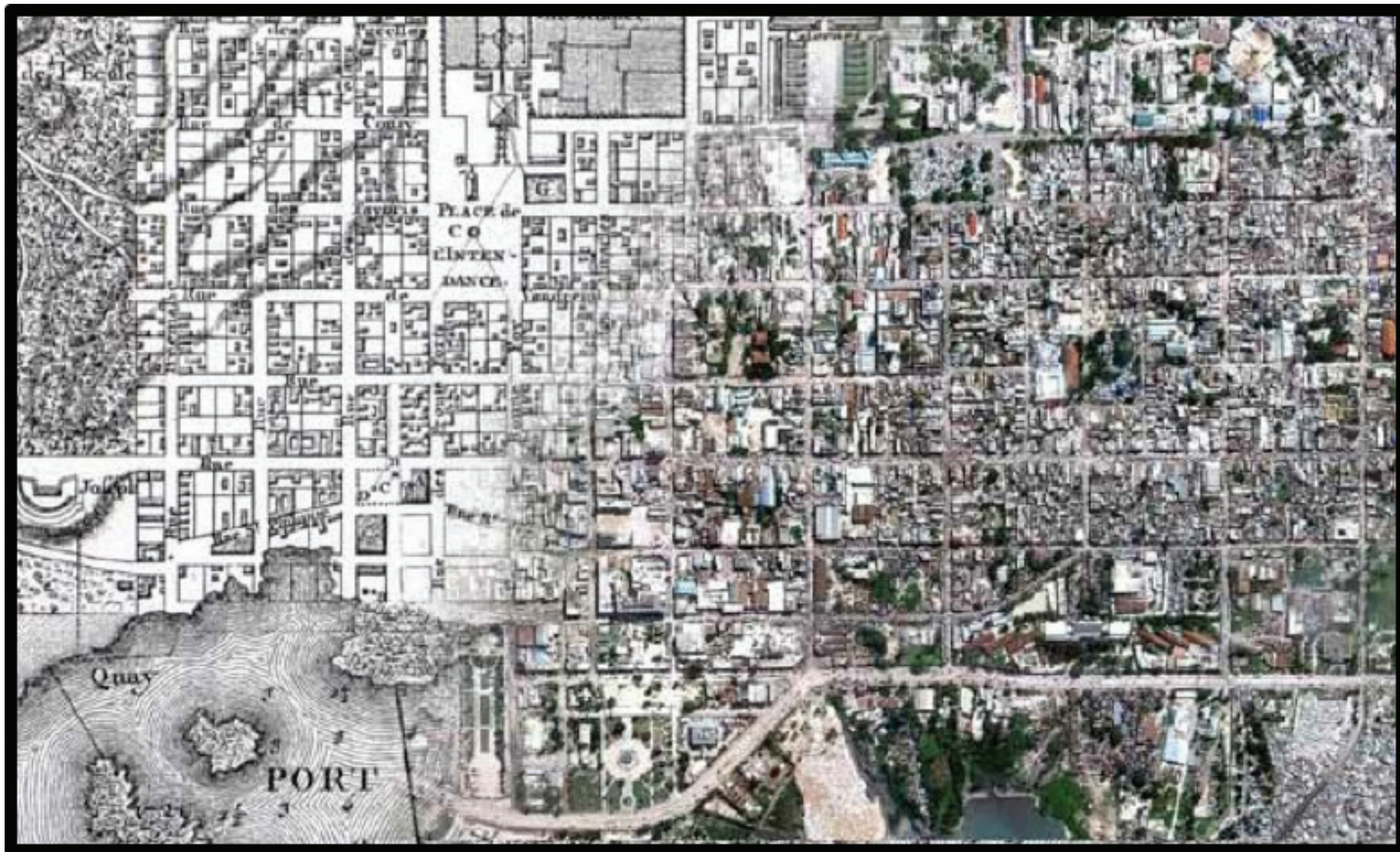




Comité Interministeriel d'Aménagement du Territoire
CIAT
REPUBLIQUE D'HAÏTI



Janvier 2013

CENTRE ANCIEN DE LA VILLE DE PORT-AU-PRINCE

CAHIER REGLEMENTAIRE ANNOTE ET ILLUSTRE





CENTRE ANCIEN DE LA VILLE DE PORT-AU-PRINCE

CAHIER REGLEMENTAIRE ILLUSTRE ET ANNOTE

SOMMAIRE

Lettre du Maire
LE CAHIER REGLEMENTAIRE
LES ORIENTATIONS GENERALES

- Aire d'application

PRINCIPES DIRECTEURS ET REGLEMENT

- Exigences à chaque type de zones

A. Zone à vocation commerciale «Bord-de-Mer» [ZC]

- A-1 : Intentions
- A-2 : Usages autorisés et interdits
- A-3 : Traitement des cœurs d'îlots
- A-4 : Implantation des bâtiments
- A-6 : Des cours arrière
- A-7 : Des constructions et des critères architecturaux

B. Zone mixte résidentielle et commerciale, le «Morne-à-Tuf» [ZMRC]

- B-1 : Intentions
- B-2 : Traitement des voies piétonnes
- B-3 : Usages autorisés et interdits
- B-4 : Implantation des bâtiments
- B-5 : Des constructions et des critères architecturaux

C. Zone Administrative [ZA]

- C-1 : Intentions
- C-2 : Usages autorisés et interdits
- C-3 : Implantation des bâtiments
- C-4 : Des constructions et des critères architecturaux

PROCEDURES

- Autorisations requises
- Autorité responsable de l'exécution du présent règlement
- Rôles et pouvoirs de l'autorité
- Comité de Pilotage



Commission Communale de Port-au-Prince
Local DIGICEL 6e Étage TURGEAU
(Angle Imp. Duverger Et Ave. Jean-Paul II)
Phones : 2227-6833 / 2227-6834

Secretariatmairiepap@yahoo.fr /secretariat.mairiepap@gmail.com

Le Conseil Municipal de Port-au-Prince vous renouvelle ses hommages et a l'honneur de vous communiquer sous le couvert de la présente, le Cahier réglementaire annoté et illustré du Centre ancien de la ville de Port-au-Prince.

Ce règlement fait suite à la publication de l'arrêté présidentiel signé le 1er juin 2012 « définissant l'aire du centre ancien de la ville de Port-au-Prince qui est soumis à une réglementation particulière visant à protéger son patrimoine architectural, urbain et paysager. Cette réglementation définit les orientations structurantes qui s'imposent aux propriétaires ».

Le Conseil Municipal de Port-au-Prince aimerait attirer votre attention sur le contenu global de ce document, lequel témoigne de son constant souci de veiller à préserver les caractéristiques architecturales du Centre-Ville de Port-au-Prince et son originalité.

En préambule, le Règlement rappelle les limites du centre historique tel que définis par l'arrêté présidentiel. Ces limites - aire d'application du Règlement - correspondent à celle de la ville en 1890, restée la même depuis sa fondation en 1749-50. Elle circonscrit par conséquent la ville coloniale, dont le tracé est un témoin des grands courants de l'urbanisme européen du XVIIIème siècle transplantée en Amérique. Puis, il reprend, en les précisant, les dispositions de l'arrêté et au sujet du Patrimoine il en rappelle les objectifs.

D'entrée de jeu, le Règlement divise cette aire d'application en trois « quartiers » distincts : le « Bord-de-Mer », le « Morne-à-Tuf » et le quartier administratif, secteur inséré entre les deux premières et qui sera développé de part et d'autre de la rue Champ-de-Mars.

Le « Bord-de-Mer » suit de près les limites du premier tracé de la ville en 1749 et correspond à la ville marchande du Port-au-Prince colonial. Les limites du « Morne-à-Tuf » circonscrivent l'essentiel de la Nouvelle Ville, dite « ville du Roi », implantée en 1750 au sud de la ville commerciale et qui, de fait, ne s'est développée que tardivement sous la présidence de Florvil Hyppolite vers 1894-85.

Ces deux zones ont été amputées de manière à créer une troisième zone interstitielle, proposée pour la reconstruction des bâtiments publics devant loger l'administration centrale de l'Etat, la « Cité administrative ».

Puis le Règlement poursuit pour chacune de ces zones l'énoncé de principes directeurs suivis des règlements proprement dits. Il définit pour chaque zone des usages permis ou prohibés. Il se prononce avec précision la profondeur d'emprise des bâtiments ainsi que leurs marges d'emprise latérales, les dimensions des cours arrière, de la largeur des trottoirs, des galeries-trottoirs, le rythme de façades, les proportions du bâti traditionnel, etc.

Et, enfin, le Règlement prescrit également sur les critères architecturaux minima à respecter ainsi que les procédures à suivre afin d'assurer la bonne marche de l'application de ce code de construction.

Il est certain que le Conseil Municipal de Port-au-Prince est pleinement désireux de répondre aux vœux, combien chers de nous tous, de réhabiliter notre Capitale. Il est également conscient du danger que constituerait toute précipitation dans l'exécution de ce projet.

Ce Règlement constitue la toute première tentative depuis le tremblement de terre de 2010 d'encadrer et de réguler la construction afin d'aider le secteur privé à la reconstruction des quartiers dévastés.

