

GUIDE TECHNIQUE
MODULE 1 :

DE LA PLANIFICATION URBAINE

GUIDE TECHNIQUE DES COLLECTIVITES
LOCALES EN TUNISIE



2020



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	4
I. PRINCIPES DE LA PLANIFICATION URBAINE.....	4
1. LES TEXTES EN VIGUEUR	4
2.ASPECTS DE LA PLANIFICATION URBAINE	5
II. PROJETS URBAINS	6
1. MONOGRAPHIE	7
2. SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT	9
3. PLAN DE COHERENCE DES COMMUNES (PCC)	11
4. PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN (PADU)	13
5. PLAN DE CONSERVATION ET DE VALORISATION (PCV)	17
6. PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL (PAD)	19
7. PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINES (PDU).....	21
8. MASTER PLAN	24
III. LES OUTILS DE GESTION URBAINE	26
1. PLAN DE LOTISSEMENT.....	26
2. PERMIS DE BATIR	31
3. DE L'EXTENSION URBAINE ANARCHIQUE	34

ABREVIATIONS :

CATU	Code de l'Aménagement des Territoires et de l'Urbanisme
CL	Collectivité Locale
DREH	Direction Régionale de l'Équipement et de l'Habitat
MEHAT	Ministère de l'Équipement d'Habitat et d'Aménagement du Territoire
PAD	Plan d'Aménagement de Détail
PADU	Plan d'Aménagement et de Développement Urbain
PAU	Plan d'Aménagement Urbain
PCC	Plan de Cohérence des Communes
PCV	Plan de Conservation et de Valorisation
PDU	Plan de Déplacement Urbain
ONAS	Office National de l'Assainissement
SDARE	Schéma Directeur d'Aménagement de la Région Economique
SONEDE	Société Nationale d'Exploitation et de Distribution des Eaux
STEG	Société Tunisienne d'Electricité et du Gaz

INTRODUCTION

La planification de l'aménagement du territoire et l'urbanisme sont prérogatives et une des responsabilités importantes de l'Etat et de ses collectivités locales. **Le nouveau Code des Collectivités Locales met une importance notable sur l'autonomie des Collectivités locales par rapport à cette tâche (Article III du nouveau Code des Collectivités Locales).**

La vision de la Commune et de ses citoyens sur la façon dont elle souhaite organiser et exploiter son territoire a un impact fort sur le développement dynamique et durable de l'infrastructure, des bâtiments, services et activités économiques et socio-culturelles dans un environnement sain et écologique.

L'aménagement du territoire et l'urbanisme sont l'expression spatiale des politiques économique, sociale, culturelle et écologique de toute une société et doit donc suivre un approche participative impliquant la société civile en veillant à ce que les stratégies nationales et régionales sont respectées. Les règles à suivre dans l'organisation et l'exploitation optimales de l'espace national, régional et local sont décrites dans le Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en vigueur.

Les résultats de la planification spatiale sont des documents divers qui représentent des outils exécutoires pour contrôler le développement de la Commune. Les étapes de leur élaboration et mise en œuvre sont décrites dans les chapitres suivants de cette partie du Guide technique.

I. PRINCIPES DE LA PLANIFICATION URBAINE

1. LES TEXTES EN VIGUEUR

- Le Code de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme - Loi N° 94-122 du 28 Novembre 1995, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- L'Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 3 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du plan d'aménagement urbain.
- Loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018, relative au code des collectivités locales.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018, modifiant et complétant l'arrêté du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

2. ASPECTS DE LA PLANIFICATION URBAINE

Dans la planification de son territoire, la Commune doit prendre en compte plusieurs aspects, notamment :

- a) Le développement durable et harmonieux intégré dans un cadre national et régional
- b) La promotion de la cohésion sociale et spatiale par la mise en place d'une nouvelle politique de la ville et d'un bon équilibre entre le développement des zones territoriales et urbaines et des espaces bâtis et de récréation
- c) Le respect pour l'environnement, les sites naturels et culturels, le patrimoine et le droit des citoyens
- d) Les opportunités et risques qui menacent l'environnement existant et présent, comme la topographie, les rivières, les zones inondables, les zones potentiellement contaminées, etc...
- e) La stimulation de l'économie régionale, le renforcement du secteur éducatif et culturel
- f) La bonne organisation du déplacement de la population, y compris les prévisions nécessaires pour assurer l'accès facile et sécurisé aux endroits publics à toute la population, notamment pour les enfants et les personnes à mobilité réduite et handicapées.

II. PROJETS URBAINS

Il existe plusieurs niveaux de **Projets urbains**, d'une taille qui englobe la totalité d'une Commune jusqu'à la planification d'une petite partie de son territoire. En conséquence, plusieurs types d'outils de planification existent. Ces outils sont complétés par des outils de gestion urbains pour que la commune puisse appliquer sur terrain les directives et les orientations des outils de planification et du développement territorial et urbain.

Les documents des projets urbains, quel qu'en soit le niveau, se composent :

- d'une partie écrite avec un descriptif des interventions envisagées.
- des pièces graphiques comme des plans, des images ou une maquette.

Dans les chapitres suivants, les particularités des outils de planifications divers sont expliquées :

1. Monographie/profil socio-économique

2. Schéma Directeur d'Aménagement et du Développement

3. Plan de Cohérence des communes

4. Plan d'aménagement Urbain (PAU)

5. Plan de Conservation et de Valorisation

6. Plan d'aménagement de Détail (PAD)

7. Plan du déplacement Urbain (PDU)

8. Master plan

III. Outils de gestion urbaine

1. MONOGRAPHIE

Chaque planification urbaine commence par une étude de l'état actuel de la situation de la Commune et de son aménagement du territoire existant qui représente une vue globale de la Commune.

Pour cela, la Commune collecte ses données actuelles dans un document qui s'appelle « **Monographie** » ou « **Profil socio-économique** », un document écrit avec un descriptif de l'état actuel et les statistiques pertinentes pour la planification urbaine. Ce document inclut des pièces graphiques et des photos dans plusieurs chapitres, par exemple :

1. Introduction
2. Historique du développement de la Commune
3. Répartition globale et l'utilisation du territoire
 - 3.1. Carte de l'aménagement existant (par exemple sur la base de Google Maps)
 - 3.2. Collection des Plans d'aménagement urbains existants
4. Le patrimoine existant
5. Présence des infrastructures publiques et privées notables dans la Commune et la société civile
6. Informations des secteurs
 - 6.1. Le secteur résidentiel
 - 6.2. Le secteur économique (activités, répartition par secteur, taux de chômage, etc.)
 - 6.3. Le secteur éducatif et soins des enfants (évolution du niveau d'éducation de la population)
 - 6.4. Le secteur de santé (aspects qualitatifs et quantitatifs, hôpitaux, centres de santé, etc.)
 - 6.5. Le secteur du transport intégrant tous les modes de transport, y compris les piétons
 - 6.6. Les services publics et privés (électricité, assainissement, approvisionnement en eau, communication, etc.) avec taux de branchement
 - 6.7. Le secteur socioculturel et de récréation (activités, bibliothèques, cinémas, centres culturels, centres sportifs, parcs publics, lieux de culte etc.)
 - 6.8. L'environnement et la gestion des déchets, la protection de la population et la sécurité.

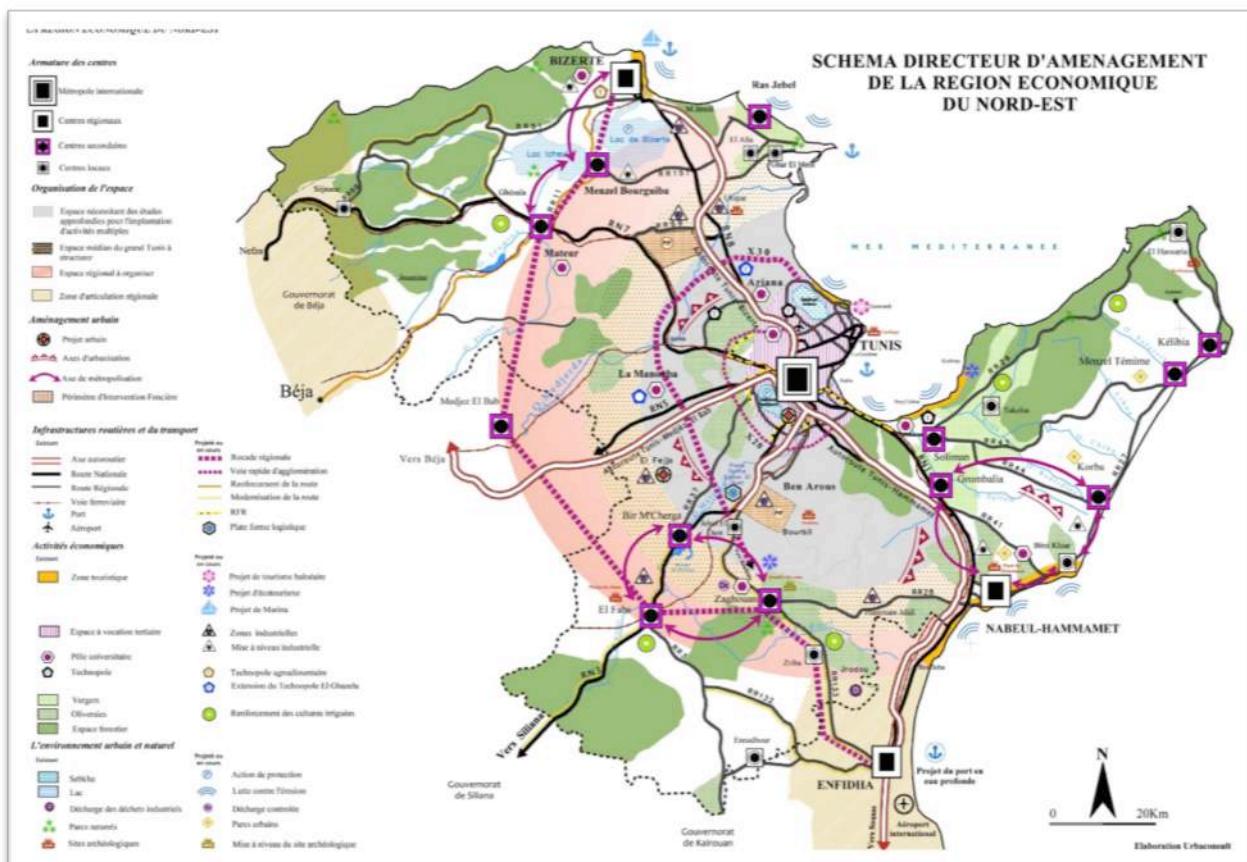
Chaque chapitre doit présenter une conclusion des informations et un descriptif de la vision de la Commune sur le développement futur de chaque secteur.

