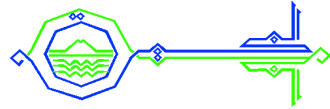


Société de Promotion du Lac de Tunis

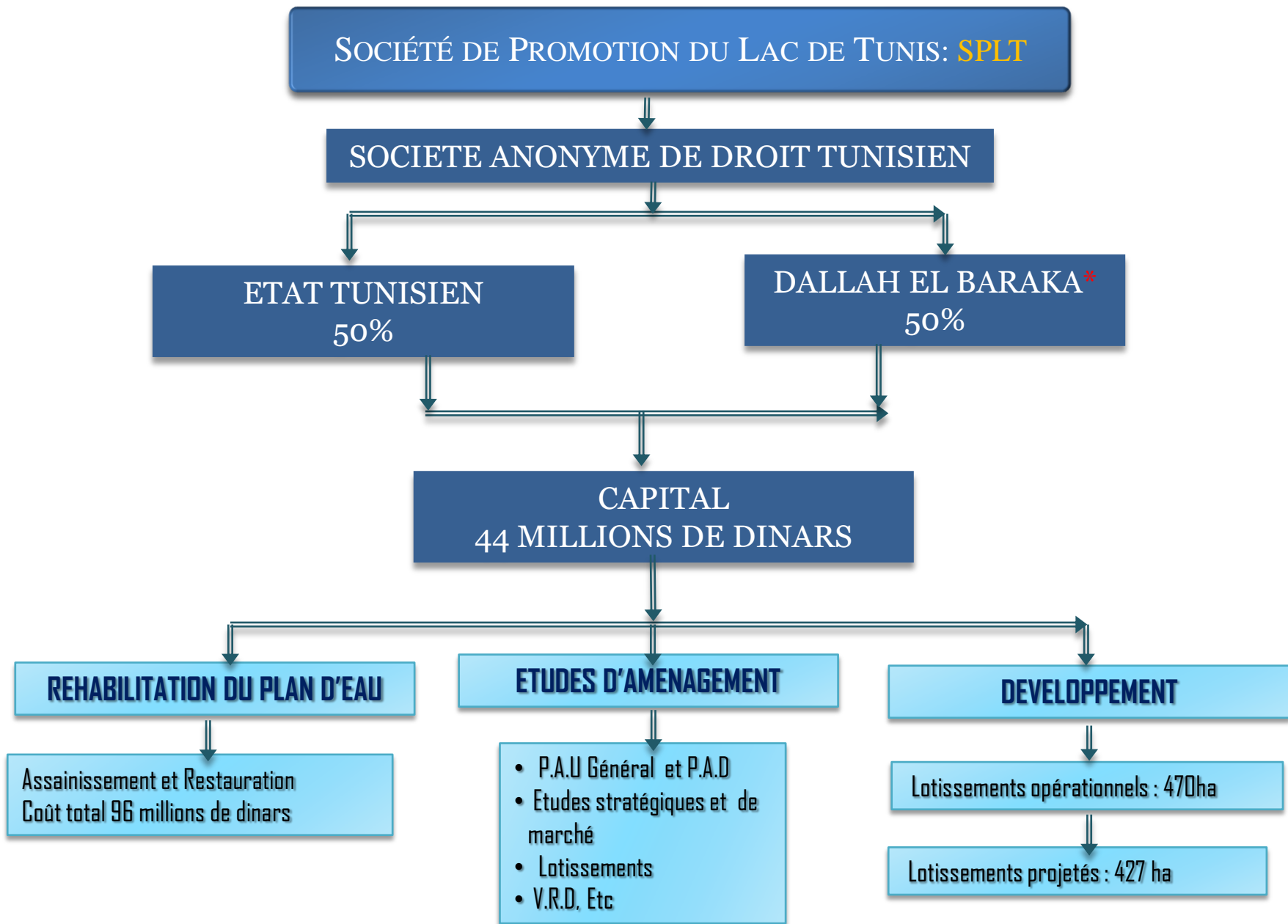


PROJET DU LAC NORD DE TUNIS

UN GRAND PROJET D'ENVIRONNEMENT ET
D'AMÉNAGEMENT URBAIN INTÉGRÉ

REALISATIONS ET PROJETS FUTURS





* GROUPE DALLAH EL BARAKA : Partenaire privé Saoudien.

PRÉSENTATION DU PROJET DU LAC NORD DE TUNIS



Le projet du lac de Tunis est situé dans le cœur de l'agglomération du Grand Tunis

LES OBJECTIFS DU PROJET :

LE PROJET A VISÉ PRINCIPALEMENT :

● SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL :

De réhabiliter le lac Nord de Tunis, longtemps utilisé comme réceptacle des eaux usées et pluviales des quartiers Nord de la ville et de **l'intégrer dans l'ensemble du paysage de la capitale** .

● SUR LE PLAN URBAIN:

Profiter de **la position stratégique** des terrains qui seront créés sur les berges (dans le cœur de l'agglomération) **et de la maîtrise totale du foncier (1300 ha)** pour *concevoir un aménagement associant les composantes environnementales et urbaines* dans le développement de l'agglomération de Tunis du troisième millénaire.

TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT ET DE RESTAURATION DU
LAC NORD DE TUNIS ET D'AMÉNAGEMENT DE SES BERGES

TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT ET DE RESTAURATION DU LAC NORD DE TUNIS ET D'AMÉNAGEMENT DE SES BERGES

BUREAUX D'ETUDES ET ENTREPRISES QUI ONT ÉTÉ CHARGÉS DES ÉTUDES ET DES TRAVAUX

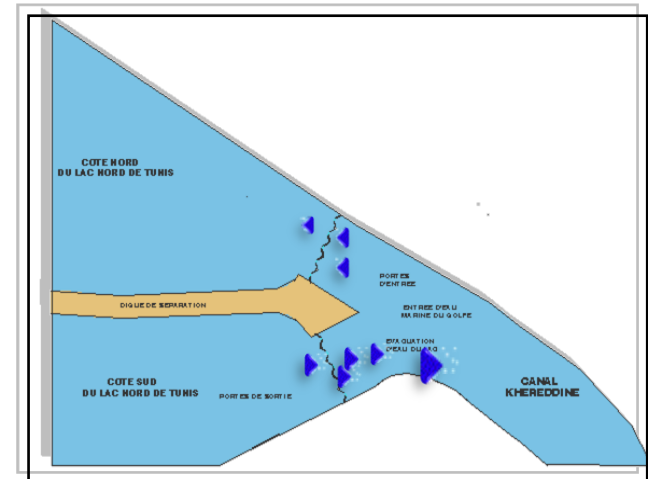
- **1983 :ÉTUDE HYDRAULIQUE ET TECHNIQUE:**
Groupement d'Ingénieurs Conseils
COB / ICN / SOGREAH
- **1985 ; SUPERVISION DES TRAVAUX:**
Bureau d'Ingénieurs Conseils **Sir Williams Halcrow and Partners.**
- **1985 – 1988 ; TRAVAUX DE DRAGAGE, DE RESTAURATION ET DE CONSTRUCTION DES OUVRAGES HYDRAULIQUES :**
Groupement de cinq entreprises étrangères **Lake group** (Chef de fil Hollandais)
- **1988 – 1990 ; SUPERVISION DES TRAVAUX DU PREMIER LOTISSEMENT (150 HA):**
SNC (Bureau canadien).
TRAVAUX : Groupement d'entreprises Tunisiennes:
SOMATRA – BONA – CITEL - SOTUTEL

Depuis l'année 1990 jusqu'à l'année 2009, toutes les études d'urbanisme et d'infrastructures et les travaux d'aménagement ont été réalisés par **des bureaux d'études et des entreprises tunisiens:**

- **ETUDES ET SUPERVISION DES TRAVAUX :** principalement STUDI Ingénierie et SCET Tunisie
- **TRAVAUX :** SOMATRA-Get et Afrique travaux.
- **ENTRETIEN DU PLAN D'EAU :** assuré exclusivement par la SPLT.

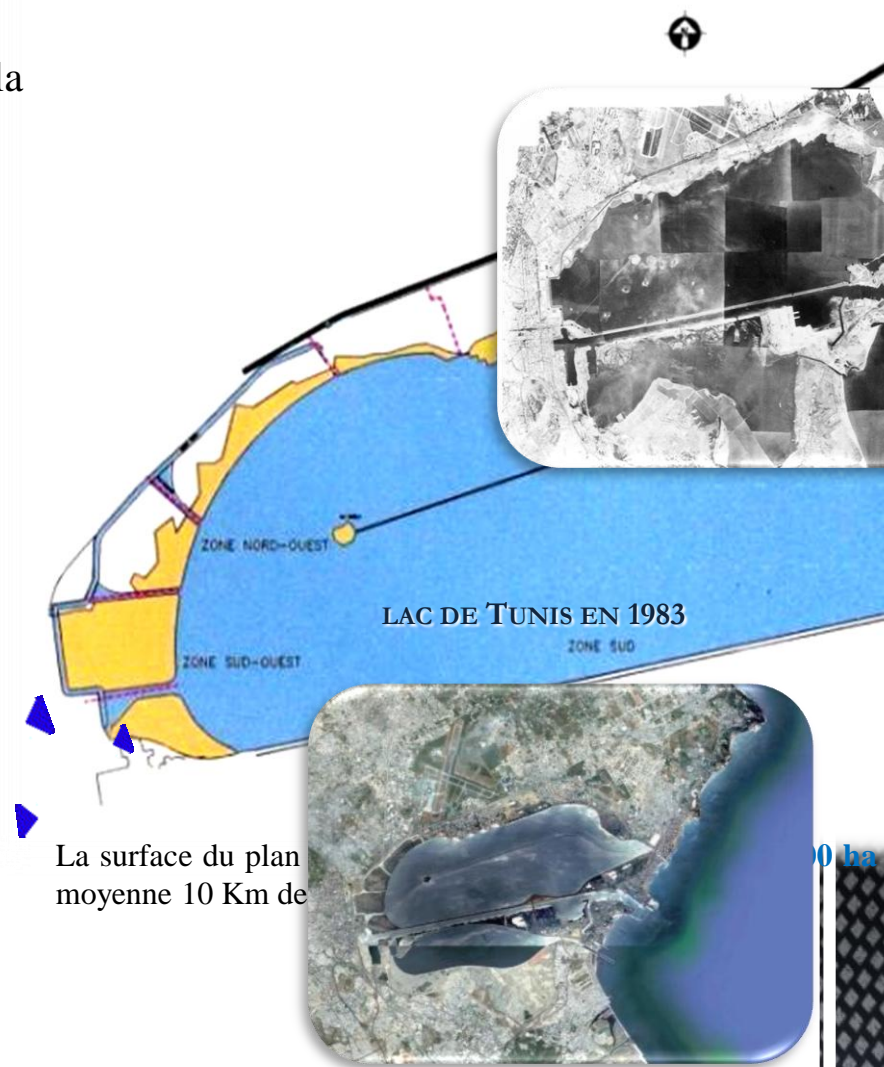
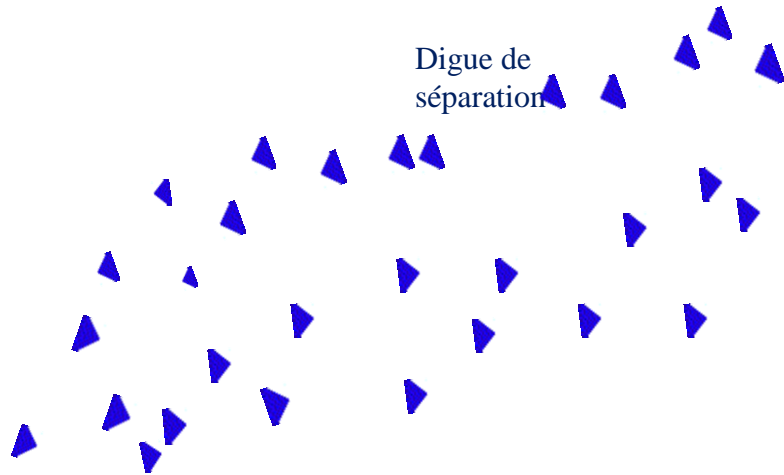
LA RÉHABILITATION DU LAC S'EST DÉROULÉE ENTRE 1985 ET 1988
LES PRINCIPAUX TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT DU PLAN D'EAU ET
DE RESTAURATION DE SES BERGES SONT :

