui choisit les professionnels chargés de la réalisation (le concepteur du projet, le ou les entrepreneurs, le contrôleur technique et parfois même les fabricants de produits), qui signe les marchés et contrats d'étude et de travaux et qui arbitre les conflits éventuels. « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay , Presses Universitaires de France,

2ème édition, 1996.

QUARTIER

Barrio / Bairro / Neighborhood

Fraction du territoire d'une ville, dotée d'une physionomie propre et caractérisée par des traits distinctifs lui conférant une certaine unité et une individualité. Dans certains cas, le nom du quartier peut être donné à une division administrative d'une ville, mais le plus souvent, le quartier est indépendant de toute limite administrative. On parle encore de quartier pour désigner la communauté des habitants d'une partie de la ville. « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay , Presses Universitaires de

France, 1996

En Haïti, les quartiers sont des unités sociales et urbaines, qui ne correspondent pas à des limites administratives. Le découpage administratif actuel des communes définit uniquement les sections communales (trois pour la commune de Port-au-Prince). Travailler à l'échelle d'un «quartier» nécessite donc au préalable d'en définir les limites, en se basant sur des critères d'analyse spatiale et sociologique. Un travail de cartographie fixant les limites des quartiers est actuellement entrepris par le CNIGS à l'échelle de la Région Métropolitaine de Port-au-Prince.

RÉHABILITATION URBAINE

Rehabilitación urbana / Reabilitação urbana / Urban rehabilitation

C'est une stratégie de gestion urbaine qui permet la requalification d'une ville existante par de multiples interventions destinées à valoriser ses potentialités sociales, économiques et fonctionnelles afin d'améliorer la qualité de vie des populations résidentes. Ceci exige l'amélioration physique du parc construit à travers sa réhabilitation et l'installation d'équipements, d'infrastructures et d'espaces publics, conser-

vant ainsi l'identité et les caractéristiques du secteur pris en compte. « Charte de Lisbonne », octobre 1995.

Dispositions prises en vue de rendre à une ville ou à un ensemble historique ses qualités disparues, sa dignité, ainsi que son aptitude à jouer un rôle social. « Dictionnaire multilingue de l'aménagement de l'espace », Henri-Jean Calsat, Conseil International de la langue française, Presses Universitaires de France, 1993.



CIAT
Comité Interministériel
d'Aménagement du Territoire



Ministère des
Travaux Publics
Transports et
Communications

