



REPUBLIQUE TUNISIENNE  
MINISTERE DE L'INTERIEUR  
MUNICIPALITE DE MONASTIR

# PROJET DE CREATION DE CENTRES POLYFUNCTIONNELS A MONASTIR

CITE ENNOUR R6  
PLACE RIBAT AL FATH  
MONIGUETTE  
LA FOIRE



## RAPPORT DE PRESENTATION

MARS 2015

Architecte **Abdelkader SAYADI**

Immeuble Borj Khéfacha B2-9  
5000 Monastir  
Tél : 73 500 770 / Fax : 73 500 771  
Email : a.sayadi@topnet.tn  
Site : abdelkadersayadi.com

## AVANT-PROPOS :

Monastir a été l'une des premières villes arabo-musulmanes érigées en «Ifriqiya» vers l'an 665. Elle était considérée comme une forteresse extérieure qui gardait la capitale Kairouan. La ville se limitait en une Médina, entourée de remparts, au bord de la mer.

Sous la politique du protectorat français |1881-1956| la ville de Monastir a fait l'objet d'un isolement économique par la mise à l'écart de son port et la démolition de son rempart interne en 1903. Pendant toute la période de l'occupation française, la ville de Monastir a connu une phase de récession économique, sociale et urbaine.

Après l'Indépendance et sous le gouvernement de Bourguiba, le développement des activités touristiques, industrielles et administratives ont favorisé l'extension de la ville surtout le long des routes qui la relie à Sousse, Kairouan et Mahdia.

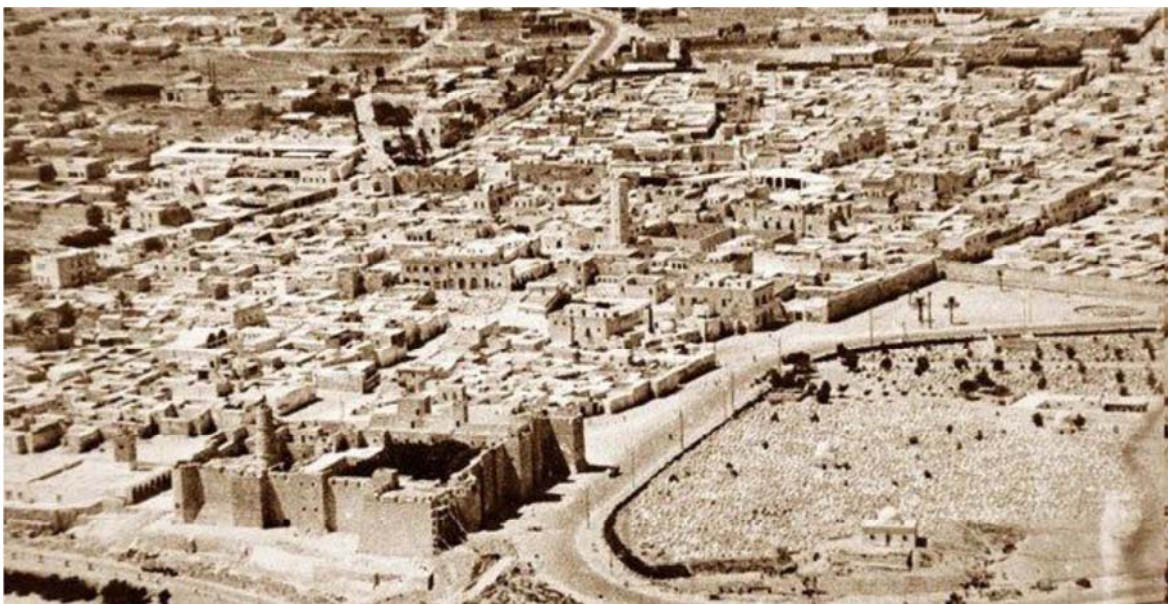


Fig. 1 : La ville de Monastir période coloniale

La ville de Monastir retrouve alors son charme. C'est une ville, désormais organisée avec de grandes voies et d'importants édifices tels que le palais de justice, le palais des congrès, la municipalité, le gouvernorat, la gare de Monastir et la mosquée de Bourguiba.

Suite à la volonté de Bourguiba de donner une image de « modernité » à la ville, une partie de la médina de Monastir fut démolie. Certes cela a engendré une perte considérable dans le patrimoine de la ville mais cet acte urbain a permis à la médina de s'ouvrir sur les nouveaux équipements avoisinants.



La ville de Monastir retrouve son dynamisme avec l'implantation d'équipements éducatifs tels que la faculté de médecine, la faculté de pharmacie et de médecine dentaire, le marché public et le centre hospitalier universitaire. Cette vitalité a incité de nombreuses personnes à venir s'installer dans la ville de Monastir. Elle est devenue une destination pour des tunisiens venus chercher du travail ou à la recherche d'une meilleure qualité de vie. Monastir est aussi une ville universitaire : elle est habitée en grande partie par des étudiants des nombreuses facultés existantes (23000 étudiants).

En été, la ville de Monastir devient une ville à destination touristique. La population de Monastir devient trois fois plus importante.

## L'évolution du tissu urbain

L'évolution du tissu urbain découpe la ville en trois couronnes.

### Première couronne :

C'est la zone au bord de la mer contenant la Médina, le cimetière, le Ribat et le port de plaisance. C'est le cœur de la ville, le noyau des activités sociales, touristiques et administratives.

### Deuxième couronne :

Cette zone est riche en équipements publics tels que les équipements éducatifs, commerciaux, sportifs, de santé et de transport.

La création de tous ces équipements au centre-ville fait de Monastir la ville où il y a eu la plus grande proportion d'expropriations de terrains privés par rapport aux autres villes tunisiennes. Ces opérations, avec l'exode rural, ont engendré la création de la troisième couronne.

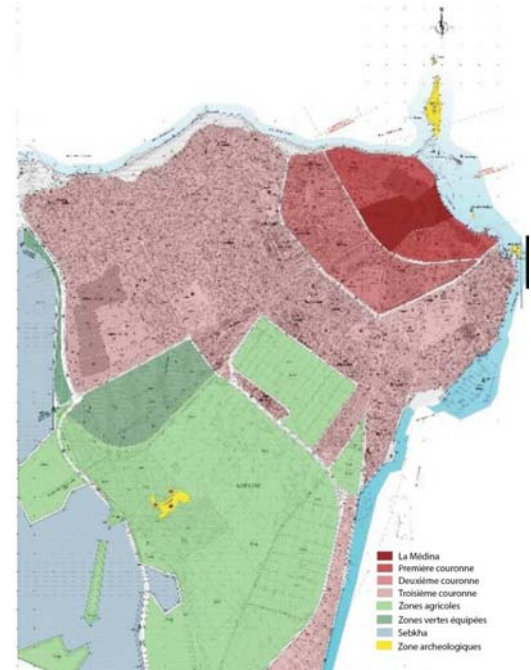


Fig. 2 :Schéma de l'évolution du tissu urbain de la ville de Monastir



Fig. 3 : Schéma de la première couronne du tissu urbain de la ville de Monastir

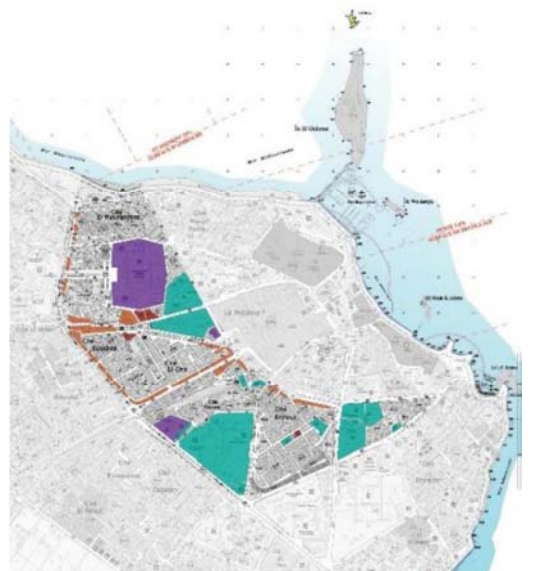


Fig. 4 : Schéma de la 2e couronne du tissu urbain de la ville de Monastir

### Troisième couronne :

C'est une zone majoritairement résidentielle contenant de nouveaux quartiers d'habitation, de grandes zones populaires denses où les problèmes urbains sont importants. Ces quartiers n'ont pas été conçus de façon à évoluer en fonction des besoins des citoyens.

L'évolution urbaine s'est faite en partie spontanément, sans prévoir d'équipements suffisants. Il en résulte un énorme problème de circulation.

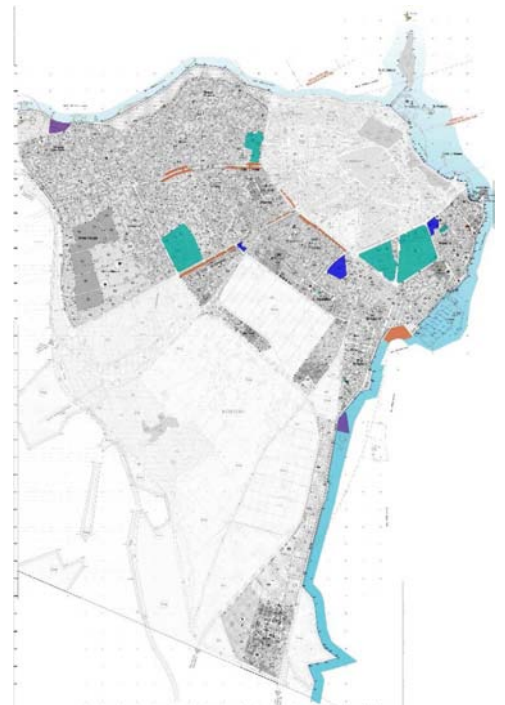


Fig. 5 : Schéma de la 3<sup>e</sup> couronne du tissu urbain de la ville de Monastir

Monastir est à l'image d'une ville qui ne cesse de s'étaler et de s'étendre autour d'un noyau historique central.

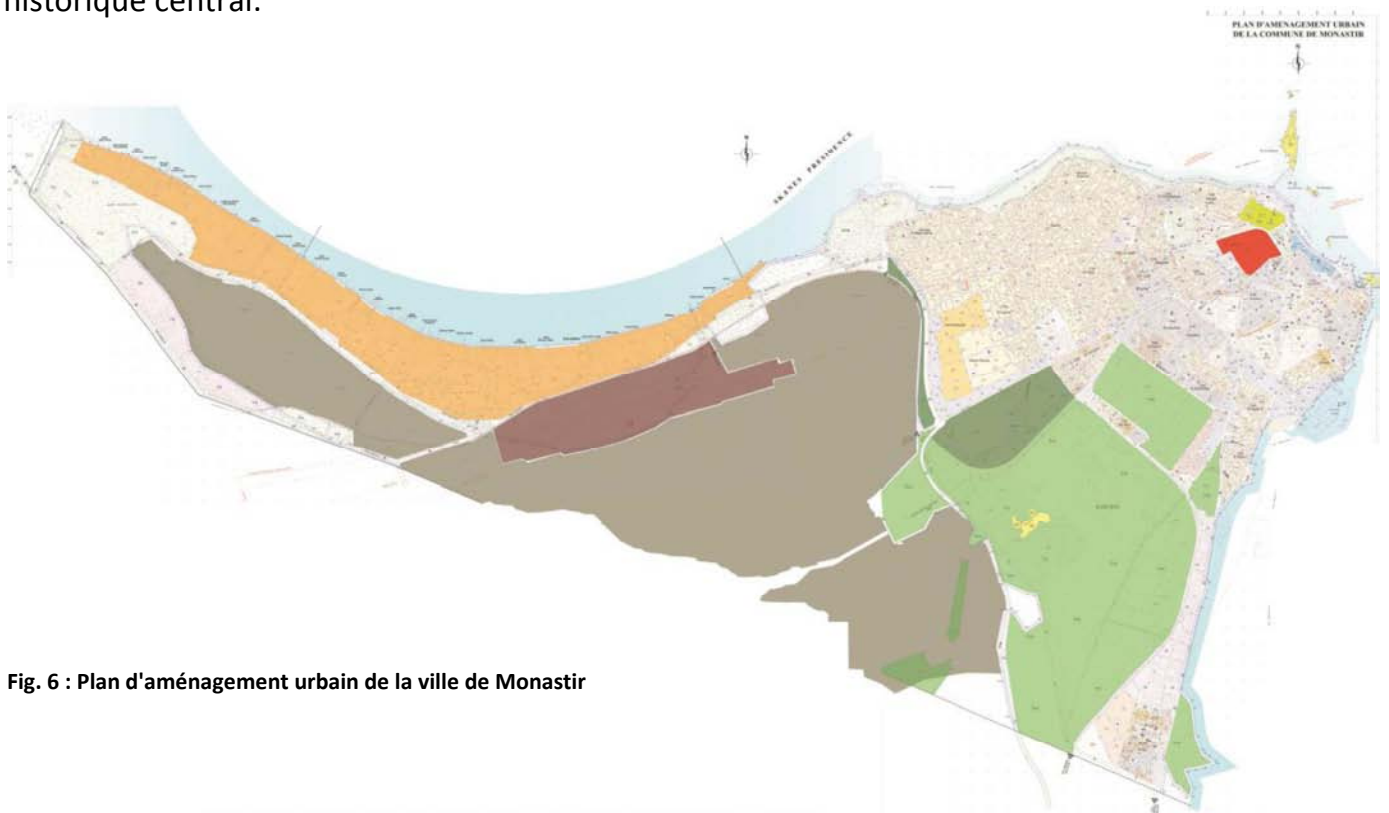


Fig. 6 : Plan d'aménagement urbain de la ville de Monastir

Les extensions urbaines des côtés Ouest et Sud-Ouest ont atteint les limites de la Sebka, des zones agricoles et de la zone touristique. La saturation de ces aires constructibles engendre une seule possibilité d'étalement urbain l'évolution urbaine ; celui vers le côté Sud de la ville.

