

## **LES ZONES CENTRALES (UC)**

### **CARACTERE DES ZONES**

Il s'agit de zones urbaines centrales polyfonctionnelles de forte densité d'habitat, d'activité, de services et de bureaux, généralement en ordre continu.

On distingue quatre types de zones : **UC1**, **UC2**, **UC3** et **UC4** :

- La zone **UC1** en ordre continu et de forte densité, correspondant à l'hyper-centre;
- La zone **UC2** en ordre continu et de très forte densité correspondant à la Petite Sicile et ses environs;
- Les zones **UC3** en ordre continu et de forte densité correspondant aux zones limitrophes à l'hyper-centre;
- Les zones **UC4** en ordre continu et discontinu et d'assez forte densité correspondant aux centres secondaires situés à Djbel Jeloud et à Zahrouni, le centre secondaire de Zahrouni doit préserver des emplacements pour accueillir des équipements publics (centre administratif composé du siège de la délégation, commissariat de police, arrondissement municipale, Bureau de poste, Centre de protection civile ...

### **SECTION 1 : UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 - Types d'activités interdites :**

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont également interdites :

- l'implantation et l'extension des établissements de 1ère et 2ème catégorie (à l'exception des parkings à étages) ;
- Les constructions à usage exclusif de dépôts.

#### **Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les types d'activités autorisées sous conditions dans ces zones sont les suivants :

- les établissements de 3ème catégorie et non classés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les inconvénients qui résulteraient des fumées, poussières ou émanations nuisibles pour les habitations existantes ou celles appelées à être construites dans le voisinage;
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;
- Le réaménagement des stations de services existantes.
- Les ateliers d'artisanat d'art et les activités culturelles à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux.
- Les constructions destinées à des activités hôtelières et touristique à condition qu'elles respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement et d'être compatibles avec le voisinage direct. L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation des services techniques municipaux spécialisés en matière de circulation qui se réservent le droit de refuser l'autorisation sur tout terrain jugé contraignant et nuisant à la circulation générale.

- Les restaurants et les cafés toutes catégories à condition qu'ils respectent les normes de stationnement. Des retraits supplémentaires peuvent être exigés par les services techniques municipaux spécialisés en circulation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 - Accès et voiries :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

### **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

### **Article 5 - Surface et front des parcelles :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir, pour être constructible:

- 250 m<sup>2</sup> et un front minimum de 12 mètres pour les zones **UC1** et **UC4**
- 400 m<sup>2</sup> et un front minimum de 20 mètres pour les zones **UC3**
- 500 m<sup>2</sup> et un front minimum de 20 mètres pour les zones **UC2**

Pour les parcelles anciennes, antérieures au présent règlement, la taille et la largeur du front de parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant.

### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées sur l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les constructions autorisées à l'alignement, des balcons ouverts ou recouverts pourront être établis dans l'emprise de la voie publique dans les rues de 12m au moins de largeur et dans les places et carrefours, et lorsque la réglementation de la voirie le permettra.

-**Pour la zone UC1**, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions (ou en cas de réaménagement de rez-de-chaussée de constructions existantes), un retrait (ou une galerie) de 3 m minimum sur rue doit être observé par rapport à l'alignement à l'Avenue de France (la rive gauche en direction de la Medina) et dans le secteur situé à l'Est de la rue Jean Jaurès (à l'exception des axes principaux: Les rues du Train, Jean Jaurès, Ghana, Cyrus le Grand, Nahas Pacha, Garibaldi).

**Pour la zone UC1 de Montplaisir**, les retraits seront conformément aux indications du plan de la zone Annexe .

**Pour la zone UC1 de Sans souci**, les retraits seront conformément aux indications du plan de la zone Annexe. Une galerie en arcade d'une profondeur de 2,30 m doit être observée par rapport à l'alignement sur le boulevard Béchir SFAR selon le schéma annexe.

-**Pour la zone UC2**, sera pris en considération l'élargissement des voies tout en conservant l'alignement et l'emprise des voies prolongées selon le plan de zone de **la Petite Sicile** Annexe.

- **Pour la zone UC3 de Borgel (coté rue Abderrahmen Azem)** , le retrait est égal à 4 mètres .

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :**

Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes **aux limites latérales** de propriétés ou en retrait ; ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 mètres.

**Pour la zone UC1 de Sans souci** (Les secteurs I, J et K2)

Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes aux limites latérales de propriété ou en retrait ; ce retrait s'il existe, doit être au moins égal à la hauteur de bâtiment le plus haut.

**Sur les limites arrières**, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait au moins égal aux  $2/5$  de la hauteur de la construction. Cette distance est ramenée aux  $3/10$  s'il se trouve que le propriétaire du fond voisin est obligé ou accepte de ne pas construire qu'à cette même distance de la limite.

**Pour la zone UC1 de Montplaisir et de Borgel**, les retraits sur les limites arrières égal à la demi hauteur de la construction, toutefois Sur les parcelles d'angles, les constructions peuvent être édifiées au bande continue de 13 mètres au maximum .

**Pour la zone UC3 de Borgel (coté rue Aboubaker el Bekri )** les retraits sur les limites arrières égal à la demi hauteur de la construction.

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet :**

Il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiment parallèles à la rue à condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale aux  $3/5$  de la hauteur du plus haut.

**Pour la zone UC1 de Montplaisir et Borgel :**

Il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiment parallèles à la rue à condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale aux :

- $3/5$  de la hauteur du plus haut pour usage de Bureaux .
- La hauteur du plus haut sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres pour usage mixtes (Habitat et Bureaux)

**Pour la zone UC1 de Sans souci**

(Les secteurs A-B-C-D-E-F – G- H et K1)

Il pourra être autorisée de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiments à la condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

(Les secteurs I –J et K2 )

Il pourra être autorisée de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiments à la condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale à la moyenne de deux hauteurs des bâtiments.

Les passages piétonniers, surmontés de pergolas, arcades ou portiques reliant les différents bâtiments sont admis.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Le sol pourra être sur bâti de constructions en rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle (C.O.S. égal à 1) à la condition qu'une aération et un éclairage suffisants soient assurés aux locaux habitables de ce rez-de-chaussée.

Au-dessus du plancher haut du rez-de-chaussée, sauf le cas où la conformation de la parcelle ou des parcelles voisines le rendrait impossible, les constructions devront avoir un C.O.S. maximum égal à 0,70.

**Pour la zone UC1 de Montplaisir et de Borgel le COS est fixé à :**

- 0.5 pour l'usage Habitation.
- Pour l'usage mixte :**
- 0.8 pour l'usage Bureaux en RDC.
- 0.5 pour l'usage Habitation en RDC.
- 0.5 aux étages supérieurs.
- 0.7 pour les équipements Publics de Montplaisir et de Borgel.

**Pour la zone UC3 de Borgel le COS égal à 0.6.**

**Pour la zone UC1 de Sans souci**

(Les secteurs A-B-C-D-E-F et G)

Le coefficient d'occupation au sol ne pourra pas excéder soixante pour cent (60 %) de la surface du lot. La construction en rez-de-chaussée uniquement peut être bâtie sur la totalité de la parcelle (C.O.S. égal à 1) à la condition qu'il ne soit pas affecté à usage d'habitations.

(Les secteurs H, K1, I, J, K2)

Le coefficient d'occupation au sol ne pourra pas excéder soixante pour cent (60 %) de la surface du lot.

**Article 10 - Hauteur maximale des constructions :**

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions H est  $H = L+R+6$  m où L est la largeur de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l'alignement.