Le Conseil Municipal de Port-au-Prince espère que ce document bénéficiera de votre meilleure attention et, vous prie, chers co-citadins, d'agréer l'assurance de sa parfaite considération.

Port-au-Prince, le 21 mai 2013

La Mairie de Port-au-Prince



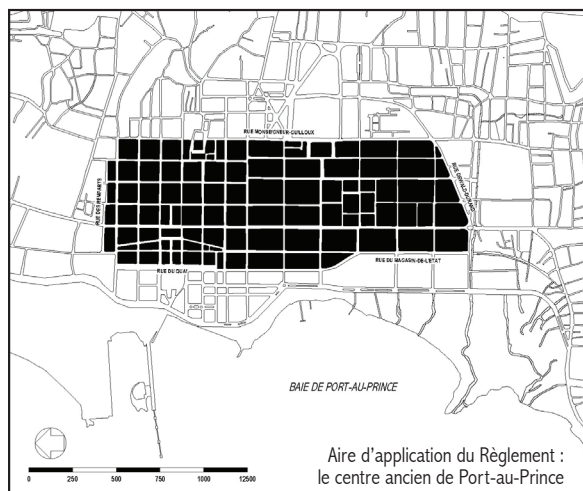
LES ORIENTATIONS GENERALES

Le centre ancien de la ville est un des secteurs de Port-au-Prince qui a été le plus sévèrement touché par le tremblement de terre du 12 janvier 2010. Au-delà du nombre de victimes et des édifices effondrés, le cœur même de la Nation a été sérieusement fragilisé, affaiblissant ainsi l'administration publique, la communauté d'affaires et la population qui l'habite. Motivé par la volonté de préserver ce territoire d'intérêt national d'une réhabilitation non planifiée, ce règlement affirme la volonté de l'État d'assumer le leadership de la reconstruction du centre-ville historique de la Capitale, en raison de son importance stratégique pour l'identité, l'image et l'économie d'Haïti.

Aire d'application

L'aire du Centre ancien de la ville de Port-au-Prince est définie comme suit :

Partant de l'intersection de l'axe de la rue du Quai et de l'axe de la rue des Remparts, la ligne suit l'axe de la rue des Remparts en direction de l'est jusqu'à rencontrer l'axe de la rue du Docteur-Aubry ; Elle suit l'axe de la rue du Docteur-Aubry en direction du sud, jusqu'à l'axe de la rue Tiremasse ; Elle suit l'axe de la rue Tiremasse en direction de l'est jusqu'à l'axe de la rue Monseigneur-Guilloux ;



Aire d'application du Règlement :
le centre ancien de Port-au-Prince

Elle suit l'axe de la rue Monseigneur-Guilloux en direction du sud jusqu'à l'axe de l'avenue Oswald Durand ;

Elle suit l'axe de l'avenue Oswald Durand en direction de l'ouest jusqu'à l'axe de la rue du Magasin-de-l'Etat ;

Elle suit l'axe de la rue du Magasin de l'Etat en direction du nord jusqu'à sa jonction avec la rue du Quai jusqu'à rencontrer l'axe de la rue des Remparts.

Note

La limite ainsi définie correspond à celle de la ville en 1890, restée la même depuis sa fondation en 1749. Elle circonscrit la ville coloniale, témoin de l'urbanisme européen du XVIII^e siècle transplantée en Amérique. Elle se réfère pour cela à la Charte de Washington (1987) des Villes Historiques.

LE REGLEMENT

Le territoire d'application du présent règlement est divisé en zones aux fins de spécifier les exigences particulières à chacune.

Le centre ancien de la ville de Port-au-Prince est formé de trois quartiers distincts :

Le centre commercial, dénommé le «Bord-de-Mer», le premier quartier résidentiel de la ville, le «Morne-à-Tuf», et le quartier administratif qui sera développé de part et d'autre de la rue Champ-de-Mars (voir le plan de zonage du centre ancien de Port-au-Prince, en annexe). Cette composition historique de la ville est la base des règles particulières suivantes.

Note

Zones et zonage et abréviation

Une zone urbaine est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles. Le zonage est un outil

Thèmes	Orientations
Respect du patrimoine	Privilégier la préservation et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural et/ou à valeur patrimoniale ; Permettre des dérogations aux exigences générales et spécifiques pour les bâtiments identifiés au répertoire de l'ISPAN ; Respecter la trame orthogonale et la largeur des voies du centre ville ancien Respecter les relations existant entre les espaces bâtis, les voies, les espaces publics et les espaces verts ; Recréer les galeries-trottoirs, espaces remarquables, réhabiliter les bâtiments historiques, là où les règlements qui suivent l'imposent.
Santé et sécurité publique	S'assurer que chaque nouvelle construction est conforme aux normes nationales parasismique et anticyclonique ; S'assurer que chaque nouvelle construction a un accès direct sur la voie publique ; S'assurer que chaque nouvelle construction a un accès direct sur la voie publique ; Fournir à l'intérieur des îlots (cœurs d'îlot) des accès aux véhicules d'urgence (police, incendie, protection civile) et de travaux publics ; Imposer un mur coupe-feu entre tous les bâtiments contigus Assurer un accès sans obstacle, au moyen de rampes ou appareils élévateurs dans tous les bâtiments destinés à accueillir le public ; Interdire les activités artisanales ou industrielles polluantes, le stockage de produits inflammables ou toxiques et de techniques susceptibles de causer des nuisances sonores, olfactives ou polluantes au voisinage.
Environnement	Favoriser la récupération et la réutilisation des eaux de pluie en provenance de la toiture ; Favoriser la réduction de la consommation d'eau et d'énergie ; Favoriser le maintien de la perméabilité du sol et la réduction des eaux de ruissellement ; Favoriser l'utilisation de brise-soleil afin de réduire le réchauffement du bâtiment ou des espaces extérieurs ; Favoriser l'utilisation de matériaux locaux ;
Infrastructures publiques	Exiger le raccordement aux infrastructures publiques partout où elles sont disponibles là où elles ne sont pas disponibles, exiger des installations et réseaux (eau, égout, électricité, télécommunications) conformes aux normes en vigueur
Stationnement	Aménager des aires de stationnement collectif à l'intérieur des blocs basés sur le ratio suivant : Habitat : 0,5 place par unité de logement Commerces et services : 1 place par 250 m ² de plancher Institutionnel et collectif : 1 place par 500 m ² de plancher Hôtel et hébergement : 1 place par 2,5 chambres Salles de réunions et de congrès : 1 case par 250 m ² de plancher
Compatibilité des usages	Imposer des mesures de mitigation à tout usage susceptible de causer des nuisances sonores, olfactives ou polluantes.

de réglementation et de contrôle de l'utilisation du sol. Le mot dérive de la pratique de diviser le territoire municipal en zones et d'attribuer à chacune des usages permis. La pratique du zonage est issue du constat que la cohabitation harmonieuse sur un territoire des usages résidentiels, commerciaux et industriels exige une ségrégation plus ou moins prononcée entre eux, ce qui entraîne qu'on leur alloue une ou plusieurs zones exclusives ou mixtes.

Le zonage a théoriquement pour but de grouper géographiquement les usages compatibles, mais en pratique, il est souvent utilisé pour prévenir les nouveaux développements qui pourraient nuire aux résidents ou aux commerces existants et donc pour protéger la valeur des propriétés et maintenir une certaine homogénéité sociale.

Le territoire du centre ancien de Port-au-Prince est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle. Le "Bord-de-Mer" suit de près les limites du premier tracé de la ville en 1749 et correspond à la ville commerciale. Le "Morne-à-Tuf" correspond à la nouvelle ville dite "ville du Roi" tracée en 1750 au sud de la ville commerciale. Ces deux zones ont été amputées de manière à créer une troisième zone intercalaire, proposée pour la reconstruction des bâtiments publics devant loger l'administration centrale de l'Etat, la "Cité administrative".

- Zone à vocation commerciale «Bord-de-Mer», sigle : [ZC]
- Zone administrative « Cité Administrative » sigle : [ZA]
- Zone mixte résidentielle et commerciale, le «Morne-à-Tuf», sigle : [ZMRC]

Constructions, ouvrages et travaux visés

Ce règlement s'applique à toute nouvelle construction faite à l'intérieur du territoire visé.

Les bâtiments existants bénéficient de droits acquis à l'égard des normes contenues dans le présent règlement et peuvent conserver leur usage et leur forme.

Tous travaux de réhabilitation ou d'extension requerront un permis de construire émis par l'autorité compétente laquelle déterminera de l'applicabilité des normes contenus dans le règlement.

Nonobstant le paragraphe qui précède, tout bâtiment existant desservant le public doit faire l'objet d'une expertise parasismique et être rendu conforme aux recommandations du MTPPTCE.

Les édifices publics, rues et trottoirs, parcs, squares, gares routières et marchés publics situés dans le centre ancien de la ville sont soumis à des règles particulières.