L'objectif de cette Monographie est de regrouper les informations pertinentes, concrètes et précises dans un dossier et de les mettre à la disposition des autorités compétentes dans la planification urbaine afin de développer un Plan d'aménagement et de développement urbain qui corresponde exactement aux besoins de la Commune.

Etant donné que cette étude englobe la totalité de la population, c'est un exercice concerté incluant l'administration de la Commune, la société civile, les entrepreneurs, les fonctionnaires publics et autres citoyens. Ils y contribuent au travers d'un [Comité interministériel pour l'aménagement du territoire](#). Il s'agit d'un comité créé spécifiquement à cette fin. Cette étude intègre également des enquêtes publiques effectuées par des [prestataires expérimentés](#), comme une évaluation de satisfaction des citoyens, le comptage du trafic, l'évaluation des statistiques etc. Si la Commune ne dispose pas d'assez de compétences pour guider l'élaboration d'une Monographie, elle peut se renforcer avec un prestataire compétent dans ce domaine.

2. SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT

Schéma Directeur d'Aménagement de la Région Economique (SDARE) du Nord-Est



Source : <http://www.equipement.tn>

L'élaboration des dits schémas n'appartient pas aux Collectivités Locales mais ces schémas les guident dans leurs planifications urbaines. Ils fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des zones territoriales concernées au niveau national, gouvernemental ou régional compte tenu :

- Des relations avec les régions voisines
- De l'équilibre à conserver entre l'expansion urbaine et l'exercice des activités agricoles et d'autres activités économiques
- De la nécessité de protéger les sites naturels et culturels y compris les sites archéologiques, et les zones de sauvegarde, tels que définis par la législation en vigueur

Les schémas assurent l'organisation de l'utilisation de l'espace en orientant l'implantation des programmes de l'État, des collectivités publiques locales, des établissements et services publics et en œuvrant à leur cohérence dans le cadre des perspectives de développement économique et social.

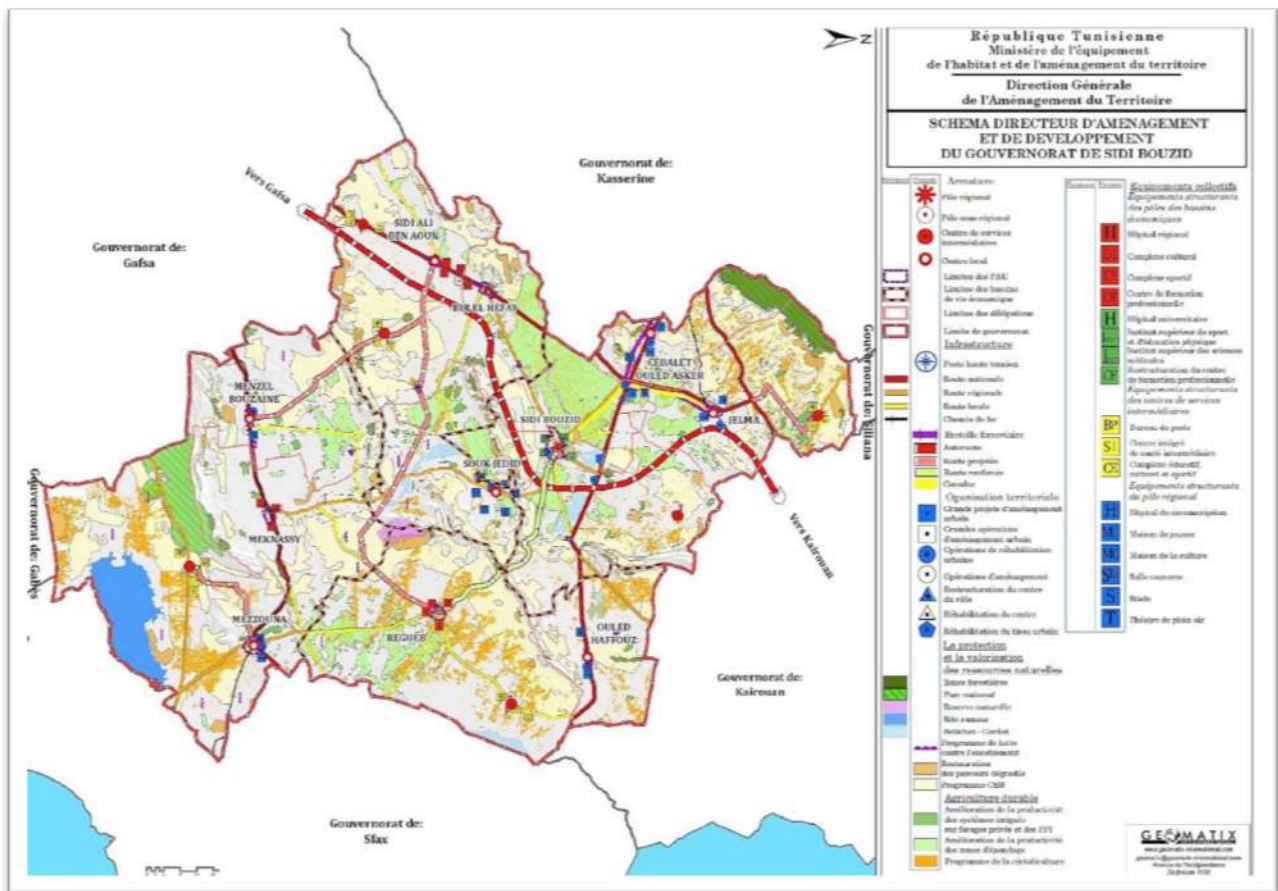
Ces schémas déterminent notamment :

- L'utilisation générale des sols
- Le tracé des grandes infrastructures
- L'organisation générale du transport
- La localisation des équipements structurants,
- L'emplacement des services et des activités les plus importantes
- Les sites culturels y compris les sites archéologiques
- Les zones de sauvegarde
- Les monuments historiques à conserver ou à mettre en valeur
- Les orientations générales de l'expansion et du développement des agglomérations urbaines

Ils tiennent également compte des risques naturels et des impacts sur l'environnement.

Les plans d'aménagement urbain, les opérations d'aménagement et tous les projets d'infrastructure et d'équipement doivent se conformer aux indications des schémas directeurs d'aménagement.

Etude du schéma directeur d'aménagement et de développement du gouvernorat de Sidi Bouzid

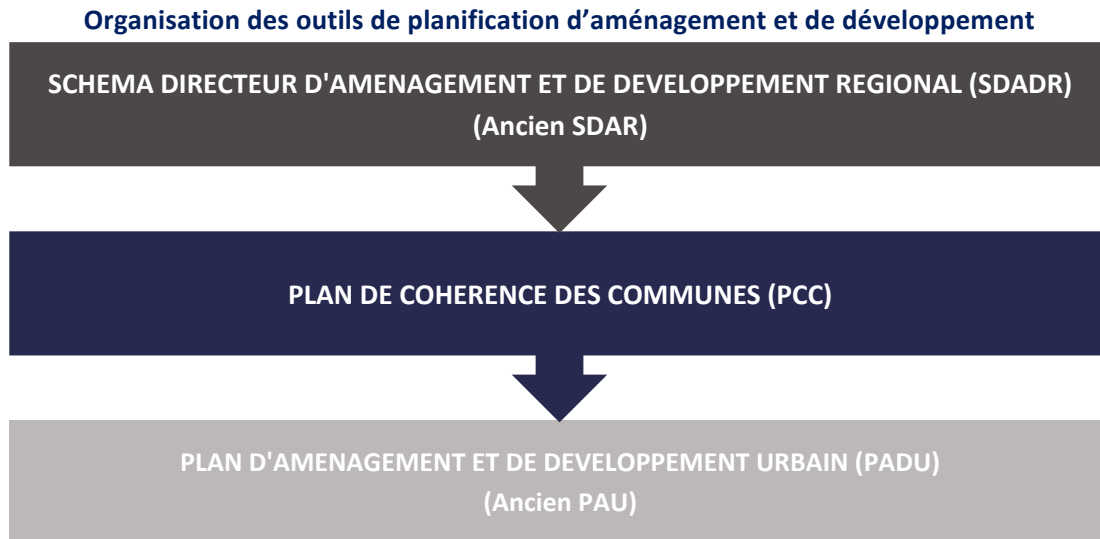


Source : www.equipement.tn

3. PLAN DE COHERENCE DES COMMUNES (PCC)

3.1 Le PCC

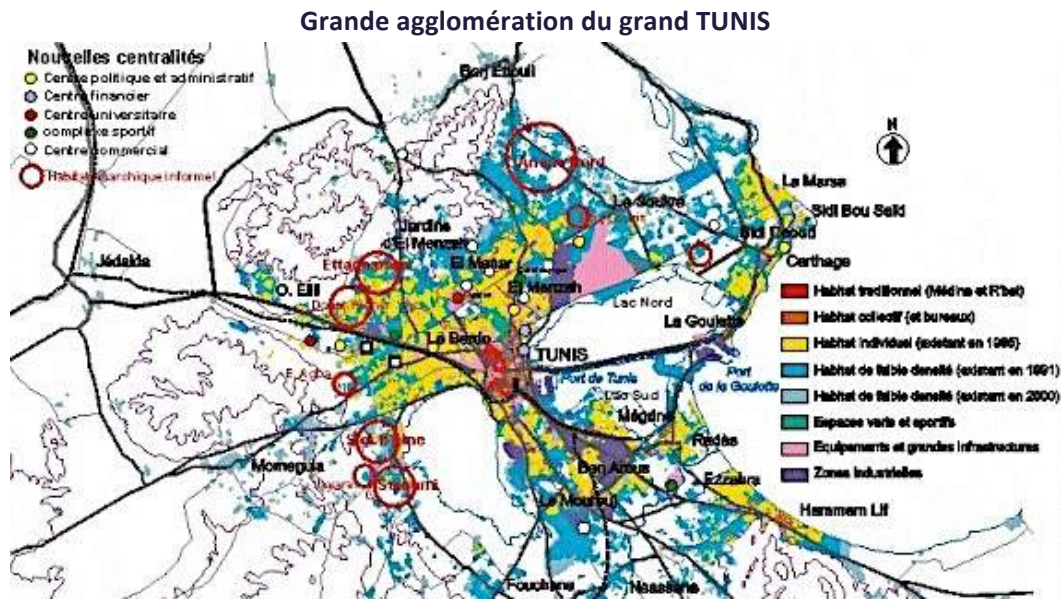
Ce document urbain est une pièce intermédiaire entre le schéma directeur d'aménagement et de développement régional (SDADR) et le plan d'aménagement et de développement urbain (PADU). Ces deux documents se substituent au SDAR et au PAU.