- **Pour la zone UC1 de Montplaisir et de Borgel** la hauteur Maximale est fixée à 19 mètres, toute fois cette hauteur peut atteindre 25 mètres sur l'Avenue Kairidine Bacha.
- 19 mètres pour les équipements publics dans la zone de Montplaisir.
- 25 mètres pour les équipements publics dans la zone de Borgel .

**Pour la zone UC1 de Sans souci**

Sur les parcelles situées à l'angle de deux rues, et lorsque l'application de cette règle sur la deuxième rue amènera à limiter la hauteur de la construction par une deuxième valeur maximale plus pénalisante, la construction pourra bénéficier sur

cette rue d'un droit de retour sur une longueur de façade de 13 m calculé à partir de la façade de la 1ère rue

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 2 m de hauteur au maximum pour les zones UC 2, UC3 et UC4 et 2.50 m pour la zone UC1. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

Lorsque des balcons ouverts ou recouverts sont établis dans des constructions édifiées à l'alignement, les consoles de ces balcons pourront avoir la même saillie mais seulement dans une hauteur de 0,80m en contrebas du parement inférieur du balcon. Leur face inférieure sera située à 4 m au minimum au-dessus du niveau des trottoirs.

Les balcons recouverts pourront être autorisés à condition d'être en matériaux légers et de présenter les conditions de solidité et de sécurité requises.

Les cages d'escaliers extérieurs, les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Toutefois, pour la **zone UC1**, et le long de l'avenue de la liberté, l'avenue de Carthage, la Rue de Palestine et la rue Asdrubal, toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, d'extension, de démolition ou de reconstruction des bâtiments ou monuments non classés et à caractères architectural et historique spécifiques, doit préserver le style architectural des façades.

**Article 12 – Stationnement :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres créés par application des règles de retraits sur les limites des parcelles devront correspondre à des volumes simples.

Les pièces habitables sur cour intérieure ne seront pas admises.

**Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :**

Pour la **Zone UC1**, Le C.U.F. est fixé à un maximum de 3.5.

**Pour la zone UC1 de Montplaisir ( usage mixte : Habitat et Bureaux )**

Le CUF est fixé à 2 au maximum pour les constructions à usages exclusif de bureaux et à 4 au maximum dans le cas d'un usage mixte, (Habitat et bureaux) si le pourcentage affecté à l'habitat dépasse 60% de la superficie totale du programme, et la desserte des habitations se fait par des cages d'escaliers strictement réservées à cet effet,

Pour les constructions à usage de l'hôtel le CUF maximum, et de trois (3).

Pour les îlots, de CUF maximum et de quatre (4).

**Pour la zone UC1 de Sans souci**

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas être supérieur à trois (3). Ce C.U.F. peut être relevé à 3,5 dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur tout un îlot de la zone.

Pour la **Zone UC2**, Le C.U.F. est fixé à un maximum de 4.

Pour la **Zone UC3**, Le C.U.F. est fixé à un maximum de 3

Pour la zone UC3 de Borgel , Le C.U.F. est fixé à un maximum de 2.

Pour les équipements publics de Borgel , Le C.U.F. est fixé à un maximum de 4.

Pour les équipements publics de Montplaisir , Le C.U.F. est fixé à un maximum de 3,5.

Pour la **Zone UC4**, Le C.U.F. est fixé à un maximum de 2.5

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1- Champ d'application:**

Le présent règlement d'urbanisme s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Tunis, tel que délimité dans les documents graphiques joints au présent règlement d'urbanisme conformément à l'arrêté du Ministre de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, du 2 octobre 2009 portant délimitation des zones requérant la révision du plan d'aménagement urbain de la Commune de Tunis à l'exception de la zone nord-ouest et sud-ouest des berges du lac nord de Tunis et la zone du parc d'animation des berges du lac nord de Tunis.

Les zones archéologiques sont soumises aux dispositions du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels, promulgué par la loi 94-35 du 24 Février 1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2001-118 du 6 Décembre 2001.

Les zones littorales sont soumises, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions des textes spécifiques régissant le littoral, notamment :

- Le code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment ses articles 25, 25 (bis) et 25 (ter) ;
- la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral ;
- La loi n° 95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime ;
- Le décret n° 2000-167 du 24 Janvier 2000, fixant les procédures et modalités de régularisation et d'apurement des situations foncières des constructions, ouvrages et implantations établis d'une façon illégale sur le domaine public maritime ou sur des parties de ce domaine à la date de publication de la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995.

Les zones urbaines limitrophes aux zones forestières sont soumises au préalable à toute demande de lotissement, de morcellement ou de construction à l'avis des services compétents pour définir la limite précise entre la zone forestière et la zone urbaine.

En application des dispositions des articles 12 et 66 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tels qu'ils ont été modifiés par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003, le présent règlement d'urbanisme du PAU de Tunis porte modification des cahiers des charges des lotissements approuvés dont la hauteur des constructions limitée à R+1 et antérieurs à son approbation, et en ce qui concerne les retraits, les hauteurs et les coefficients d'utilisation foncière et les remplace par les dispositions applicables aux constructions de même typologies limitées en R+2 ; à l'exception des lotissements approuvés situés dans la zone dite « Notre-Dame de Tunis » au vu de respecter l'ordonnance d'architecture stipulée par l'arrêté des secrétariats d'état à l'intérieur et aux travaux publics et à l'habitat du 31 juillet 1963 portant ordonnance d'architecture. (Voir annexe).

Dans tous les autres cas y compris les lotissements approuvés situés dans la zone dite « Notre-Dame de Tunis », les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU de Tunis, demeurent valables, tant que leurs dispositions réglementaires sont compatibles avec le présent règlement, et toute modification doit être soumise aux dispositions de la réglementation en vigueur (l'article 65 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi n°2003-78 du 29 décembre 2003 et la loi n°2009-29 du 09 juin 2009).

Les lotissements, antérieurs au présent règlement du PAU de Tunis, ne disposant pas de réglementation spécifique dans leurs cahiers de charges respectives ainsi que les cahiers des charges des nouveaux lotissements devront se conformer en tous points aux dispositions du présent règlement applicable aux zones où ils se situent.

La loi fait obligation à tout constructeur de se faire délivrer des autorisations préalables pour tout acte de création ou de modification des constructions en vue de leur rénovation, extension ou transformation d'usage.

#### **ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions du présent règlement peuvent être conservées et entretenues sauf dispositions contraires et réglementations spéciales.

Elles ne peuvent être reconstruites, surélevées, agrandies ou transformées que conformément aux dispositions du présent règlement.

Avant d'entreprendre un projet de construction ou des travaux de restauration, tout constructeur doit prendre les dispositions nécessaires pour préserver les bâtiments mitoyens ( notamment renforcement et étayement ) ainsi que la sécurité des riverains, des passants et de l'espace public suivant un rapport d'expertise établi par un ingénieur conseil ou bureau d'étude et approuvé par un bureau de contrôle agréé.

Par ailleurs, tous travaux confortatifs ou conservatoires sont interdits pour toutes les constructions situées à l'intérieur de périmètres d'intervention foncière et ce, sauf accord contraire avec l'organisme au profit duquel aura été institué le périmètre en question.

#### **INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER**

Tous les engagements pris par un propriétaire ou par ses voisins en application d'un article du présent règlement doivent faire l'objet d'une inscription au livre foncier.

#### **Article 2 - Division du territoire en zones :**

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Tunis est subdivisé, pour les besoins du règlement, en zones relativement homogènes, caractérisées par différentes fonctions et vocations.

