ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
DIRECTION GÉNÉRALE DES COLLECTIVITÉS LOCALES
DIRECTION DU PATRIMOINE

Programmation Urbaine et Architecturale des équipements publics communaux à usage administratif, social, culturel et sportif

Publication du Centre de Communication et de Publication

2012

Paru dans La même collection
Plan Communal du Développement (PCD)

Dépôt légal : 1866/2011
ISSN : 2028 - 5515
ISBN : 978 - 9954 - 30 - 376 - 4

SOMMAIRE

Introduction **7**
Définition des termes et concepts utilisés **9**
I- Démarche de programmation **11**
1. Seuil d'émergence **12**
2. Implantation et accessibilité **13**
3. Intégration sociale et architecturale **14**
4. Le programme **14**

II- Données de références **18**
1. Equipements administratifs **19**
Sièges administratifs 20
Fourrière 28
Parc auto 29
Garage communal 30
Entrepôt communal 31
Morgue 32
Latrines publiques 34
2. Equipements sociaux **39**
Maison de jeunes 40
Foyer féminin 42
Dar Ettalib 44
Centre d'accueil 46
Centre de réintégration pour enfants des rues 49
3. Equipements culturels **55**
Maison de la culture 56
Médiathèque 58
Salle polyvalente 60
Théâtre 62
Conservatoire de musique 64
4. Equipements sportifs **69**
Salle omnisport 70

Stade municipal 73
Piscine couverte 75
Terrain sommaire....77

III-Mesures d'ordre général.... 81

1. Optimisation des surfaces de terrain 82

2. Regroupement en pôles avec d'autres équipements....82

3. Aménagements extérieurs 82

4. Parking....83

5. Espace vert....83

6. Sécurité....83

7. Mode de fonctionnement et conception architecturale 84

8. Prestations architecturales, techniques et spécialisées....84

9. Accessibilité des personnes à mobilité réduite 84

10. Respect du planning....85

11. Intervenants dans la réalisation d'un équipement....85

12. Calcul du coût 91

INTRODUCTION

L'offre en équipements publics a toujours été un indicateur important pour évaluer la qualité du cadre de vie d'une population sur un territoire donné.

L'élargissement des prérogatives des communes en matière d'offre en équipements publics, conjugué aux différentes contraintes, nécessite impérativement une bonne maîtrise des méthodes de programmation, de réalisation, de financement et de gestion.

Le présent guide est le fruit d'une étude sur la normalisation des équipements publics, qui a mis en évidence certains dysfonctionnements, comme en témoigne le nombre d'équipements publics sur ou sous-dimensionnés, inachevés, abandonnés…

Lesdits dysfonctionnements concernent notamment l'inadéquation de la réalisation de ces équipements par rapport:

- aux attentes des citoyens ;
- aux besoins réels des villes en question ;
- à la capacité de financement effective des collectivités locales.

Destiné aux communes, aux professionnels et à l'ensemble des intervenants, le présent guide traite des équipements communaux regroupés selon les catégories suivantes :

- **équipements administratifs :** sièges administratifs**,** fourrière, parc auto, garage communal, entrepôt communal, latrines publiques et morgue.
- **équipements à usage social :** maison de jeunes, foyer féminin, Dar Ettalib, centre d'accueil, centre de réintégration des enfants des rues.
- **équipements à usage culturel :** maison de la culture, médiathèque, salle polyvalente, théâtre et conservatoire de musique.
- **les équipements à usage sportif :** stade municipal, salle omnisport, terrain sommaire et piscine couverte.

Ces équipements sont, dans leur majorité, des lieux de proximité et d'intégration.

L'objectif escompté de ce guide est de mettre à la disposition des communes un outil pratique d'utilisation qui leur permet de faciliter la prise de décision, concernant la réalisation d'un projet d'équipement public.

Il se propose, également, de permettre aux communes :

- d'optimiser la réalisation des équipements, en matière de coût et de foncier avec une meilleure adaptation aux besoins réels des usagers ;
- de concevoir, réaliser et faire fonctionner un équipement en synergie avec son environnement.

Ce guide présente chaque type d'équipement susvisé, en traitant les aspects suivants :

- la programmation et les acteurs en matière de réalisation d'un équipement ;
- les critères qui permettent de cerner la définition du besoin réel à satisfaire ;
- les niveaux de localisation et d'accessibilité ;
- la taille et le seuil de la population ;
- les superficies optimales et de niveaux d'un équipement ;
- les regroupements éventuels des équipements collectifs en pôle par souci de multi fonctionnalité, de polyvalence, de rentabilité et de qualité paysagère ;
- l'accessibilité et le temps de desserte ;
- le programme physique : consistance, contenance, coût et caractéristiques de commodité architecturale et urbanistique.