Bien que l'évolution urbaine de la ville de Monastir s'éloigne de plus en plus du centre originel de la ville, elle demeure **dépendante** de ce dernier du point de vue activités quotidiennes (commerces, administrations, services et loisirs). Ce qui provoque des problèmes urbains majeurs tels que :

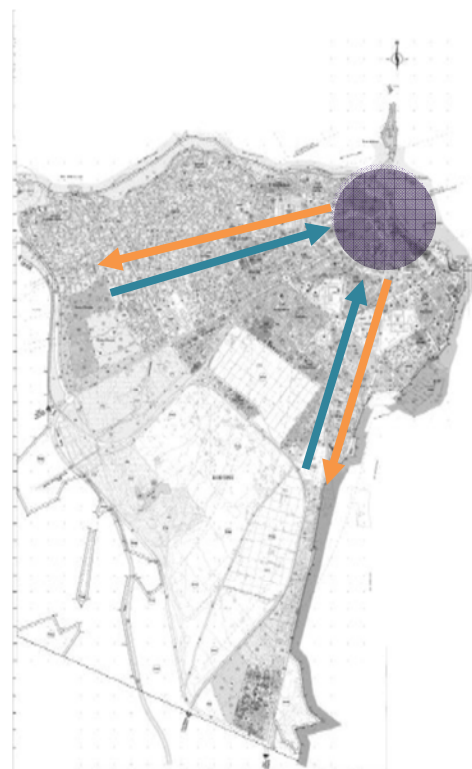
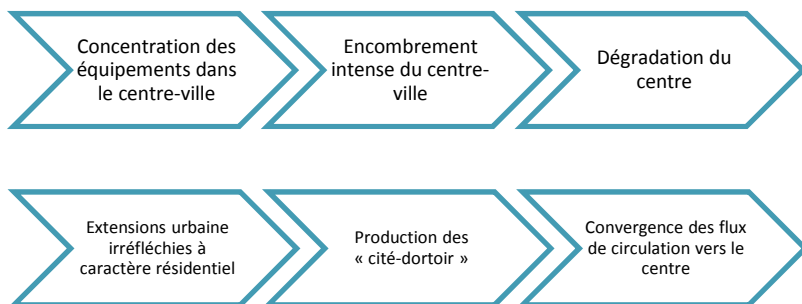


Fig. 7: Le sens des flux et le sens de l'extension urbaine de la ville de Monastir

L'analyse des réseaux et de voiries de la ville porte sur les principales routes existantes, leurs caractéristiques et l'importance de leur fréquentation.

La corniche borde la ville du côté de la mer. Cette balade de 30 m de large joue un rôle important dans la ville.

La ville de Monastir comprend trois grands axes principaux. Ces axes provenant des villes environnantes, convergent directement vers le centre. Avec des taux de fréquentations véhiculaires des plus élevés, ces axes qui se sont imposés dans la ville deviennent les artères principales. Un flux important transite continuellement pour rejoindre le centre-ville. Ces axes ont une emprise de 20 à 30 m de largeur.

Deux anneaux de circulation ceinturent la ville. Ces anneaux correspondent au développement chronologique du tissu urbain. Ils absorbent l'essentiel du flux de déplacement automobile dans la ville. Ces anneaux sont traversés par les routes principales formant ainsi une trame qui lie l'ensemble des quartiers du centre-ville.

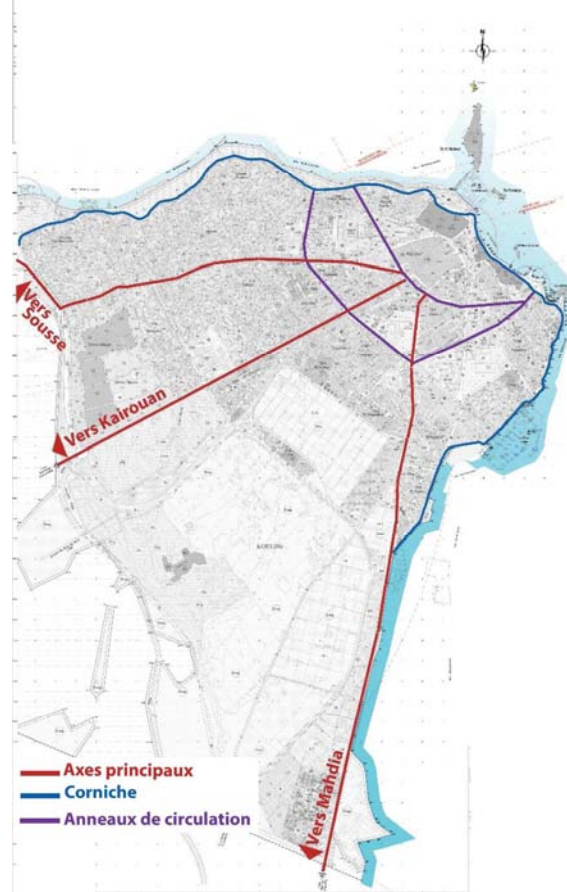


Fig. 8: Schéma des principaux axes et voiries de la ville de Monastir



**Monastir est souvent considérée comme une « ville-dortoir ». Les logements sont regroupés dans des zones résidentielles où les habitants sont obligés de se déplacer pour aller travailler.**

**Monastir n'a pas le visage triste d'une ville sans âme et les Monastiriens aiment y vivre. Monastir est une ville riche en histoire, riche d'une situation géographique au bord de la mer et d'un commerce local bien présent et varié.**

**Monastir doit maintenant améliorer le bien-être de sa population, en réexaminant l'aménagement de certains terrains municipaux dans le centre, et offrant aux habitants des quartiers périphériques, des équipements à proximité et en y favorisant les échanges économiques.**

La municipalité de Monastir envisage la création de centres polyfonctionnels sur ces terrains municipaux mis à disposition :

- Immeubles de la cité Ennour
- Terrain de la moniguette
- Foire de Monastir

La municipalité vise par cette manœuvre à atteindre ces principaux objectifs :

- Valoriser des terrains municipaux (moniguette) par leur meilleure insertion au tissu urbain.
- Revaloriser des propriétés municipales (Immeubles à la cité Ennour et la foire) tout en gardant en vue la mesure sociale et ce après la démolition des immeubles existants et le relogement des familles nécessiteuses (120 familles).
- Décongestionner le centre-ville par la création d'un nouveau marché central et d'un nouveau centre administratif et commercial y compris l'aménagement de parking nécessaires.
- Consolider les activités économiques de la ville par la création de grands espaces commerciaux et d'une zone de service.

# PRESENTATION DE LA CITE ENNOUR R6 :

Situé à la périphérie du centre-ville, la cité Ennour possède une position avantageuse dans la ville, en effet le voisinage est riche en équipements qui constituent des repaires dans la ville tel que :

- L'hôpital régional et la faculté de médecine coté est.
- La faculté de médecine dentaire côté sud.
- La gare et le lycée Bourguiba côté ouest.
- Le collège pilote et la médina côté nord.

Cité Ennour est un quartier contenant principalement des zone d'habitat individuels groupés avec des zone polyfonctionnelles le long de ses limites est et ouest.

## Circulation et flux :

La cité forme un point de jonction entre la 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> couronne de la ville, elle est desservie par des voies considérables telles que la route régionale RR n°92, un axe principal qui mène vers la ville de Mahdia.

Ces voies qui bordent la cité ont une emprise qui varie entre 20m et 25m, le flux de circulation pour ces voies est important atteignant un taux maximal d'encombrement aux heures de pointe.

Les voies secondaires assurent la connexion entre les ilots et les axes principaux du quartier, elles se distinguent par une petite largeur, sont moins fréquentées et dédiées principalement aux habitants du quartier.

Hormis la circulation véhiculaire, qui est importante dans cette zone, la cité reste fortement fréquentée par les piétons, en effet elle révèle de remarquable vecteurs piétonniers non seulement le long de ces limites mais aussi à l'intérieur.

La municipalité propose 6 parcelles qui font partie de cité Ennour, ces parcelles comptent 19 immeubles destinées à la location pour les familles défavorisées.

Quatre parcelles se situent au côté ouest du quartier, en face du lycée Bourguiba et sont, selon le P.A.U de la ville, des zones polyfonctionnelles.

La 5<sup>ème</sup> et la 6<sup>ème</sup> parcelle donnent sur le collège pilote, près de l'hôpital régional.





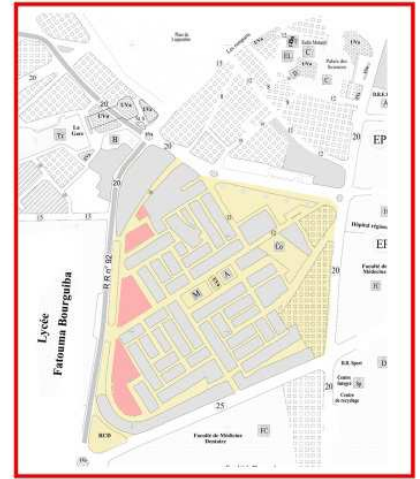
# I. LOT 1 R6 : CITE ENNOUR

## 1. Diagnostic :

Ces parcelles, situées en face du lycée Bourguiba, sont dénudées de toute sorte d'aménagement urbain, en effet mis à part les immeubles existants et quelques oliviers ces lieux paraissent déserts et mal exploités.

Les immeubles sont destinés principalement à l'habitat, mais on remarque que certains habitants exploitent une partie de leur appartement au RDC pour du commerce et cela vu l'importance du flux piéton et la nécessité de certains équipements dans le quartier.

Ces parcelles sont fréquentées principalement par les élèves du lycée Bourguiba ce qui engendre du bruit aux habitants surtout au RDC à l'heure de sortie de classe.

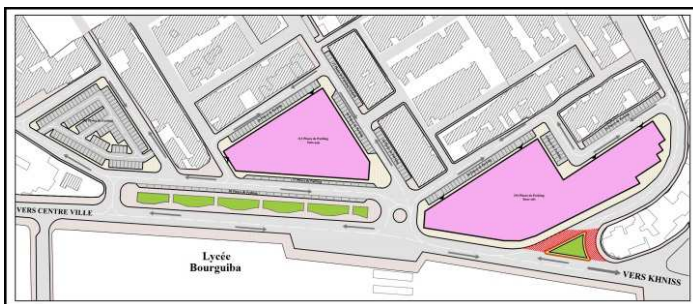


# PLAN MASSE EXISTANT

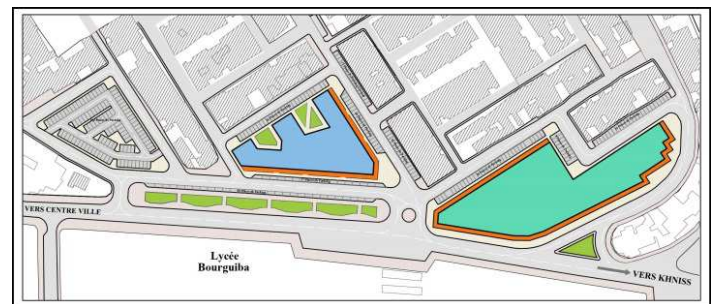
## SCENARIO 1 :

Dans le premier scénario une partie de la rue Abdelkader Mhalla a été supprimé pour permettre d'agrandir la parcelle 1. Des aménagements urbains seront ajoutés pour préserver une fluidité de circulation véhiculaire autour du la parcelle. Le marché municipal est projeté dans cette dernière parcelle. Un immeuble R+6 composé d'habitations sociales surplombera le marché. Un immeuble R+6 composé de commerce au RDC et d'habitations de standing aux étages va occuper la parcelle2. La parcelle 3 sera aménagée en parking aérien pour recevoir les visiteurs du marché municipal ce qui va permettre d'éviter les problèmes de stationnement. D'autres parkings aériens et des parkings sous-sols au-dessous de chaque immeuble sont projetés.