Ces zones sont les suivantes :

- La Medina de  
Tunis.....(UAn)



- Zones centrales .....(UC1, UC2, UC3 et UC4)
- Zones résidentielles .....(UH1-UH2)
- Zones d'habitat et de services .....(UH3-UH4)
- Zone Sans Souci.....(UPb1)
- Zone Borgel.....(UPb2)
- Zone Petite Sicile.....(UPb3)
- Zone Montplaisir.....(UPb4)
- Zones d'activités industrielles non polluantes .....(UIb)
- Zones d'activités artisanales et de petits métiers.....(UIa)
- Zones d'équipements publics..... (E)
- Zones des grands équipements publics.....(UE)
- Zones vertes aménagées.....(UVa)
- Zones vertes naturelles .....(UVd)
- Les cimetières .....(Uve)
- Zones agricoles .....(NAa)
- Zone de servitudes .....(NAS)
- Zones à réglementations particulières ..... (UPA)
- Zone Nord-Ouest ET Sud-Ouest des Berges du Lac Nord de Tunis.....(UPb5)
- Zones du Parc d'animation des Berges du Lac Nord de Tunis.....(UPb6)

## **TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

Ces dispositions sont applicables à toutes les zones du plan d'aménagement de la commune de Tunis à l'exception, des zones du Parc d'Animation des berges du lac Nord de Tunis, la zone Nord-ouest, Sud-ouest des berges du lac Nord de Tunis, qui ont chacune ses propres dispositions communes et de la Médina.

### **SECTION 1 - UTILISATION DU SOL:**

#### **Article 1 - Types d'activités interdites :**

Il est interdit de construire en dehors des zones spécifiquement aménagées à cet effet.

Par ailleurs, tout terrain présentant localement des risques d'inondation, de glissement de terrain ou d'éboulement est interdit à la construction. L'ouverture ou l'exploitation de carrières sont interdites.

Sont également interdits :

- Les établissements de 1<sup>ère</sup> catégorie
- Les établissements de 2<sup>ème</sup> catégorie en dehors de la zone UIb1 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors des zones UIb ;
- Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet ;
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ;
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- Les petits métiers urbains en dehors des zones UIa et UIb.
- Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.
- Les établissements impliquant de par la nature des procédés de production ou celles des matières produites (solides, liquides ou gazeuses) des risques importants soit pour la santé l'hygiène et la sécurité des habitants, soit pour l'équilibre de l'environnement et des composants du milieu ambiant, naturel ou humain.

#### **Article 2 -Types d'activités autorisées sous conditions :**

Toute construction ou édification de quelque nature qu'elle soit, située aux abords immédiats d'une zone de servitudes, devra être autorisée par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

Les servitudes usuelles dans la commune sont celles relatives notamment aux:

- Les sites archéologiques classés ;
  - Abords des monuments historiques classés;
  - Servitudes aéronautiques.
  - Domaine public maritime ;
  - Domaine public hydraulique ;
  - Domaine public ferroviaire ;
  - Domaine public routier;
  - Lignes électriques de moyenne et de haute tension ;
  - Conduites de gaz ;
  - Adductions d'eau potable;
  - Réseaux d'assainissement.
- Toutes les constructions doivent respecter les dispositions du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgués par la loi 2009-11 du 2/03/2009.

### **2.1. Les opérations de lotissement**

Les parcelles et les lots issus de tout nouveau lotissement doivent satisfaire aux normes et conditions suivantes :

- ✓ Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions ;
- ✓ Etre accessibles par une voie publique ;
- ✓ Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction ;
- ✓ Parmi les équipements publics et en cas de besoin, réserver des unités de protection civile.

Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut être refusée.

Toute opération de lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément à la grille des équipements et aux normes en vigueur. La surface réservée à ces emplacements ajoutée à celle de la voirie et des espaces verts publics, ne sera en aucun cas inférieure à 25 % de la superficie totale du lotissement.

### **2.2- Les opérations d'ensemble**

On entend par « opération d'ensemble » un ensemble de constructions à caractère résidentiel dont l'objectif est la rénovation du tissu existant pouvant intégrer les services, les commerces et les équipements socio-collectifs au RDC.

L'ilot support d'une opération d'ensemble est considéré vis à vis des dispositions du présent règlement comme une parcelle unique.

Une opération d'ensemble peut être constituée d'une même typologie ou de typologies différentes à condition d'assurer la cohérence et l'unité de l'ensemble du projet.

Les opérations d'ensemble seront autorisées uniquement dans les zones UH1, UH2, UH3 et UH4 à l'exception des lotissements situés dans les zones de Notre dame, Mutuelle ville et Cité Mahrajène.

Pour être autorisées, ces opérations doivent répondre aux conditions suivantes :

- La parcelle support du projet doit avoir une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup> et un front minimal de 50 mètres et pour les opérations d'extension urbaine, une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup> et un front minimal de 40 mètres pour les opérations de rénovation dans les tissus existants, et qu'elle soit délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer de :

▪ **largeur des voies supérieure ou égale à 12 mètres :**

- La hauteur maximale autorisée sera celle de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmentée soit de deux (02) niveaux à raison de 3.25 mètres par niveau supplémentaire.
- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.5 au maximum.
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum autorisé sera celui de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmenté de 0.25 par niveau supplémentaire soit 0.5 au total.

▪ **largeur des voies supérieure ou égale à 16mètres :**

- La hauteur maximale autorisée sera celle de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmentée soit de quatre (04) niveaux à raison de 3.25 mètres par niveau sans dépasser une hauteur maximale de R+9.
- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5 au maximum.
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum autorisé sera celui de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmenté de 0.25 par niveau supplémentaire soit 1 au total.
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé. Pour les promoteurs immobiliers agréés, les autorisations de bâtir peuvent être accordées avant la réalisation des travaux de viabilité et ce, conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- La conception de ces opérations doit tenir compte de leur environnement urbain, et répartir les surfaces autorisées en masses de différentes hauteurs tenant compte des servitudes et de l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, aération, retraits etc...).
- Le changement de hauteur dans ces opérations doit être effectué graduellement de façon à ce que la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins ne dépasse en aucun cas 6.5 mètres soit deux niveaux.
- Les opérations d'ensemble doivent également prévoir un nombre suffisant de stationnement selon les normes de stationnement indiqués à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Le retrait concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics définie à l'article 6 est de :**

- 4m pour la hauteur maximale inférieure ou égale à R+4,
- 6m pour la hauteur maximale supérieure à R+4.

Dans toute opération d'ensemble quel que soit sa taille les emprises nécessaires à la réalisation des équipements socio - collectifs et des espaces verts doivent être réservés sur la base des normes et ratio prévus par la grille des équipements. (Voir annexe)

### **2-3 Les projets urbains spécifiques :**

De nouveaux projets urbains du type tour (minimum RDC et 30 étages) pourront être autorisés sur tout le territoire couvert par le présent PAU à l'exception des zones UAn, UPb5, UPb6, UPA5, UIb, UIa, UVa, E, UE, UVb, UVd, UVe, NAa et NAs et à condition de satisfaire aux normes suivantes:

- Avoir une surface minimale de l'ilot de 2000 m<sup>2</sup>. (non compris les voies publiques qui entourent l'ilot).
- Etre implanté dans un ilot au bord d'une voie existante structurante ou classée dont l'emprise minimale supérieure ou égale à 30 mètres et accessible à partir de la dite voie ou par sa contre voie. L'ilot de front minimum de 50 mètres sur la voie structurante ou classée sera délimité des autres côtés par des voies publiques de largeur minimale 16 m.
- Prévoir toutes les places de parkings nécessaires à l'intérieur de la parcelle. Toutefois en cas de contraintes justifiées, l'aménagement du manque de places de parkings nécessaires peut être autorisé sur une parcelle limitrophe au projet situé dans un rayon maximum de 200m).
- la hauteur maximale des constructions autorisées dans le cadre d'un projet urbain spécifique sera soumise à l'avis favorable préalable des services de l'OACA. Le projet dans sa globalité sera soumis à l'avis favorable préalable des concessionnaires, des services concernés et à une étude de circulation approuvée par les services concernés.
- Ces projets seront soumis à l'avis d'une commission technique communale spéciale regroupant tous les services concernés et dont la composition sera fixée par arrêté municipal.
- Le projet proposé, qui sera examiné dans son plan de masse et sa conception globale par la commission citée au paragraphe précédent, tout en assurant l'intégration du projet dans son environnement urbain, est soumis à l'approbation par le conseil municipal.
- Le projet est soumis, en cas de nécessité, soit à un morcellement ou un lotissement pour assurer la cession du domaine public conformément à la réglementation en vigueur.