Note

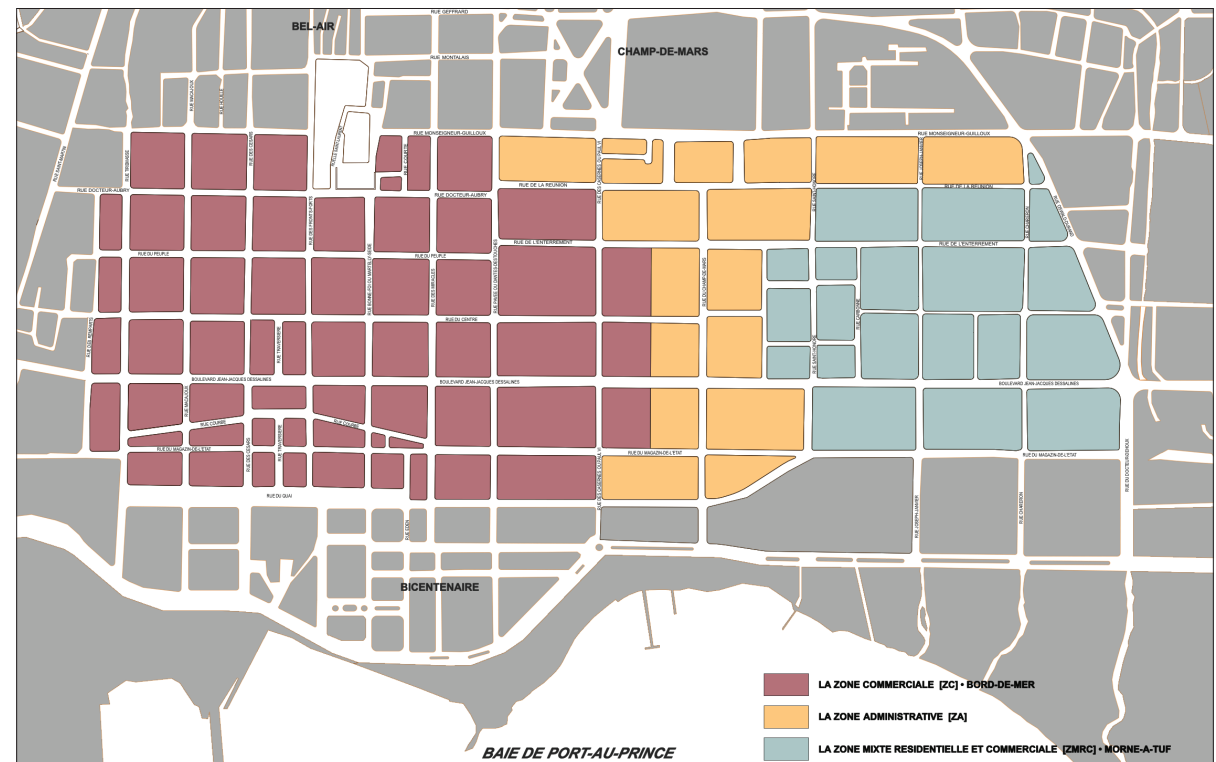
Le permis de construire est un document officiel qui autorise la construction ou la rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, industriel ou autre. Il constitue un dossier administratif qui donne les

moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Toutes les constructions nouvelles, quelque soit leur nature, seront sujet à l'obtention d'un permis de construire délivré par la Mairie de Port-au-Prince.

Exigences d'application générale

Tout bâtiment à construire devra respecter les orientations suivantes dont l'interprétation est laissée à la discrétion de l'Autorité responsable de l'application du présent règlement. Ces règlements seront d'application quel que soit le plan d'aménagement définitif qui sera adopté pour la commune de Port-au-Prince ou pour la région métropolitaine de Port-au-Prince.

...



PRINCIPES DIRECTEURS ET REGLEMENT

| Exigences à chaque type de zones

A. Zone à vocation commerciale «Bord-de-Mer» [ZC]

A-1 : Intentions

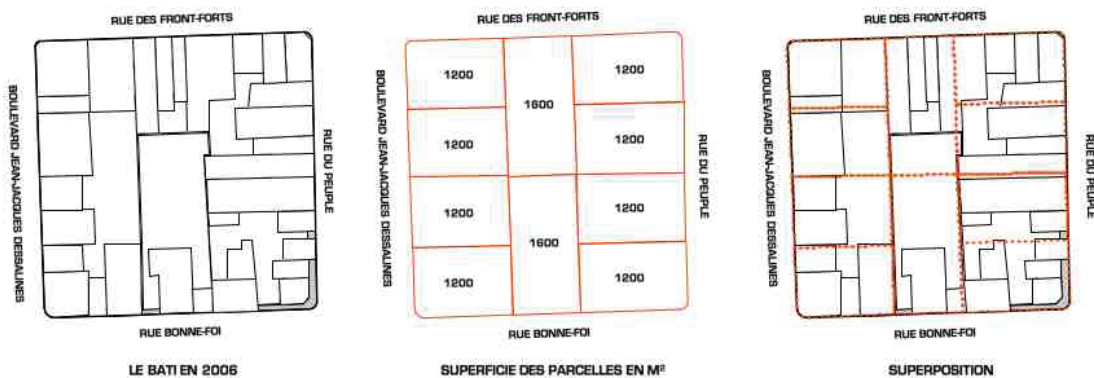
- Réhabiliter les îlots de la ZC du centre ancien de Port-au-Prince ;
- Préserver et mettre en valeur les formes patrimoniales identifiées dans la ZC du centre ancien de Port-au-Prince ;
- Assurer la continuité du bâti en périphérie des îlots ;
- Encourager le développement d'une typologie architecturale adaptée.
- Favoriser le développement d'une vie de quartier en encourageant dans la ZC, la construction de logements habitations des services communautaires de proximité ;
- Fournir du stationnement hors rue en fonction des besoins de chaque usage et conformément aux exigences d'application générale ;
- Entreprendre le curetage des cœurs d'îlots de la ZC à des fins d'usages collectifs et, plus spéci-

fiement, de stationnement hors-rue de véhicules ;

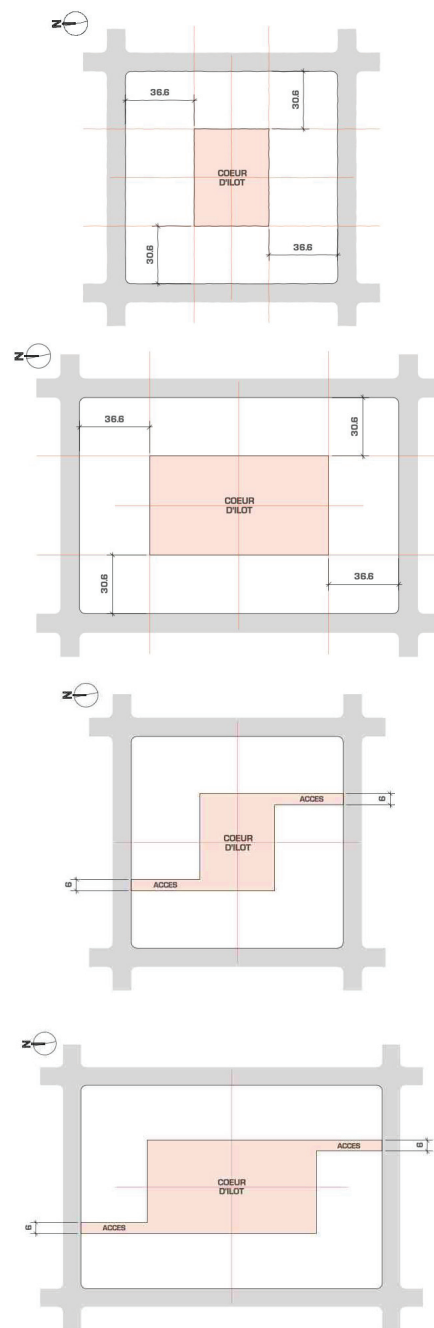
- Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables dans la ZC du centre ancien de Port-au-Prince (voir la carte de localisation des espaces remarquables du centre ancien de Port-au-Prince, en annexe).

Note

Le curetage, en urbanisme, consiste en une série d'opérations visant la réhabilitation d'une zone, d'un quartier ou d'un îlot dans une ville. Le curetage des cœurs d'îlot de la ZC «Bord-de-Mer» consistera essentiellement en la création d'un espace non-aedificandi situé en son centre, qui sera utilisé pour le stationnement des véhicules et l'aménagement d'espaces verts. L'accessibilité du cœur d'îlot facilitera, en outre, les interventions des véhicules d'urgence (police, pompier, ambulance, etc.) Le curetage des cœurs d'îlot de la ZC se base sur le parcellaire d'origine de la ville, tracé en 1749. Comme l'indique les cartes d'époque de la ville, les îlots étaient subdivisés en parcelles tel qu'illustré par la figure ci-dessous. Les récentes photographies aériennes (Août 2012) révèlent la persistance de ce parcellaire modifiée par des subdivisions successives des parcelles.



Persistance du parcellaire d'origine



Emprise des cœurs d'îlot et accès

A-2 : Usages autorisés et interdits

Au rez-de-chaussée et aux étages des bâtiments, les usages autorisés sont : commerces, services, usages communautaires et institutionnels. Les logements d'habitation sont interdits au rez-de-chaussée, exceptés les logements de fonction.

Les usages suivants sont interdits dans la ZC : activités artisanales ou activités industrielles polluantes ou non, stockage de produits inflammables ou toxiques et l'utilisation de techniques susceptibles de causer des nuisances sonores, olfactives ou polluantes au voisinage.