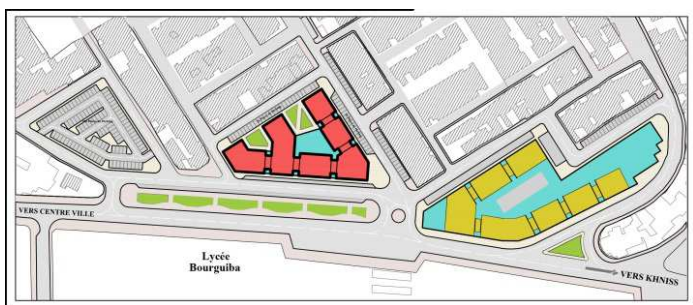
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



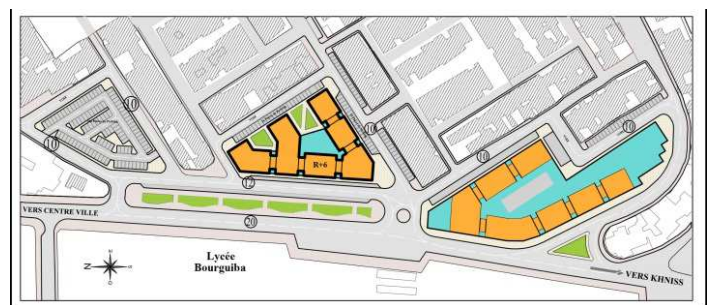
**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**

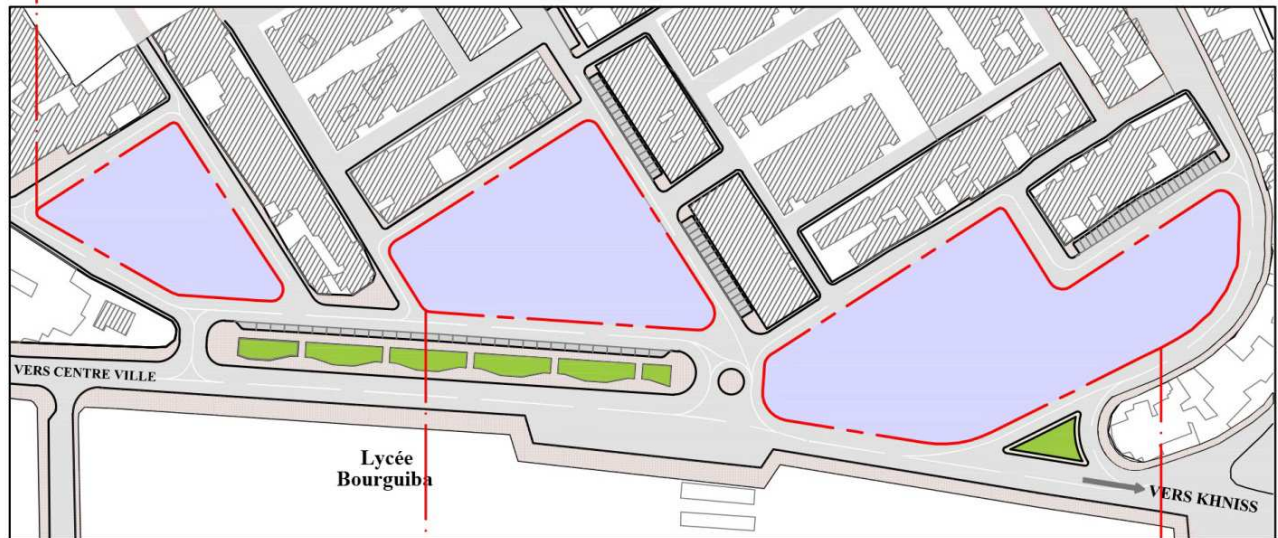


**PLAN MASSE**



# DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

**PARCELLE 3 : PARKING de 2875 m<sup>2</sup> - 102 places**



**PARCELLE 2**

SURFACE DE LA PARCELLE	: 5122 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 2876 m <sup>2</sup>
COS	: 0.56
CUF	: 3.38
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 3417 m <sup>2</sup> / 113 P
NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 120

**PARCELLE 1**

SURFACE DE LA PARCELLE	: 8238 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 5839 m <sup>2</sup>
COS	: 0.7
CUF	: 2.81
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 5839 m <sup>2</sup> / 194 P
NOMBRE D'HABITATION SOCIALE	: 180

TOTAL PARKING AERIEN 272 P  
TOTAL PARKING SOUS-SOLS 307 P

TOTAL SURFACE COMMERCE 8716m<sup>2</sup>

TOTAL HABITATION STANDING 120  
TOTAL HABITATION SOCIALE 180

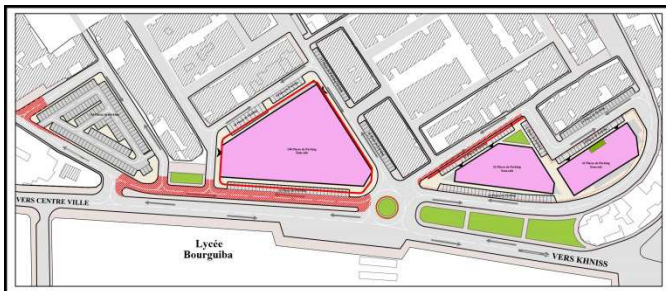
## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET : LOT CITE ENNOUR SCENARIO 1

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	9256	4 628 000
RDC COMMERCIAL	600	8716	5 229 600
HABITAT STANDING	800	14460	11 568 000
HABITAT SOCIAL	650	17310	11 251 500
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	12387	619 350
DEMOLITION	Forfait	Forfait	100 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>33 896 450</b>

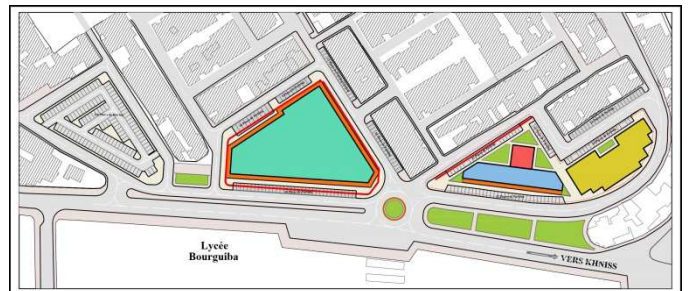
## SCENARIO 2 :

Dans le deuxième scénario une partie de la rue Abdelkader Mhalla a été réaménager et décaler vers la RR n°92 ce qui va permettre d'agrandir les parcelles 2 et 3. Le marché municipal est projeté dans la parcelle 2. Un immeubles R+6 composé d'habitations de standing surplombera le marché. La parcelle 3 sera aménagée en parking aérien pour recevoir les visiteurs du marché municipal ce qui va permettre d'éviter les problèmes de stationnement. Deux immeubles R+6 vont occuper la parcelle 1, un premier va être consacré pour des habitations sociales, et le deuxième sera composé de commerce au RDC et d'habitations de standing aux étages. Des parkings aériens et des parkings sous-sols au-dessous de chaque immeuble sont projetés.

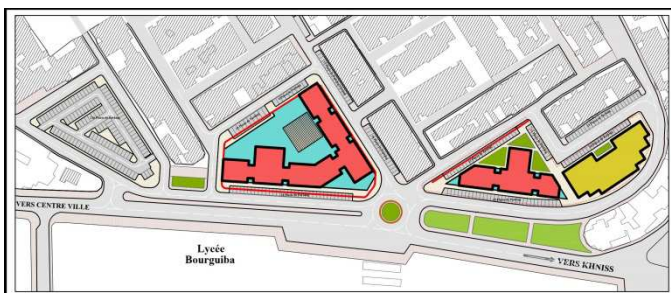
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



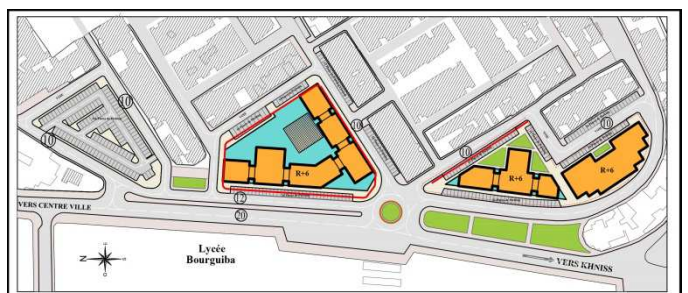
**PLAN RDC**



**PLAN MASSE**

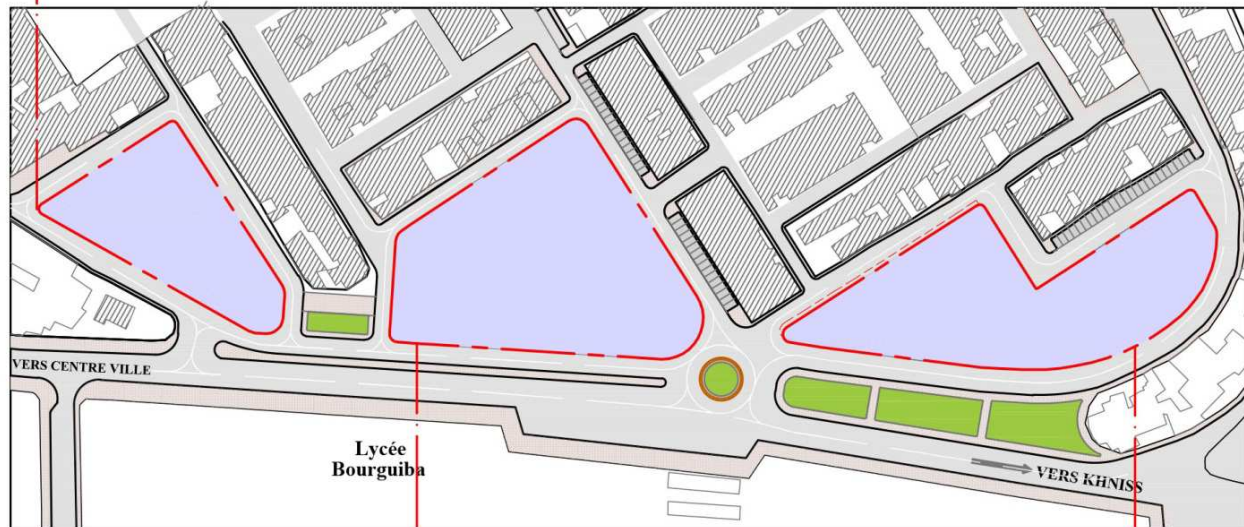


**PLAN ETAGE COURANT**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

### PARCELLE 3 : PARKING DE 3277 m<sup>2</sup> - 116 places



### PARCELLE 2

SURFACE DE LA PARCELLE	: 6654 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 4631 m <sup>2</sup>
COS	: 0.7
CUF	: 2.88
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 4515 m <sup>2</sup> / 150 P
NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 120

### PARCELLE 1

SURFACE DE LA PARCELLE	: 5765 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 2660 m <sup>2</sup>
COS	: 0.46
CUF	: 3.12
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 1561+1298 m <sup>2</sup> / 52+43 P
NOMBRE D'HABITATION STANDING / SOCIALE	: 54 / 84

TOTAL PARKING AERIEN 272 P  
TOTAL PARKING SOUS-SOLS 307 P

TOTAL SURFACE COMMERCE 5610 m<sup>2</sup>

TOTAL HABITATION STANDING 174  
TOTAL HABITATION SOCIALE 84

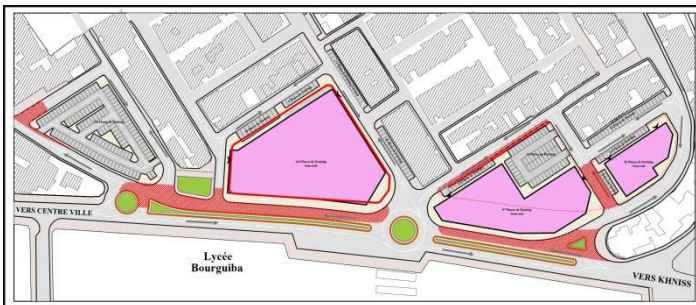
## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET : LOT CITE ENNOUR SCENARIO 2

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	7 374	3 687 000
RDC COMMERCIAL	600	5 610	3 366 000
HABITAT STANDING	800	14 460	11 568 000
HABITAT SOCIAL	650	9 786	6 360 900
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	14 324	716 200
DEMOLITION	Forfait	Forfait	100 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>26 298 100</b>

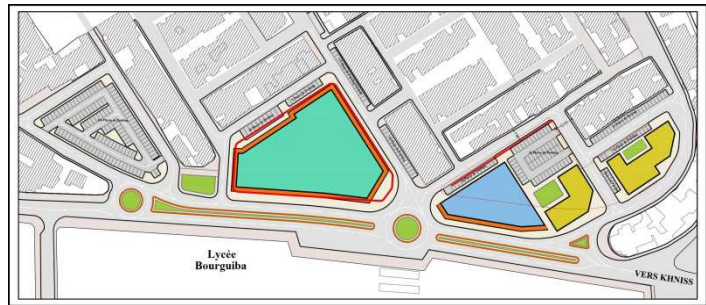
## SCENARIO 3 :

Dans le troisième scénario on propose un réaménagement totale de la RR n°92 ce qui va permettre de mieux gérer le flux véhiculaire devant le marché municipal qui va occuper la parcelle centrale du lot (parcelle 3). Un immeuble R+6 sera édifié au-dessus du marché pour des habitations de standing. La 3eme parcelle va recevoir un parking aérien pour les visiteurs du marché. Une voie va deviser la parcelle 1 en deux. La parcelle 1 va recevoir un immeuble R+6 pour des habitations sociales alors que la parcelle 2 va recevoir deux immeubles R+6 un pour des habitations sociales et un plus grand pour des habitations de standing.