Le plan de cohérence des Communes est l'outil de planification et d'orientation urbaine intercommunale entre deux communes ou plus. Le PCC fixe et cible les objectifs suivants :

- Créer un paysage urbain harmonieux entre les communes avoisinantes à travers l'ordonnancement spatial et fonctionnel des différentes zones contigus des communes.
- Garantir une homogénéité des grandes agglomérations urbaines compte tenu de leurs prolifération, extension et chevauchement des limites comme Grand Tunis et Grand Sousse.
- Garder et conserver les caractéristiques architecturales, architectoniques, historiques et culturelles des communes mitoyennes par la création d'un support réglementaire commun.
- Déterminer les servitudes des voies structurantes qui traversent les communes mitoyennes et le réseau du transport public.
- Viser une programmation unifiée et commune des équipements publics structurants.
- Mettre les dispositifs de protection nécessaires pour les zones naturelles, sensibles et inondables.

NB : le PCC est un acte et un document de consentement intercommunal qui cible une vision urbaine cohérente, globale et bien intégrée dans l'espace.



Source : <https://doi.org/10.4000/cybergeog>

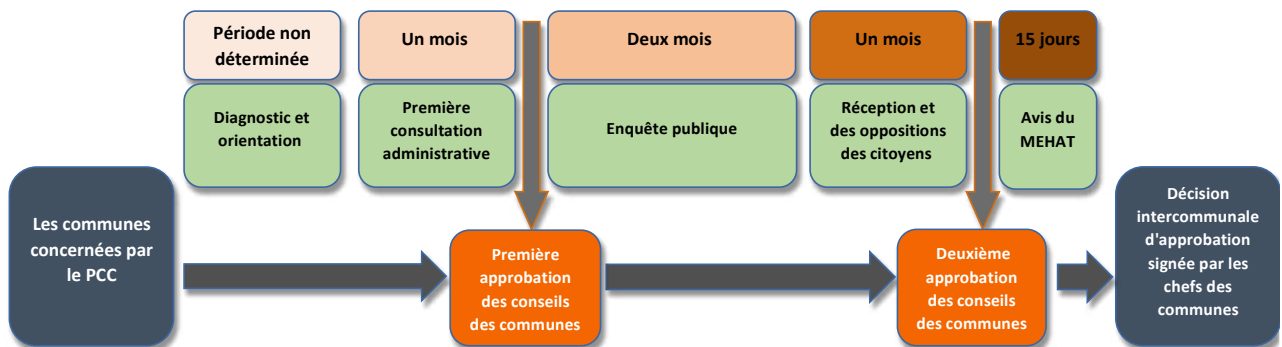
3-2 Elaboration d'un PCC :

Ce document urbain est effectué sur initiative

- des communes mitoyennes concernées ou
- du Ministre de l'équipement ou
- du Conseil supérieur des communes

Et à la suite d'un rapport qui détermine et argumente les besoins.

Les communes peuvent déléguer cette tâche à une commune ou demander l'assistance du Ministère de l'Équipement pour sa réalisation. L'élaboration d'un PCC s'étale sur une période de quatre mois et demi répartis comme le montre le diagramme suivant :



NB : le ministère chargé et responsable de l'urbanisme contrôle et vérifie le bon déroulement et la bonne application des lois en vigueur stipulées dans le code d'aménagement et de développement urbain. Si les textes ne sont pas respectés le ministère informe le gouverneur territorialement concerné pour prendre les directives nécessaires et stipulées par la loi.

4. PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN (PADU)

4.1 PADU

Le Plan d'aménagement de développement urbain d'une Commune est l'outil de planification exécutoire le plus important qui fixe les règles et servitudes d'utilisation des sols et déterminent :

- Les zones selon l'usage principal qui leur est assigné ou selon la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées et celles qui doivent y être interdites.
- La densité des constructions autorisée dans chaque zone fixée ou dans chaque partie de la zone, en fonction de la capacité de l'accueil de l'infrastructure et des équipements collectifs déjà existants ou à réaliser, de la qualité des sols de ces zones, des risques naturels éventuels et des facteurs environnementaux.
- Le tracé des voies de circulation à maintenir, à modifier ou à construire et la fixation de leurs caractéristiques.
- Les zones de protection des monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites culturels, archéologiques, agricoles et naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de pression, de sauvegarde ou de mise en valeur ainsi que les zones devant être conservées eu égard à leur spécificité, telles que le littoral.
- Les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements collectifs, aux équipements d'utilité publique, aux espaces verts et aux places publiques et ce, conformément à une grille d'équipement fixée par décret.
- Les règles d'urbanisme relatives au droit d'implantation des constructions, à leur nature et à leur affectation, à condition de respecter les procédures pouvant renforcer l'intégration sociale au sein des agglomérations, une meilleure utilisation des sols, mais également de respecter les besoins générés par la situation particulière des personnes à mobilité réduite et handicapées dans l'établissement des Plans d'aménagement et de développement urbain.

L'élaboration ou actualisation d'un plan d'aménagement urbain est un processus long qui implique plusieurs niveaux gouvernementaux. Habituellement, l'actualisation est faite tous les 10 ans.

NB : Dans le nouveau code le mot développement a été ajouté au Plan d'aménagement urbain pour valoriser les points suivants :

- *Mettre en valeur le lien entre le développement économique, social et la planification*
- *Limiter la discordance entre réalité sur terrain, les documents de planification urbaine et pousser les différents secteurs à fonder leurs décisions en fonction du PADU*
- *Faire participer tous les intervenants dans les projets urbains selon le mécanisme de l'approche participative*

4.2 ELABORATION DU PADU

Etape 1 : projet de PADU

Selon l'Article 16 du Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (Version 1995), la Collectivité publique locale concernée se charge, en collaboration avec les services territorialement compétents relevant du Ministère chargé de l'Urbanisme, de l'établissement des projets de plans d'aménagement urbain et de leur révision. Le projet de plan est ensuite transmis aux entreprises et établissements publics concernés ainsi qu'aux services régionaux, ou le cas échéant aux services centraux pour avis et ce, dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de réception. Le défaut de réponse dans les délais équivaut à une approbation tacite de leur part du projet du plan. Ce document est le sujet d'une rectification dans le nouveau Code d'aménagement et du développement territorial et d'urbanisme (CADUT) au niveau des délais (voir schéma ci-dessous).

Etape 2 : Enquête publique

Le projet de plan est par la suite soumis au Conseil municipal ou régional, selon le cas, qui en ordonne l'affichage au siège de la municipalité, de la délégation ou du Gouvernorat afin que le public en prenne connaissance. Un avis d'enquête le concernant sera communiqué dans la presse et sur les ondes et publié au Journal Officiel de la Tunisie (JORT) ou des Collectivités Locales (JOCL). Au cours des deux mois suivant cette procédure, tout intéressé peut consigner ses observations ou oppositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la Commune, de la délégation ou du Gouvernorat concerné, ou adresser un mémoire d'opposition par lettre recommandée à l'autorité administrative concernée.

Etape 3 : Vérification et amélioration

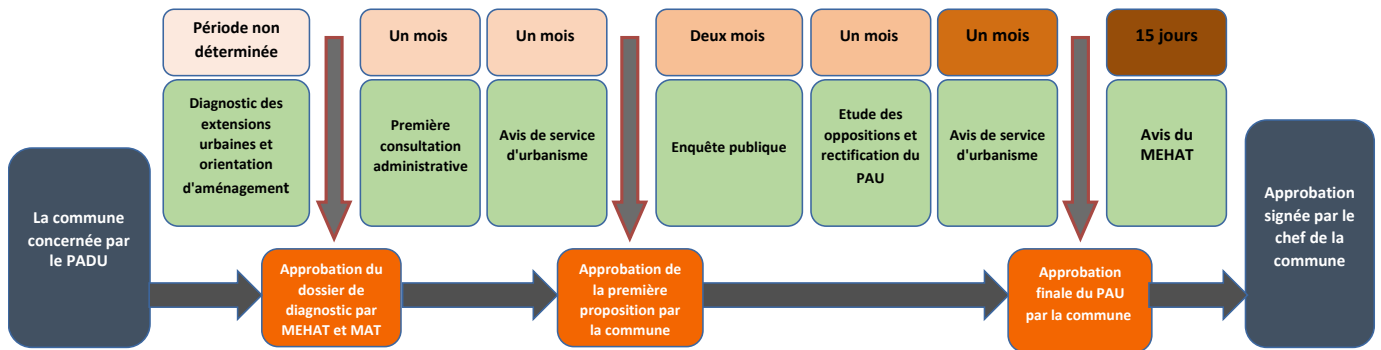
Le Conseil municipal ou régional doit observer les orientations figurant dans les schémas directeurs d'aménagement, les plans de protection et de mise en valeur des sites culturels, des zones de sauvegarde, des zones voisines aux monuments historiques, des sites naturels, et des ouvrages militaires, s'ils existent. Pour cela, une vérification par les services autorisés du Ministère d'Urbanisme est obligatoire pour s'assurer que le plan est en harmonie avec les autres plans d'aménagement des zones avoisinantes et en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

Etape 4 : Approbation du PADU

Après cette vérification, le projet du Plan et les observations, suggestions et avis des entités gouvernementales sont soumis au Conseil municipal ou régional intéressé pour délibération pendant