Telles sont les grandes lignes du présent guide.

DEFINITION DES TERMES ET CONCEPTS UTILISES

Études préalables : c'est l'ensemble des études (de faisabilité, d'opportunité, etc.) qui permettent avant de lancer toute opération, de préciser la demande, de choisir la meilleure solution et d'aider le maître d'ouvrage à préparer le terrain et sensibiliser l'ensemble des personnes concernées par la réalisation d'un équipement.

Programmation architecturale : c'est la démarche qui permet au maître d'ouvrage de définir son projet sous tous ses aspects et qui conduit à l'élaboration du dossier programme architectural.

Dossier programme architectural : le maître d'ouvrage définit dans le programme les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire ainsi que les contraintes et les exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement, relatives à la réalisation et à l'utilisation de l'équipement. Destiné aux acteurs de la maîtrise d'œuvre, le programme est l'expression de la commande du maître d'ouvrage. Il s'appuie sur les conclusions et le bilan des études préalables pour son élaboration.

Programme physique : il donne la consistance avec des spécifications de surfaces utiles, de circulation, de surfaces globales et hors œuvre.

Consistance du programme : elle donne le contenu du programme en matière de locaux.

Seuil d'émergence : c'est un seuil de faisabilité de création d'un équipement, à partir duquel celui-ci peut être envisagé. Il permet de définir la nature et le niveau de l'équipement.

Activités de base : ensemble des activités fondatrices de l'équipement.

Activités d'encadrement : ensemble des activités administratives de gestion de l'équipement.

Activités d'accompagnement : ensemble des activités choisies par le maître d'ouvrage en plus des activités de base.

Utilisateur : toute personne physique ou morale qui de par sa profession, utilise ou exploite au moins l'une des fonctions de l'ouvrage à un moment quelconque de son cycle de vie.

Usager : toute personne physique qui a recours au service rendu par l'équipement. La notion d'usager couvre le bénéficiaire du service et ses accompagnateurs.

Programmateur : une personne publique ou privée à qui le maître d'ouvrage confie les études nécessaires à l'élaboration du programme.

Maître d'ouvrage : est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre.

Maître d'œuvre : la mission que le maître d'ouvrage confie au maître d'œuvre doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme.

I - DEMARCHE DE PROGRAMMATION

La programmation est une démarche qui se base sur des études préalables (de faisabilité, d'impact…) permettant au maître d'ouvrage, avant de lancer toute opération de réalisation d'un équipement, de préciser la demande, de choisir les meilleures options techniques, de définir la localisation la plus adéquate et de sensibiliser l'ensemble des acteurs concernés par la réalisation de l'équipement public en question.

La programmation est constituée de trois étapes suivantes: le seuil d'émergence, l'implantation et accessibilité, l'intégration sociale et architecturale, aboutissant à l'élaboration du programme.

1. SEUIL D'EMERGENCE

A l'exception des équipements administratifs, dont la création est initiée par décision politico-administrative, le seuil d'émergence est intimement lié :

- à la taille de la population qui renseigne sur l'opportunité, la nature et le niveau de l'équipement public à réaliser. Le seuil de tolérance retenu est de 20 000 habitants, dans la mesure où en deçà de ce seuil, la ville présente une faible capacité d'attractivité en matière d'équipements[1] ;
- au profil de la population (jeune, actif, diplômé, en âge de scolarisation…) qui influe sur le type d'équipement public à réaliser ;
- à l'existence d'équipements avoisinants.

Concernant le mode opératoire, il convient de souligner que le mode de programmation **«évolutif»** permet, sans aucun doute, une souplesse dans la réalisation des équipements. Ledit mode consiste en l'échelonnement de la réalisation des locaux destinés à recevoir les activités prévues par rapport à la taille (réelle et prévisionnelle) de la population. Ces activités sont classées, par ordre de priorité, en trois catégories :

- les activités de base fondatrices de l'équipement ;
- les activités d'encadrement administratif et de gestion ;
- les activités d'accompagnement.