### **2-4 Ordonnance urbaine et architecturale sur les voies structurantes et classées :**

Afin d'assurer une ordonnance urbaine et architecturale équilibrée de part et d'autres des voies structurantes et classées de largeur supérieure ou égale à 20m et dans l'objectif d'harmoniser les dispositions réglementaires applicables aux parcelles donnant sur ces voies, il peut être autorisé une augmentation de la hauteur maximale des bâtiments fixée par le règlement applicable à chaque zone à l'exception des zones UAn, UPb5, UPb6, UPA5, UIb, UIa, Uva, E, UE , UVe, UVb, UVd, NAa et NAs , et ce comme suit :

- Un niveau supplémentaire sur les voies dont l'emprise réelle supérieure ou égales à 20 m,
- Deux niveaux supplémentaires sur les voies dont l'emprise réelle supérieures ou égales à 30 m,
- trois niveaux supplémentaires sur les voies dont l'emprise réelle supérieures ou égales à 40 m.
- quatre niveaux supplémentaires sur les voies dont l'emprise réelle supérieures ou égales à 50 m.

et ce après l'accord de la commission des travaux et de l'aménagement urbain de la commune concernant l'identification des voies qui feront l'objet de la densification ci-dessus mentionnée,

**et à condition :**

- d'avoir l'autorisation préalable des services compétents de STEG, SONEDE, ONAS, PTT, OACA, la protection civile, de la direction de circulation de la commune de Tunis et des services régionaux des ponts et chaussées pour les projets à grande hauteur « IGH ».
- l'accord préalable des concessionnaires pour l'autorisation de bâtir,
- d'assurer la totalité de nombres nécessaires des places de parkings dans la parcelle du projet concerné,
- de céder une bande de 2 mètres de profondeur au domaine public au vue d'élargir la voie structurante ou classée permettant la densification.
- d'assurer la même hauteur des bâtiments implantés de part et d'autres des voies structurantes et classées et ce conformément au règlement d'urbanisme applicable à la zone d'en face dont la hauteur autorisée est la plus élevée et située sur la même voie.
- de ne pas dépasser la hauteur de 3.25 mètres pour l'étage supplémentaire,
- d'assurer l'harmonie et l'intégration par rapport au bâti existant.
- que la parcelle pouvant bénéficier du nombre d'étages supplémentaires doit avoir la surface et le front minimaux exigés qui sont déterminés comme suivant :
  - **Surface de la parcelle exigée = surface minimale de la parcelle prévue par le règlement de la zone + surface supplémentaire.**
  - **Surface supplémentaire = (surface minimale de la parcelle prévue par le règlement de la zone / le nombre de niveau prévu par la zone) x le nombre d'étages supplémentaires.**
  - **Front minimal de la parcelle exigé = front minimal de la parcelle prévu par le règlement de la zone + front supplémentaire.**
  - **Front supplémentaire = (front minimal de la parcelle prévu par le règlement de la zone / le nombre de niveau prévu par la zone) x le nombre d'étages supplémentaire.**

\***L'augmentation du CUF** par niveau supplémentaire ne peut en aucun cas dépasser le 1/2 de la valeur du COS autorisé applicable à la parcelle dans la zone d'implantation du bâtiment.

\* **En cas ou le front de la parcelle concernée n'est pas directement desservie par une voie structurante ou classée** ou par sa contre voie, la largeur minimale de la voie de desserte de la parcelle en question, prévue par la zone où elle se situe, doit

être augmentée de 2m par niveau supplémentaire et la bande en question doit être cédée au domaine public.

### **2.5 Les parkings à étages :**

Des constructions à usage de parking à étages peuvent être autorisées dans toutes les zones constructibles du présent plan d'aménagement. Ces constructions devront respecter les règles de gabarit (retraits, C.O.S et Hauteur) applicables à la zone en question mais ne sont pas soumises à la limitation du C.U.F.

### **2.6 Les stations de services :**

Toute implantation nouvelle d'une station-service ne pourra se faire en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres et aux carrefours. Elles ne peuvent se situer à moins de 200 mètres les unes des autres quand elles sont sur une même voie. En outre, elle devra se conformer aux conditions minimales nécessaires pour assurer un bon écoulement de la circulation, respecter les distances de sécurité en vigueur par rapport aux zones d'habitation et aux bâtiments à caractère public.

Les surfaces minimales des terrains sur lesquels ces installations pourront être autorisées, sont ainsi fixées:

- 1000 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une station de services dont l'activité se limite à la distribution de carburant ;
- 1500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
- 2000 m<sup>2</sup> dans le cas d'une station de services comportant une installation de lavage et de graissage à deux ponts ;

Le terrain devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de services de distribution de carburant uniquement et de 50 mètres pour les autres stations de services. La profondeur du terrain ne devra pas être inférieure à 25 mètres.

### **2.7 Les constructions à usage commercial dans les zones résidentielles:**

Des constructions à usage commercial peuvent être autorisées dans les zones résidentielles, et ce, le long de certains axes que le présent règlement d'urbanisme a nommé axes commerciaux et qui sont les suivants :

- a. Arrondissement **El Omrane** Supérieure : La rue 6691, la rue 6673
- b. Arrondissement **Ettahrir** : La rue RR130, L'avenue El wafa et l'avenue El insaf
- c. Arrondissement **Ezzouhour** : L'avenue Mustapha Kaznadar, L'avenue Sabra et Chatila, la rue 13 aout, la rue 4106, la rue 4014, la rue 4159, la rue 41650, la rue Ibn massoud, La RR37.
- d. Arrondissement **Hrairia** : L'avenue El Hrairia , L'avenue Ennakhil, Rue 4267, Rue Sidi Shil, Rue Mohamed ben Younes, Rue 42355, Rue 42380, La RR21,
- e. Arrondissement **JbelJloud** :La Rue de Skikda, la Rue 9061, la rue 9042, l'Avenue Habib Bourguiba
- f. Arrondissement **kabaria** : L'avenue 15 Octobre, la rue 10200, La rue 10236, La rue 10656, La rue 10558, La rue10901, La rue10930, La rue10925
- g. Arrondissement **khadra** : L'avenue Louis Bray ; l'avenue Alain Savary, l'avenue Khairreddine Pacha
- h. Arrondissement **El Menzah** : L'avenue du Roi Abdelaziz Al Saoud, l'avenue Tahar ben Ammar, l'avenue salah ben yousef, l'avenue Azzouz Rbei, l'avenue Jugurta, l'avenue Charle Nicole.