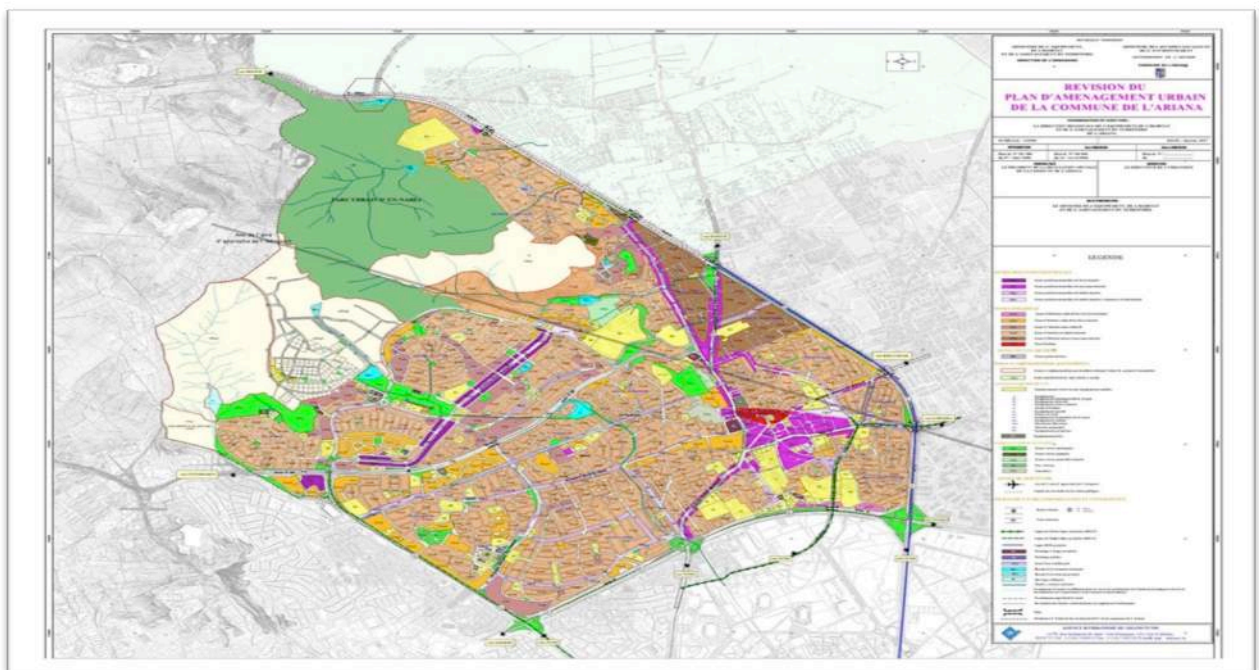
une durée qui ne dépasse pas trois mois. Ensuite, le plan d'aménagement urbain sera adopté par arrêté du Gouverneur territorialement compétent sur la Commune. A partir de l'approbation, le plan est en vigueur et sert d'outil de planning territorial exécutoire de la Commune. Il doit ensuite être affiché au siège de la Commune.

Le diagramme ci-dessous explique la chronologie de l'élaboration d'un PADU :



NB : le ministère chargé et responsable de l'urbanisme contrôle et vérifie le bon déroulement et la bonne application des lois en vigueur stipulées dans le Code d'aménagement et de développement urbain. Dans le cas où les textes ne sont pas respectés le ministère informe le gouverneur territorialement concerné pour prendre les directives nécessaires et stipulées par la loi. La période d'étude ne doit pas dépasser 18 mois (Auparavant 24 mois).

Exemple : PADU de l'Ariana



www.Eman.revues.org

4.3 LES REGLEMENTS GENERAUX D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

L'article 27 du Code stipule : A l'exception des zones couvertes par des plans d'aménagement approuvés ou des zones soumises à des règlements particuliers, toutes les opérations de construction sont soumises à des règlements généraux d'urbanisme approuvés par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ces règlements prévoient :

- la localisation et le volume des constructions, le mode de leur implantation, et leur accès
- la délimitation et la répartition
 - Des espaces verts
 - Des places publiques
 - Des équipements collectifs
- le mode d'implantation
 - Des infrastructures
 - Des équipements d'utilité publique
- la préservation de l'environnement et la prévention des risques naturels.

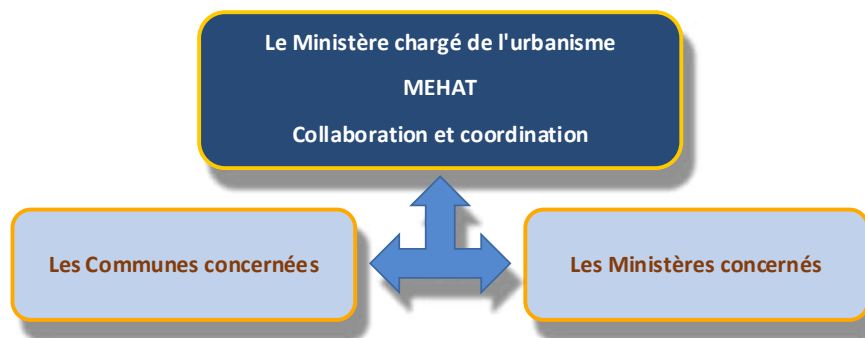
Ces règlements prennent en considération les besoins engendrés par la situation particulière des personnes à mobilité réduite et handicapées.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Agriculture, fixe les surfaces minimales des exploitations agricoles et les surfaces maximales des constructions pouvant y être érigées. Il appartient à l'administration de la commune de veiller à ce que le plan d'aménagement et de développement urbain soit respecté et des mesures régulatrices ou punitives soient prises en cas de non-respect des dispositions.

5. PLAN DE CONSERVATION ET DE VALORISATION (PCV)

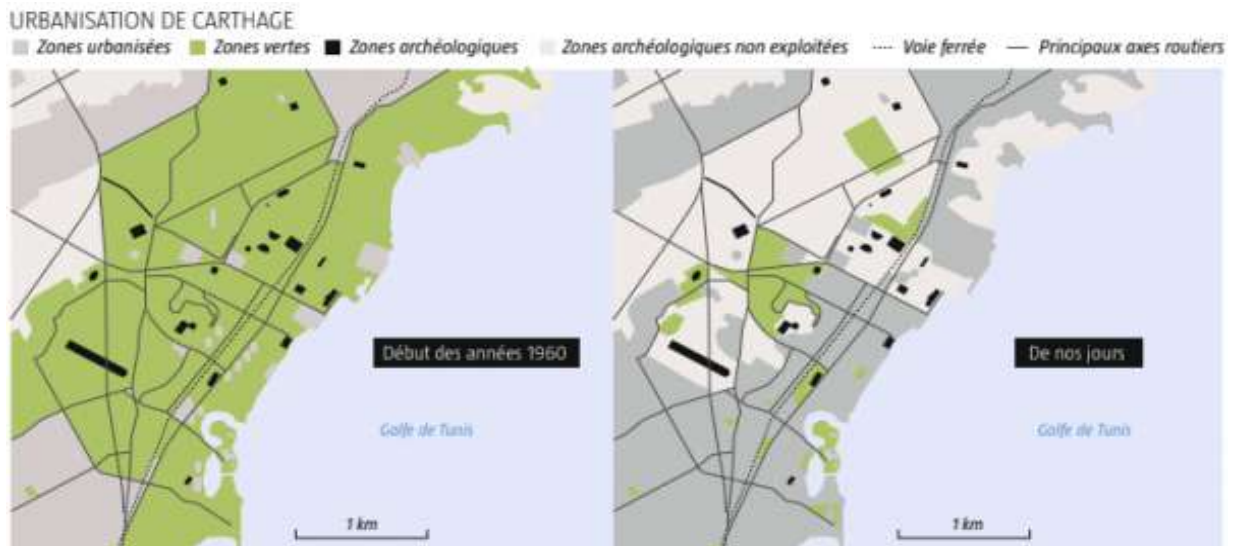
5.1 PCV

Le plan de conservation et de valorisation est un document de planification urbaine élaboré par la Direction générale de l'urbanisme en coordination et collaboration avec les ministères, les communes concernées, les composantes de la société civile et les citoyens selon une approche participative.



Le plan de conservation et de valorisation concerne une zone bien déterminée et précise une stratégie et une vision d'intervention pour ces zones à caractère sensible et fragile. Dans les zones délimitées par l'étude le PCV se substitue au PADU.

Plan montrant l'évolution de Carthage



Source : <https://www.jeuneafrique.com/mag/606865/politique/tunisie-le-patrimoine-urbain-menace-de-destruction/>

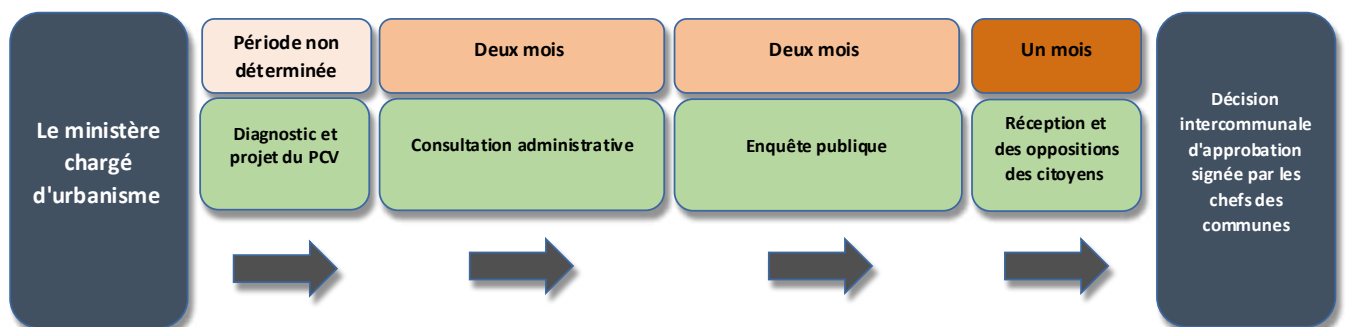
Site archéologique à Carthage



Source : <http://jurisurba.blogspot.com>

5.2 ELABORATION D'UN PCV

Une décision du ministre chargé de l'urbanisme précise les zones d'intervention d'un PCV après consultation et avis des ministères et des communes impliquées. La période d'étude du plan de conservation et de valorisation s'étale sur cinq mois sans tenir compte de la période de diagnostic des sites et la publication dans le Journal Officiel de la Tunisie (JORT) ou des Collectivités Locales (JOCL). Les procédures sont expliquées dans le schéma suivant :



6. PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL (PAD)

6.1 De la délimitation des périmètres d'intervention foncier et de leur approbation

Article 31 : Les périmètres d'intervention foncière sont délimités par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire ainsi que des collectivités publiques locales concernées.