Le mode opératoire susvisé doit, impérativement, tenir compte de ce qui suit :

- pour une population de moins de 20 000 habitants, le programme pourrait être réalisé partiellement, mais dans le cadre d'une conception globale (création + extension) ;

1 Source : Enquête Équipements Publics EEP 1992. Direction de l'Aménagement du Territoire. Ministère de l'Intérieur. L'enquête présente un seuil de 15 000 que nous avons porté à 20 000. Étude relative aux normes urbaines des équipements publics juin 2005. Direction de l'Urbanisme. Ministère Délégué auprès du Premier ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

- pour une population de 20 000 habitants, le programme doit être réalisé en totalité et en une seule tranche ;
- pour une population de plus de 20 000 habitants, le programme doit être réalisé en totalité, majoré éventuellement d'une proportion de la capacité d'accueil qui ne doit pas excéder 50% de celle fixée par les études de programmation. Au delà de cette capacité, il y a lieu de prévoir une ou plusieurs unités d'équipements supplémentaires indépendantes.

2. IMPLANTATION ET ACCESSIBILITE

L'implantation de l'équipement public et son accessibilité doivent tenir compte des aspects suivants :

Le foncier : le projet ne doit être initié que sur un terrain assaini et immatriculé ou en cours d'immatriculation au profit du maître d'ouvrage.

Les zones à risque (terrains fortement accidentés, marécageux, argileux ou à remblais stabilisés…) **:** l'implantation de tout projet doit être proscrite sur ces zones.

La réglementation : tout projet doit être conforme aux dispositions des documents d'urbanisme et à la réglementation en vigueur.

Les zones industrielles à risque : la localisation de l'équipement à proximité des zones industrielles présentant des nuisances (bruits, odeurs, rejets non protégés…) doit être proscrite.

Le réseau de voirie : l'équipement doit présenter une bonne accessibilité (trame viaire permettant une bonne desserte de l'équipement).

Les aires de stationnement : la réalisation des aires de stationnement relatives à l'équipement doit être *in site*. En cas de besoin, les aires de stationnement existantes à proximité pourraient être prises en considération.

3. INTEGRATION SOCIALE ET ARCHITECTURALE

Intégration sociale : la vocation de «service» des équipements doit s'exprimer à travers :

- une ouverture sur l'environnement immédiat ;
- une offre d'activités adaptée ;
- un mode de gestion partenarial et convivial.

Intégration architecturale : la conception de l'équipement public doit intégrer les spécificités aussi bien environnementales qu'architecturales locales. L'équipement doit constituer un repère au niveau de son environnement reflétant sa vocation.

4. LE PROGRAMME

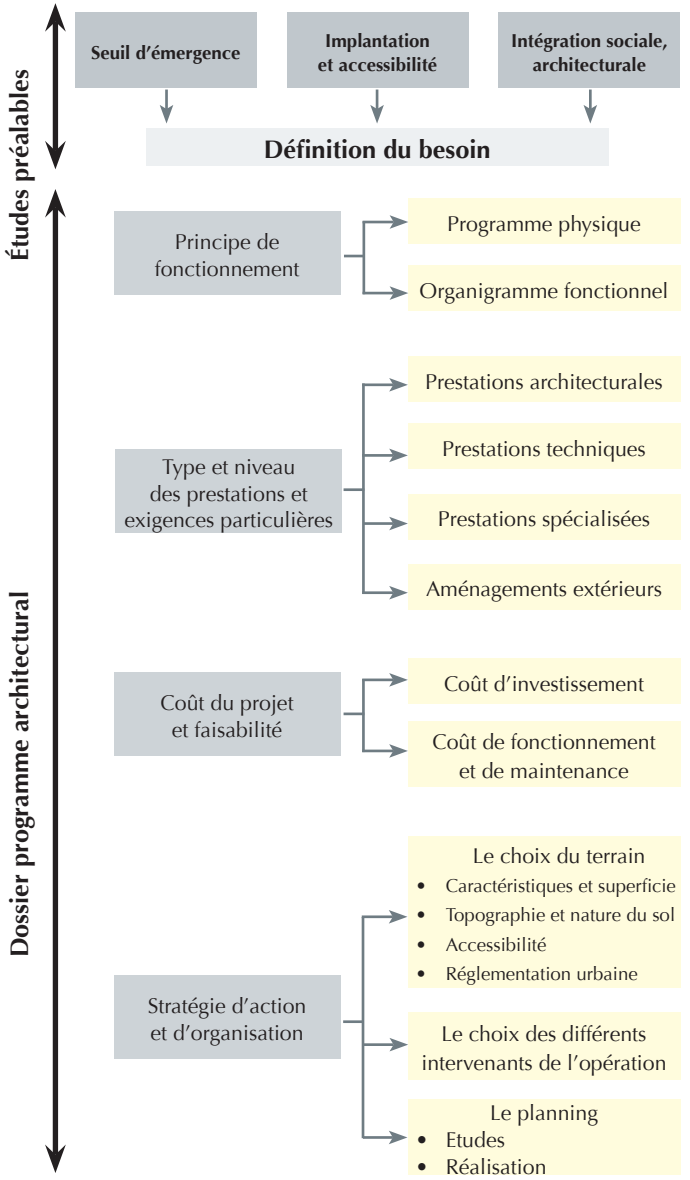
Il constitue l'ensemble des réponses architecturales, techniques et économiques aux hypothèses exprimées et aux besoins définis par les études préalables. Il comprend :