A-3 : Traitement des cœurs d'îlots

A-3a : De l'emprise des cœurs d'îlot

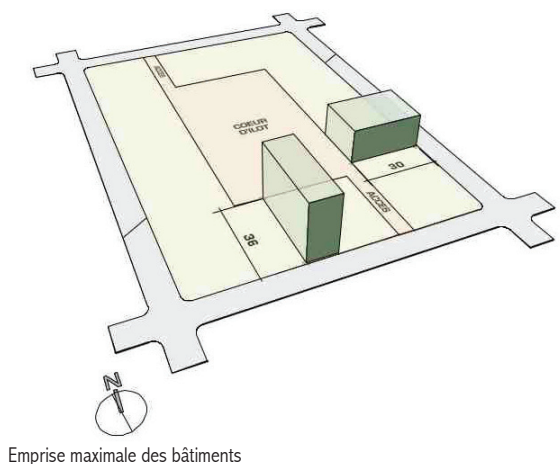
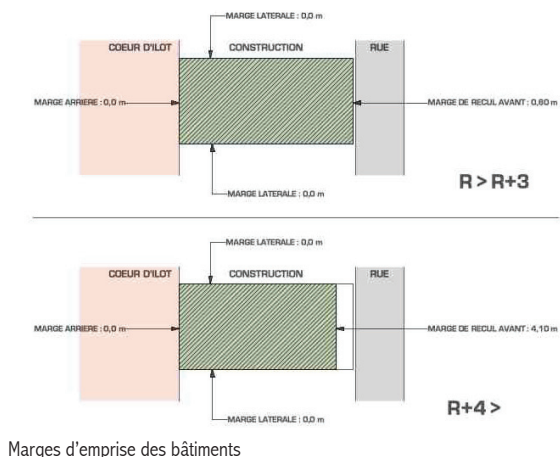
Pour les îlots réguliers, l'emprise des cœurs d'îlot est définie par une droite parallèle à la chaussée et distante de celle-ci de 36,60 m pour les rues d'orientation est-ouest et de 30,60 m pour les rues d'orientation nord-sud (voir figure 2 : Type d'îlot zone commerciale [Bord de Mer]).

A-3b : De l'accès au cœur d'îlot

Sur les faces est et ouest des îlots de forme régulière seront aménagées au moins deux voies non alignées donnant accès au cœur desdits îlots au moyen d'une allée ou d'une porte cochère ayant une largeur d'emprise 6 m au minimum ;

A-3c : Dispositions spéciales pour l'aménagement des cœurs d'îlot

Les parties des parcelles constituant le cœur de l'îlot continuent à appartenir à leur propriétaires et feront l'objet d'un contrat de copropriété incluant la distribution d'aire de stationnement au prorata de propriétés imputés. L'accès au cœur d'îlot est une servitude collective ; cependant l'arrangement le moins pénalisant pour les propriétaires touchés est l'accès en porte cochère : le rez-de-chaussée est libéré et la construction est permise à 4,5 m au dessus de l'accès.



Les propriétaires de l'îlot dédommagent les voies d'accès aux propriétaires concernés par un pourcentage d'espace stationnement ou une autre formule qui convient à tous les copropriétaires du cœur d'îlot. Le permis de construire est délivré seulement quand le projet d'immeuble respecte les servitudes et quand l'arrangement pour les accès au cœur d'îlot est signé par les copropriétaires.

Note

Cette disposition pour le traitement est rendue possible par la loi sur la copropriété dont le décret d'ap-

plication a été publié en 2012. Son article 2 stipule : Sont privatives les parties des terrains et bâtiments réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Sont communes, les parties des bâtiments et terrains affectés à l'usage et à l'utilité des tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, tels 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.

A-4 : Implantation des bâtiments

A-4a : De la profondeur d'emprise des bâtiments

La profondeur des constructions sur les parcelles n'excèdera pas 36,00 m, longueur prise à partir de 0,6 m de la chaussée, pour les bâtiments donnant sur les rues d'orientation est-ouest et de 30,00 m pour les bâtiments donnant sur les rues d'orientation nord-sud ;

Dans les cas des îlots irréguliers, cette disposition s'ajustera selon la forme dudit îlot ; dans le cas des îlots de dimensions réduites, ces dispositions ne s'appliqueront pas.

Note

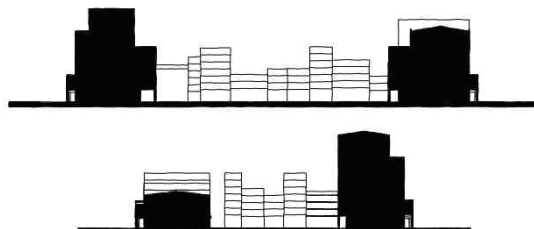
Emprise des bâtiments :

L'emprise des bâtiments est constituée de l'espace résiduel après que l'on ait soustrait les marges de recul avant et arrière, les marges latérales et la cour arrière. Cet espace correspond alors à la localisation précise de l'implantation maximale permise sur l'emplacement. La définition des marges sert donc à l'implantation des bâtiments.

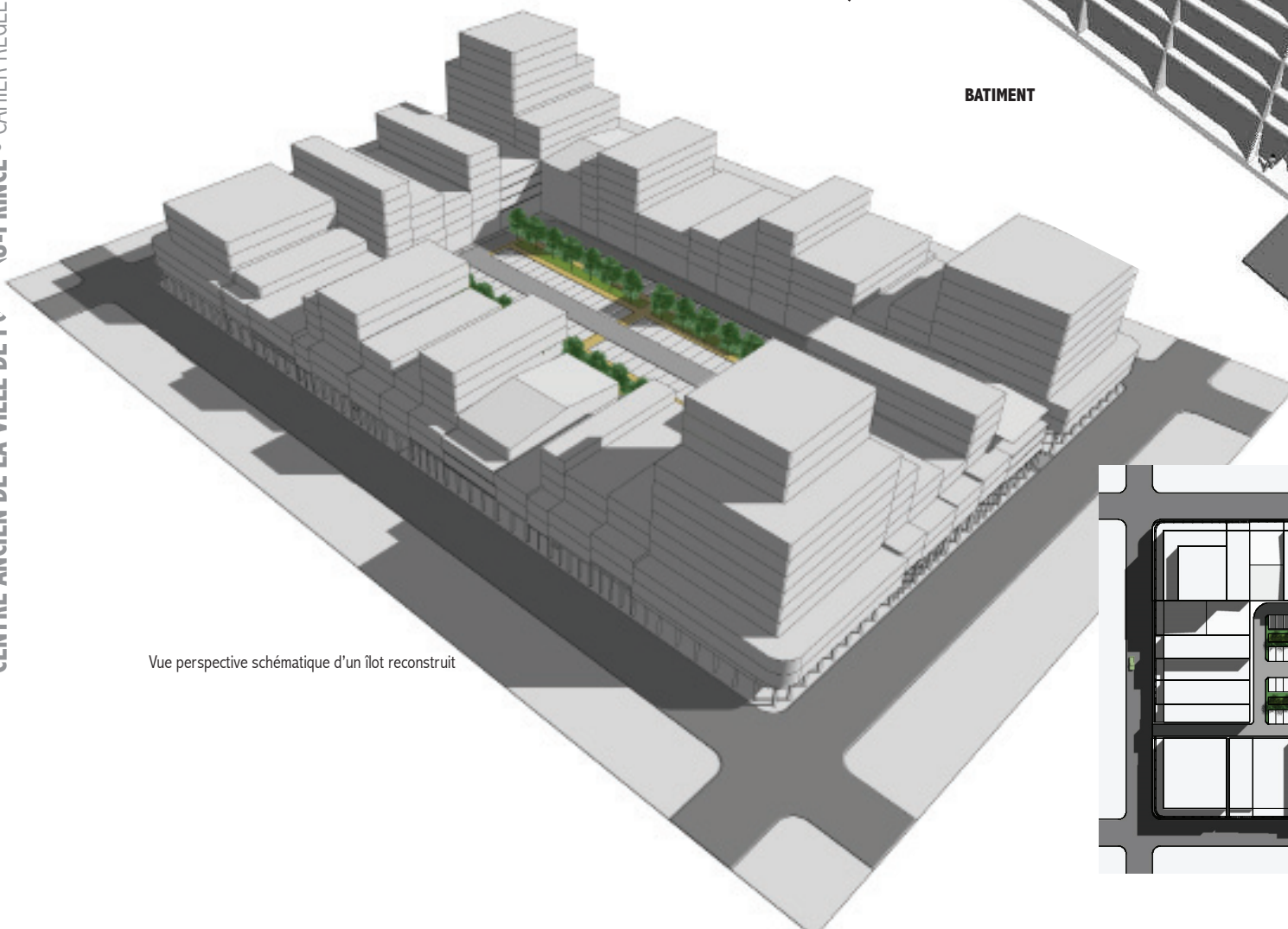
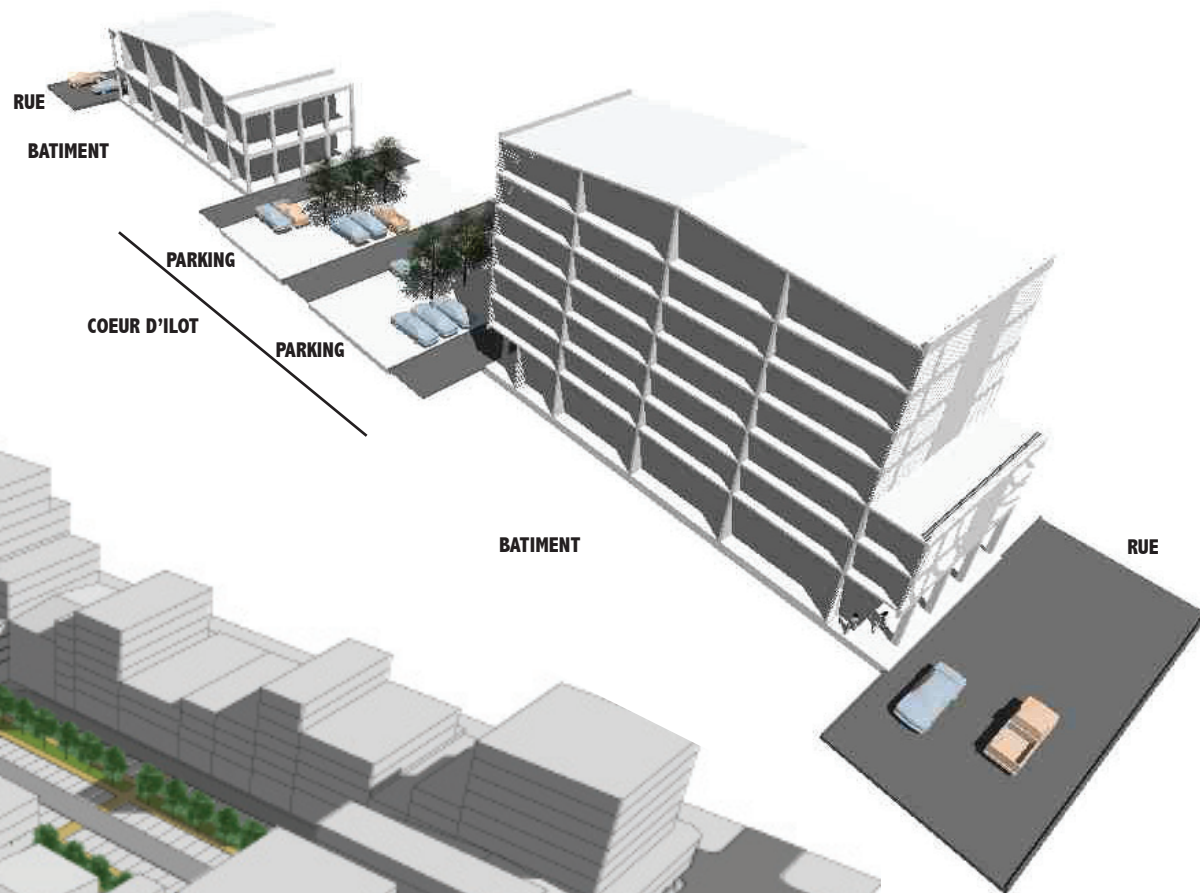
Les mesures de la profondeur d'emprise s'inspirent des dimensions du parcellaire d'origine, comme il a été fait mention plus haut.