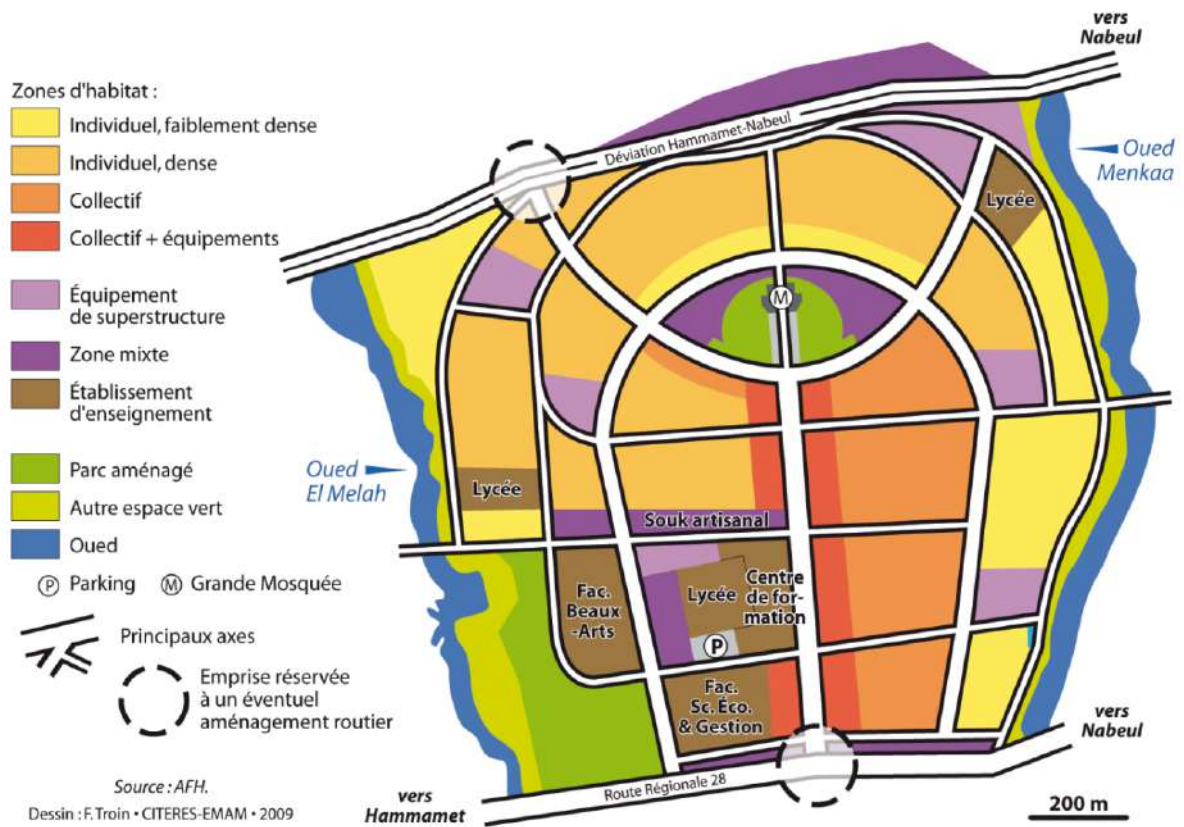
Article 32 : Le bénéficiaire du périmètre d'intervention foncière se charge d'établir un dossier comprenant le programme visé à l'article 30 du présent code et le plan d'aménagement de détail fixant les emplacements des constructions, des ouvrages, et des équipements collectifs ou privés, la nature et la destination des constructions et autres modes d'utilisation des sols, le réseau routier, les réseaux divers et les servitudes devant être observées.

Le plan d'aménagement de détail est soumis aux mêmes procédures de consultation, d'affichage et d'enquête que celles prévues pour le plan d'aménagement urbain.

Article 33 : Après accomplissement des procédures visées au deuxième alinéa de l'article 32 du présent code, le dossier du projet du plan d'aménagement de détail et le programme sont soumis au conseil régional ou municipal, selon le cas, pour délibération dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de son dépôt. L'ensemble est soumis au Gouverneur territorialement compétent pour décision et communication à l'intervenant de son approbation ou rejet et ce dans un délai d'un mois à compter de la date de la délibération.

La décision d'approbation du dossier du projet du plan d'aménagement de détail et du programme emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés. Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe le contenu du dossier du projet. Les règlements d'urbanisme prévus par le plan d'aménagement de détail à l'intérieur des périmètres d'intervention peuvent modifier ou remplacer les règlements en vigueur, avant la création du périmètre.

PAD de Mrazgat dans le Gouvernorat de Nabeul



Source : <http://dirasset-intl.com/liste-des-projets-durbanisme-habitat/>

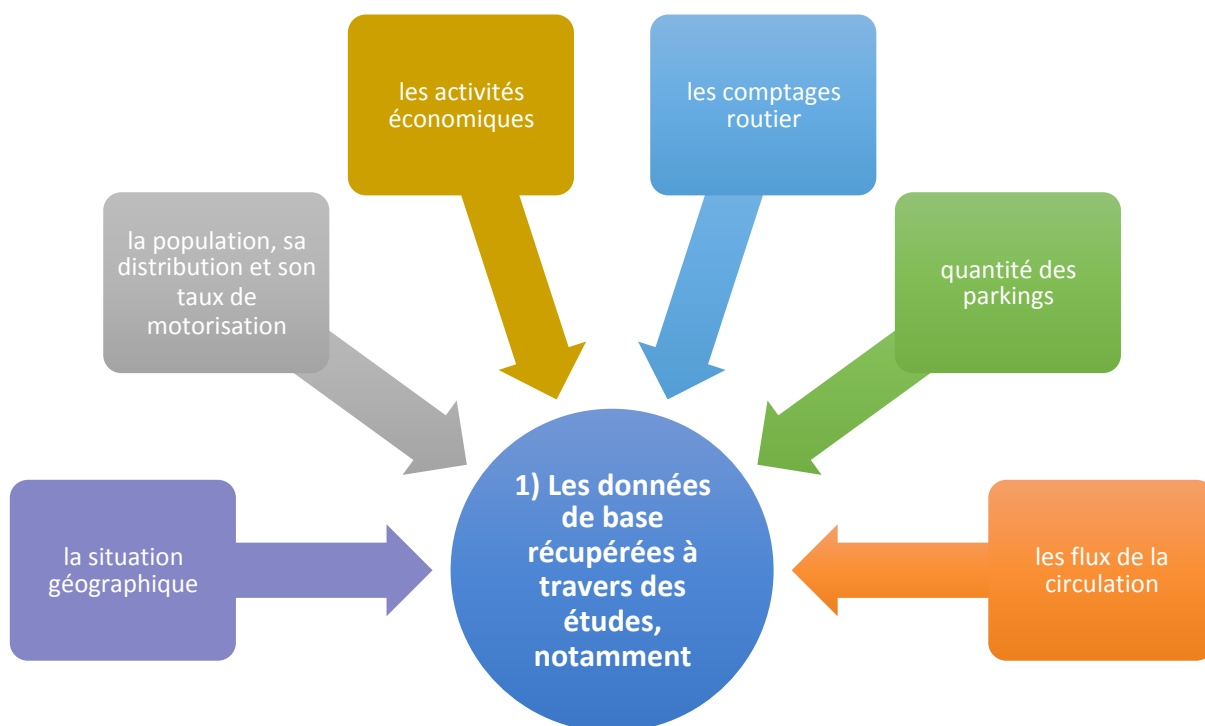
7. PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINES (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains définit l'aménagement du territoire et des déplacements constituant un outil cadre pour favoriser le développement harmonieux et maîtrisé du territoire et l'émergence d'une culture commune sur les déplacements urbains et intercommunaux. C'est un document de planification avec des pièces écrites et graphiques qui reflète la stratégie de la Commune afin d'organiser tous les modes de transport présents. L'élaboration d'un PDU se déroule sur plusieurs années et demande une coordination entre tous les acteurs concernés. Normalement, le PDU est développé pour les grandes agglomérations urbaines, mais cet outil de planification est aussi très utile pour les agglomérations d'une taille petite ou moyenne.

Le PDU est basé sur :

1) les données de base et

2) les objectifs de la Commune



Concernant les flux de la circulation, il faut tenir compte des points les plus fréquentés dans la zone examinée, les motifs des déplacements (professionnel, personnel, navette, trafic de transit, etc.) ainsi que la distance et la durée des déplacements.

Sont importants pour les comptages routier la quantité des véhicules motorisés, non-motorisés et des piétons qui utilisent les voiries.

Les objectifs de la Commune peuvent englober les thèmes suivants :

2) Objectifs de la Commune

Améliorer les axes principaux

- pour faciliter la mobilité véhiculaire et piétonne et la création d'une hiérarchie logique

Régulariser le stationnement véhiculaire

- des véhicules motorisés et non-motorisés

Promouvoir le transport public et les modes doux

- utilisation des vélos ou marche à pied

Permettre un développement socio-économique pérenne

- selon la vision de la Commune en tenant compte des spécificités de la Commune et de la région

Améliorer la qualité de vie et l'environnement

- réduction de pollution d'air, réduction de bruit, efficacité énergétique, etc...

Améliorer la sécurité routière

- notamment pour réduire le nombre des accidents et protéger les groupes vulnérables (enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc..)