- i. Arrondissement **El omrane** : La rue Ahmed Chawki, la rue de l'hôpital militaire, la rue 6440, la rue Med ben salah El hechmi, la rue 6320, la rue 6472, la rue 6451, la rue 6400, la rue de fes, la rue de 6491, l'avenue Habib Bougatfa
- j. Arrondissement **El Ouardia** : La rue de sayada, la rue Hédi Laabidi, l'avenue Bellevue
- k. Arrondissement **Essijoumi** : La rue 3001

### **2.8 Les monuments historiques classés:**

Outre les monuments historiques situés dans la Médina, les monuments historiques classés dans la Commune de Tunis sont les suivants :

- Le Théâtre Municipal ;
- Le Siège de la trésorerie générale ;
- Bureau de Poste rue Charles De Gaulles ;
- Façade d'immeuble Azermi ;
- Façade d'un immeuble (rue des salines) ;
- Façade d'un immeuble (rue Om Kalthoum) ;
- Façade d'un immeuble Dizegmi (rue Yougoslavie);
- Ancien local du Tribunal ;
- Le Fort de la Rabta ;
- La Tour de Sidi Yahia ;
- La Tour Flifel ;
- Le Fort Espagnol ;
- La partie ancienne de l'Institut Pasteur.

Par ailleurs, toute opération de lotissement, de construction, de transformation, de démolition ou d'extensions de constructions existantes ainsi que les hauteurs des constructions dans les zones se trouvant dans un rayon de 200 mètres autour des monuments classés est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du Patrimoine conformément aux dispositions du code de protection de patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels

### **2.9 Les zones à risques**

Les risques qui menacent quelques zones de la commune de Tunis sont les suivants :

- La submersion marine
- L'inondation
- Le séisme
- Le glissement du sol.

Par ailleurs, toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de modification, de démolition ou de construction dans les zones menacées est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé de l'urbanisme.

## **SECTION 2-CONDITIONS D'OCUPATION DU SOL :**

### **Article 3 - Accès et voirie :**

#### **3.1- Desserte des immeubles**

Pour l'application du présent règlement et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.

Sauf indication portée au plan d'aménagement, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.



Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou créer. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes selon le type du bâtiment (voie engin ou voie échelle) à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.

Les lots destinés à l'habitat dans les zones **UH1, UH2, UH3 et UH4** ne pourront recevoir qu'un seul accès voitures. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les lots bordés par une voie strictement de desserte et lorsque aucun des accès ne sera à moins de 15 mètres du carrefour le plus proche.

En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité des voies, les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 11 mètres, avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres.

La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne.

Les voies à créer auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun.

### 3.2- Routes classées

Les routes classées desservant le territoire de la commune de Tunis sont les suivantes :

Routes Nationales	Routes Régionales	Routes Locales	Les routes classées considérées comme Routes express
RN1	RR31	RL450 (ex RR130)	RN5E
RN3	RR34	RL456 (ex RR135)	RN8
RN5	RR37	RL457 (Z4)	RN9 (entre RN8 - limite commune)
RN10	RR39	RL459	RR 21 (voie X)
	RR39 E1	RL460 (ex RR36)	RR22 (sortie sud)
		RL464 (ex RR30)	RR23 (voie Tunis-La Goulette)
		RL534	RR 24 (intercommunale sud)
		RL539	RR 25 (voie X20)
		RL540	RL 451 (voie X2)
		RL541	RL 452 (voie X3)
		RL542	RL 453 (voie X4)
			RL 457 (voie Z4)

Toute construction et tout aménagement d'accès sur ces routes sont soumis à l'accord des services concernés et conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.3 - Voies privées

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation ;
- lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale ;

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 mètres au-dessus des voies carrossables et d'au moins 3,20 mètres au-dessus des voies piétonnes, à l'exception faite pour la Médina « Sabat ».

#### **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

##### **4.1- Branchement au réseau d'eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Toute alimentation en eau à partir des puits ou point d'eau particulier est interdite.

##### **4.2- Raccordement au réseau d'assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les constructions d'activité autre que domestique doivent avoir l'autorisation préalable des services compétents de l'ONAS pour leur raccordement au réseau public d'assainissement en eaux usées.

##### **4.3- Branchement au réseau d'eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou superficiellement au point de rejet le plus proche.

Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement.

##### **4.4- Branchement au réseau d'électricité et de gaz**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité. Il en est de même pour le réseau public de gaz s'il existe. Toutefois tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau public de gaz.

##### **4.5- Branchement au réseau téléphonique**

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions au réseau téléphonique.

##### **4.6- les bouches d'incendie**

L'implantation des bouches d'incendie sur les voies principales au niveau des lots réservés pour les constructions d'habitation de famille 3 et 4 qui sont ouvertes aux publics et dont la hauteur dépasse 18 mètres, et toute construction à hauteur élevée.

#### **Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :**

Ne peuvent être autorisés que des lotissements ou morcellements donnant des parcelles de formes régulières compatibles avec l'implantation des constructions et conformément au présent règlement.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de construire doit être refusée et sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la loi.

Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement.

Les surfaces et fronts minimums seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement.

Toutefois certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au présent règlement peuvent être constructibles même si elles ne répondent pas à ces minima à condition qu'elles aient déjà fait l'objet de titres fonciers individuels.

Tout remembrement ou fusion de plusieurs lots ou morcellement entrepris en dehors d'une opération de lotissement est subordonné à l'accord de la Municipalité.

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics :**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics peuvent être selon les zones dans lesquelles elles se trouvent soit à l'alignement, soit en retrait d'une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune des zones.

Les constructions doivent avoir un nombre de façades déterminé donnant sur des voies qui répondent aux normes du **Code de la Sécurité et de Prévention des Risques**

**d'Explosion et de Panique dans les Bâtiments**

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au R.D.C.

Aux étages, peuvent être autorisés les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés du nu de l'alignement, ainsi que des "guennaria" ou des balcons en porte-à-faux uniquement sur les rues de 6 mètres et plus de largeur, et dans les conditions suivantes :

- La hauteur libre sous saillie doit être supérieure ou égale à 4,30 mètres à partir de la voie ;
- La saillie doit être inférieure ou égale à 80 cm comptés à partir du nu de l'alignement sans toutefois dépasser 7 % de la largeur de la voie; avec un maximum de 1 m de profondeur;
- La longueur de la partie en saillie doit être inférieure ou égale au 1/3 de la longueur de la façade du bâtiment sans excéder 3 mètres par saillie.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux voies publiques et, le cas échéant, de respecter les prescriptions de retrait édictées par les arrêtés d'alignement. (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :**

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers. Aucune tolérance ne peut être étudiée sans être accompagnée du consentement écrit du voisin concerné. Toutefois, le requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune. Dans tous les cas cela ne devra porter aucune atteinte à l'aspect esthétique du quartier et que cette tolérance ne peut être inférieure à 10 % du retrait réglementaire exigé.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux terrains voisins. (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).

Lorsqu'une façade autre que celles donnant sur la voie publique comporte une ou plusieurs saillies, les distances considérées par le présent règlement doivent être mesurées à partir du nu extérieur de la saillie la plus avancée. Cette disposition ne s'applique pas aux corniches et aux bandeaux ne dépassant pas 20 cm.

**Les retraits entre deux parcelles de typologies différentes :**

En cas de juxtaposition de typologies de hauteurs différentes et au cas où un retrait est nécessaire, la règle à respecter est la suivante :

- Pour la typologie la plus basse, le retrait est égal à la demi - hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Pour la typologie la plus élevée, le retrait doit être calculé de sorte que la somme des deux retraits soit au minimum égale à la hauteur de la construction la plus haute.

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale aux **3/5** de la hauteur du plus haut et jamais inférieure à 4 mètres.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) :**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

Pour chacune des zones, un coefficient d'occupation du sol maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable.

Le dépassement du C.O.S. pourra être toléré dans les conditions suivantes :

- dans le respect du coefficient d'utilisation foncière ;
- dans le respect des droits des tiers ;

Et dans les cas, sans que cela puisse engendrer un gêne ou une nuisance quelconque.