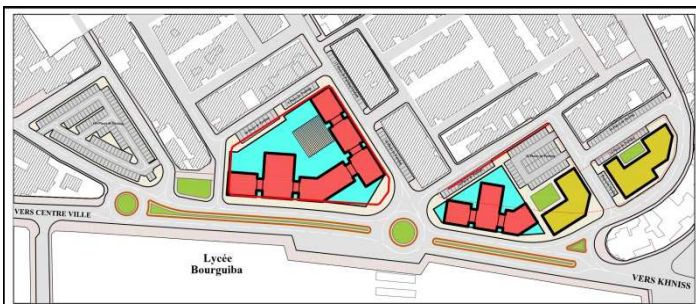
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



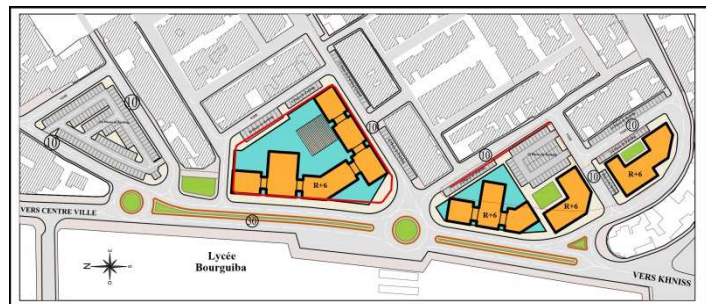
**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**



**PLAN MASSE**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

<p><b>PARCELLE 4 :</b> PARKING DE 3088 m<sup>2</sup> - 116 PLACES</p>		<p><b>PARCELLE 2 :</b></p> <p>SURFACE DE LA PARCELLE : 5425 m<sup>2</sup>                  SURFACE BATI : 2481 m<sup>2</sup>                  COS : 0.45                  CUF : 2.4                  SURFACE PARKING SOUS-SOLS : 2916 m<sup>2</sup> / 98 P                  NOMBRE D'HABITATION STANDING / SOCIALE : 48+42</p>	
<p><b>PARCELLE 3</b></p> <p>SURFACE DE LA PARCELLE : 7009 m<sup>2</sup>                  SURFACE BATI : 5015 m<sup>2</sup>                  COS : 0.71                  CUF : 2.85                  SURFACE PARKING SOUS-SOLS : 4902 m<sup>2</sup> / 163 P                  NOMBRE D'HABITATION STANDING : 125</p>		<p><b>PARCELLE 1</b></p> <p>SURFACE DE LA PARCELLE : 1896 m<sup>2</sup>                  SURFACE BATI : 876 m<sup>2</sup>                  COS : 0.46                  CUF : 3.23                  SURFACE PARKING SOUS-SOLS : 1056 m<sup>2</sup> / 35 P                  NOMBRE D'HABITATION SOCIALE : 63</p>	
<p>TOTAL PARKING AERIEN 262 P                  TOTAL PARKING SOUS-SOLS 296 P</p>		<p>TOTAL SURFACE COMMERCE 6804 m<sup>2</sup></p>	
		<p>TOTAL HABITATION STANDING 173                  TOTAL HABITATION SOCIALE 105</p>	

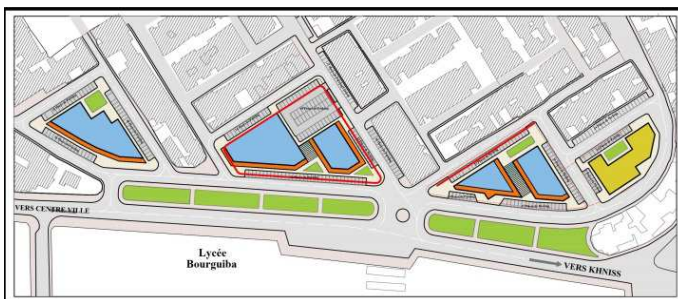
### ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT : CITE ENNOUR SCENARIO 3

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	8872	4 436 000
RDC COMMERCIAL	600	6804	4 082 400
HABITAT STANDING	800	21 408	17 126 400
HABITAT SOCIAL	650	10 983	7 138 950
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	17 382	869 100
DEMOLITION	Forfait	Forfait	100 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>34 252 850</b>

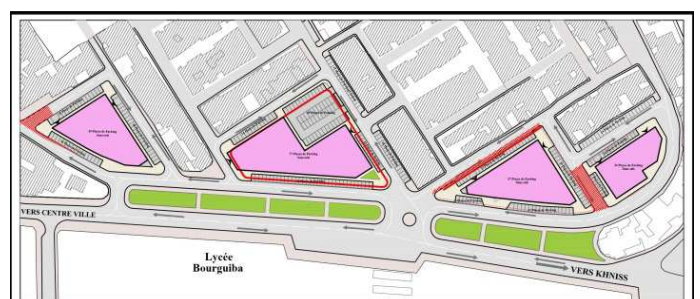
## SCENARIO 4 :

Dans le quatrième scénario on a projeté une voie dans la parcelle 1 pour la diviser en deux. Des immeubles R+10 ont été implanté dans les parcelles 2, 3 et 4. Le RDC de ces immeubles sera consacré pour des activités commerciales tant dis que les étages seront des habitations de standing. Un immeuble R+6 contenant des habitations sociales va occuper la parcelle1. Des parkings aériens et des parkings sous-sols au-dessous de chaque immeuble sont projetés.

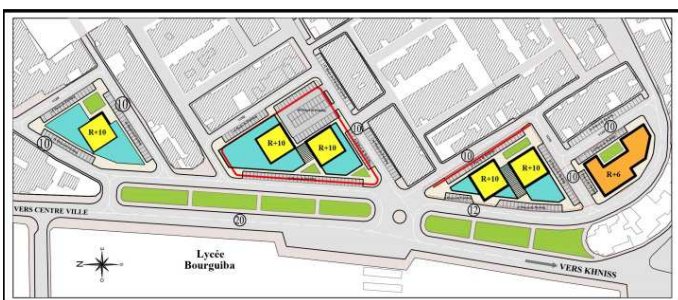
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



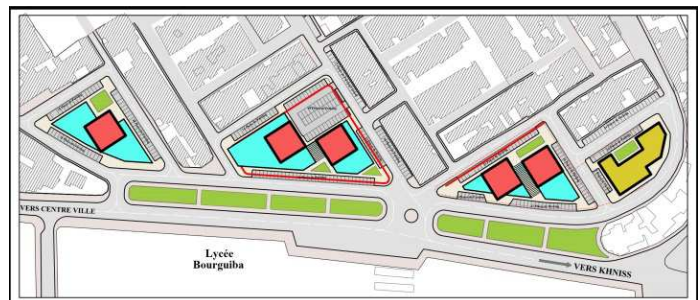
**PLAN ETAGE COURANT**



**PLAN RDC**



**PLAN MASSE**





## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

PARCELLE 4 :		PARCELLE 2 :	
SURFACE DE LA PARCELLE	: 2891 m <sup>2</sup>	SURFACE DE LA PARCELLE	: 3472 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 1157 m <sup>2</sup>	SURFACE BATI	: 1521 m <sup>2</sup>
COS	: 0.4	COS	: 0.43
CUF	: 1.78	CUF	: 2.74
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 1489 m <sup>2</sup> / 49 P	SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 1728 m <sup>2</sup> / 57 P
NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 30	NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 60

PARCELLE 3 :		PARCELLE 1 :	
SURFACE DE LA PARCELLE	: 5126 m <sup>2</sup>	SURFACE DE LA PARCELLE	: 1896 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 2213 m <sup>2</sup>	SURFACE BATI	: 876 m <sup>2</sup>
COS	: 0.43	COS	: 0.46
CUF	: 1.99	CUF	: 3.23
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 2338 m <sup>2</sup> / 77 P	SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 1056 m <sup>2</sup> / 35 P
NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 60	NOMBRE D'HABITATION SOCIALE	: 63

TOTAL PARKING AERIEN	285 P	TOTAL SURFACE COMMERCE	4710 m <sup>2</sup>	TOTAL HABITATION STANDING	150
TOTAL PARKING SOUS-SOLS	218 P			TOTAL HABITATION SOCIALE	63

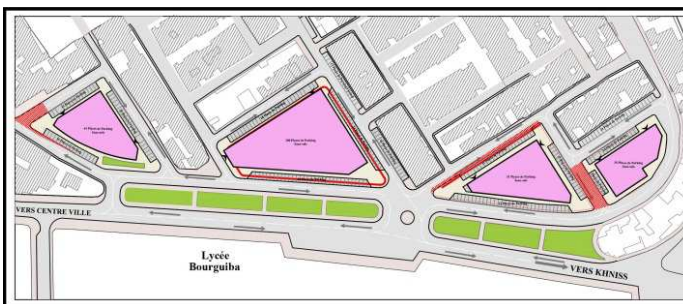
## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT : CITE ENNOUR SCENARIO 4

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	6 611	3 305 500
RDC COMMERCIAL	600	4 710	2 826 000
HABITAT STANDING	800	20 000	16 000 000
HABITAT SOCIAL	650	6 132	3 985 800
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	11 789	589 450
DEMOLITION	Forfait	Forfait	100 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>27 306 750</b>

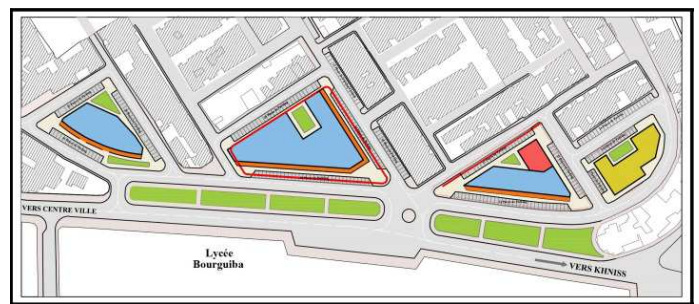
## SCENARIO 5 :

Dans le cinquième scénario on a projeté une voie dans la parcelle 1 pour la diviser en deux. Des immeubles R+6 vont occuper chaque parcelle. L'immeuble de la parcelle 1 sera entièrement consacré pour des habitations sociales. Les immeubles des autres parcelles seront composés de commerce au RDC et d'habitations de standing aux étages. Des parkings aériens et des parkings sous-sols au-dessous de chaque immeuble sont projetés.

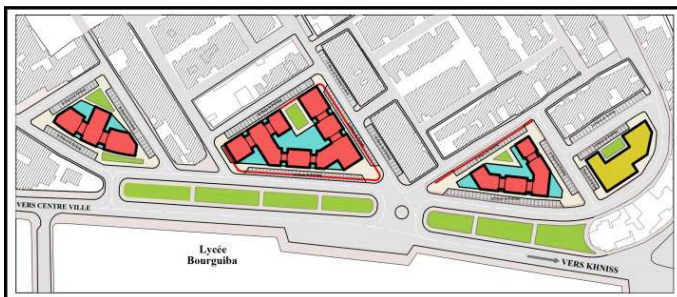
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



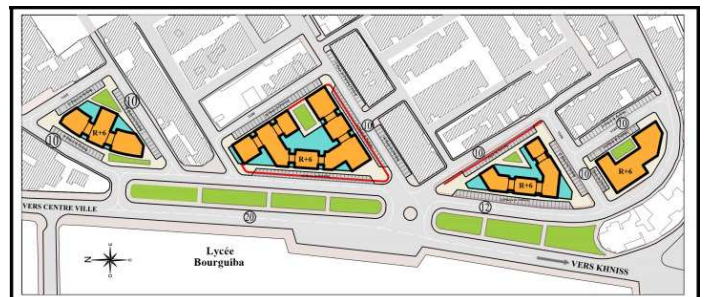
**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**



**PLAN MASSE**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

<b>PARCELLE 4 :</b> SURFACE DE LA PARCELLE : 2891 m <sup>2</sup> SURFACE BATI : 1080 m <sup>2</sup> COS : 0.37 CUF : 2.22 SURFACE PARKING SOUS-SOLS : 1347 m <sup>2</sup> / 44 P NOMBRE D'HABITATION STANDING : 42		<b>PARCELLE 2 :</b> SURFACE DE LA PARCELLE : 3472 m <sup>2</sup> SURFACE BATI : 1422 m <sup>2</sup> COS : 0.41 CUF : 1.95 SURFACE PARKING SOUS-SOLS : 1557 m <sup>2</sup> / 51 P NOMBRE D'HABITATION STANDING : 42	
<b>PARCELLE 3 :</b> SURFACE DE LA PARCELLE : 5115 m <sup>2</sup> SURFACE BATI : 2779 m <sup>2</sup> COS : 0.54 CUF : 2.91 SURFACE PARKING SOUS-SOLS : 3012 m <sup>2</sup> / 100 P NOMBRE D'HABITATION STANDING : 96		<b>PARCELLE 1 :</b> SURFACE DE LA PARCELLE : 1896 m <sup>2</sup> SURFACE BATI : 876 m <sup>2</sup> COS : 0.46 CUF : 3.23 SURFACE PARKING SOUS-SOLS : 1056 m <sup>2</sup> / 35 P NOMBRE D'HABITATION SOCIALE : 63	
TOTAL PARKING AERIEN 264 P	TOTAL PARKING SOUS-SOLS 230 P	TOTAL SURFACE COMMERCE 6804 m <sup>2</sup>	TOTAL HABITATION STANDING 180 TOTAL HABITATION SOCIALE 63

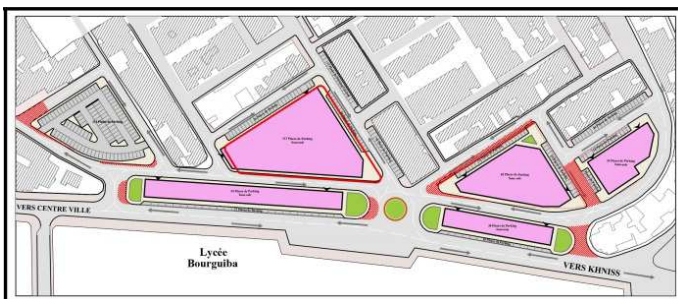
## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT : CITE ENNOUR SCENARIO 5

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL		7058	3 529 000
RDC COMMERCIAL		5046	3 027 600
HABITAT STANDING		23 141	18 512 800
HABITAT SOCIAL		6132	3 985 800
AMENAGEMENT EXTERIEUR		11363	568 150
DEMOLITION	Forfait	Forfait	100 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>30 223 350</b>

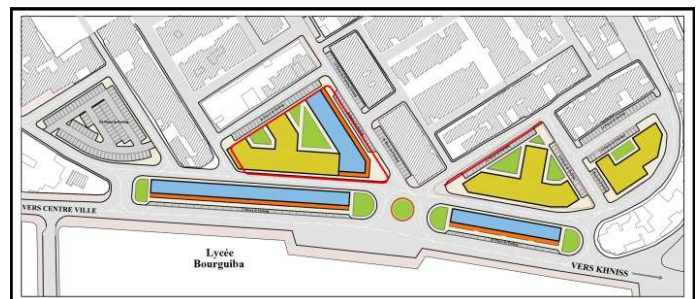
## SCENARIO 6 :

Dans le sixième scénario on a projeté une voie dans la parcelle 1 pour la diviser en deux. Des immeubles R+6 vont occuper chaque parcelle. On a projeté aussi de décaler et d'agrandir la voie parallèle à la RR n°92 (rue Abdelkader Mhalla) ce qui va permettre de créer deux nouvelles parcelles entre ces deux dernières. Des immeubles R+6 vont occuper les parcelles 1, 2 et 4. Ces immeubles vont contenir des habitations sociales. Des commerces sont projetés dans le RDC de la parcelle 4. Des immeubles R+8 seront projetés dans les deux nouvelles parcelles. L'immeuble de la parcelle 3 se composera de commerce au RDC et d'habitations de standing aux étages. L'immeuble de la parcelle 5 se composera de commerce au RDC et de bureaux aux étages. La parcelle 6 sera aménagée en parking aérien. D'autres parkings aériens et des parkings sous-sols au-dessous de chaque immeuble sont projetés.