- le dragage du canal d'échange avec la mer (canal Kheïreddine) ;
- la mise en place de portes à marée (écluses) à fonctionnement unidirectionnel au niveau du canal kheireddine; .
- l'approfondissement par le dragage d'une grande partie du Lac afin d'améliorer la circulation de l'eau (environ 1 million de m³ de boues organiques évacués) ;
- la mise en place d'une digue de séparation de 8,2 Km de long et 5 à 8 m de large, scindant le Lac Nord en deux parties, imposant la circulation des eaux dans le Lac et permettant leur renouvellement durant une période allant de 22 à 27 jours et ce, en fonction de la direction et de la vitesse du vent;



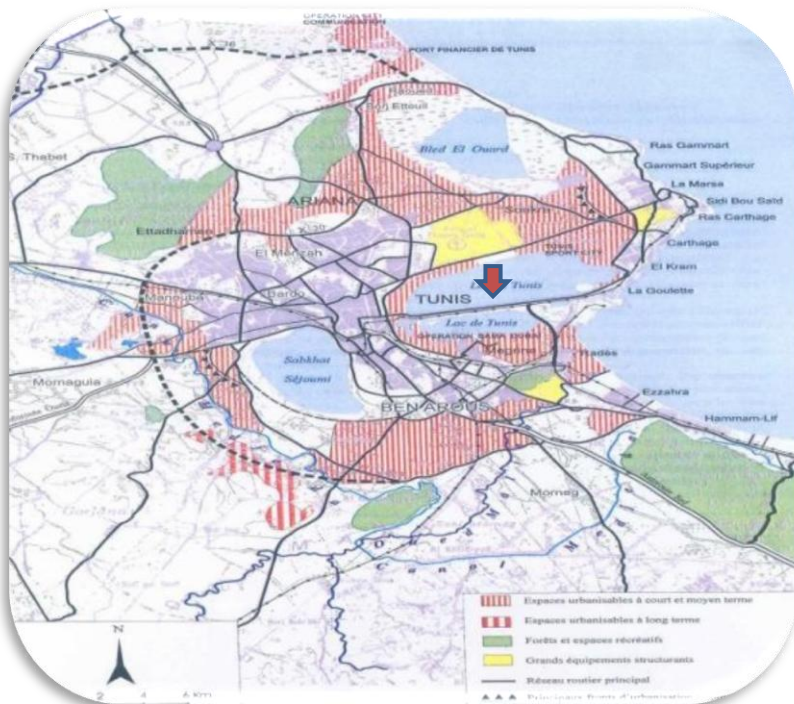
SCHÉMATISATION DU
FONCTIONNEMENT DES ÉCLUSES

- la modification de la ligne des berges pour faciliter la circulation de l'eau dans le lac,
- la création d'une plate-forme foncière de 1300 ha dont 500 ha remblayés.



CONTEXTE REGIONAL : POSITION DU PROJET DU LAC NORD DE TUNIS DANS LA DYNAMIQUE URBAINE

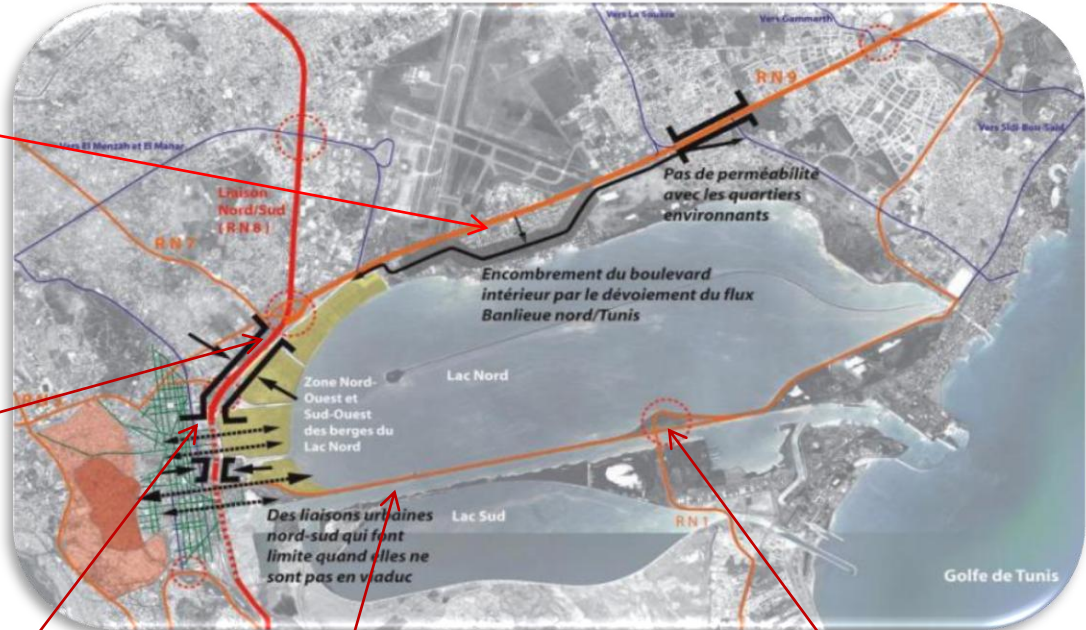
SUIVANT LE **SDA*** LES BERGES DU LAC EST UN ESPACE URBANISABLE
À COURT ET MOYEN TERME
L'URBANISATION PROJETÉE **CONFIRME LA CENTRALITÉ DU PROJET DU LAC
DANS LE GRAND TUNIS**