**Article 10 - Hauteur maximale des constructions :**

Le gabarit en tout point de l'alignement d'une construction (qu'il s'agisse de l'alignement sur la voie publique ou sur cours) est défini par deux segments de lignes tracés dans un plan normal à l'alignement et comportant :

- une verticale élevée au point d'alignement considéré ;
- et une droite inclinée à 45° vers le bâtiment et attachée au sommet de cette verticale.

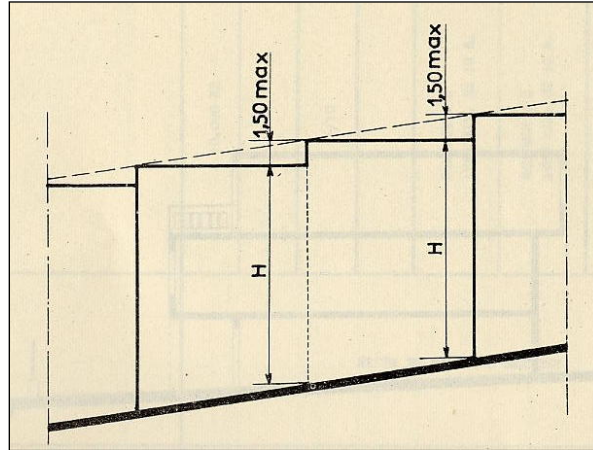
La verticale du gabarit est mesurée du point haut du trottoir jusqu'au point d'attache de la droite à 45° et sera limitée pour chaque zone.

Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

La hauteur sous plafond pour les locaux habitables (bureaux, habitations, etc..) est fixée à 2,80 m minimum et 5 m maximum au RDC.

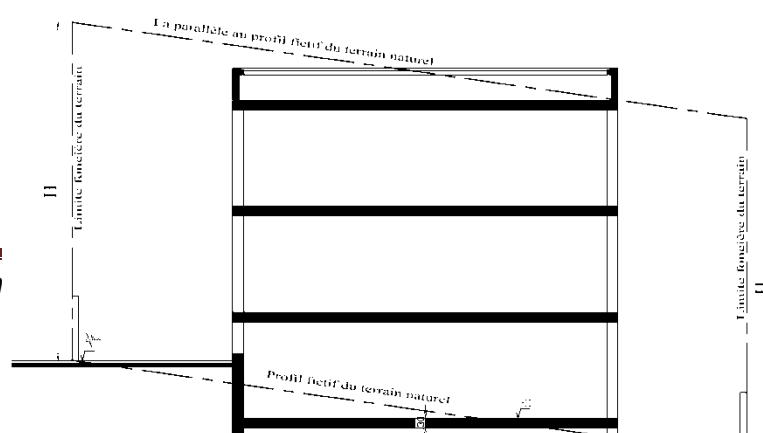
La hauteur sous dalles (y compris retombée de poutres) pour les sous-sols et les étages à vocation de parking est fixée à 2,5 m maximum.

Dans le cas de façades en bordure de voies en déclivité, les constructions sont divisées en sections, de telle sorte qu'en aucun point la hauteur effective de la construction ne dépasse de plus de 1,50 mètre par rapport au profil de la voie, les limites de hauteur prescrites.

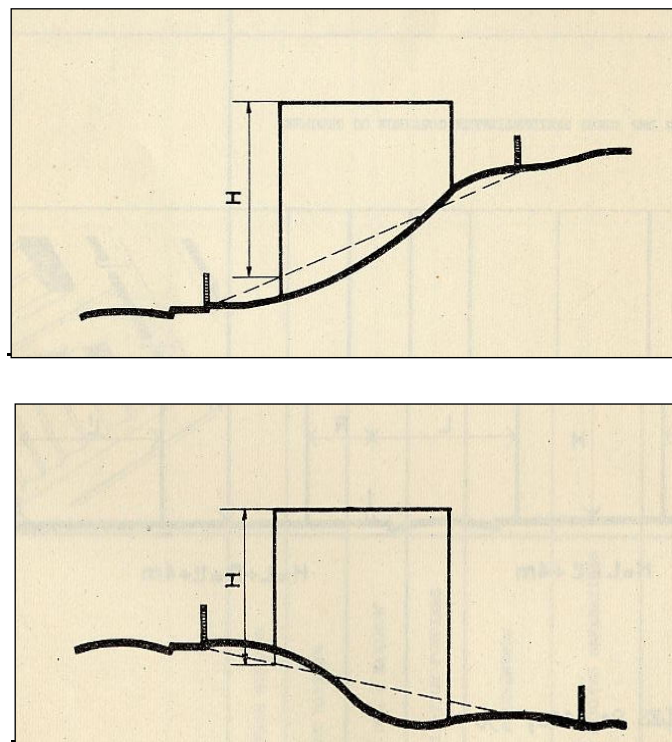


Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel et obtenu par la ligne fictive joignant les côtes de nivellement situées sur les deux limites foncières opposées du terrain. La hauteur est déterminée par une ligne parallèle au profil conventionnel situé à une distance correspondant à la hauteur réglementaire définie pour chaque zone et suivant deux verticales élevées au droit des deux côtes limitant le profil conventionnel. Cette hauteur doit être mesurée à l'axe de la construction.

Règlements

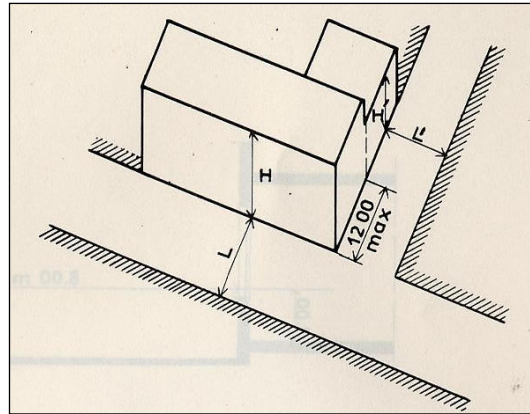


Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une voie sur un terrain en déclivité par rapport à cette voie, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel du terrain correspondant à l'axe de la construction. Le profil conventionnel du terrain se définit par la ligne fictive qui rejoint les côtes de nivellement de deux points situés dans l'axe de la parcelle, respectivement sur l'alignement de la voie et sur la limite opposée du terrain.

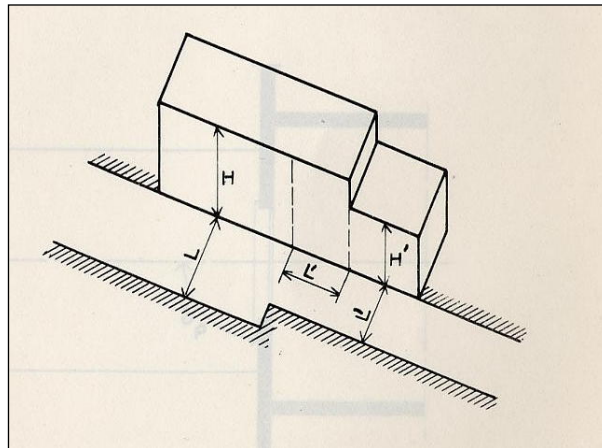


Lorsqu'une construction est située à l'angle de deux voies où les hauteurs autorisées sont différentes, la plus grande de ces deux hauteurs sera autorisée sur l'autre face, mais sur une longueur maximum de 12 mètres, cette longueur étant comptée à partir de l'intersection des alignements.