A-4b : Des marges d'emprise des bâtiments

La marge de recul avant des constructions sera de 0,60 m de la limite du caniveau jusqu'à R+2. La



Coupes transversale et longitudinale sur un îlot de la ZC "Bord-de-Mer"



Vue perspective schématique d'un îlot reconstruit

Vue en plan d'un îlot reconstruit



marge de recul avant des constructions sera de 4,10 m de la limite du caniveau à partir de R+3. La marge de recul arrière sera de 0,00 m ; le corps arrière du bâtiment s'alignera sur la profondeur maximale de la construction fixée. Les marges latérales seront de 0,00 m. La construction de murs coupe-feu latéraux est obligatoire ;

Note

Une marge de recul est une distance mesurée perpendiculairement à partir d'une ligne périmétrale de terrain. Il peut s'agir d'une marge de recul avant, latérale ou arrière,

- La marge de recul avant est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, des règlements d'urbanisme peuvent autoriser la construction d'encorbellement (balcons, porte-à-faux, ressauts, etc.) en façade. La marge de recul avant peut également augmenter dans les niveaux supérieurs du bâtiment. Elle s'applique également aux bâtiments situés à l'angle de l'îlot.
- La marge de recul arrière est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de La marge de recul arrière peut également augmenter dans les niveaux supérieurs du bâtiment.
- La marge de recul latérale est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à la limite séparative latérale de la propriété

La valeur des marges d'une construction sera indiquée dans les documents à soumettre pour l'obtention du permis de construire.

A-5 : Des cours arrière

A-5a : De l'aménagement des cours arrière

L'aménagement d'une cour arrière (cœur d'îlot) est obligatoire pour tous les îlots sauf ceux de dimen-

sions réduites (voir plan de localisation des îlots de la ZC en annexe). Aucune construction n'est permise sur les cours arrière. Les cours arrière sont réservées à des usages publics, aux stationnements de véhicules. Les accès aux cours arrière seront aménagés de manière à permettre l'accès aux véhicules et aux équipements d'urgence.

Note

La cours arrière ou cœur d'îlot désigne la partie interne d'un îlot urbain ou cœur d'îlot aménagé en espace vert et ou partiellement en équipement. Il est ainsi défini par les limites de l'espace bâtissable prévu par le Cahier réglementaire.

A-5b : Des ratio des aires de stationnement

L'aménagement des aires de stationnement collectif à l'intérieur des blocs se référera aux ratios suivants :

- Logements d'habitat : 0,5 place par unité de logement
- Commerces et services : 1 place par 250 m² de plancher
- Usage institutionnel et collectif : 1 place par 500 m² de plancher ;
- Hôtel et hébergement temporaire : 1 place par 2,5 chambres ;
- Salles de réunions et de congrès : 1 case par 250 m² de plancher.

A-6 : Des constructions et des critères architecturaux

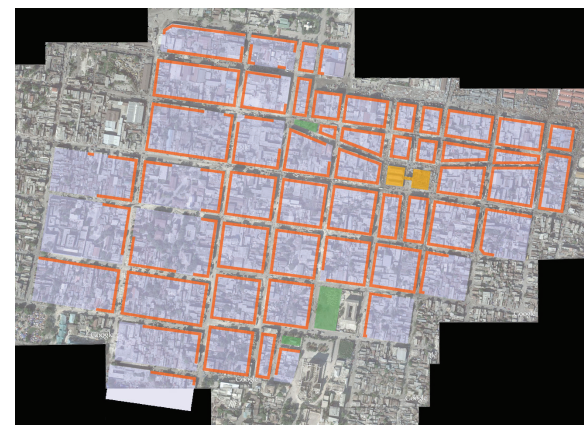
A-6a : Des galeries-trottoirs

L'aménagement d'une galerie-trottoir est obligatoire. Sa profondeur sera de 3.50 m en continuité avec la profondeur des galeries-trottoirs voisines. Leur hauteur libre sous plafond sera de 4,00 m à 6,00 m ou en continuité avec la hauteur libre sous plafond des galeries-trottoirs voisines. La galerie-trottoir sera alignée à 0,6 m de la limite de la chaussée.

Note

La galerie-trottoir désigne un espace de circulation couvert situé en périphérie et au rez-de-chaussée de l'îlot. Il est obtenu par une cession de propriété pour usage collectif. La propriété demeure intégrale pour les niveaux supérieurs d'un bâtiment. Moreau de Saint-Méri relate l'origine des galeries-trottoirs de Port-au-Prince dans sa description de Saint-Domingue.

«Vues du dehors, les maisons ont d'autant moins d'apparence, que la plupart d'entr'elles ont sur la rue une galerie que couvre leur toit, prolongé en appentis. Mais ces galeries, qui sont pavées ou carrelées, abritent contre un soleil ardent, et elles dispensent de la nécessité de passer dans les rues, qui sont des champs couverts d'une poussière épaisse et des bourbiers à la moindre pluie ; car il n'y a plus de vestiges du pavement de ces rues, fait en vertu d'ordonnances du 22 Novembre et du 28 Décembre 1757. La jouissance serait complète si ces galeries étaient de niveau et n'exposaient pas à des chutes, ou par leur inégalités ou par leurs interruptions.» [Moreau de Saint-Méri]



Les galeries-trottoirs de Port-au-Prince

La galerie-trottoir est une caractéristique de la ZC du centre ancien de Port-au-Prince. Dès les débuts de la ville, les riverains concédèrent aux piétons, l'utilisation de leur galerie privée donnant directement sur la chaussée, séparé de celle-ci par une rigole.

A-6b : Des pentes des toitures

Les pentes de toiture permises se situent entre 0 % et 15 %. En aucun cas les toitures ne seront visibles de la rue.

Note

La pente des toitures correspond à la différence d'élévation entre le point le plus haut de la toiture et son point le plus bas divisé par la longueur de la portée de la toiture.

Elle s'exprime en pourcentage (%).

A-6c : Des accès aux bâtiments

L'accès aux bâtiments publics sera réalisé sans obstacle, au moyen de rampes ou appareils élévateurs.

Note

La notion d'accessibilité sans obstacle permet de rendre un bâtiment entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite de déplaçant en fauteuil roulant, avec béquilles, etc. , au moyen de rampe ou d'ascenseur.