Permettre l'utilisation facile des voiries et espaces publics aux personnes à capacités réduites

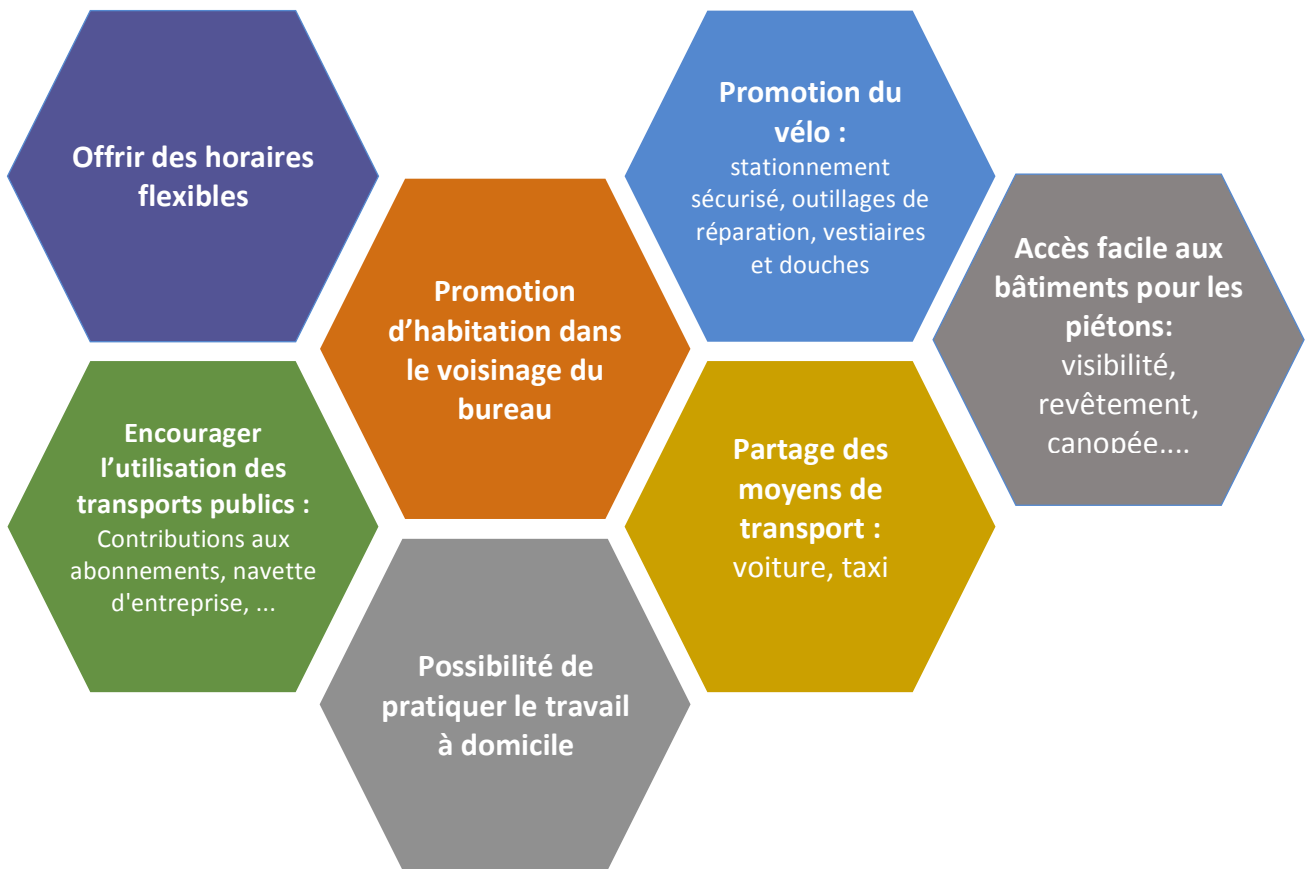
- utilisateurs des chaises roulantes, aveugles, sourds, etc..

Des plans complémentaires au PDU sont les **Plans de mobilité (PDM)** qui sont élaborés par l'administration de la Commune, les entreprises et sociétés présentes dans la région. Il regroupe l'ensemble de mesures qui visent à optimiser et augmenter l'efficacité des déplacements du personnel de l'entité, pour réduire le trafic routier et diminuer les émissions polluantes. Il favorise l'usage des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle et présente de nombreux avantages pour les entreprises, les salariés et la collectivité. Les déplacements liés aux activités professionnelles concernent les trajets domicile/travail, mais aussi le transport de marchandises, les déplacements professionnels des collaborateurs, des clients, des visiteurs, des partenaires, des fournisseurs...

Les communes tunisiennes sont invitées à s'inspirer des expériences dans le monde et dans les pays qui ont traité des problèmes similaires de mobilité dans leurs territoires et ont mis en place des systèmes tels que :

- **Mettre à la disposition des élèves d'un minibus:** pour faciliter le déplacement vers les écoles et limiter les dangers du chemin dans les zones rurales ou autre selon le besoin.
- **Création d'une unité administrative mobile :** pour rapprocher ces services du citoyen dans les zones rurales.
- Mise en place de mesures d'encouragement pour **l'utilisation des moyens de transport non polluants :** pour limiter le dégagement de CO2 et préserver l'environnement (comme vélo, les voitures électriques, etc..).

Les mesures suivantes visent à réduire les aspects négatifs du transport lié au travail et peuvent figurer dans un PDM :



Source d'informations sur les mesures d'économie d'énergie et les PDE: Agence National de Maîtrise d'énergie (ANME) de la Tunisie et l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie de la France

8. MASTER PLAN

Un Master Plan vise à orienter collégialement et sur le long terme la programmation, la destination et l'aménagement d'un site en vue d'une mise en œuvre par phases. Il s'agit d'un plan plus détaillé que le PUD qui précise l'aménagement concret d'un site ou terrain. Le Master Plan est un outil de gouvernance stratégique qui présente une liaison importante entre la planification urbaine et les projets individuels. Dans le contexte urbain, ce plan est habituellement développé pour des projets publics et privés d'une taille notable qui ont un impact sur le voisinage du terrain en question et le financement du projet. Il intègre des zones réservées pour les bâtiments, les espaces verts et de récréation, les zones de circulation et de services en incluant des informations pertinentes concernant les liaisons aux sites et services avoisinants, le zonage du site même, l'orientation et phasage de réalisation du projet complet. Le **Module N°4 « Conception des bâtiments civils » du Guide Technique** présente le Master plan en plus de détail.



Exemple d'un Master Plan

Source : <https://www.slideshare.net/gauravhtandon1/master-plan-79378265>

Exemple d'une maquette de Tunis City Sport



Source: journals.openedition.org (Boukhatir Group, 2006)

Exemple d'une image 3-dimensionnelle d'une partie de Tunis Sport City



www.tunisie-tribune.com (Boukhatir Group, 2006)

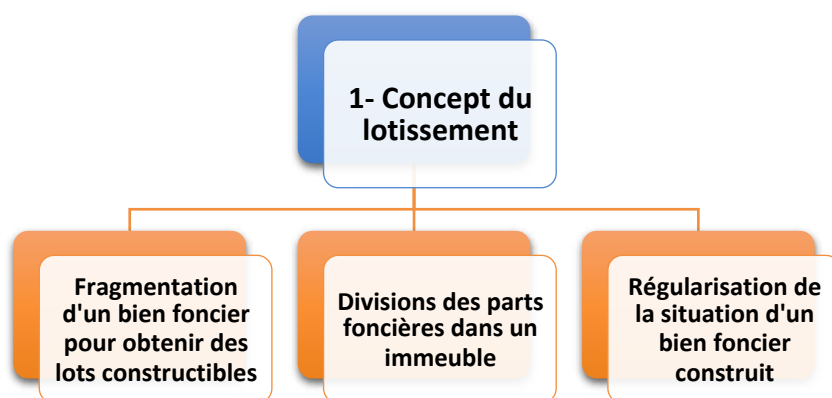
III. LES OUTILS DE GESTION URBAINE

Les outils de la gestion urbaine sont les mécanismes nécessaires qui permettent aux services techniques de l'administration de gérer et d'appliquer les directives des plans de la planification urbaine sur terrain. En effet on peut mentionner les plans de lotissements et les permis de bâtir qui gèrent l'espace urbain.

1. PLAN DE LOTISSEMENT

1-1 LOTISSEMENT : dans l'article 58 du CATU est considéré lotissement, toute opération de division d'une parcelle de terrain en un nombre de lots supérieur ou égal à trois, destinés, après aménagement, à la construction de locaux à usage d'habitation, à usage professionnel, industriel, touristique ou à recevoir des équipements collectifs sociaux et culturels conformément aux dispositions du présent code.

Au cas où il s'agit de partage d'une parcelle de terrain en deux lots, cette opération est soumise à l'approbation préalable du président de la commune ou du gouverneur compétent, après avis du comité technique visé à l'article 60 du même code.

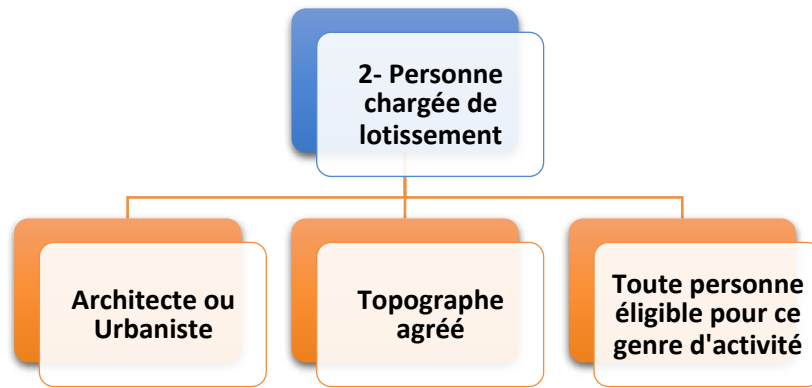


Les pièces constitutives du dossier relatif à cette opération sont fixées par le même arrêté visé à l'article 59 du présent code.

Est assimilé au lotissement, tout acte de location ou de vente qui tend à répéter la division d'une parcelle en deux parts moins de dix ans après une première division, si celle-ci n'a pas été déjà un lotissement.

Est également considérée comme lotissement, la vente d'une ou de plusieurs parts indivises d'un immeuble destiné à la construction, selon la réglementation en vigueur.

Les lotissements sont élaborés généralement par un architecte ou un topographe agréé ou toute personne éligible pour ce genre d'action et agréé par le MEHAT (voir schéma ci-dessous).