Lac de Tunis : un espace au centre de la dynamique du développement de
l'agglomération avec une ouverture sur les éléments forts du paysage

* SDA : Schéma Directeur d'Aménagement

DESSERTA DE LA ZONE DU LAC NORD



UN RÉSEAU DE VOIRIES MODERNES À LA PÉRIPHÉRIE DU LAC LUI OFFRANT UNE ACCESSIBILITÉ FACILE

ZONES URBAINES PROJETEES:

Trois principales zones urbaines en extension de la ville de Tunis sont prévues sur les Berges du lac, à savoir :

- Sur les Berges Nord-Ouest et Sud-Ouest du Lac, directement contiguës au centre ville actuel, une zone urbaine de 300 ha de forte densité, avec une dominante d'activités d'affaires, de bureaux, et de services, réalisera la jonction avec l'hypercentre de la capitale ;
- Sur les Berges Nord du Lac, deux lotissements l'un à dominante d'habitat et de services, (150 ha) et l'autre destiné à l'animation et aux loisirs (54 ha). Ces deux lotissements sont opérationnels;
- Sur les berges Nord-Est, une zone urbaine de 796 ha de moyenne densité, ayant une dominante de logements collectifs, de bureaux, de services, d'activités sportives et d'industries non polluantes est en cours d'aménagement et d'urbanisation. Cette zone va accueillir le projet de Tunis Sports City (250 ha).

le programme de construction prévoit environ **11,2 millions de m² de planchers** (SHO). pour les 1327 ha répartis comme suit :

- **5,6 millions de m² de planchers** pour les **logements (34 000 logements)**
- **5,6 millions** de m² de planchers pour les bureaux , les activités de services, les activités non polluantes et les équipements publics et sportifs.

La population escomptée est de l'ordre de **136 000 habitants et 140 000 non résidents (emplois)**.

Les terrains affectés aux espaces verts aménagés pour l'animation et les parcs (en dehors des jardins privés représenteront près de **20 %** : un ratio de l'ordre de **20 m² d'espace vert par habitant**).

LES TRANCHES OPÉRATIONNELLES URBANISATION ET QUALITÉ DES ESPACES URBAINS

INSERTION DU PROJET DU LAC NORD DE TUNIS

URBANISATION DES BERGES DU LAC NORD DE TUNIS

PRINCIPALES IDÉES RETENUES:

- L'urbanisation des berges a une portée historique. En effet, elle marquera la réconciliation de la capitale avec son environnement .
- Sur le plan urbanistique, le projet d'aménagement du lac Nord de Tunis va constituer la ville de demain et participer au rayonnement élargi de la capitale tunisienne.
- La maîtrise totale du foncier (1300 ha) par La SPLT va permettre d'opter pour un parti d'aménagement sur les berges favorisant un développement durable, planifié et cohérent de l'extension de la capitale où les composantes urbaines et environnementales vont représenter le souci majeur dans l'organisation de la future agglomération.

LOTISSEMENTS OPERATIONNELS: DONNÉES GÉNÉRALES

n°	lotissements	dates	surfaces des lotissements (m2)	surfaces des lots constructibles (m2)	SHO des lots constructibles (m2)
1	lotissement Nord "El Khalij"	1991	1 500 000	1 044 060	910 508
2	lotissement Nord ouest "C"	1993	533 598	347 992	39 272
3	lotissement "Les Jardins du Lac"	1998	1 064 768	650 251	659 899
4	lotissement "Z.I Kheireddine"	1999	437 217	282 933	331 677
5	lotissement " des Pins"	2001	578 724	243 297	710 235
6	lotissement "Les résidences du Parc"	2004	503 994	231 635	661 128
7	lotissement "L'espace des Affaires"	2009	83 480	37 496	116 831
Total			4 701 781	2 837 664	3 429 550

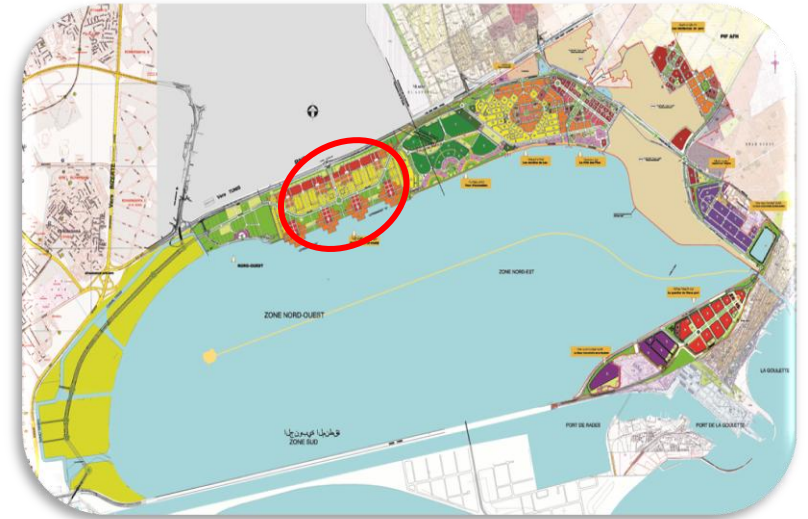
Désignations	Lotissements opérationnels	Surfaces consommées	Pourcentages
Surface totale des lots constructibles	2 837 664 m2	1 872 038 m2	66 %
SHO totale des lots constructibles	3 429 548 m2	2 076 407 m2	61 %

PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



LES TRANCHES OPÉRATIONNELLES

LOTISSEMENT EL KHALIJ 150 HA (1991): URBANISATION 87% (POLYFUNCTIONNEL)



ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LE LOTISSEMENT EL KHALIJ

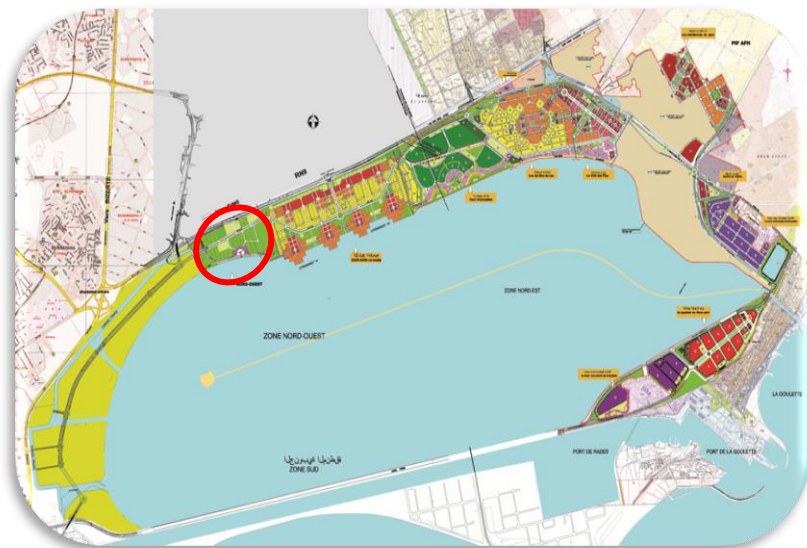




URBAIN POLY FONCTIONNALITÉ DE L'ESPACE



PLAN DU LOTISSEMENT NORD-OUEST C 54 HA (1993) : URBANISATION 79%



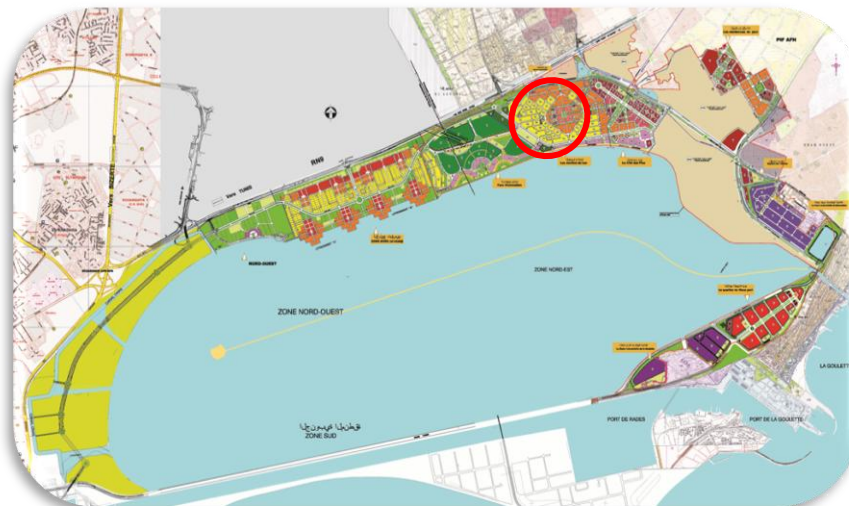
LOTISSEMENT A VOCATION : ANIMATION



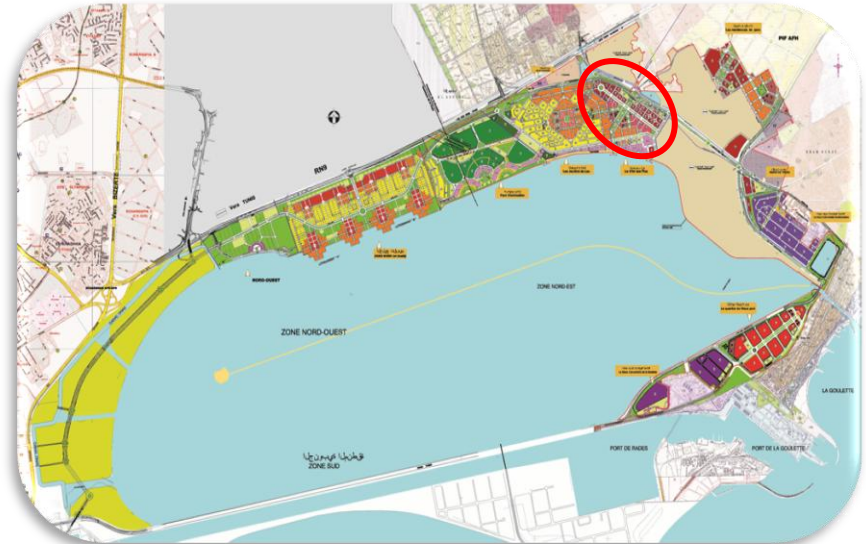
LA FONTAINE CYBERNÉTIQUE DANS LE LAC



LOTISSEMENT « LES JARDINS DU LAC » 106 HA (1998) : URBANISATION 78%



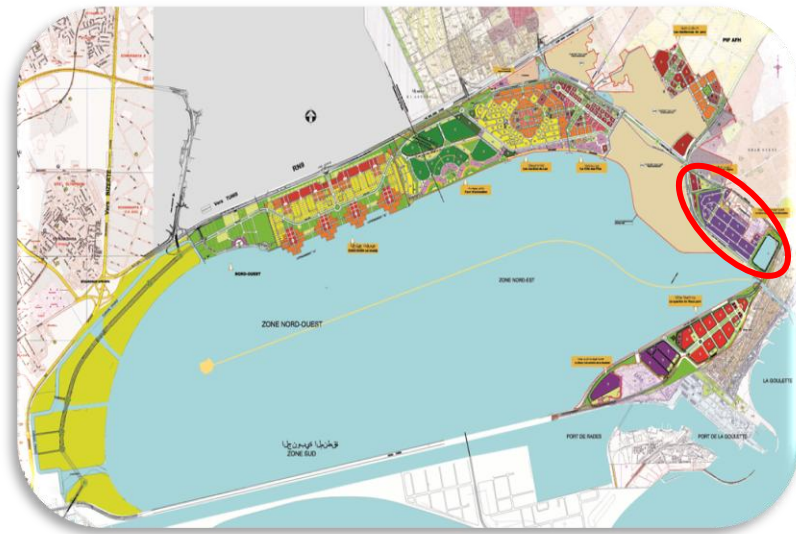
LOTISSEMENT « LA CITÉ DES PINS » 58HA (2001) : URBANISATION 44%