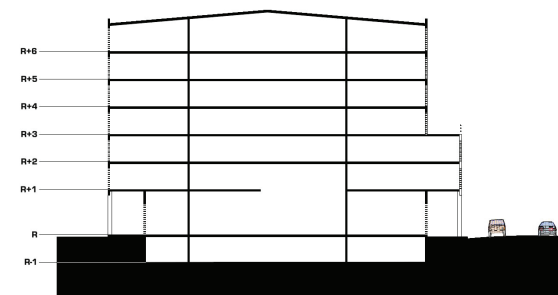
A-6d : De la hauteur des bâtiments

La hauteur minimale de construction permise est de R + 2.

Note

Dans le Règlement, la hauteur des bâtiments est définie par le nombre total de niveaux, la hauteur minimale libre sous plancher d'un niveau étant également définie. Le nombre d'étage – en l'occurrence, la hauteur du bâtiment, sera désignée comme suit :

- R : bâtiment possédant un niveau situé au rez-de-chaussée
- R+ 1 : bâtiment de 2 niveaux
- R+2 : bâtiment de 3 niveaux
- R-1 : bâtiment avec un rez-de-chaussée et un sous-sol
- Etc.



Niveaux des bâtiments

A-6e : De la hauteur libre sous plafond

La hauteur libre sous plafond des rez-de-chaussée sera de 4 à 6 m. La hauteur libre sous plafond des étages courants sera au minimum de 2,60 m.

Note

La hauteur libre sous plafond désigne la distance verticale entre le parquet et le plafond d'un étage. Les mezzanines seront considérées comme des étages courants.

A-6f : Des normes nationales parasismiques et anticycloniques

Toute nouvelle construction doit être conforme aux normes nationales parasismiques et anticycloniques.

B. Zone mixte résidentielle et commerciale, le «Morne-à-Tuf» • [ZMRC]**B-1 : Intentions**

- Réhabiliter les îlots de la ZMRC du centre ancien de Port-au-Prince ;
- Préserver et mettre en valeur les formes patrimoniales identifiées dans la ZMRC du centre ancien de Port-au-Prince ;
- Modifier le mode d'organisation spatiale existant tout respectant les usages locaux ;
- Assurer la continuité du bâti en périphérie des îlots ;
- Encourager le développement d'une typologie architecturale adaptée.

- Favoriser les usages commerciaux et de services au rez-de-chaussée des bâtiments situés au périmètre des îlots.
- Encourager l'aménagement de logements d'habitation aux étages.
- Préserver les espaces remarquables identifiés dans la ZMRC (voir carte des espaces remarquables du centre ancien de Port-au-Prince, en annexe).

B-2 : Traitement des voies piétonnes

Des voies piétonnes de 3,00 m de large seront aménagées suivant l'axe longitudinal de l'îlot. Ces voies seront inscrites au domaine public de l'Etat.

Note

Le Règlement désigne par voie piétonne toute voie réservée en priorité aux piétons et exceptionnellement aux véhicules automobiles de services. Sur la voie piétonne, la circulation des véhicules automobile est restreinte par l'installation d'obstacles ou des panneaux de signalisation.

B-3 : Usages autorisés et interdits

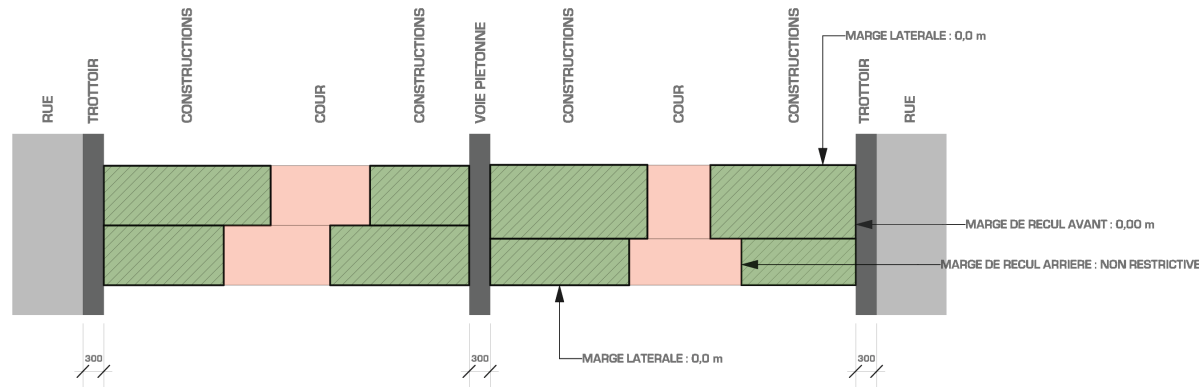
Les usages autorisés sont, au rez-de-chaussée comme aux étages : usages mixtes, commerces, services, usages sociocommunautaires, logements d'habitation.

Les usages suivants sont interdits dans la ZMRC : activités artisanales, activités industrielles polluantes ou non, stockage de produits inflammables ou toxiques et l'utilisation de techniques susceptibles de causer des nuisances sonores, olfactives ou polluantes au voisinage.

B-4 : Implantation des bâtiments**B-4a : De la profondeur d'emprise des bâtiments**

La profondeur d'emprise permise des bâtiments n'est pas limitative.

B-4b : Des trottoirs



Emprises, marges et vue axonométrique type de la ZMRC "Morne-à-Tuf"

Des trottoirs seront aménagés sur une largeur de 3,00 m sur le pourtour des îlots, excepté le long du boulevard Jean-Jacques Dessalines.

L'aménagement de galeries-trottoirs est obligatoire le long du boulevard Jean-Jacques-Dessalines. La profondeur de la galerie-trottoir du boulevard Jean-Jacques-Dessalines sera de 3,50 m en continuité avec la profondeur des galeries-trottoirs voisins. Leur hauteur libre sous plafond sera de 4,00 m à 6,00 m ou en continuité avec la hauteur libre sous plafond des galeries-trottoirs voisins. La galerie-trottoir sera alignée à 0,6 m de la limite de la chaussée.

Note

Le Règlement désigne par trottoir tout espace réservé aux piétons et aux usagers se déplaçant sur des véhicules à roulettes non motorisés de chaque côté des rues ; Le trottoir est généralement séparé de celles-ci par un caniveau ou bordure assurant sa limite avec la partie vouée à la circulation des véhicules à moteur. Les trottoirs font partie du domaine public de l'Etat.

B-4c : Des marges d'emprise des bâtiments

La marge de recul avant des constructions sera de 0,00 m du trottoir. La marge de recul arrière n'est pas restrictive. Les marges latérales seront de 0,00 m. La construction de murs coupe-feu latéraux est obligatoire ;

Le long du boulevard Jean-Jacques-Dessalines, la marge de recul avant des constructions sera de 0,60 m de la limite du caniveau. La marge de recul arrière sera de 0,00 m. La marge de recul avant de la sur-hauteur sera de 4,00 m au minimum à partir de 0,60 m du caniveau. Les marges latérales seront de 0,00 m. La construction de murs coupe-feu latéraux est obligatoire, dans tous les cas de figure ;

B-5 : Des constructions et des critères architecturaux

B-5a : Des critères généraux

Il est interdit de construire des escaliers d'accès aux

bâtiments sur le trottoir. La construction de balcon ou tout autre encorbellement de façade pour les bâtiments donnant sur rue est autorisée. Leur longueur maximale de saillie est fixée à 1,00 m. Leur structure sera légère et rapportée à la façade. La construction de balcon ou tout autre encorbellement de façade pour les bâtiments donnant sur les voies piétonnières ou sur le boulevard Jean-Jacques Dessalines est interdite.

B-5b : Des pentes des toitures

Les pentes de toiture permises se situent entre 0 % et 15 %. En aucun cas, les toitures ne seront visibles de la rue.

B-5c : Des accès aux bâtiments

L'accès aux bâtiments publics sera réalisé sans obstacle, au moyen de rampes ou appareils élévateurs ;

B-5d : De la hauteur des bâtiments

La hauteur minimale de construction permise, tant sur la rue que sur la voie piétonne, est de R + 2.

B-5e : De la hauteur libre sous plafond

La hauteur minimale libre sous plafond au rez-de-chaussée est fixée à 3,6 m. La hauteur minimale libre sous plafond aux étages est fixée à 2,6 m.

B-5e : Des normes nationales parasismiques et anticycloniques

Toute nouvelle construction doit être conforme aux normes nationales parasismiques et anticycloniques.

C. Zone Administrative • [ZA]

Un plan d'ensemble est nécessaire pour la zone administrative comme délimitée dans la déclaration d'utilité publique du 29 mai 2012. Ce plan d'ensemble devra incorporer tous les éléments du patrimoine qui s'appliquent à ce territoire. Les usages autorisés incluent seulement les bâtiments institutionnels. Le plan d'ensemble veillera à assurer une

transition harmonieuse avec les zones avoisinantes. Les intentions qui suivent orienteront le plan d'ensemble.