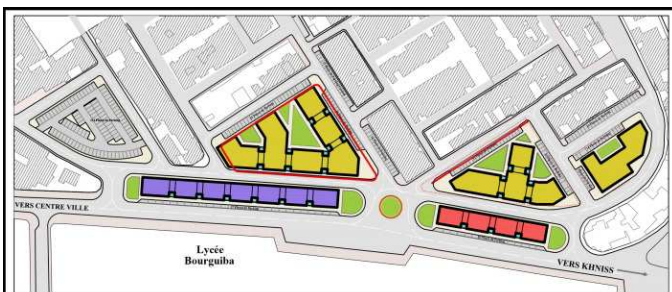
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



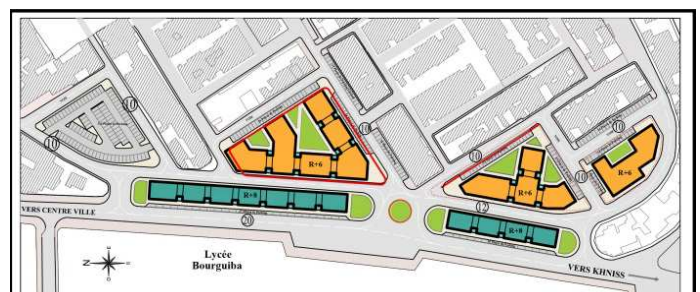
**PLAN RDC**



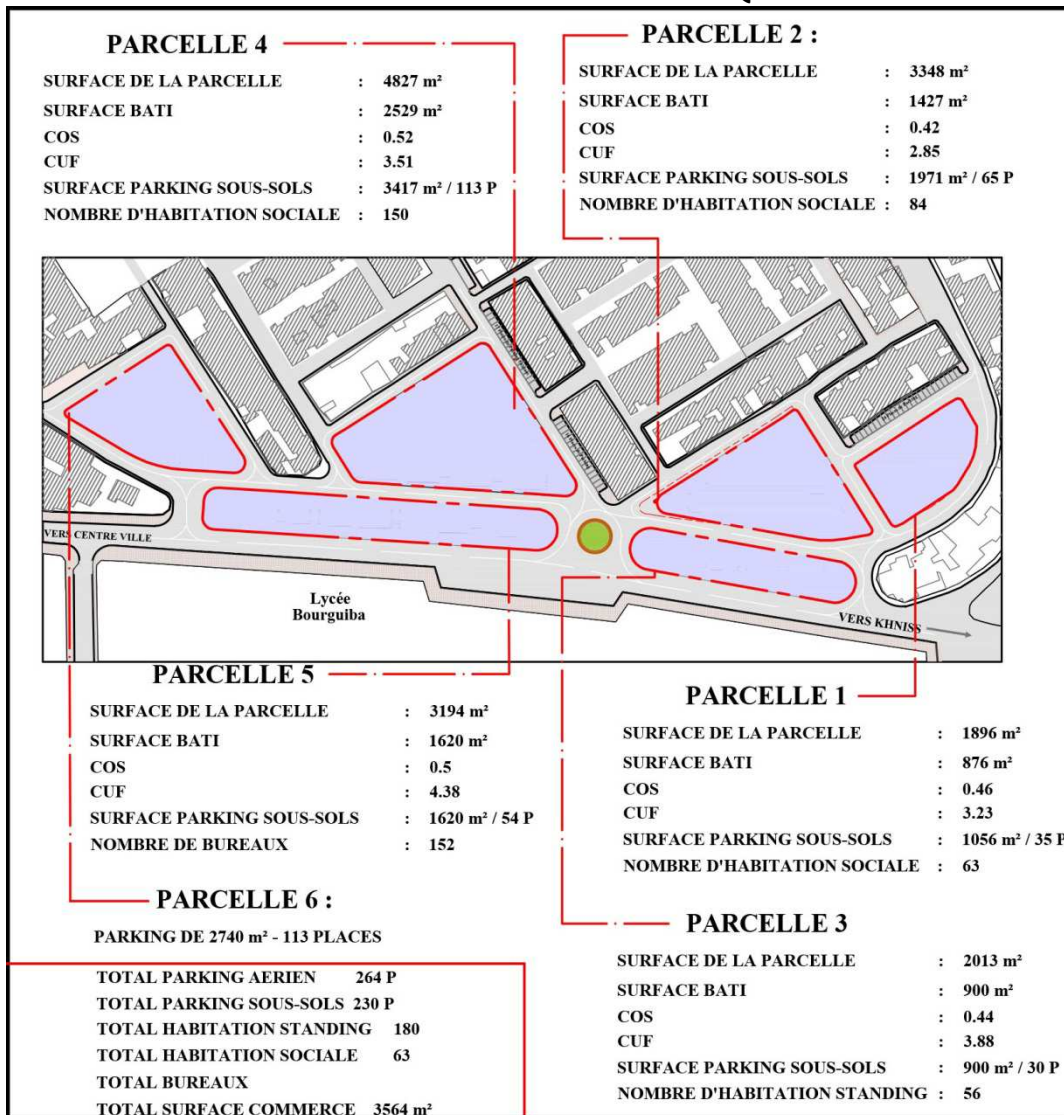
**PLAN ETAGE COURANT**



**PLAN MASSE**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES



## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT : CITE ENNOUR SCENARIO 6

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	8964	4 482 000
RDC COMMERCIAL	600	3564	2 138 400
HABITAT STANDING	800	6 912	5 529 600
BUREAUX	800	12 384	9 907 200
HABITAT SOCIAL	650	31 634	20 562 100
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	15 468	773 400
DEMOLITION	Forfait	Forfait	100 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>34 085 500</b>



## II. LOT 1 R6 : PLACE RIBAT AL FATH

### 1. Diagnostic :

Place Ribat Al Fath, la zone est très fréquentée elle constitue une artère essentielle dans la ville, cependant ces lieux manquent d'animation.



# PLAN MASSE EXISTANT

# SCENARIO 1 :

Dans le premier scénario, la parcelle principale a été divisée en deux lots par une voie véhiculaire, la création de cette voie va permettre de soulager un peu la circulation devant l'hôpital régional.

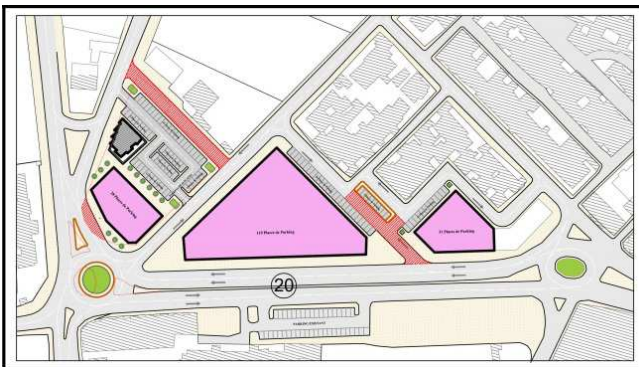
La 1<sup>ère</sup> parcelle accueillera un immeuble R+8 résidentiel de standing avec un espace commercial au RDC et un sous-sol aménagé en parking.

Dans la 2<sup>ème</sup> parcelle on installera au RDC le marché central de 3580 m<sup>2</sup>, le sous-sol du marché est aménagé en parking pour les visiteurs et pour l'approvisionnement, dans les étages supérieurs on proposera un immeuble R+8 résidentiel.

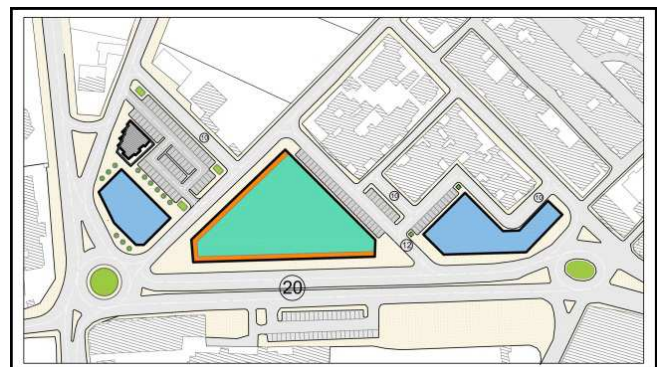
Une grande partie de la 3<sup>ème</sup> parcelle sera aménagée en parking aérien à côté du marché, la 3<sup>ème</sup> parcelle accueillera aussi un immeuble R+8 bureautique avec un RDC destiné au commerce et un parking au sous-sol.

Des travaux d'élargissement des voies et du rond-point qui mènent à l'hôpital sont prévus afin d'éviter les embouteillages dans cette zone très fréquentée.

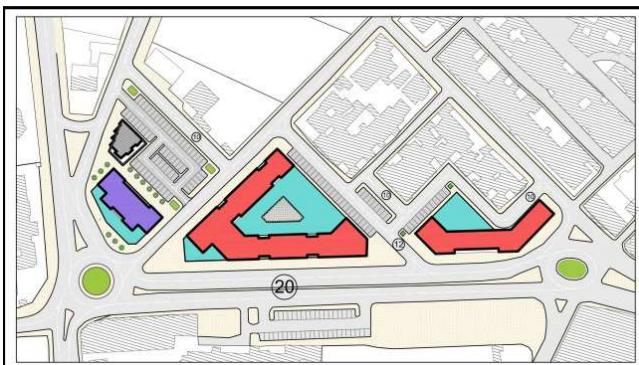
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



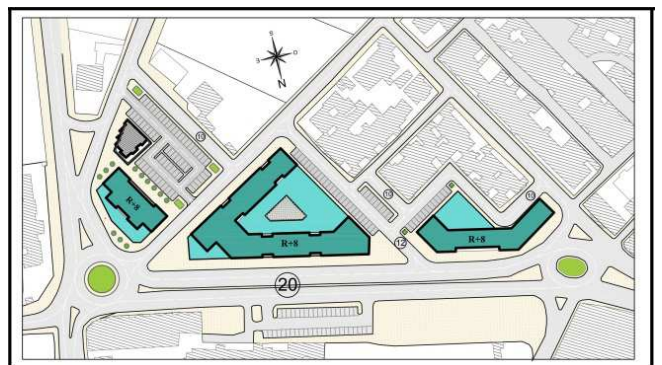
**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**



**PLAN MASSE**





## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

PARCELLE 3	
SURFACE DE LA PARCELLE	: 3798 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 842 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI EXISTANT	: 252 m <sup>2</sup>
COS	: 0.3
CUF	: 1.51
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 842 m <sup>2</sup> / 28 P
NOMBRE DE BUREAUX	: 56

PARCELLE 2		PARCELLE 1	
SURFACE DE LA PARCELLE	: 5648 m <sup>2</sup>	SURFACE DE LA PARCELLE	: 2355 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 3587 m <sup>2</sup>	SURFACE BATI	: 1340 m <sup>2</sup>
COS	: 0.63	COS	: 0.57
CUF	: 3.45	CUF	: 3.6
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 3587 m <sup>2</sup> / 119 P	SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 931 m <sup>2</sup> / 31 P
NOMBRE D'HABITATION STANDING:	128	NOMBRE D'HABITATION STANDING:	59

TOTAL PARKING AERIEN	110 P	TOTAL SURFACE COMMERCE	5768 m <sup>2</sup>	TOTAL HABITATION STANDING	187
TOTAL PARKING SOUS-SOLS	178 P			TOTAL BUREAUX	56

## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT PLACE RIBAT AL FATH SCENARIO 1

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	5 360	2 680 000
RDC COMMERCIAL	600	5 768	3 460 800
HABITAT STANDING	800	23 112	18 489 600
BUREAUX	800	4 648	3 718 400
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	7 478	373 900
DEMOLITION	Forfait	Forfait	100 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>29 322 700</b>

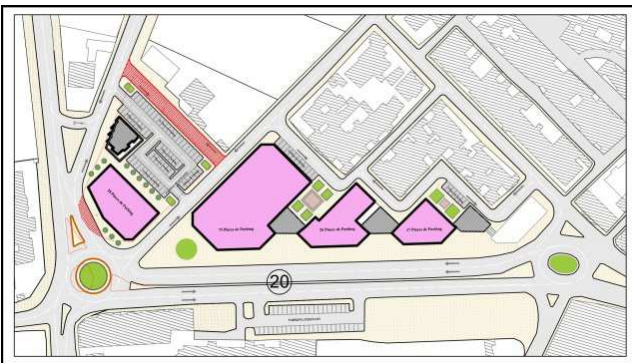
## SCENARIO 2 :

Dans le deuxième scénario, on s'est abstenu de démolir quelques bâtiments présents dans ce lot afin de les intégrer dans la conception.

