

|                                                                                   |                                           |                          |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|  | <b>EXAMEN<br/>URBANISME</b>               |                          |                                  |
|                                                                                   | <b>Classes:</b> 1 <sup>ère</sup> année GC |                          |                                  |
|                                                                                   | <b>A U. :</b> 2015/2016                   | <b>Semestre :</b> 2      | <b>Date :</b> /06/ 2016          |
|                                                                                   | <b>Durée :</b> 1h                         | <b>Nbre de pages :</b> 5 | <b>Documents :</b> non autorisés |

**Partie 1 : Questions de cours (12pts)**

1) Donner la définition et l'utilité des termes suivants : **(6pts)**

- Schéma directeur d'aménagement SDA,
- Plan d'aménagement urbain PAU,
- Lotissement et morcellement.
- Permis de bâtir

2) Citer et expliquer les quatre phases d'élaboration et d'approbation d'un PAU **(6pts)**

**Partie 2 : règlement d'urbanisme (8pts)**

Il s'agit d'un projet de construction d'un immeuble résidentielle (RDC + 3 étages) sur une parcelle de terrain situé dans la zone de Carthage.

Les dimensions de la parcelle, ainsi que toutes les dimensions des étages sont représentées dans le document Annexe2.

Quelques articles du règlement d'urbanisme relatif à la zone de Carthage sont donnés ci après (document annexe 1).

1) Sachant que l'hauteur sous plafond du RDC est de **3.00 m** et que l'hauteur sous plafond des étages courants est de **2,80m** et que l'épaisseur des planchers est de **30cm**. Calculer la hauteur totale de l'immeuble. **(1pt)**

2) Vérifier la hauteur du bâtiment. **(1pt)**

3) Vérifier l'implantation du bâtiment (alignement et retrait par rapport à la limite arrière) **(2pts)**

4) Calculer le coefficient d'occupation du sol COS et le vérifier par rapport au règlement. **(1pts)**

$$\text{COS} = (\text{surface du RDC} / \text{surface du terrain})$$

5) Calculer le coefficient d'utilisation foncière CUF du projet et le vérifier par rapport au règlement. **(1pts)**

$$\text{CUF} = (\text{Surface totale des planchers} / \text{surface du terrain})$$

6) L'extension d'un étage est il possible, Si oui quel sera sa surface ? **(2pts)**

## ANNEXE 1

### **Règlement d'urbanisme de la zone de Carthage :**

#### ***ARTICLE III III 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS.***

Les constructions doivent observer un retrait minimum de **3,00m** par rapport à l'alignement futur ou existant des voies.

#### ***ARTICLE III II 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES***

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites arrière de propriété, ce retrait doit être au moins égal aux 2/5 de la hauteur de la construction.

#### ***ARTICLE III I 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)***

Le sol pourra être surbâti de constructions en rez-de chaussée sur la totalité de la parcelle (C.O.S. égal à 1) à 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, les constructions devront avoir un C.O.S. maximum égal à **0,70**.

#### ***ARTICLE III I 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***

La hauteur maximale H des constructions est  $H = L + R + 6$  mètres où L est la largeur de la rue et R représente le retrait de la construction par rapport à l'alignement.

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 10m.

#### ***ARTICLE III I 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F)***

Le C.U.F. est fixé à **2,10** pour tous usages. Toutefois, son dépassement pourra être autorisé en cas de reconstruction d'un bâtiment existant régulièrement édifié antérieurement au présent règlement. Le C.U.F. à autoriser ne pourrait alors dépasser le C.U.F. existant.