C-1 : Intentions

- Réaménager les îlots de la nouvelle ZA du centre ancien de Port-au-Prince ;
- Préserver et mettre en valeur les formes patrimoniales identifiées dans la ZA du centre ancien de Port-au-Prince ;
- Opérer une hiérarchisation dans l'aménagement des voies distinguant la rue du Champ-de-Mars et la rue Monseigneur-Guilloux comme axes principaux ;
- Encourager le développement d'une typologie architecturale adaptée ;
- Assurer la continuité du bâti en périphérie des îlots ;
- Entreprendre le curetage des cœurs d'îlots de la ZA à des fins d'usages collectifs et, plus spécifiquement, de stationnement hors-rue de véhicules ;
- Fournir du stationnement hors rue en fonction des besoins de chaque usage et conformément aux exigences d'application générale ;
- Favoriser l'accès aux parcs de stationnement via les rues latérales.

C-2 : Usages autorisés et interdits

Au rez-de-chaussée et aux étages des bâtiments, les usages sont strictement réservés à l'administration publique.

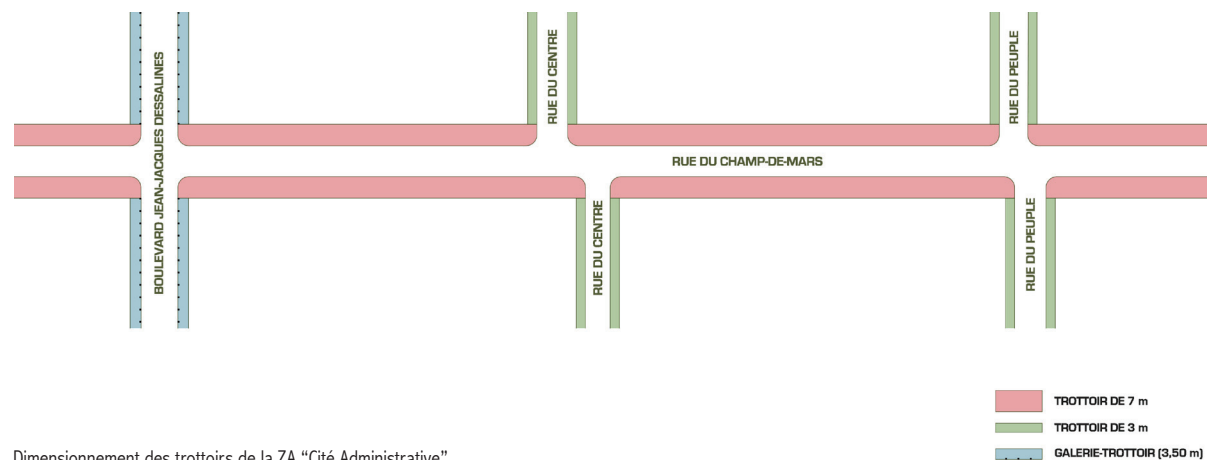
Les usages suivants sont interdits dans la ZA : activités artisanales, activités industrielles polluantes ou non, stockage de produits inflammables ou toxiques et l'utilisation de techniques susceptibles de causer des nuisances au voisinage.

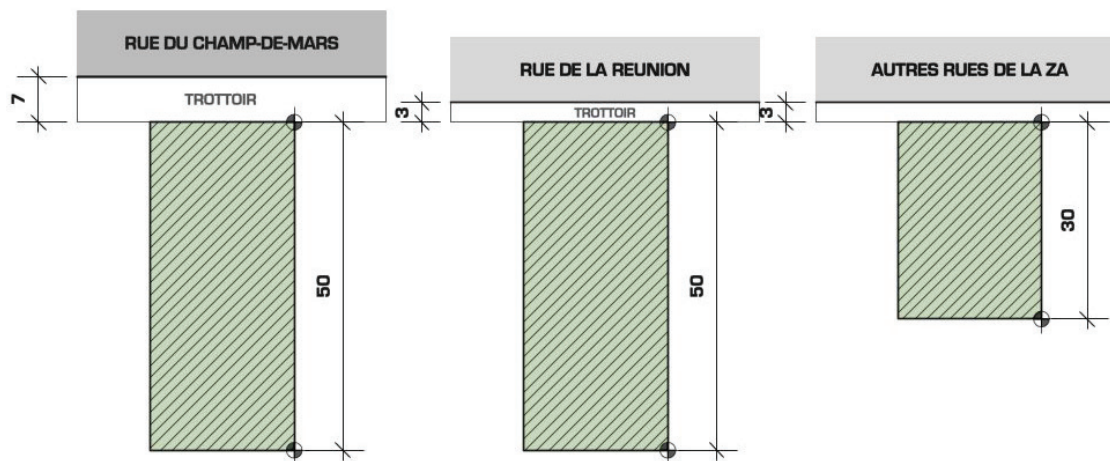
C-3 : Implantation des bâtiments

C-3a : Des trottoirs

Les trottoirs seront aménagés sur une largeur de 7,00 m, de part et d'autre, de la chaussée de la rue du Champ-de-Mars et de 3,00 m, de part et d'autre, des autres rues, excepté le long du boulevard Jean-Jacques-Dessalines. L'aménagement de galeries-trottoirs est obligatoire le long du boulevard Jean-Jacques-Dessalines,

La profondeur de la galerie-trottoir sera de 3.50 m en continuité avec la profondeur des galeries-trottoirs voisines. Leur hauteur libre sous plafond sera de 4,00 m à 6,00 m ou en continuité avec la hauteur libre sous plafond des galeries-trottoirs voisines. La galerie-trottoir sera alignée à 0,6 m de la limite de la





Emprise des bâtiment de la ZA "Cité Administrative"

Réunion ; la profondeur permise des constructions sera 30 m sur voies secondaire, à savoir la rue de l'Enterrement, la rue du Centre et la rue du Magasin-de-l'Etat (voir plan de la ZA, en annexe).

C-3c : Des marges d'emprise des bâtiments

Le long de la rue du Champ-de-Mars, la marge de recul avant obligatoire est fixée à 0,00 m sur 75% du lot, avec une marge maximale de recul ponctuel de 12,00 m. La marge de recul avant obligatoire pour les autres voies et est fixé à 4,00 m pour les usages institutionnels et à 0,00 m pour tous autres types d'usage. La marge latérale maximale pour les bâtiments donnant sur la rue du Champ de Mars est fixée à 10 m et celle des bâtiments donnant sur des autres rues à 0,00 m. Le long du boulevard Jean-Jacques-Dessalines, la marge de recul avant des constructions sera de 0,60 m de la limite du caniveau. La marge de recul arrière sera de 0,00 m. La marge de recul avant de la sur-hauteur sera de 4,00 m au minimum à partir de 0,60 m du caniveau. Les marges latérales seront de 0,00 m. La construction de murs coupe-feu latéraux est obligatoire, dans tous les cas de figure.

C-4 : Des constructions et des critères architecturaux

C-4a : Critères généraux

La hauteur minimale libre sous plafond au rez-de-chaussée est fixée à 3,6 m. La hauteur minimale

libre sous plafond aux étages est fixée à 2,6 m. Il est interdit de construire des escaliers d'accès aux bâtiments sur le trottoir. La construction de balcon ou tout autre encorbellement de façade pour les bâtiments donnant sur rue est autorisée. Leur longueur maximale de saillie est fixé à 1,00 m. Leur structure sera légère et rapportée à la façade. La construction de balcon ou tout autre encorbellement de façade pour les bâtiments donnant sur le boulevard Jean-Jacques Dessalines est interdite.

C-4b : Des pentes des toitures

Les pentes de toiture permises se situent entre 0 % et 15 %. En aucun cas, les toitures ne seront visibles de la rue.

C-4c : Des accès aux bâtiments publics

L'accès aux bâtiments publics sera réalisé sans obstacle, au moyen de rampes ou appareils élévateurs.

C-4d : De la hauteur des bâtiments

La hauteur permise des bâtiments sera au minimum de R+1.

C-4e : De la hauteur libre sous plafond

La hauteur minimale libre sous plafond au rez-de-chaussée est fixée à 3,6 m. La hauteur minimale libre sous plafond aux étages est fixée à 2,6 m.

C-4f : Des cours arrière

Aucune construction n'est permise en arrière cour.

C-4g : Des normes nationales parasismiques et anticycloniques

Toute nouvelle construction doit être conforme aux normes nationales parasismiques et anticycloniques.

...

PROCEDURES

Autorisations requises

Un permis de construire est requis préalablement à toute intervention visée par le présent communiqué suivant les dispositions des lois du 5 août 1937, du 17 août 1961, et du 6 juin 1963. Tout nouveau lotissement dans l'aire d'application est soumis aux prescriptions du décret du 6 janvier 1982 sur le permis de lotir.

Autorité responsable de l'exécution du présent règlement

La Mairie de Port-au-Prince sera tenue de faire respecter les dispositions du présent règlement conformément à la loi. Dans l'exercice de son mandat, elle pourra compter sur l'appui technique du Service de la planification urbaine du MTPPTC, de l'ISPAN, du CIAT et de l'UCLBP.

Rôles et pouvoirs de l'autorité

Aux fins de l'application du présent règlement, la Mairie de Port-au-Prince, en consultation avec la Direction des Travaux Publics du Ministère des Travaux Publics Transports, Communications et Energie ou ses représentants désignés :

- Veille à l'administration des mesures prévues au présent règlement ;
- Délivre les autorisations pour l'exécution de travaux ou d'activités en conformité avec le présent règlement ;
- Ferme tout chantier et le cas échéant pro-

cèdent à la démolition des travaux trouvés en violation au présent règlement ;

- Tient un registre des demandes complétées, conformes et des autorisations émises.