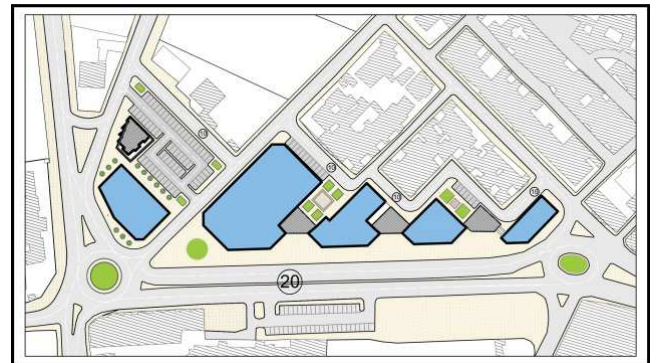
Quatre immeubles sont placés entre les anciens édifices de façon à les relier et créer une façade urbaine le long de tout le lot, le RDC de ces immeubles est réservé au commerce tandis qu'en étage on a varié leur fonction entre habitat et bureaux.

La 2ème parcelle ne change pas du 1er scénario, elle contient un parking aérien et un immeuble bureautique avec du commerce au RDC et un parking au sous-sol.

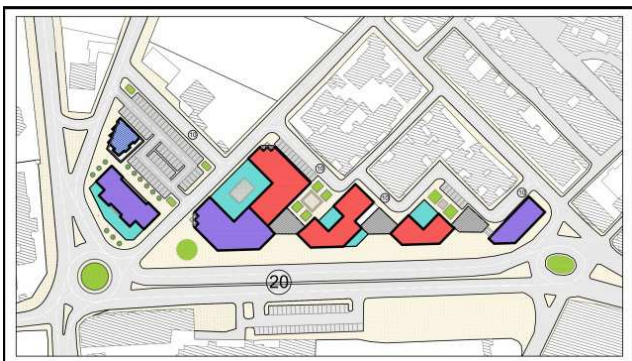
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**



**PLAN MASSE**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

PARCELLE 2	
SURFACE DE LA PARCELLE	: 3798 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 842 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI EXISTANT	: 252 m <sup>2</sup>
COS	: 0.3
CUF	: 1.51
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 842 m <sup>2</sup> / 28 P
NOMBRE DE BUREAUX	: 56

PARCELLE 1	
SURFACE DE LA PARCELLE	: 8830 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 3891 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI EXISTANT	: 550 m <sup>2</sup>
COS	: 0.5
CUF	: 2.81
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 3520 m <sup>2</sup> / 116 P
NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 102
NOMBRE DE BUREAUX	: 104

TOTAL PARKING AERIEN	81 P	TOTAL SURFACE COMMERCE	3891 m <sup>2</sup>	TOTAL HABITATION STANDING	102
TOTAL PARKING SOUS-SOLS	144 P			TOTAL BUREAUX	160

## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT PLACE RIBAT AL FATH SCENARIO 2

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	4 358	2 179 000
RDC COMMERCIAL	600	3 891	2 334 600
HABITAT STANDING	800	12 320	9 856 000
BUREAUX	800	13 308	10 646 400
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	3 628	181 400
DEMOLITION	Forfait	Forfait	—
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>25 697 400</b>

## SCENARIO 3 :

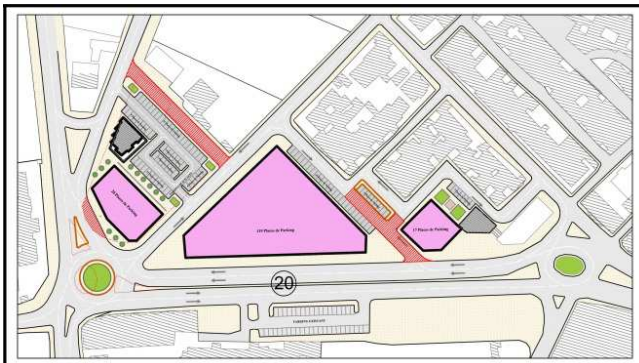
Dans le troisième scénario, on s'est abstenu de démolir un seul bâtiment présent dans ce lot (UTICA) jugeant qu'il est en bon état, la parcelle principale a été divisée en deux lots par une voie véhiculaire.

La 1<sup>ère</sup> parcelle obtenue contient le bâtiment existant (UTICA) et deux immeubles R+6 bureautiques avec du commerce au RDC et parking au sous-sol.

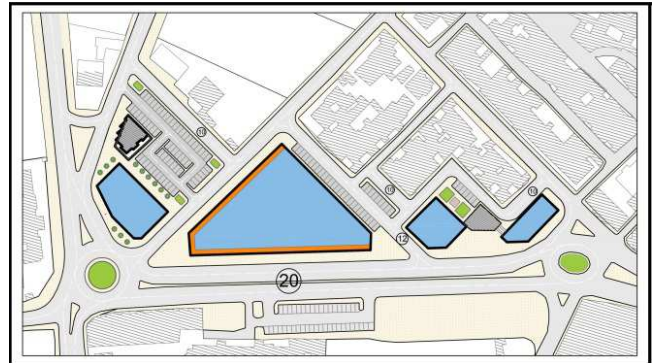
La 2<sup>ème</sup> parcelle accueillera un grand espace commercial avec une galerie le long des voies principales qui entourent la parcelle, dans les étages supérieurs on proposera un immeuble R+8 résidentiel.

La 3<sup>ème</sup> parcelle ne change pas du 1er scénario, elle contient un parking aérien et immeuble bureautique avec du commerce au RDC et un parking au sous-sol.

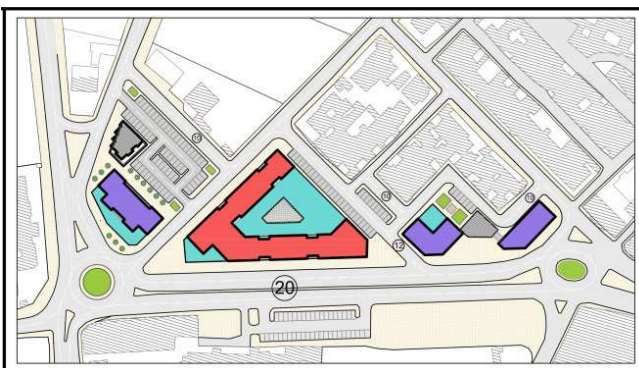
**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



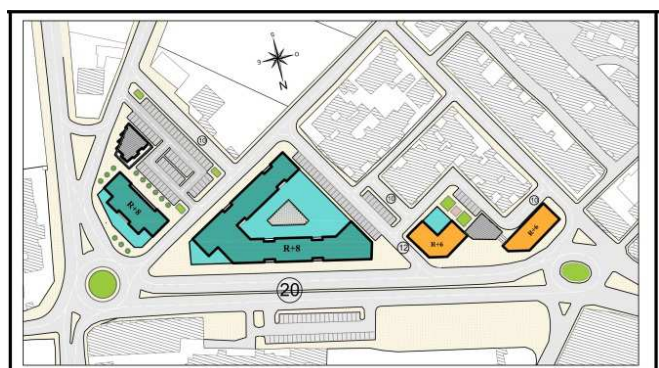
**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**



**PLAN MASSE**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

PARCELLE 3			
SURFACE DE LA PARCELLE	:	3798 m <sup>2</sup>	
SURFACE BATI	:	842 m <sup>2</sup>	
SURFACE BATI EXISTANT	:	252 m <sup>2</sup>	
COS	:	0.3	
CUF	:	1.51	
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	:	842 m <sup>2</sup> / 28 P	
NOMBRE DE BUREAUX	:	56	

PARCELLE 2		PARCELLE 1	
SURFACE DE LA PARCELLE	:	5648 m <sup>2</sup>	2411 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	:	3587 m <sup>2</sup>	895 m <sup>2</sup>
COS	:	0.63	0.45
CUF	:	3.45	2.39
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	:	3587 m <sup>2</sup> / 119 P	523 m <sup>2</sup> / 17 P
NOMBRE D'HABITATION STANDING	:	128	54

TOTAL PARKING AERIEN	104 P	TOTAL SURFACE COMMERCE	5322 m <sup>2</sup>	TOTAL HABITATION STANDING	128
TOTAL PARKING SOUS-SOLS	164 P			TOTAL BUREAUX	110

### ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT PLACE RIBAT AL FATH SCENARIO 3

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	4 951	2 475 500
RDC COMMERCIAL	600	5 322	3 193 200
HABITAT STANDING	800	15 952	12 761 600
BUREAUX	800	9 244	7 395 200
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	7 781	389 050
DEMOLITION	Forfait	Forfait	100 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>26 814 550</b>



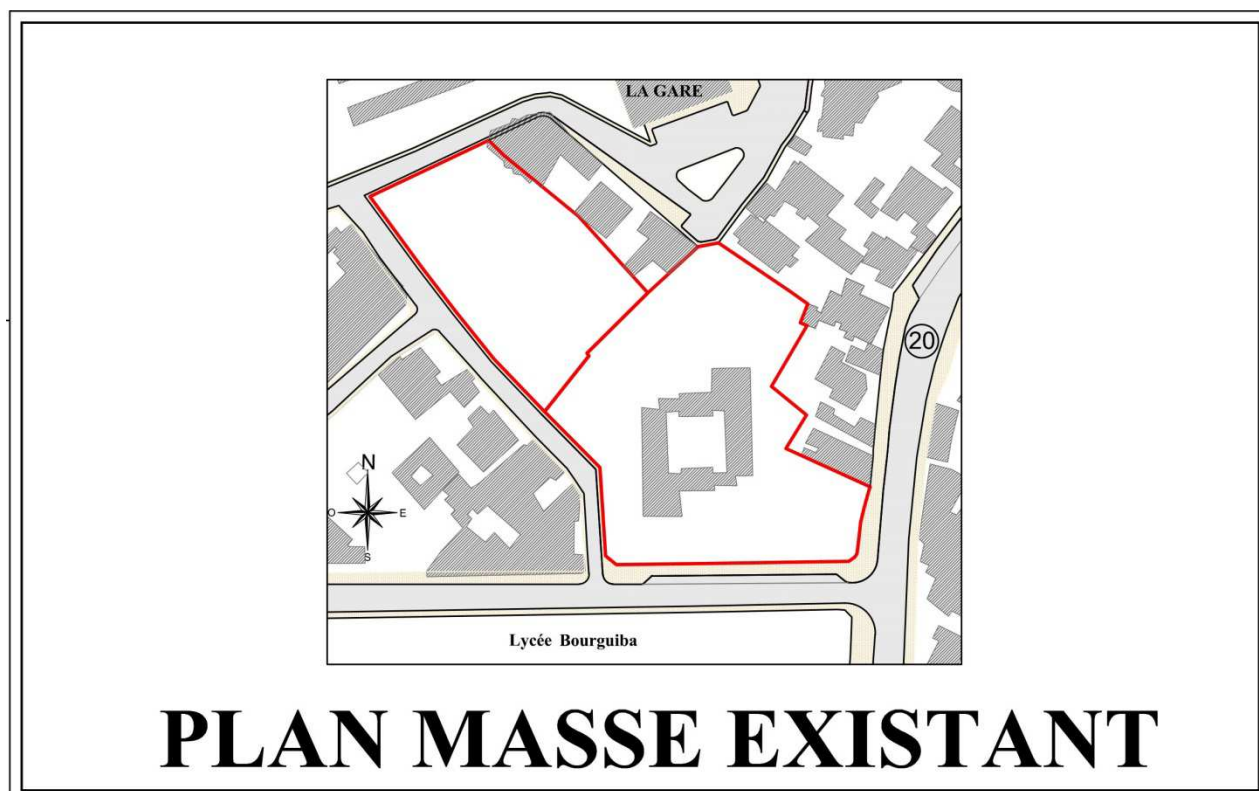
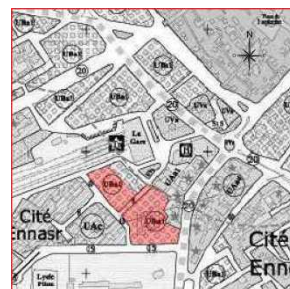
### III. LOT 2 LA MONIGUETTE :

#### 1. Diagnostic :

Le terrain moniguette se situe dans le centre-ville, ce terrain est limité par la gare ferroviaire au nord et le lycée Bourguiba au sud, il s'étend sur une superficie de 9200 m<sup>2</sup>.

Le terrain de la moniguette se compose de 2 parcelles juxtaposées, la 1ere parcelle au sud est desservie par des voies considérables telles que la route régionale RRn° 92, un axe principal qui mène vers la ville de Mahdia, la parcelle s'étend sur 5850 m<sup>2</sup>, ce terrain donne sur le lycée Bourguiba et possède une partie qui donne sur la gare, cet accès malgré son importance reste scellé.

La 2eme parcelle est desservie par des voies étroites (une voie de 10m et une voie de 8m) l'accès par le côté nord-est révèle un engorgement causé par le bâtiment dans l'angle et la clôture de la gare, ce terrain de 3280 m<sup>2</sup> est vierge et plat.



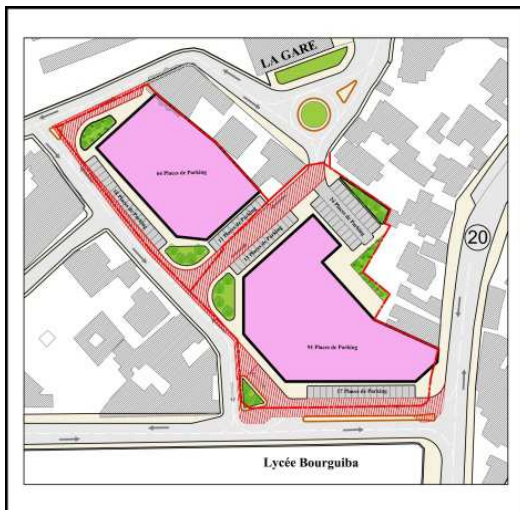
# SCENARIO 1 :

Dans le 1er scénario on propose le réaménagement des accès pour les deux parcelles : la création d'une voie véhiculaire qui mène vers un parking aérien, le réaménagement des voies existantes côté sud (l'accès à partir de la route régionale qui mène vers Mahdia) et coté nord-est (l'accès qui mène vers la gare) ainsi que l'élargissement des voies côté nord-ouest et sud-ouest.

