

COMPTE RENDU étude de faisabilité

Projet	Aménagement d'un point de vente pour la CRDA et les OPA Béja
Lieu	CRDA Béja
Date	Lundi 13 Avril 2026
Objet	Visite et constat

1. Participants

M. Directeur du Commissariat régional du développement agricole CRDA BEJA
Mme. Cheffe d'arrondissement du Commissariat régional du développement agricole CRDA BEJA
M. Chargé de coordination - Projet EFOR / Expertise France Mme. Architecte consultante *responsable de l'étude de faisabilité*

2. Relevé de conclusions

Site proposé pour la réalisation de point de vente :

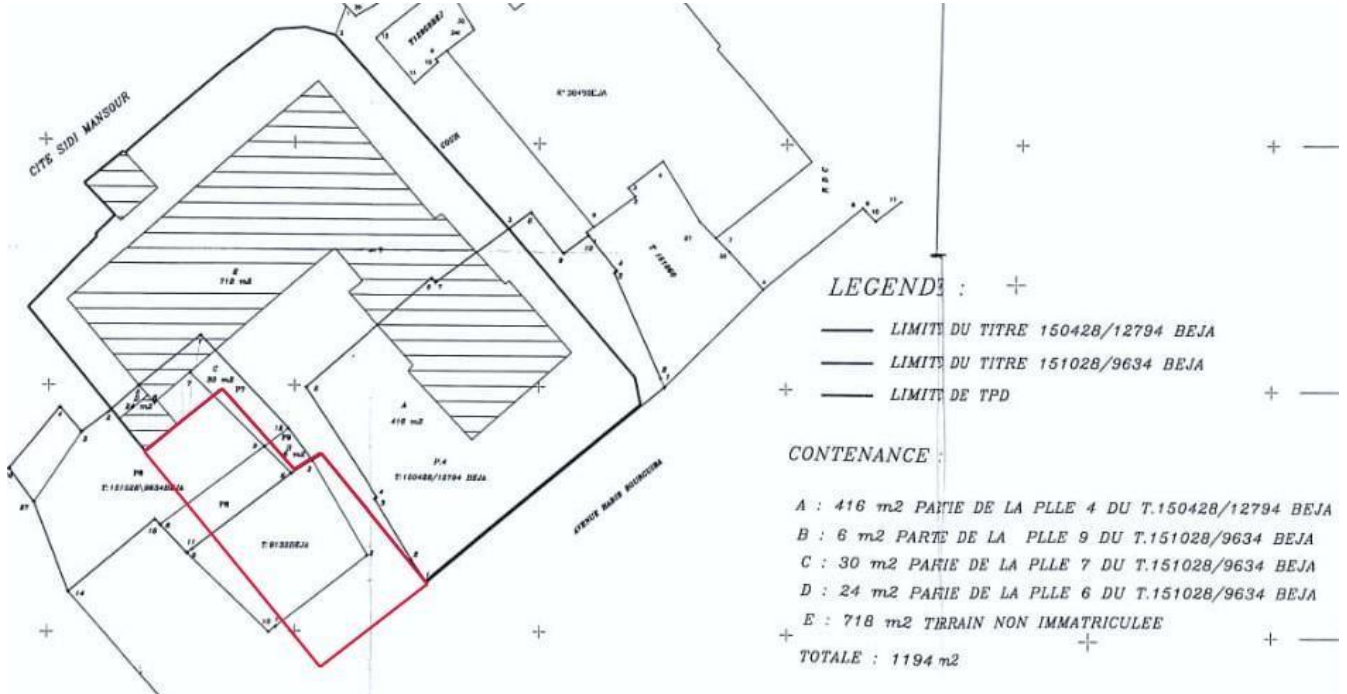
1. **Emplacement** : Le site est situé sur une parcelle non délimitée, faisant office d'espace public dédié à la circulation et à la desserte des immeubles avoisinants, une sorte d'allée piétonne. La parcelle est implantée entre le terrain du Commissariat Régional au Développement Agricole –CRDA- (limite SUD-OUEST) et un immeuble bureautique, les trois donnant sur l'avenue Habib Bourguiba (l'artère principale du centre-ville). _

➔ L'implantation du futur projet, doit tenir compte de la fonction urbaine principale de la parcelle qui est la desserte des immeubles. Le projet ne peut pas s'étaler sur la totalité de la parcelle.