En vertu du mandat qui lui est confié, l'autorité a le pouvoir d'interpréter le sens et la portée des exigences d'application générale et les usages autorisés dans les divers types de zones. Afin d'éviter les conflits d'usages, l'autorité peut statuer sur la compatibilité entre deux usages autorisés dans la même zone en vue de les autoriser ou non.

Comité de Pilotage

Ce communiqué sera mis en exécution par la mairie de Port au Prince en accord avec un comité de pilotage constitué par un représentant des institutions suivantes : UCLBP, MTPTCE, MICTDN, Municipalité de Port-au-Prince, ISPAN, Secrétariat Technique du CIAT, et associations représentatives des propriétaires du centre-ville.

Port-au-Prince, ce 29 mai 2012

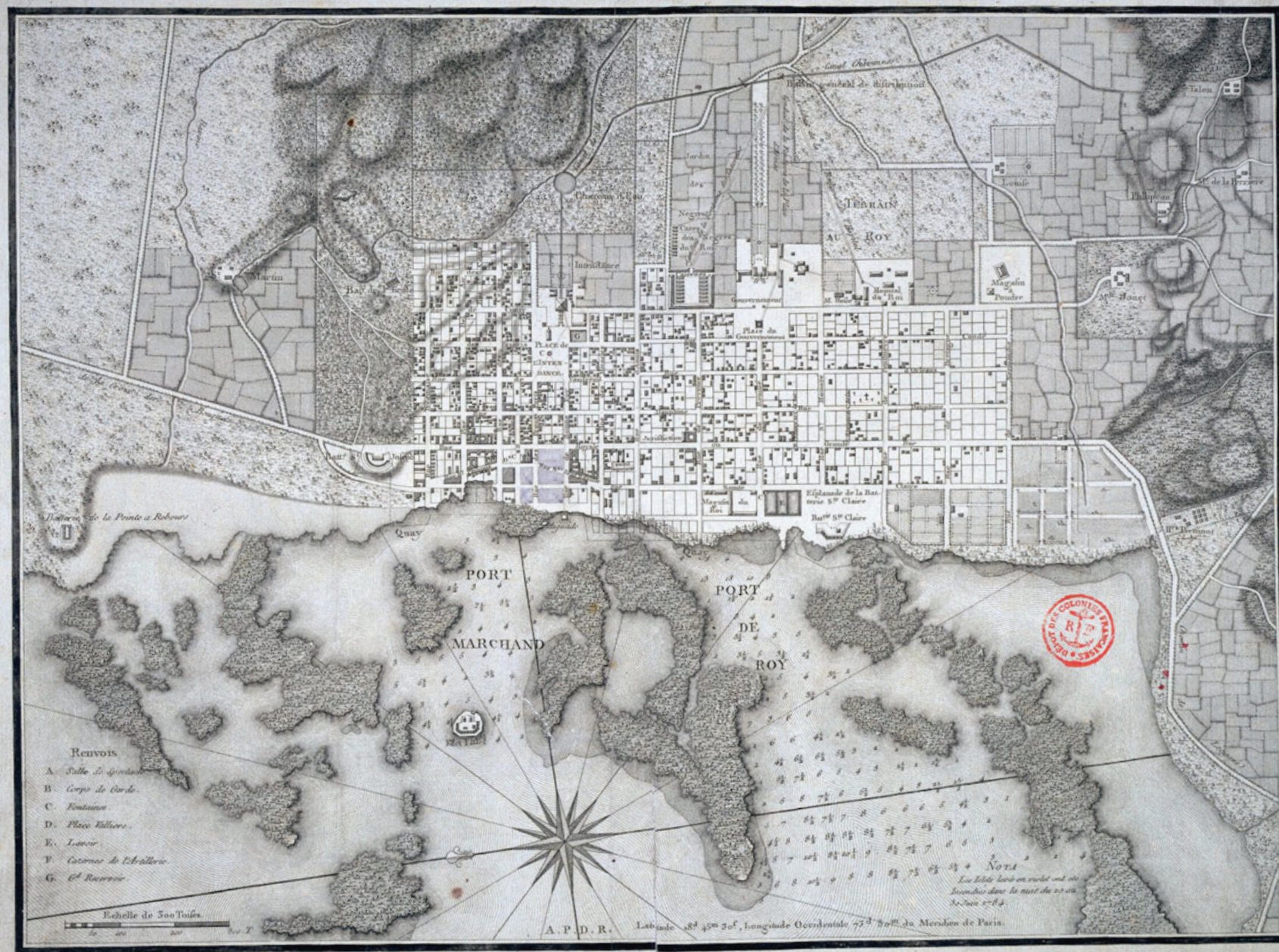
Gabrielle Hyacinthe
Maire

Junior Gérald Estimé
Maire Adjoint

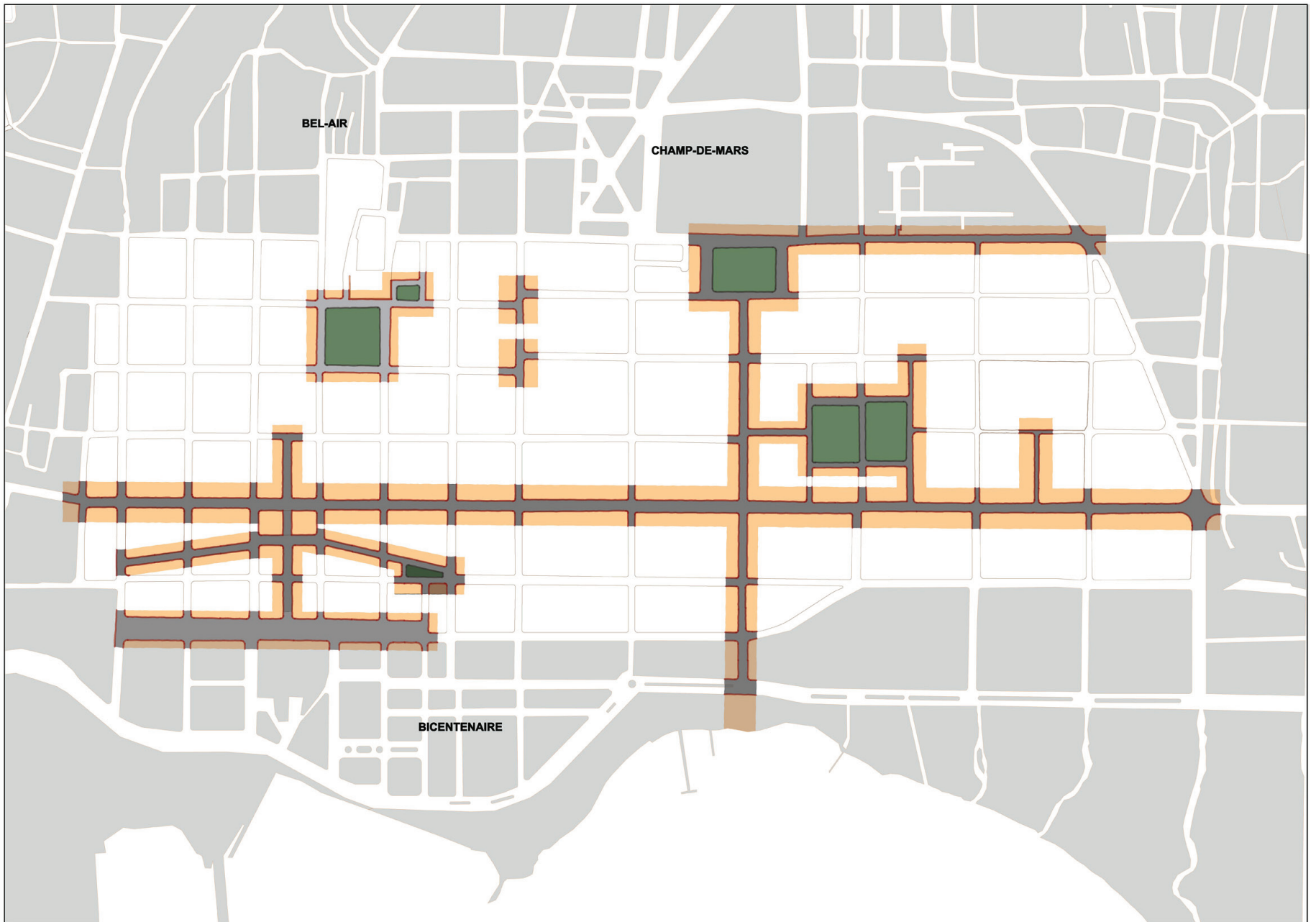
Jean Marie Descorbett
Maire-Adjoint

PLAN DE LA VILLE, DES RADES ET DES ENVIRONS DU PORT-AU-PRINCE.
DANS L'ISLE SAINT DOMINGUE.

1785.



• Plan de la ville de Port-au-Prince (1785), montrant le parcellaire • [ANSOM-France]



Comité Interministeriel d'Aménagement du Territoire
CIAT
REPUBLIQUE D'HAÏTI



Janvier 2013