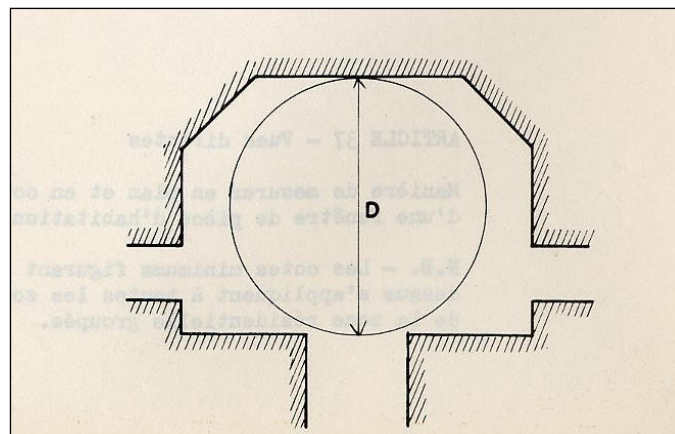




Quand une construction est située au droit d'un changement de largeur de voie, la hauteur autorisée dans la partie la plus large sera également autorisée dans la partie la plus étroite sur une longueur au plus égale à sa largeur.



Si une construction prend vue sur un espace libre public (place, square, parking, espace vert ...), sa hauteur sera au plus égale au diamètre du plus grand cercle qui peut être inscrit à l'intérieur des alignements de cet espace libre.



- La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable.
- Dans tous les cas, cette hauteur est toujours inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait  $H \leq L + R$ , (H : la hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie) ; et calculé à partir de la cote zéro le trottoir.
- la hauteur maximale des constructions doit être mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère,
- Toutefois, cette hauteur peut ne pas être atteinte au vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6, 7, 9 et 14.

**TOLERANCES DE DEPASSEMENT DE HAUTEUR**

Par tolérance à ce qui précède, pourront être accordés les dépassements suivants :

- des bandeaux, corniches et acrotères sans dépasser la parallèle à l'oblique du gabarit situé à 0,20mètres de distance à celle-ci ;
- des garde-corps ajourés ne devant pas dépasser la parallèle à l'oblique du gabarit situé à 1 mètre au-dessus de celle-ci mesuré verticalement ;
- des cages d'escalier, d'ascenseurs et de monte-charge sur cour sans dépasser de 4,50 mètres le plancher bas du dernier étage desservi et des souches de conduite de fumée et de ventilation à condition que leur parement extérieur soit à 1 mètre au moins en arrière de la verticale du gabarit.

Ces constructions ne pourront dépasser de plus de 2.20 mètres la hauteur limite prescrite et doivent s'intégrer à l'architecture, éventuellement à l'aide d'éléments appropriés (tels que bandeaux, pergolas, poutres, etc...), sans toutefois augmenter le volume des constructions formées.

Si un bâtiment est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur de la verticale du gabarit déterminée par la voie la plus large, au point d'intersection des alignements sera autorisée en retour pour la voie la moins large jusqu'à concurrence d'une longueur de 10 mètres.

Si le bâtiment comporte un pan coupé, la longueur prévue dans l'alinéa précédent comptée à partir des extrémités du pan coupé sera limitée à dix mètres ; d'autre part, l'augmentation de hauteur dont peut bénéficier ce pan coupé ne s'appliquera en retour dans les deux voies, que si le pan coupé a une longueur supérieure à 8 mètres.

La même règle sera appliquée à un bâtiment situé en bordure d'une place ou d'un carrefour et dont les façades présentent des vues différentes.

De plus, lorsque la pente de la voie est supérieure à 3%, la façade des bâtiments est divisée en sections de telle sorte qu'en aucun point la hauteur effective de la construction ne dépasse de plus de 1,50m les limites de hauteur prescrites.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modification de constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et respecter les prescriptions ci-dessous.

De plus, lorsque la pente de la voie est supérieure à 3%, la façade des bâtiments est divisée en sections de telle sorte qu'en aucun point la hauteur effective de la construction ne dépasse de plus de 1.50 mètre les limites de hauteur prescrites.



#### ▪ **AMENAGEMENT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages et installations servant à l'aménagement extérieur des constructions devront respecter la salubrité et le bon usage des espaces publics. Leur aménagement et leur entretien ne devra créer aucun désagrément ni aucune gêne aux voisins et aux passants.

Ils doivent notamment ne pas masquer les appareils d'éclairage public et de signalisation, ni gêner la pose, l'entretien et l'usage de ces appareils, des édicules et de toutes installations établies par les services publics ou concédés.

Lorsqu'ils pourraient masquer les emplacements réglementaires réservés aux plaques de rues et aux numéros d'immeubles, de nouveaux emplacements seront fixés en accord avec les services intéressés.

Tous ces ouvrages doivent, d'autre part, être distants d'au moins 1.20 mètre des surfaces verticales élevées à l'aplomb de la bordure de trottoir.

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions doivent prendre appui sur celle-ci sans participer d'aucune façon à leur stabilité.

Ils doivent respecter leur salubrité et leur habitabilité et, notamment, ne pas masquer les baies de fenêtres, portes et boutiques, que les locaux desservis soient occupés ou non.

Les escaliers doivent être incorporés à la masse.

Les balcons et les escaliers doivent avoir un garde-corps d'une hauteur minimale de 0.9 mètres et respectant les normes de sécurité.

#### ▪ **SERVITUDES ESTHETIQUES**

Les couvertures en tuiles et les toits à pente visible sont interdits. Cependant, ce mode de construction pourra être autorisé dans les zones industrielles ou à caractère agricole.

Les façades latérales et postérieures de toutes les constructions ainsi que les façades des bâtiments annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle. Les façades doivent être blanchies sauf si elles sont exécutées en pierre, marbre, béton lavé ou en brique de parement. Les couleurs de menuiseries seront de teinte grise, bleu ciel, marron clair, beige. Des enduits faiblement colorés et des couleurs de menuiserie différentes peuvent être admis à la demande spéciale du propriétaire. Ces règles sont également applicables aux aménagements, transformations ou surélévations d'immeubles existants ainsi qu'aux magasins et boutiques.

#### ▪ **MITOYENNETE**

Pour qu'une construction élevée en mitoyenneté puisse être autorisée, l'alignement des façades, les hauteurs d'étages, des bandeaux, des appuis de fenêtres, doivent être en harmonie avec ceux de l'immeuble auquel la construction s'accrole. De même, les couleurs des enduits doivent être analogues et en parfaite harmonie.

#### ▪ **AMENAGEMENT DES MURS PIGNONS**

Lorsqu'un mur aveugle, dit "mur-pignon" est mis totalement ou partiellement à découvrir par suite de travaux de démolition ou de construction, contigus à ce mur, les parties du dit mur-pignon visibles des voies doivent être ravalées et harmonisées avec les façades adjacentes. Cette harmonisation s'applique tant à l'aspect et à la teinte des matériaux qu'à leurs dispositions architecturales. Les constructions alignées doivent toujours comporter en repère d'alignement nu de 0.20 mètre x 0.20

mètre sur la face antérieure des murs séparatifs, à 1.50 mètre au plus du niveau du trottoir.

#### ▪ **CLOTURE**

Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Au droit des commerces et services ouverts en retrait par rapport au domaine public, des portiques signalétiques sur rue, d'une hauteur minimale de 2.5 mètres hors tout, peuvent être posés dans l'alignement des clôtures et sur avis des services concernés de la commune.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 1.80 mètre (1.20 mètre mur bahut et 0.60 mètre clair voie).

Dans les lotissements, l'aspect des clôtures sur la voie publique devra respecter le règlement prévu par le cahier des charges.

Lorsque ce règlement limite la hauteur du mur bahut à 0.80 mètre et lorsque cette règle ne peut être respectée pour des raisons de préservation d'intimité ou de sécurité et lorsque le masquage des vides de la clôture s'avère insuffisant, il pourra y être relevé, à titre exceptionnel sans que la hauteur du mur bahut puisse dépasser 2.20 mètres.

Les clôtures séparant deux cours voisines ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,20 mètres mesurée au-dessus du niveau de la cour la plus élevée.