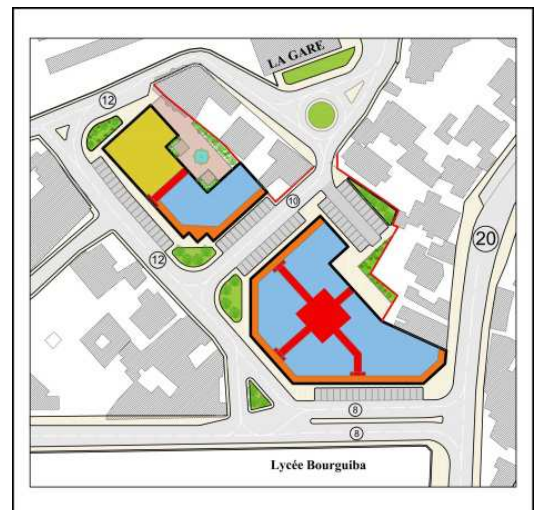
La 1ere parcelle, celle qui est desservie par la route régionale, accueillera un immeuble de bureaux doté d'un grand espace de commerce au RDC + mezzanine et un sous-sol aménagé en parking.

Dans la 2eme parcelle on installera un immeuble à caractère social destiné principalement au relogement des locataires, une partie du RDC donnant sur la voie qui sépare les deux parcelles est tout de même consacré au commerce, le sous-sol de l'immeuble est aménagé en parking.

**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



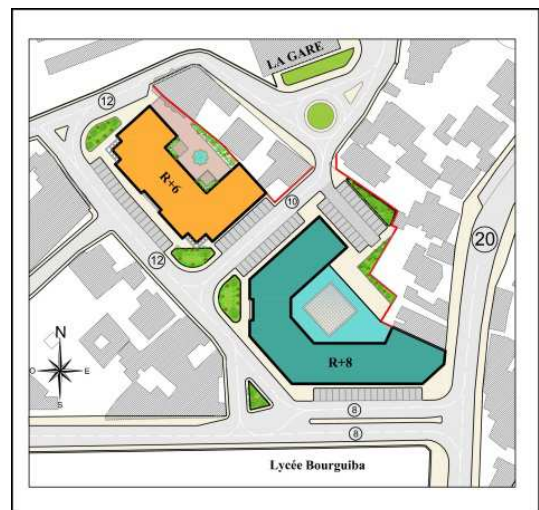
**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**

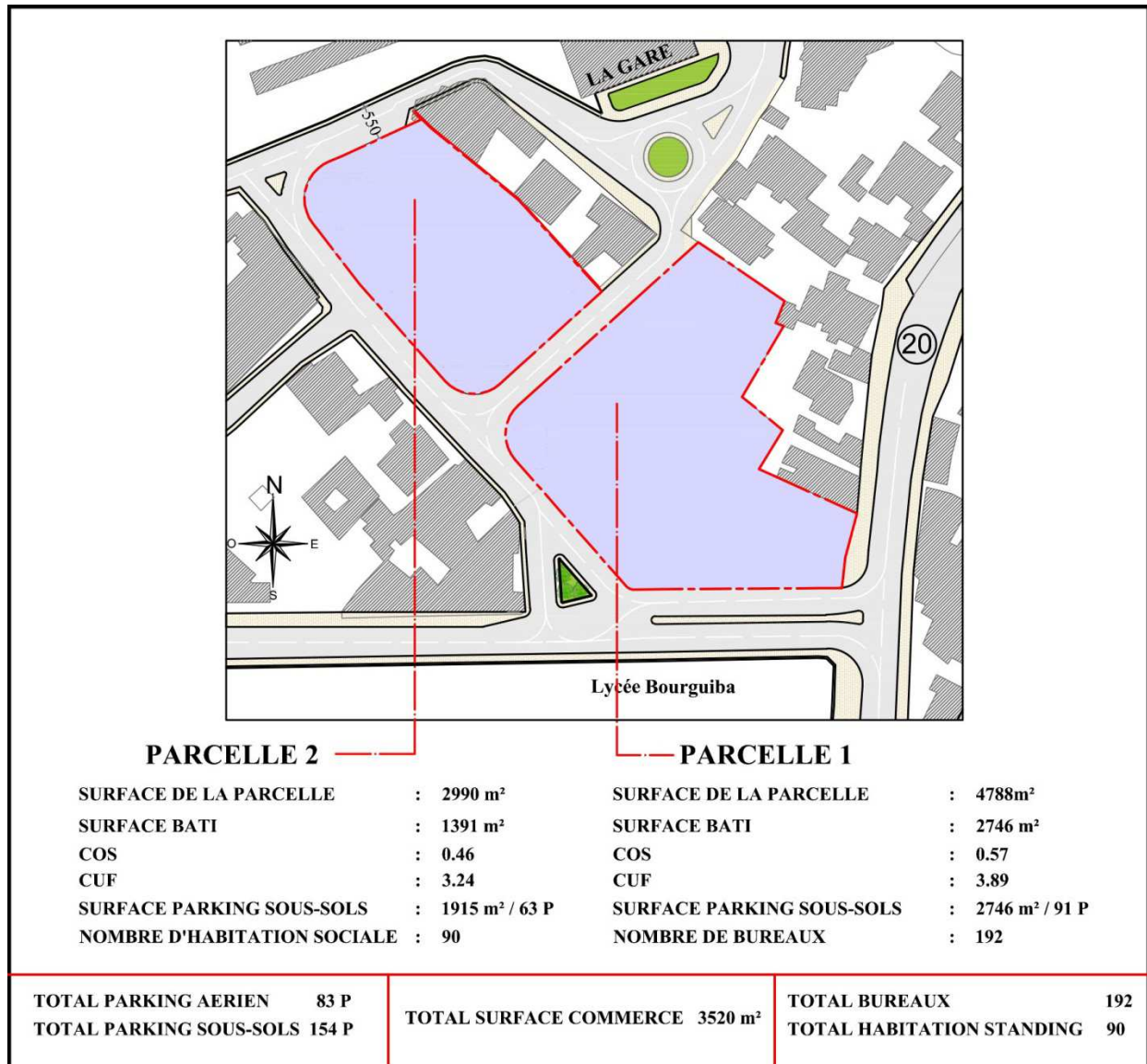


**PLAN MASSE**





## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES



## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT MONIGUETTE SCENARIO 1

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	4 674	2 337 000
RDC COMMERCIAL	600	3 520	2 112 000
BUREAUX	800	15 912	12 729 600
HABITAT SOCIAL	650	8 768	5 699 200
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	5 748	287 400
DEMOLITION	Forfait	Forfait	50 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>23 715 200</b>

## SCENARIO 2 :

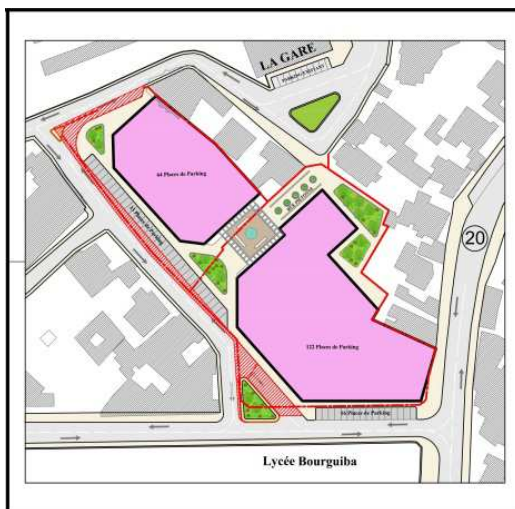
Dans le deuxième scénario on propose d'aménager une rue piétonne entre les deux parcelles, la création de cette rue piétonne a pour objectif d'offrir un nouveau chemin bien aménagé et bien animé aux piétons sortant de la gare ou voulant s'y rendre.

Le réaménagement de la voie côté sud et l'élargissement des voies côté sud-ouest et côté nord-ouest assurera une bonne accessibilité aux deux parcelles.

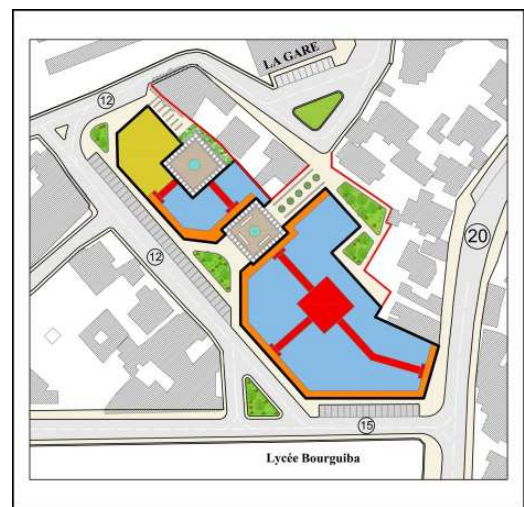
Dans la 1<sup>ère</sup> parcelle on installera un immeuble R+6 de bureaux avec une tour R+10 qui surplombe l'édifice qui jouera le rôle d'un élément marquant et signalétique dans la ville, le RDC de l'immeuble est consacré au commerce avec une galerie qui longe le côté qui donne sur la voie principale et qui mène vers une place centrale dotée d'assises urbaines et d'un aménagement urbain agréable, le sous-sol est aménagé en parking.

Dans la 2<sup>ème</sup> parcelle on installera un immeuble à caractère social destiné principalement au logement des locataires, une partie du RDC donnant sur la voie piétonne qui sépare les deux parcelles, est tout de même consacré au commerce, le sous-sol de l'immeuble est aménagé en parking.

**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



**PLAN RDC**



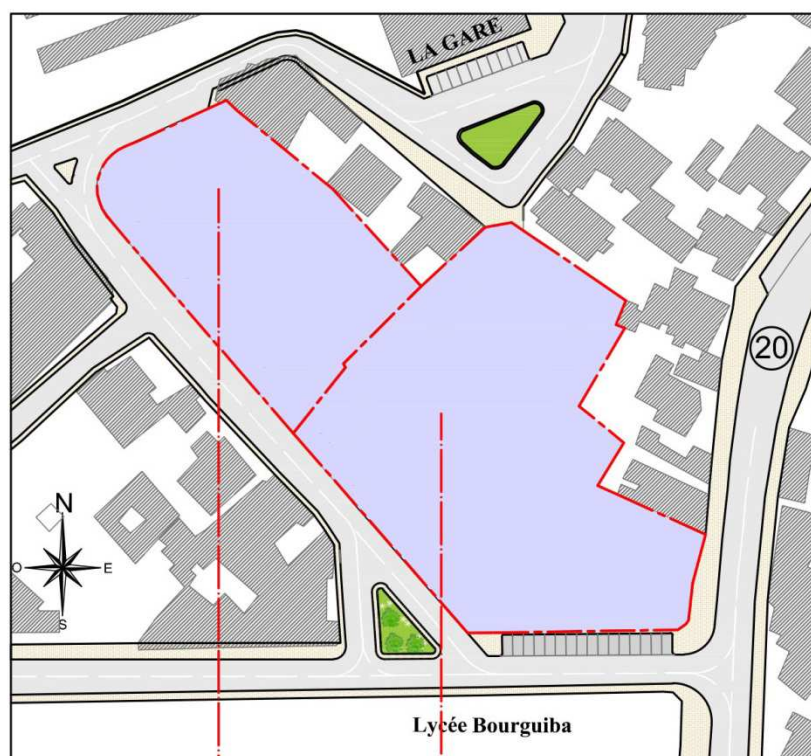
**PLAN MASSE**



**PLAN ETAGE COURANT**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES



**PARCELLE 2**

**PARCELLE 1**

SURFACE DE LA PARCELLE	: 3013 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 1360 m <sup>2</sup>
COS	: 0.45
CUF	: 3.15
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 1915 m <sup>2</sup> / 63 P
NOMBRE D'HABITATION SOCIALE	: 90

SURFACE DE LA PARCELLE	: 5490m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 3665 m <sup>2</sup>
COS	: 0.66
CUF	: 3.66
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 3665 m <sup>2</sup> / 122 P
NOMBRE DE BUREAUX	: 192