Un projet de lotissement cible les objectifs suivants :

- Exécuter des orientations et des directives précisées par les outils de planification urbaine dans le domaine territorial et urbain
- Garantir une homogénéité et une harmonie dans l'espace urbain
- Conserver les sites archéologiques, culturels et naturels
- Maîtriser et contrôler le domaine de construction et l'espace urbain pour limiter l'extension urbaine anarchique
- Protéger le développement durable de l'espace urbain
- Encourager l'activité économique et l'investissement pour réduire le chômage

1-2 DOSSIER DE LOTISSEMENT : L'Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995 fixe les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation. Le dossier de lotissement est déposé à la délégation ou à la commune concernée selon le cas, et comportera les pièces suivantes :

- Une demande sur formulaire spécial délivré par l'administration signée par le ou les propriétaires ou leurs mandataires
- Une note de présentation de l'opération de lotissement exposant particulièrement :
 - Les dispositions réglementaires prévues par le plan d'aménagement urbain
 - Les caractéristiques physiques de la parcelle de terrain (pente, exposition aux phénomènes naturels, etc. ...)
- Le parti urbanistique adopté pour l'opération de lotissement et notamment son intégration au milieu urbain environnant et la prise en considération de l'aspect architectural, urbain et socio-économique de la zone ou de la région
- Le programme envisagé par type de logements et équipements publics
- Un titre de propriété (titre foncier, acte de propriété, jugement pétitoire...)
- Un plan de situation du terrain à lotir

- Un plan du titre foncier si le terrain est immatriculé ou, si le terrain n'est pas immatriculé, un relevé à l'échelle 1/1000 au minimum rattaché aux coordonnées géographiques et dressé par un géomètre
- Un plan côté de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/1000 au minimum dressé par un géomètre. Ce plan fera apparaître
 - Les limites de la parcelle
 - Les constructions et les plantations existantes
 - L'amorce des lotissements approuvés
 - Les équipements publics qui desservent le terrain ou qui lui sont limitrophes
 - Si la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité du terrain, la partie que le pétitionnaire n'envisage pas de lotir
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1000 au minimum portant indication
 - De la numérotation, de la superficie et de la vocation des lots
 - Du tracé des aires de stationnement
 - Des voies et de leurs raccordements avec les voies existantes
 - De la desserte du lotissement par les différents réseaux
 - Si nécessaire, l'emplacement des fourreaux d'attente pour leur passage
- Un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble et une représentation volumétrique sommaire du projet en trois dimensions et le cas échéant, des photos de maquette ou tout autre moyen facilitant la perception du projet, et ce, pour les lotissements dont la surface est égale ou supérieure à 5 hectares
- Un cahier de charges du lotissement fixant les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement.

Le cahier de charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable au tiers, ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts.

Ce cahier doit prévoir en outre l'éventualité de cesser d'appliquer le règlement régissant le lotissement et doit être conforme au cahier des charges type annexé à l'arrêtée.

- Un planning prévisionnel de réalisation et d'achèvement des travaux
- Une attestation de chacun des services spécialisés certifiant que le terrain à lotir pourra être assaini, alimenté en eau potable ou en énergie électrique ou raccordable aux réseaux de télécommunications
- Les conditions et les modalités d'exécution des travaux en cas de réalisation par tranches
- Une note ou étude relative à l'impact du projet de lotissement sur l'environnement conformément à la législation et la réglementation en vigueur.
- Un arrêté d'alignement lorsque le terrain à lotir est contigu au domaine public routier ou au domaine public maritime. Le dossier de lotissement est soumis à l'avis de la commission technique des lotissements, régionale ou communale, dont la création est prévue à l'article 60 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il est ensuite transmis au gouverneur ou au président de la commune, selon le cas pour approbation.

Exemple d'un projet de lotissement à Soliman Plage



Source : DREH du NABEUL

La demande de lotissement est approuvée ou rejetée par arrêté. Cet arrêté doit obligatoirement, fixer les délais d'exécution des travaux en cas d'approbation, et motiver le refus dans le cas contraire. Selon l'article 12 du cahier des charges type des lotissements annexé à l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et des réseaux divers jusqu'à la limite des lots et ce suivant les normes et caractéristiques

définies en accord avec les différents services concernés comme l'ONAS, la SONEDE, la STEG et les Télécoms. Le rôle des services concessionnaires est défini comme suit :

- **L'ONAS** étant chargée de la gestion, de l'exploitation, de l'entretien et du renouvellement des réseaux, le législateur lui confia en contrepartie un droit de supervision des réalisations des réseaux de desserte, et à ce titre, il est consulté sur toutes les questions ayant un rapport avec l'exercice de ses missions et est représenté dans les commissions de lotissement et aux commissions de permis de bâtir. L'ONAS vérifie la réalisation du réseau d'eau pluviale et du réseau des eaux usées qui permettent la desserte des lots du lotissement.
- **La SONEDE** est chargée de la fourniture en eau potable pour les lots du lotissement, elle veille à la bonne exécution du réseau par le lotisseur.
- **La STEG** est chargée de la distribution de l'électricité et du gaz ; les travaux sont à la charge du lotisseur et sous contrôle de la STEG. Le lotisseur est tenu de réaliser aussi un réseau d'éclairage public.
- **Les Télécommunications (Tunisie Télécom)** sont chargées de la distribution de l'électricité et du gaz ; les travaux sont à la charge du lotisseur et sous son contrôle.

2. PERMIS DE BATIR

2-1 CADRE REGLEMENTAIRE DU PERMIS DE BATIR :

Toute personne souhaitant construire, ou procéder à des travaux de restauration pour conforter une construction déjà existante ou y apporter des modifications, doit obtenir un permis du président de la municipalité à l'intérieur des zones communales et du gouverneur pour le reste des zones.

Un plan d'architecture du projet de construction est établi par un Architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de Tunisie, exceptés pour les cas fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Les permis visés à l'article 68 du CATU sont délivrés par le président de la municipalité ou le gouverneur, selon le cas, sous forme d'arrêté après avis d'une commission technique dont la composition et les modalités de fonctionnement seront fixées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

La commission technique est instituée dans chaque gouvernorat ou municipalité par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme et sur proposition du Gouverneur ou du président de la municipalité territorialement compétent.

Le représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme peut opposer son veto à la délivrance du permis et ce conformément aux modalités et délais prescrits par l'arrêté visé à l'alinéa premier susvisé.

Il est statué sur la demande du permis dans un délai ne dépassant pas quarante-cinq (45) jours à partir de la date de dépôt, à cet effet, d'un dossier dûment constitué. Ce délai est porté à :

- 1) soixante (60) jours si le plan d'aménagement est en cours d'élaboration
- 2) quatre-vingt-dix (90) jours si la construction projetée se situe dans la limite de 200 mètres
 - De sites naturels
 - De sites culturels et archéologiques
 - Des zones de sauvegarde
 - De monuments historiques.

Les permis de bâtir relatifs à l'édification de logements personnels ou familiaux ou de logements pour les ouvriers dans des exploitations agricoles, sont délivrés dans les mêmes formes et délais prévus ci-dessus après avis du Commissaire régional du développement agricole.

Les permis de bâtir relatifs aux projets de construction jouxtant des installations militaires dans une limite de 150 mètres sont délivrés après avis du Ministre de la Défense Nationale.

Sont délivrés, après avis du Ministre chargé du patrimoine, les permis de bâtir relatifs aux projets de construction et de restauration à l'intérieur des sites culturels.

L'octroi du permis ne préjuge pas des droits des tiers.

2-2 DOSSIER DU PERMIS DE BATIR :

Le dossier de permis de bâtir doit comporter :

- 1) Une demande sur papier libre, signée par le pétitionnaire,
- 2) Un certificat ou un jugement en matière pétitoire ou un autre document attribuant la propriété de la parcelle, sur laquelle il est projeté de construire, au pétitionnaire
- 3) Un projet de construction en trois exemplaires
- 4) Une étude relative à l'impact du projet sur l'environnement, et ce pour les projets d'aménagement, d'équipement et d'implantation d'ouvrages pouvant affecter l'environnement naturel
- 5) Un arrêté d'alignement lorsque la parcelle, sur laquelle il est projeté de construire, est contiguë au domaine public routier ou au domaine public maritime
- 6) Un récépissé de la déclaration des revenus imposables sur les personnes physiques et les sociétés
- 7) Un reçu de paiement des impôts relatifs au terrain objet de l'autorisation de construire.

Le projet de construction est obligatoirement établi par un architecte inscrit au tableau de l'Ordre des architectes. Le projet de construction, établi en trois exemplaires, comporte les pièces suivantes :

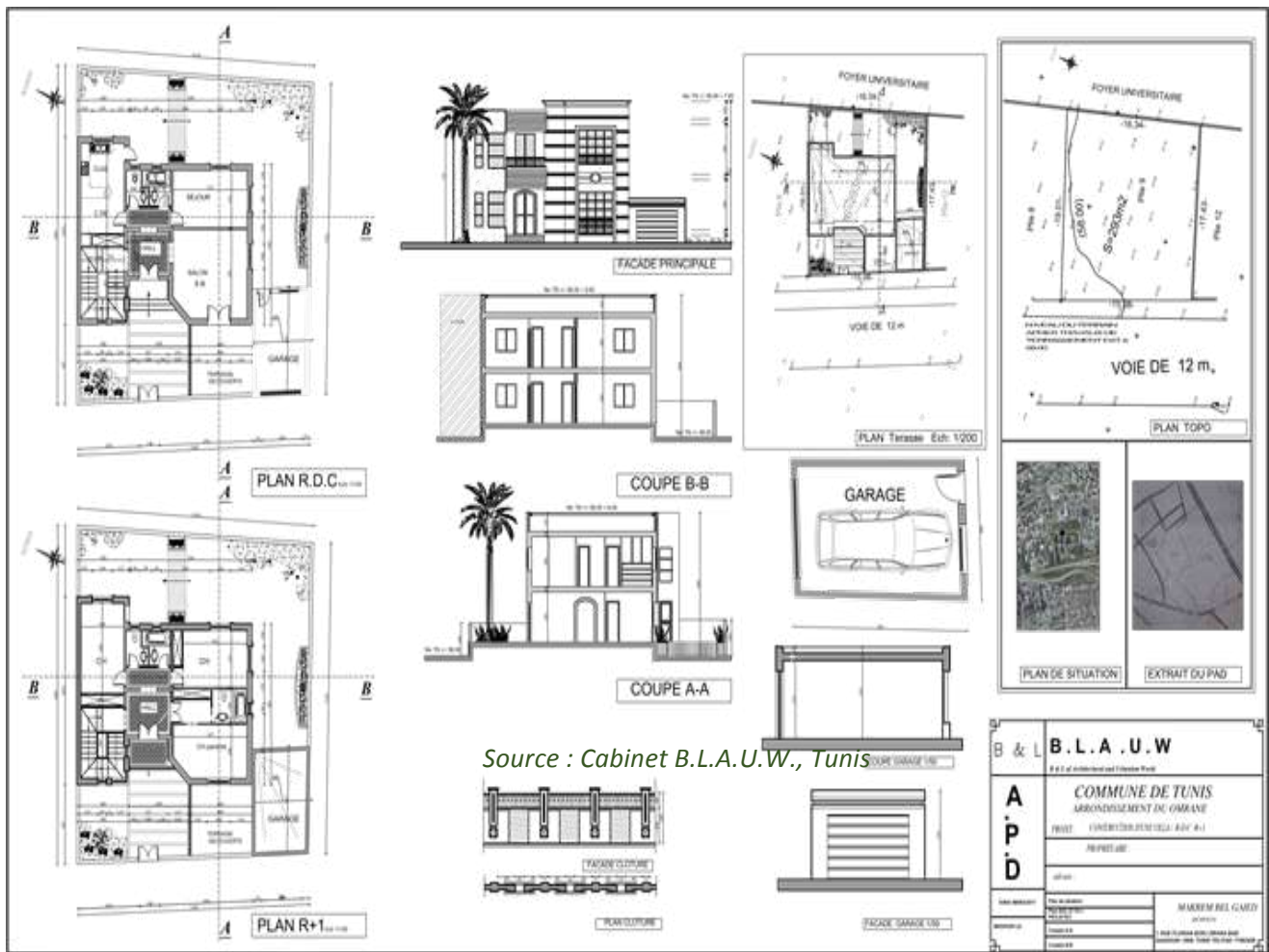
- a) Un plan de situation de l'immeuble
- b) Un plan de masse à l'échelle 1/500 ou une échelle supérieure portant les indications suivantes:
 - L'orientation
 - Les limites et les dimensions de la parcelle de terrain
 - Le lieu d'implantation des constructions projetées ou existantes à maintenir ou à démolir ainsi que leur organisation et leur volume
 - L'indication de l'amorce des constructions voisines et de leur hauteur
- c) Les vues en plan des différents niveaux et les plans de coupes côtés ainsi que les façades à l'échelle 1/100 ou à une échelle supérieure.