LOTISSEMENT « LA CITÉ DES PINS »



LA ZONE D'ACTIVITÉS NON POLLUANTES 44HA (1999) : URBANISATION 32%



DÉVELOPPEMENT URBAIN : PRINCIPALES OPÉRATIONS PROJETÉES

● ZONE NORD-EST

● ZONE NORD-OUEST ET SUD-OUEST

OPERATIONS URBAINES PROJÉTÉES PAR LA SPLT : DONNÉES GÉNÉRALES

Lotissements à développer	Situation	Surfaces des lotissements (m2)	Surfaces constructibles (m2)	SHO (m2)	Démarrage des travaux
LOTISSEMENTS À DÉVELOPPER À PARTIR DE 2017					
Lotissement Le Quartier du Vieux port	zone Nord Est	521 873	272 386	828 053	A partir de 2017
Lotissement La Zone d'activités de La Goulette II	zone Nord Est	213 882	57 442	125 655	A partir de 2017
Lotissement La cité diplomatique	zone Nord Est	200 000	105 856	8 000	A partir de 2017
Le Parc d'animation	zone Nord Est	1 060 000	528 915	102 340	A partir de 2017
Lotissement "D"	zone Nord-Ouest et Sud-Ouest	655 000	269 882	529 765	A partir de 2017
TOTAL : LOTISSEMENTS À DÉVELOPPER À PARTIR DE 2017		2 650 755	1 234 481	1 593 813	
LOTISSEMENTS À DÉVELOPPER APRÈS 2020: Lotissements A, B et C	zone Nord-Ouest et Sud-Ouest	1 615 000	851 468	2 302 752	Après 2020
TOTAL GÉNÉRAL		4 265 755	2 085 949	3 896 565	

ZONE NORD-EST



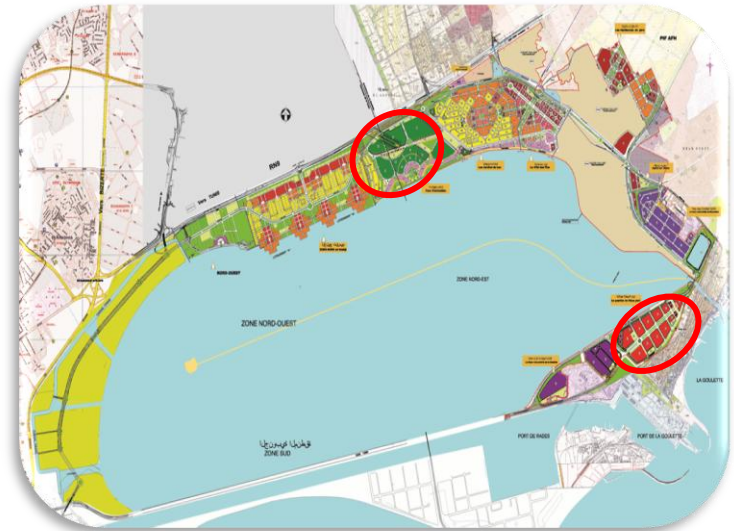
■ LE PARC D'ANIMATION 106 HA



■ QUARTIER DU VIEUX PORT 60 HA

● LE PARC D'ANIMATION DE 106 HA:

- c'est un parc vert équipé destiné à :
- la promenade d'agrément;
 - la construction de clubs de sports et d'équitation;
 - la restauration, l'exposition, l'animation culturelle et touristique etc.



● LE QUARTIER DU VIEUX PORT :

C'est un lotissement de 52 ha qui représentera l'extension de la Goulette vers le lac de Tunis.



**ATELIERS LION
ASSOCIÉS** | ARCHITECTES
URBANISTES
PAYSAGISTES

Bringing You the Power of One™

**Etude stratégique pour le développement intégré de la zone
Nord Ouest et Sud Ouest des berges ainsi que du plan d'eau du
Lac Nord de Tunis (2009-2013)**