TOTAL PARKING AERIEN 49 P  
TOTAL PARKING SOUS-SOLS 186 P

TOTAL SURFACE COMMERCE 4440 m<sup>2</sup>

TOTAL BUREAUX 200  
TOTAL HABITATION STANDING 90

## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT MONIGUETTE SCENARIO 2

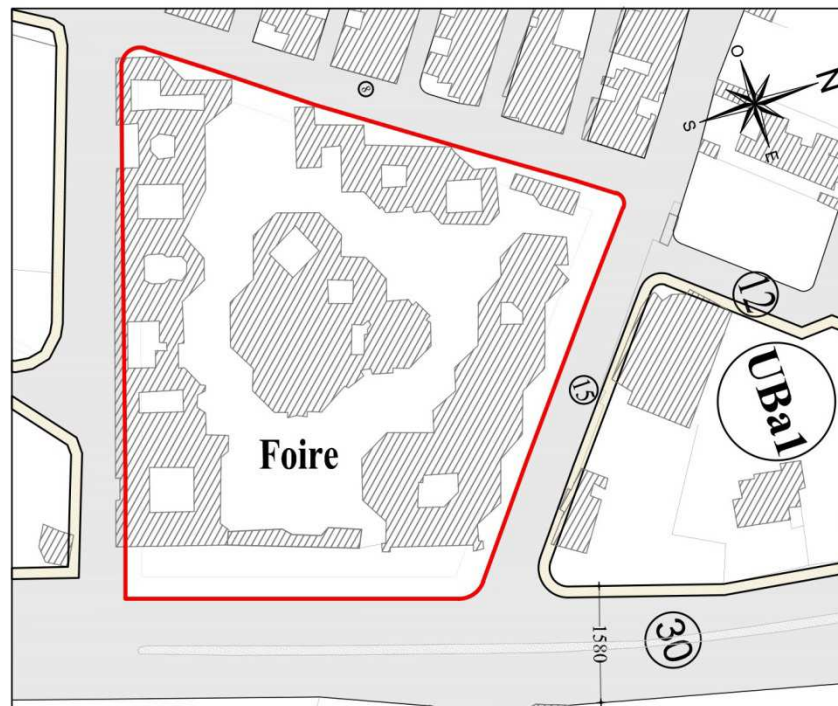
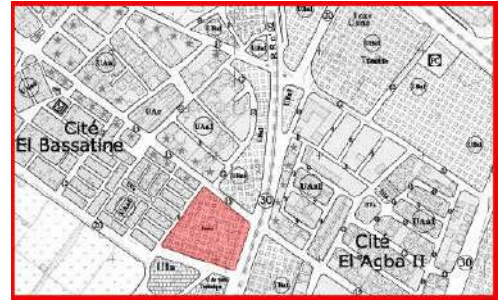
DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	4 674	2 337 000
RDC COMMERCIAL	600	3 520	2 112 000
BUREAUX	800	15 912	12 729 600
HABITAT SOCIAL	650	8 768	5 699 200
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	5 748	287 400
DEMOLITION	Forfait	Forfait	50 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>23 715 200</b>



## IV. LOT 3 LA FOIRE :

### 1. Diagnostic :

La Foire de Monastir se situe à l'Arrondissement El Helia. Elle est bâtie sur un terrain d'une superficie avoisinant les 15000m<sup>2</sup>. Elle bénéficie de deux parking latéraux donnant sur des ruelles municipales et d'un parking donnant sur la route régionale RR92. Cette route est un des axes de communication routière les plus importants de la ville.



# PLAN MASSE EXISTANT

# SCENARIO 1 :

Dans le premier scénario la parcelle a été divisée sur trois lots qui ont accueillis 3 immeubles. Pour le Lot 1 ; Un immeuble R+8 viendra s'y installer avec un RDC destiné à la fonction commerciale avec une galerie qui longe le côté qui donne sur la route RR92 principale et avec un sous-sol aménagé en parking. Pour les Lot 2 et 3 ; deux immeuble R+6 destinés entièrement à des logements Haut standing en forme de U et avec des sous-sols aménagés en parking. Deux rues en T seront aménagées à l'intérieur de la parcelle pour desservir les 3 lots.

**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**



**PLAN MASSE**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

PARCELLE 2 : Immeuble/ appartements standing		PARCELLE 3 : Immeuble/ appartements standing	
SURFACE DE LA PARCELLE	: 3895 m <sup>2</sup>	SURFACE DE LA PARCELLE	: 3450 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 1900 m <sup>2</sup>	SURFACE BATI	: 1750 m <sup>2</sup>
COS	: 0.5	COS	: 0.5
CUF	: 3.4	CUF	: 3.55
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 2200 m <sup>2</sup> / 72P	SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 3200 m <sup>2</sup> / 75P
NOMBRE D'APPART. STANDING	: 110	NOMBRE D'HABITATION	: 100 APPART

PARCELLE 1: Immeuble Habitat			
SURFACE DE LA PARCELLE	: 6120 m <sup>2</sup>	SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 3700 m <sup>2</sup> / 120P
SURFACE BATI	: 3020 m <sup>2</sup>	NOMBRE D'HABITATION STANDING:	140
COS	: 0.5	SURFACE DU COMMERCE	: 2250m <sup>2</sup>
CUF	: 3.3		

TOTAL PARKING AERIEN	104 P	TOTAL SURFACE COMMERCE	5322 m <sup>2</sup>	TOTAL HABITATION STANDING	128
TOTAL PARKING SOUS-SOLS	164 P			TOTAL BUREAUX	110

## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT LA FOIRE SCENARIO 1

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	8 200	4 100 000
RDC COMMERCIAL	600	2 239	1 343 400
HABITAT STANDING	800	44 884	35 907 200
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	8 107	405 350
DEMOLITION	Forfait	Forfait	150 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>42 405 950</b>

## SCENARIO 2 :

Dans le deuxième scénario la parcelle ne sera pas divisée et présentera une nouvelle proposition de Foire plus fonctionnelle et moderne et qui répond à la demande du consommateur. Pour rentabiliser et valoriser la zone, la parcelle accueillera aussi bien 3 immeubles donnant sur la grande route RR92. Deux de ces immeubles seront destinés à l'habitat tant dit que la 3ème accueillera des bureaux. Le RDC de ces 3 immeubles sera aménagé en Commerce avancé par une galerie. Le sous-sol lui sera aménagé en parking.

**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**

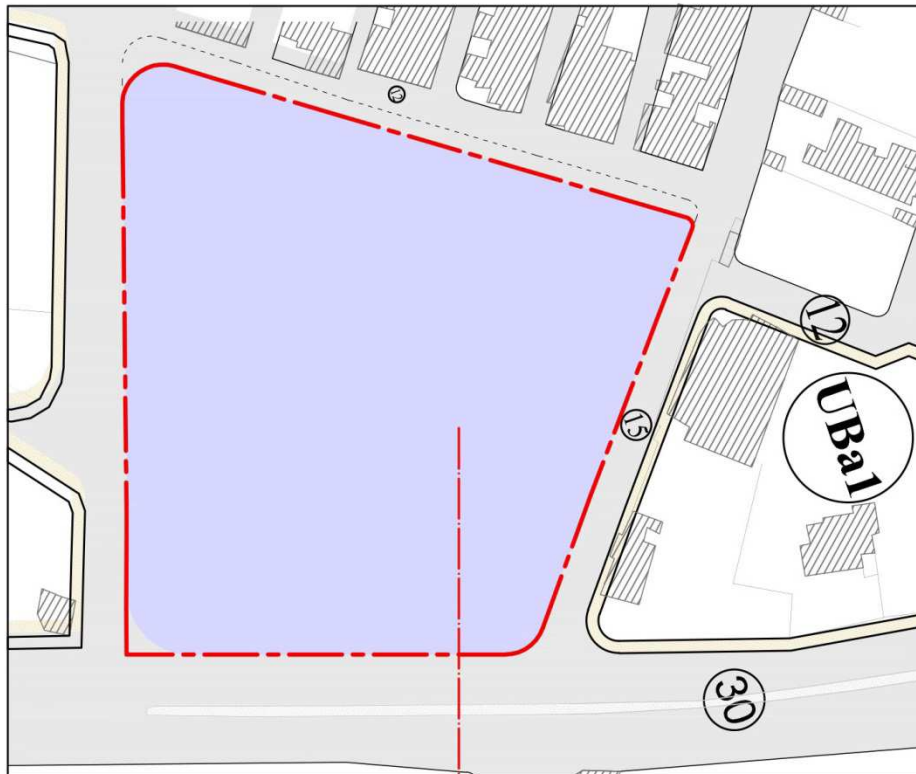


**PLAN MASSE**





## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES



### PARCELLE: La FOIRE

SURFACE DE LA PARCELLE	: 15760 m <sup>2</sup>	SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 3200 m <sup>2</sup> / 120P
SURFACE DE LA FOIRE	: 6225 m <sup>2</sup>	NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 150
SURFACE BATI	: 8630 m <sup>2</sup>	NOMBRE DE BUREAU	: 65
COS	: 0.54	SURFACE DU COMMERCE	: 2405 m <sup>2</sup>
CUF	: 2		

TOTAL PARKING AERIEN	79 P	TOTAL SURFACE COMMERCE	2405 m <sup>2</sup>	TOTAL BUREAUX	65
TOTAL PARKING SOUS-SOLS	120 P	TOTAL SURFACE FOIRE	6225 m <sup>2</sup>	TOTAL HABITATION STANDING	150

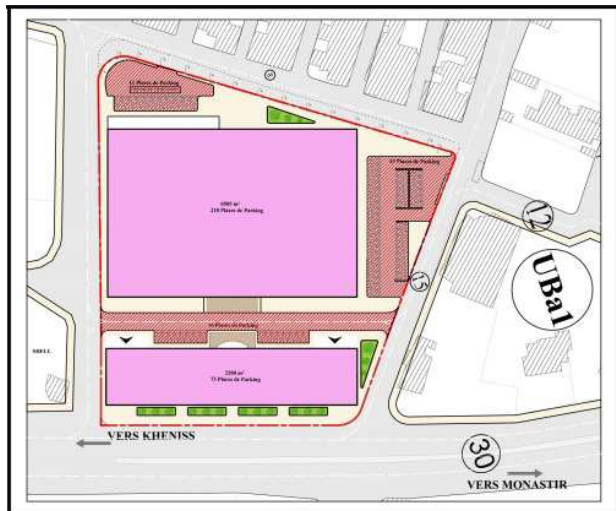
## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT LA FOIRE SCENARIO 2

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	3 700	1 850 000
RDC COMMERCIAL	600	2 405	1 443 000
FOIRE	600	6 225	3 735 000
HABITAT STANDING	800	18 690	14 952 000
BUREAUX	800	5 328	4 262 400
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	7 525	376 250
DEMOLITION	Forfait	Forfait	150 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>27 268 650</b>

## SCENARIO 3 :

Dans le troisième scénario la parcelle sera divisée en deux par une rue qui desservira en avant plan et du côté d la Route RR92 deux immeubles R+8 avec RDC commerciale, un sous-sol aménagé en parking et des étages avec des logements haut standing. Pour le lot en arrière-plan, il accueillera le marché central de 6550 m<sup>2</sup> avec deux parkings aériens et un sous-sol aménagé en parking. Au-dessus du marché il y aura deux immeubles destinés à l'habitat.

**PLAN CIRCULATION ET PARKING**



**PLAN RDC**



**PLAN ETAGE COURANT**



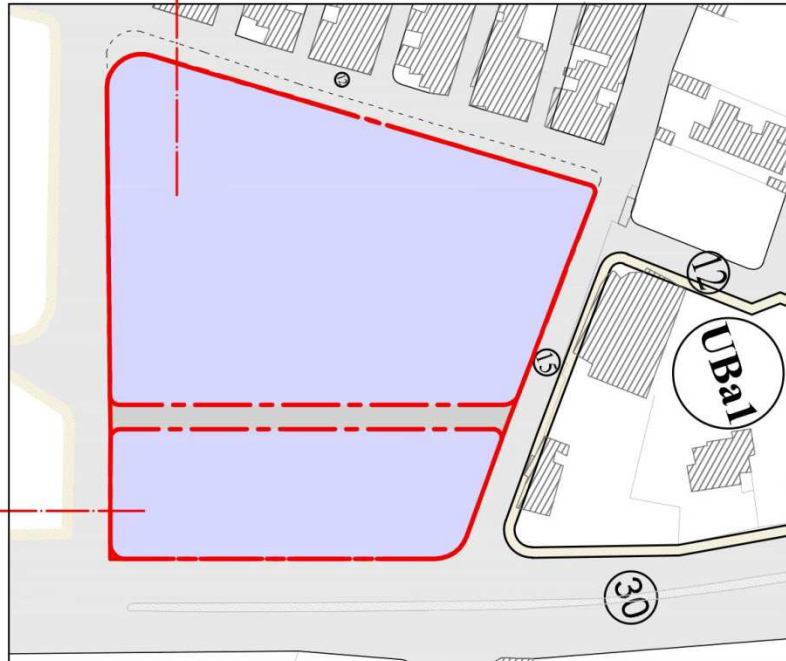
**PLAN MASSE**



## DONNEES URBAINES ET TECHNIQUES

### PARCELLE 1 : MARCHE CENTRAL + HABITAT

SURFACE DE LA PARCELLE	: 10900 m <sup>2</sup>
SURFACE BATI	: 6550 m <sup>2</sup>
COS	: 0.6
CUF	: 2.1
NBRE TOTAL DE PARKING AERIEN	: 54
SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 6505 m/ 210P
NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 138



### PARCELLE 2: Immeuble habitat

SURFACE DE LA PARCELLE	: 3900 m <sup>2</sup>	NOMBRE D'HABITATION STANDING	: 105
SURFACE BATI	: 1900 m <sup>2</sup>	SURFACE DU COMMERCE	: 1955 m <sup>2</sup>
COS	: 0.54	SURFACE PARKING SOUS-SOLS	: 2200 m/ 73P
CUF	: 3.8	NBRE TOTAL DE PARKING AERIEN	: 16

TOTAL PARKING AERIEN 70 P  
TOTAL PARKING SOUS-SOLS 283 P

TOTAL SURFACE COMMERCE 1955 m<sup>2</sup>  
TOTAL SURFACE MARCHE 6601 m<sup>2</sup>

TOTAL HABITATION STANDING 243

## ESTIMATION SOMMAIRE DU PROJET LOT LA FOIRE SCENARIO 3

DESIGNATION	Prix en DT/m <sup>2</sup>	Surfaces	Montant en Dinars
PARKING SOUS-SOL	500	8 705	4 352 500
RDC COMMERCIAL	600	1 955	1 173 000
MARCHE CENTRAL	600	6 601	3 960 600
HABITAT STANDING	800	29 434	23 547 200
AMENAGEMENT EXTERIEUR	50	7 175	358 750
DEMOLITION	Forfait	Forfait	150 000
DIVERS ET IMPREVUS	—	—	500 000
<b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>			<b>34 042 050</b>