➔ Accessibilité : le site donne sur l'Artère principale de la ville de Béja ; l'Avenue Habib Bourguiba, il faut mettre l'accent sur le volet signalétique (enseigne drapeau sur trottoir) et travailler sur une identité visuelle marquante pour renforcer le pouvoir d'attraction du lieu.

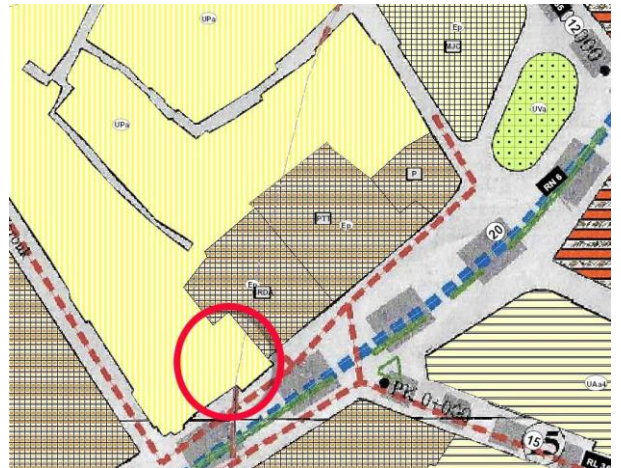


2. **Situation foncière :** Conformément au TPD N°71922, le terrain objet de notre étude, est composé d'un ensemble de 4 parcelles appartenant au titre foncier TF151028 / 9634 Béja autre que le titre foncier de la CRDA.



3. **Réglementation :** Conformément au Plan d'Aménagement Urbain de la ville de Béja (2009), la parcelle appartient à la zone UPa : Zone de la ville historique de la Médina.

→ Eviter la construction en dur (béton et maçonnerie) et favoriser l'installation d'une structure préfabriquée.



4. Dimensions :

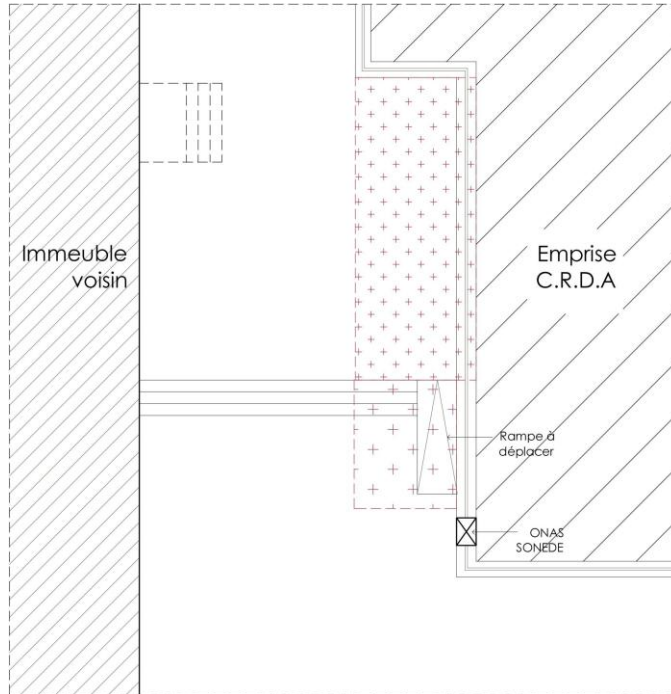
La zone prévue pour l'installation du projet, se situe dans le retrait du terrain de la CRDA (collé à la clôture Sud-ouest de la CRDA), cette zone est partagée en deux niveaux (50cm de différence).