**VOLET URBANISTIQUE
MASTER PLAN : DEVELOPPEMENT INTÉGRÉ
DE LA ZONE NORD-OUEST
ET SUD-OUEST**

**ÉTUDES URBANISTIQUES ET TECHNIQUES DÉTAILLÉES :
PROGRAMMÉES POUR LA FIN DE 2013**

**DÉVELOPPEMENT PRÉVU
POUR L'ANNÉE 2017**



Jun 2013

RELATION ENTRE LE CENTRE VILLE ET LAC CONTINUITÉ URBAINE

TERRAINS EN PROLONGEMENT DE L'HYPER CENTRE DE LA CAPITALE

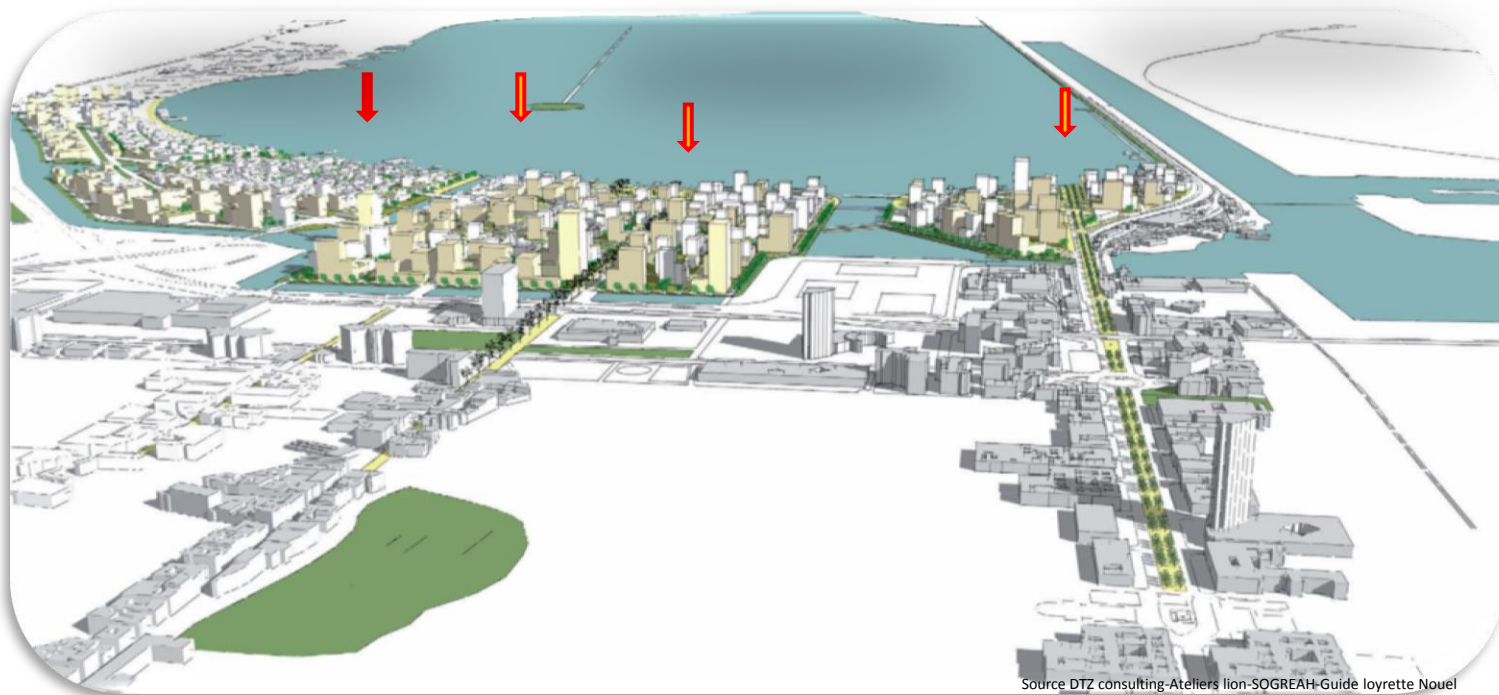


AVENUE HABIB BOURGUIBA ET LE LAC DE TUNIS
(PROLONGEMENT VERS LA ZONE NORD-OUEST SUD-OUEST DU LAC NORD DE TUNIS)

ENJEU DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Optimiser la position exceptionnelle du site en profitant des ouvertures sur les éléments forts du paysage tunisois,
- Favoriser l'intégration urbaine du site, carrefour entre ville historique, ville nouvelle et le Lac
- Maîtriser l'effet de transit à l'intérieur du site,
- Réduire la coupure urbaine liée aux infrastructures routières pour retrouver des liaisons avec les quartiers avoisinants et notamment le centre ville,
- Intégrer le site dans les réseaux de transports en commun pour retrouver des connections à l'intérieur du Grand Tunis,
- Créer des continuités avec les circulations douces pour relier le centre ville au Lac et aux opérations antérieures,
- Valoriser le plan d'eau et ses berges afin de favoriser son appropriation par la population et le développement d'activités de loisir,
- Profiter de la présence de l'eau à l'intérieur du site.

La maîtrise de ces enjeux a pour but de créer un espace urbain de qualité, participant au développement cohérent de la capitale qui est une des ambitions de la SPLT.

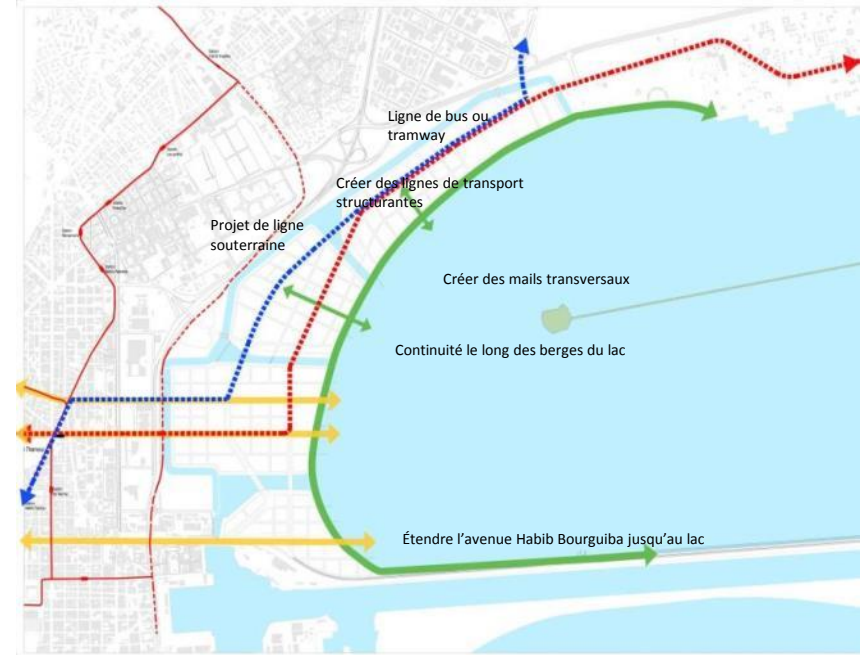
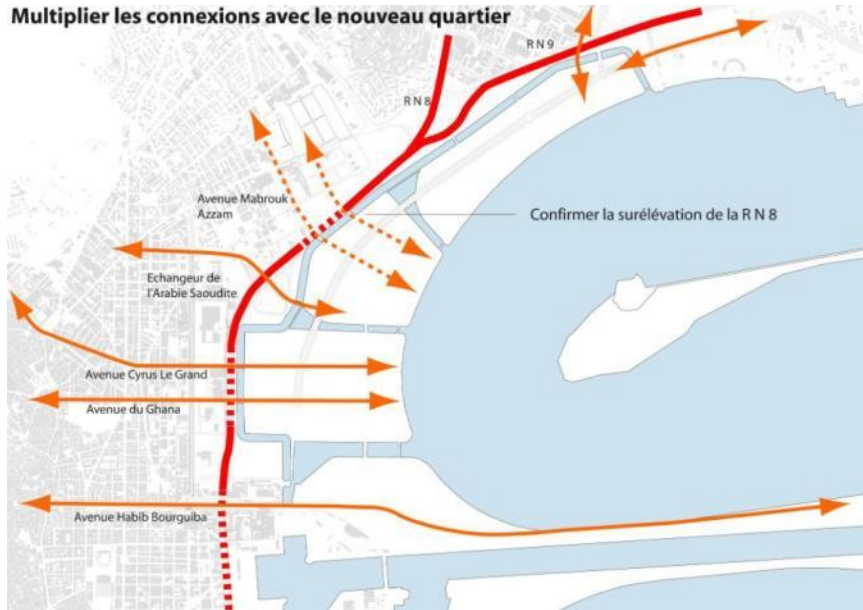