Les plans doivent préciser notamment le mode d'évacuation des eaux usées, les emplacements de l'installation des conduits de fumée et de ventilation s'ils sont prévus et des réseaux y compris ceux relatifs aux lignes téléphoniques et à la réception de la transmission télévisée.

Le permis de bâtir est délivré sous forme d'arrêté par le président de la commune à l'intérieur du périmètre communal et par le gouverneur de la région dans les autres zones. Il est valable pour une durée de trois ans à compter de sa délivrance.

La validité du permis est prorogée pour la même durée sur simple demande, et ce lorsque le projet de construction n'a pas subi de modifications. Cette demande doit parvenir à la commune ou à la délégation concernée un mois avant l'expiration de la durée de validité de l'arrêté du permis de bâtir dont la prorogation est requise. Le permis de bâtir est renouvelé dans les mêmes formes et conditions de son obtention, si le projet de construction a subi des modifications.

Exemple d'un plan de bâtir inclus dans le dossier de permis de bâtir



Source : Cabinet B.L.A.U.W., Tunis

3. DE L'EXTENSION URBAINE ANARCHIQUE

...et le contrôle administratif concomitant et à posteriori du permis de bâtir :

3-1 LE PHENOMENE D'EXTENSION URBAINE ANARCHIQUE



L'image ovale montre deux quartiers contigus dans la même zone, juste séparés par une chaussée (ligne rouge)

Le quartier sur la gauche se développe d'une façon anarchique et l'autre issue d'un projet de lotissement. L'image montre la différence de la qualité spatiale et urbaine ainsi que les problèmes liés à l'urbanisation anarchique.

Source : google earth, Cité Bellevue du governorat de Ben Arous



L'extension urbaine anarchique et clandestine est un phénomène qui découle de plusieurs causes d'ordre économique, social et culturel. Le déséquilibre de la croissance entre les régions donne naissance à des régions plus favorisées que d'autres, ce qui explique l'exode rural de l'intérieur du pays vers la Capital et les zones littorales plus développées et mieux aménagées. Ce phénomène influence le paysage et la prolifération urbaine par la naissance des nouvelles zones urbaines non réglementaires et en tâche d'huile vu le prix bas des terrains agricoles occupés.

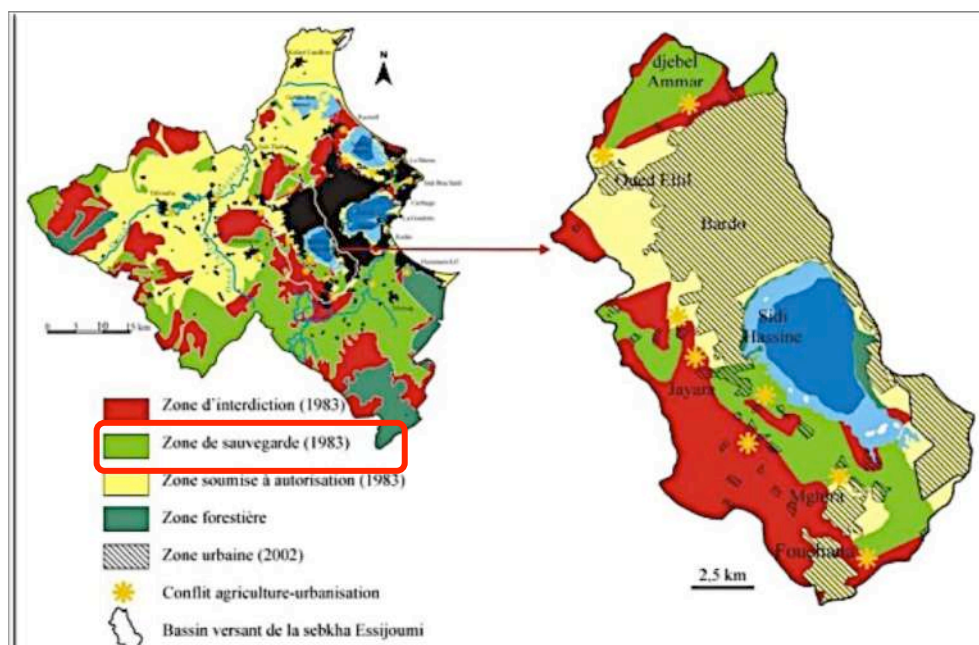
Aujourd'hui, plusieurs centres denses se distinguent déjà, le plus souvent séparés par des espaces interstitiels plus lâches, ce qui donne un paysage fragmenté avec un risque d'incendie élevé ainsi que des habitations laides, non hygiéniques et souvent instables. Ces espaces et ces habitations génèrent plusieurs problèmes à la commune compte tenu des charges logistiques, matérielles et des interventions de leurs réhabilitations. Malgré les efforts de l'Etat pour rénover et réhabiliter ces

quartiers et ces lotissements par la création des agences spécialisées comme l'ARRU ou autre et mettre des interventions au niveau du Ministère chargé de l'habitat (MEHAT), il faut avouer que ces zones restent des lieux fragiles et difficiles à mettre à niveau pour y installer les équipements publics suivant :

- Raccordement à un réseau d'assainissement
- Installation l'éclairage public
- Raccordement au réseau d'eau potable
- Raccordement au réseau électrique et télécommunication
- Fourniture des accès pour la protection civile (ambulance, sapeur-pompier...)
- Création des placettes ou des aires des jeux pour les enfants
- Création d'espaces verts
- Intégration de bâtiments publics comme les écoles, stations de police, dispensaires, maisons de jeunes, etc.

Le point susmentionné ne représente qu'une partie de la fonctionnalité urbaine nécessaire pour garantir un espace urbain et un cadre convivial. Il est également nécessaire de traiter les problèmes d'ordre social et économique découlant de ce genre de quartier comme la délinquance, le chômage et l'insécurité.

Conflit agriculture-urbanisation dans le Grand Tunis



Source : les images satellites SPOT (2002) et LANDSAT (1981, 1996), la carte de protection des terres agricoles au 1/25000 levée pour le Ministère de l'Agriculture (citée in URAM et URBACONSULT, 1997) et des photographies aériennes (2002).

L'Etat Tunisienne a mis des dispositifs juridiques et économiques pour limiter et lutter contre ce phénomène de l'urbanisation anarchique et clandestine ainsi qu'on l'explique dans le paragraphe suivant.

3-2 LE CONTROLE ADMINISTRATIF CONCOMITANT ET A POSTERIORI DU PERMIS DE BATIR

" Il est évident d'affirmer que le contrôle est une nécessité requise par le souci des pouvoirs publics de maîtriser l'expansion urbaine" (Source : livre « Droit d'urbanisme » de Mohamed Boussta, p.357) et de lutter contre le phénomène des constructions anarchiques et de l'achalandage chaotique dans les zones municipales.

La commune veille à ce que cette extension urbaine soit en règle et en conformité avec les documents de la planification urbaine. En effet, pour atteindre cet objectif un mécanisme de contrôle a été mis par la loi à la disposition des communes.

Le CATU définit les agents qui assurent le contrôle comme suit :

- Les agents de la police judiciaire cités par l'article 10 du code de la procédure pénale qui sont éligibles pour constater les infractions et en dresser des procès-verbaux
- Les agents assermentés des communes chargés du contrôle de la réglementation communale
- Les agents assermentés et chargés du contrôle au sein du ministère chargé de l'urbanisme (les DREH dans les régions)
- Les ingénieurs relevant du ministère de l'agriculture assermentés et habilités à cet effet
- Les agents assermentés et habilités à cet effet et relevant du ministère chargé du patrimoine
- Les agents assermentés et habilités à cet effet et relevant du ministère chargé de l'environnement et de l'aménagement du territoire
- Les experts contrôleurs relevant de l'Agence Nationale de Protection de l'environnement assermentés et habilités à cet effet.

Ces agents sont invités à exercer leur pouvoir dans les limites territoriales et à appliquer les réglementations urbaine et juridique en vigueur.

Malgré ce cadre juridique on remarque une évolution très rapide et importante au niveau du taux des constructions anarchiques, d'où la nécessité de renforcer les moyens humains et logistiques qui assurent le contrôle.



GUIDE TECHNIQUE

MODULE 1 : DE LA PLANIFICATION URBAINE

Publié par :	Caisse de Prêts et de Soutien des Collectivités Locales (CPSCL), Tunisie Tel. : (+216) 71 809 100 Fax : (+216) 71 809 040 Mail : cpscl@tpnet.tn Site web : www.cpscl.com.tn
Elaboré par :	GOPA Infra / SCET-Tunisie / SWECO / CONCEPT
Texte :	Makrem Bel Gaied, Daniel Schumann
Conception :	Force Management, Tunis
Version :	Février 2020
Photo de couverture :	www.fotomelia.com
Programme :	FICOL (Financement des Collectivités Locales)
Financement :	Coopération Financière Tuniso-Allemande à travers la KfW-Entwicklungsbank