Surface totale de la zone (rouge) = 32m²

Surface de la partie haute niveau + 0.50m = 23.5m²

Surface de la partie basse niveau ±0.00 = 8.5m²





5. **Orientation :** la parcelle est orienté sur sa largeur SUD-EST et sur sa longueur SUD-OUEST, favoriser les ouvertures sur la largeur, et protéger côté sur Ouest

6. **Approche conceptuelle :**

- Image du projet : Vu sa situation, il faut que le futur point de vente ait une identité visuelle marquante, en utilisant des matériaux authentique (pierre, bois, liège ...) ou des détails architectoniques particuliers (auvent, persienne ...).
- Pour plus de visibilité, on peut prévoir l'installation d'une terrasse, et d'une signalétique adaptée.

- Implantation :

➔ Prop 1 : Planter la cabine préfabriquée sur la partie haute en retrait et pour plus de visibilité installer une terrasse aménagée sur la partie basse.

➔ Prop 2 : Surélever la partie basse, en coulant une chape armée et planter la cabine sur toute la zone (32m²). Il y a deux inconvénients par rapport à cette proposition :

1. Inconvénient par rapport à l'espace: On aura un volume tout en longueur ce qui accentuera l'effet tunnel, un effet étouffant.
2. Inconvénient par rapport au budget et au temps: qu'il y aura des travaux de génie civil supplémentaire, ce qui se répercute sur le planning et le budget des travaux.

La proposition 1 est plus intéressante de point de vue qualité spatiale, rapidité et économie des travaux.

7. **Programme :**

-Vu la surface restreinte du site, le programme fonctionnel se composera essentiellement d'un espace de vente (18m²) et d'un bloc sanitaire et un placard kitchenette (4m²) et à l'extérieur éventuellement une terrasse.

8. **Préconisation technique**

- Décalage d'une partie de la clôture de la CRDA (ferronnerie): Décaler la partie haute de la clôture le fer forgé vers l'intérieur de l'enceinte de la CRDA, ce qui induit à une reprise de la maçonnerie ainsi que de la ferronnerie (la partie basse ne peut pas être déplacée vu que c'est un mur de soutènement).

- Rampe et revêtement existant : il faut prévoir le déplacement de la rampe vers la gauche et quelques travaux de réfection et de reprise du revêtement de l'allée.

-**Raccordement en réseaux divers** : Le raccordement en eau (SONEDE et ONAS) se fera à travers le terrain de la CRDA contre le muret de la clôture vers le compteur (indiqué dans le plan) pour le raccordement en électricité, le compteur est plus éloigné, prévoir une goulotte au niveau de la façade de la CRDA.

-**Sécurité intrusion** : prévoir un système de caméra de surveillance.

9. Estimation prévisionnelle du montant de la fourniture d'une cabine préfabriquée et aménagement d'une terrasse pour Point de vente pour la CRDA de Béja

	LOTS TECHNIQUES	DESCRIPTIF	PRIX TOTAL EN DT (HTVA)
1	Cabine préfabriquée et terrasse en bois	Fourniture et pose d'une cabine préfabriquée de 23m ² avec structure et bardage en bois y compris les travaux de second œuvre (plancher, raccordement, cloisons, menuiserie, sanitaires ...) et d'une terrasse en bois	50 000 dt
2	Génie civil	Travaux de génie civil incluant la pose d'une nouvelle rampe, la pose d'un nouveau revêtement extérieur, la reprise de la clôture	4 000 dt
3	Agencement de décoration de la salle de vente	Incluant les présentoirs muraux, le meuble frigorifique, décoration, placard kitchenette et équipement tel que climatiseur.	15 000 dt
4	Electricité	Travaux de raccordement et lustrerie	2 000 dt
5	Plomberie	Travaux de raccordement	1 000 dt
	BUDGET TOTAL DES TRAVAUX HTVA		72 000 dt
	BUDGET TOTAL DES TRAVAUX TTC		85 680 dt

Rapport élaboré par Khadija Djait
Atelier KD