Source DTZ consulting-Ateliers lion-SOGREAH-Guide loyrette Nouel

PROLONGEMENT DES VOIES STRUCTURANTES DE L'HYPER CENTRE DE LA CAPITALE VERS LES BERGES DU LAC

ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT URBAIN: L'ARTICULATION AVEC LA VILLE ET LES TRANSPORTS PUBLICS

Multiplier les connexions avec le nouveau quartier



Avenue Ghana prolongée
largeur 39.50m



Boulevard central
largeur 50m



Avenue Cyrus Le Grand
prolongée Larg. 27m



Avenue Lac A et B
largeur 39.50m



MASTER PLAN DE LA ZONE NORD OUEST ET SUD OUEST



DISTRIBUTION DES SHO



- CUF 0.6 – R+2
- CUF 1/1.5 – R+5
- CUF 2 – R+8
- CUF 4 – R+10

Programme (SHO) de la zone Nord-Ouest/Sud-Ouest

2 832 517 m²

SURFACE AMÉNAGEABLE DE LA ZONE NORD-OUEST ET SUD-OUEST : 227 HA

LA PLACE CENTRALE



L'AVENUE GHANA PROLONGÉE



LA PROMENADE AU BORD DU LAC



RÉCAPITULATIF DES SURFACES DE PLANCHERS-HORS-ŒUVRES (SHO) DANS LE PROJET DU LAC NORD DE TUNIS

RÉPARTITION DES SHO DANS LE PROJET DU LAC NORD DE TUNIS	SURFACES
Lotissements opérationnels développés par la SPLT,	3 429 550 m2
Lotissements à développer par la SPLT	3 896 565 m2
Projet de Tunis Sports City	3 633 841 m2
Projet El Khatatif (privé)	222 212 m2
TOTAL (SHO) POUR L'ENSEMBLE DU PROJET DU LAC	11 182 168 m2

La Société de Promotion du Lac de Tunis (la SPLT) a réalisé des opérations de lotissements qui ont généré environ **3,43 millions** de m2 de surface de planchers-hors-œuvres (SHO) et envisage de développer environ **3,9 millions** de m2 (SHO) pour les 10 années à venir (année de démarrage (2017)).

*Total du programme de la SPLT : environ **7,33 millions de m2** de surfaces de planchers hors œuvre.*

En outre, **3,86 millions de m2** de surfaces de planchers hors œuvre seront réalisées par des privés.

Soit un total d'environ **11,2 millions de m2 de surfaces de planchers hors œuvre** pour l'ensemble du projet du lac.

VALORISATION DU PLAN D'EAU



Le lac de Tunis abrite un parcours
International d'aviron

La SPLT a mis au point dans le cadre **d'un business plan**, un programme d'animation et de développement d'activités culturelles, de loisirs et de sports sur le plan d'eau.

Sachant que la SPLT bénéficie **d'une concession du plan d'eau pour une période de 25 ans**, elle projette le lancement d'un appel d'offres pour la réalisation de projets de **restaurants flottants et fixes** et d'une **navette touristique** sur le lac pour la fin de l'année 2013.

PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT:
SUIVI DE LA QUALITÉ DES EAUX DU LAC ET ENTRETIENS
DIVERS



LABORATOIRE D'ANALYSE ET DE SUIVI DE LA QUALITÉ DES EAUX DU LAC



AQUA MARINE POUR L'ENTRETIEN DU LAC (COLLECTE DES ALGUES)



ENTRETIEN DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

LES POINTS FORTS DU PROJET DES BERGES DU LAC ET LE PRINCIPAL PROBLÈME POSÉ:

❑ LES POINTS FORTS:

● SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL:

→ Valorisation de l'environnement à travers l'assainissement du lac et son intégration dans le paysage de la capitale;

● SUR LE PLAN FONCIER:

→ la création d'une plateforme foncière couvrant 1300 ha; dans le centre de l'agglomération;

→ La maîtrise totale du foncier (propriété de la société);

● SUR LE PLAN URBANISTIQUE:

→ Planification urbaine cohérente suivant des normes de standing élevé.

→ Développement d'une ville nouvelle dans le cœur de l'agglomération;

❑ LE PRINCIPAL PROBLÈME POSÉ:

→ La lenteur administrative en matière d'approbations des documents d'aménagement (une moyenne de quatre ans pour un plan d'aménagement de détail et une année pour les lotissements).



FORT DE CHEKLY SITUÉ DANS LE LAC

MERCI