Partout où ces clôtures interceptent des prospects réglementaires (cours communes, zones non aedificandi) elles doivent être constituées par des ouvrages à claire-voie dont les pleins ne peuvent occuper plus du cinquième de la surface répartie uniformément. Il est interdit de masquer les vides de ces clôtures par des doublages (tels que panneaux de tôles, treillages à mailles serrées, etc...), sans qu'il en soit tenu compte pour la détermination des prospects. Les bas édifices accessoires peuvent être édifiés dans les cours d'habitation. On doit aménager devant leur façade des prospects de 8 mètres au moins et leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.

Ils ne peuvent être adressés qu'à des murs aveugles. Des perrons, emmarchements et autres ouvrages décoratifs ne portant pas atteinte à la salubrité des constructions pourront être édifiés dans les cours.

#### ▪ **AMENAGEMENT PROVISOIRE**

Les clôtures provisoires d'immeubles ou de chantiers (palissades) ne doivent pas dépasser une hauteur de :

- 2.25 mètres si elles clôturent un chantier en sous-sol,
- 4 mètres si elles se trouvent dans une zone de protection,
- 6 mètres dans les autres cas.

Les aménagements provisoires installés en toutes circonstances occasionnelles (fêtes, expositions saisonnières, manifestations exceptionnelles, etc...) peuvent comporter certaines dérogations aux dispositions ci-dessus.

D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible avec le caractère général de la commune.

Même pour les constructions inachevées et dont les travaux sont en arrêt, les terrains doivent être obligatoirement clôturés et les façades extérieures enduites et

badigeonnées, et ce, à l'expiration des délais de validité des permis de construire correspondants.

Les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet. Les enseignes devront être approuvées par les autorités municipales avant d'être apposées.

**Article 12 - Stationnement des véhicules :**

Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, les projets de constructions devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles, conforme aux ratios minimums suivants :

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Sièges d'administrations publiques (pour 100 m <sup>2</sup> de planchers H.O.)	0.5	0.5	Néant	1
Sièges de banques et établissements financiers (pour .100 m <sup>2</sup> de planchers H.O.)	0.75	0.75	1.5	3
Autres bureaux et sièges de sociétés établissements industriels, artisanaux et hôteliers (pour 100m <sup>2</sup> de planchers. H.O.)	0.5	1	1.5	3
Hôpitaux (pour .100 m <sup>2</sup> de planchers H.O.)	0.5	0.5	1	2
Hôpitaux et cliniques privés (pour .100 m <sup>2</sup> de planchers H.O.)	1	1.5	1.5	4
<b>HABITATION</b>				
Pour les logements de moins de 150 m <sup>2</sup>	1	0.5	Néant	1.5
Pour les logements de plus de 150 m <sup>2</sup>	1	1	Néant	2
<b>Commerces et services</b>				
Commerces et agences bancaires ou d'assurances (Pour .100 m <sup>2</sup> de plancher HO)	1	2	3	6

Salle à usage d'audition de spectacles et de conférence ou à usage multiple (pour 10 m <sup>2</sup> du 1/3 de plancher HO)	1	10	1	12
Restaurants et locaux assimilés (pour 100 m <sup>2</sup> de plancher H.O)	1	2	3	6
<b>Equipement et complexes sportifs</b>				
Stades (pour 20 places assises)	Néant	1	Néant	1
<b>Etablissements scolaires et universitaires</b>				
Etablissements primaires (salle de classe)	1	Néant	Néant	1
Etablissements Secondaires (salle de classe)	2	1	Néant	3
Etablissements d'enseignement supérieur (100 places)	2	8	Néant	10
<b>Usage industriel</b>				
Etablissements industriels et petits métiers (pour 10 emplois)	1	1	Néant	2

Le surplus de la norme applicable aux zones saturées UC 1, UC 2, UC 3 pourra ne pas être appliqué, dans les cas suivants :

- toutes zones y compris les PAD dont le CUF est supérieur ou égal à 3 sont considérées comme des zones saturées,
- tous les paramètres des PAD restent valables à l'exception des normes de stationnement,

De même la satisfaction des autres besoins pourra ne pas avoir lieu sur la parcelle du projet en cas de contrainte ne permettant pas la programmation de la totalité du nombre de places de parking généré nécessaire dans le projet, le manque de places de parkings doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur et dans les conditions suivantes :

- pour les besoins visiteurs ;
- pour les besoins propres en totalité quand le projet est situé en zone piétonne ou bien si l'accès véhiculaire est rendu impossible par l'aménagement de la voie publique (tel que par l'infrastructure du métro léger) ou encore en cas de changement d'usage de constructions existantes et ne disposant pas d'un nombre de places de stationnement requis ;
- pour les besoins propres en partie, quand cela s'avère préférable pour des raisons techniques ou économiques ;
- et dans tous ces cas, quand il est possible de satisfaire le déficit engendré dans les environs du projet et quand le constructeur pourra conformément à la législation en vigueur, contribuer d'une manière jugée équivalente, à la réalisation de ces places de stationnement.

Les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques géométriques minimales suivantes : une longueur de 5 mètres, une largeur de 2.50 mètres et un dégagement de 6 mètres.

L'installation des établissements industriels ou commerciaux est, en outre subordonnée à la prévision, sur leur terrain, des dégagements nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

**Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, ces espaces devront être plantés à raison de 50 % au moins de leur superficie. Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

Les voies dont la largeur est supérieure ou égale à 10 mètres doivent être obligatoirement bordées d'arbres d'alignement.

**Servitudes d'espace vert :**

Dans les diverses zones, les espaces portés sur les documents graphiques frappés de servitudes « d'espaces verts qu'ils soient publics ou intérieurs à des constructions existantes doivent être protégés. Tous les arbres existants doivent être conservés en bon état.

**Cours :**

Dans les zones où des cours sont prévues, leur superficie peut être réduite par rapport à la norme pour tenir compte du tissu existant, du voisinage ou de la superficie de la parcelle et de sa configuration. Toutefois, en aucun cas la réduction ne pourra excéder 20% de la superficie réglementaire de la cour, et la vue directe des pièces d'habitation ne pourra être inférieure en longueur et en largeur à 4 mètres.

**Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :**

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures, y compris les murs et les cloisons.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1.2 mètre à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1.2 mètre, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau, tout en préservant l'affectation du sous-sol en place du parking.

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière est fixé par le règlement qui lui est applicable.

Sont comptabilisés dans le CUF tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), circulations horizontales (couloirs), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou pas, les galeries, etc...

**▪ PLANS D'ÎLOTS**

Dans toutes les zones, des règlements différents de ceux exposés dans le présent règlement pourront être proposés par le ou les propriétaires de la totalité des parcelles constituant un îlot.

Ils pourront être acceptés par l'Administration à condition que les constructions réalisées en application de ces règles :

- n'engendrent pas pour les îlots voisins de gêne par rapport aux constructions qui seraient édifiées en application du présent règlement ;
- ne modifient pas le caractère du quartier, et en particulier n'augmentent pas de plus de 1/3 la moyenne des CUF initialement prévus.

▪ **DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE**

Le dépassement du coefficient d'utilisation foncière est autorisé et pourra atteindre la valeur de 30% dans les cas de :

- Servitudes Architecturales entraînant une perte d'espaces ;
- Configuration particulière de parcelles ;
- Servitudes d'infrastructures.

▪ **CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE DE PARKINGS**

Les constructions à usage de parking à étages ne sont pas soumises à la limitation du C.U.F. Elles devront respecter les règles de gabarit (retraits, cos, hauteur) applicables à la zone en question. Dans le cas d'immeubles à usage mixte comportant des étages de parkings ; ceux-ci ne seront pas pris en considération dans le C.U.F.