- **Les données quantitatives et de fonctionnement qui renseignent sur :**
  - Le programme physique qui, sur la base d'un ensemble de critères (activités, effectifs, usagers…), fixe les surfaces nécessaires des locaux ;
  - L'organigramme fonctionnel qui identifie les locaux et leurs relations.
- **Les prestations architecturales, techniques, spécialisées et d'aménagements extérieurs.** Elles concernent :
  - le niveau de standing ;
  - le niveau des équipements techniques, obligatoires et/ou recommandés (détection et protection d'incendie, acoustique, climatisation, contrôle des accès…) ;
  - le niveau de traitement des aménagements extérieurs.
- **Le coût du projet et sa faisabilité :** Il prend en considération le coût global de l'équipement, intégrant le coût des

études, de la construction, de l'équipement en matériel, du fonctionnement et de la maintenance.

- **La stratégie d'action et d'organisation :** elle reste conditionnée notamment par :
    - le choix du terrain (caractéristiques, superficie, topographie et nature du sol, accessibilité, réglementation urbaine) qui est définitivement fixé sur la base du programme physique et des données de la programmation urbaine ;
    - le choix des différents acteurs concernés ;
    - l'échéancier des différentes phases nécessaires aux études, à la réalisation et à la mise en exploitation du projet.

Schéma de synthèse



IMPORTANT

Les modèles d'organisation des bâtiments et des services proposés dans le présent guide sont donnés uniquement à titre indicatif. Cependant, quel que soit l'organigramme organisationnel qui pourrait être adopté ultérieurement, l'impact sur l'organisation des bâtiments et des services précités ne pourrait être que faible voire négligeable lorsqu'on sait le traitement que ledit guide a réservé à l'étude de programmation indispensable à la réalisation de tout équipement public communal.

II – DONNEES DE REFERENCE

Ce chapitre traite de certains équipements communaux regroupés en quatre catégories selon l'usage : administratifs, social, culturel et sportif.

Pour chacun des équipements traités, sont donnés, à titre indicatif et sur la base d'un fonctionnement optimal, les éléments suivants : les activités à prévoir, les locaux et les surfaces qui les abritent ; le calcul des superficies des terrains nécessaires et les prestations techniques spécialisées liées à chaque local.

Pour les équipements non administratifs sont donnés également les critères de localisation et d'émergence.

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Ce sont des équipements qui, sur le plan administratif, abritent les activités des élus et du personnel communal ou déstinés au parcage, réparation, entretien, stockage, hygiène... pour le besoin de la commune.

Les équipements administratifs traités au niveau du présent guide sont :

Sièges administratifs (commune à caractère urbain, commune à caractère rural)

Fourrière

Parc auto

Garage communal

Entrepôt communal

Morgue

Latrines publiques

SIÈGES ADMINISTRATIFS

SIÈGE DE LA COMMUNE À CARACTÈRE URBAIN

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Administration	Bureaux	Leurs surfaces varient en fonction de la position hiérarchique de leurs occupants et de leurs effectifs
	Salle de réunions	-
	Salle des commissions	-
	Bureaux d'ordre	-
	Salles d'attente	-
Conférences, séminaires et rencontres	Salle de conférences	Il revient au maître d'ouvrage d'en définir la nécessité selon le besoin et la fréquence d'organisation desdites activités
Documentation et études	Salle de documentation	-
Accueil	Hall d'accueil	Surface entre 15 et 25% de l'emprise au sol du bâtiment
Tirage et photocopies	Salle de reprographie	-
Archivage	Salles des archives	-
Hygiène	Sanitaires	-
Gardiennage	Local gardien	-
Stockage	Magasin de mobilier	-
Activités d'accompagnement	Locaux	Observations
Restauration	Restaurant ou buvette	Conçu de manière discrète pour ne pas gêner les activités administratives
Prière	Salle de prière	Avec espace ablutions intégré

Capacité, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil et réception	Hall d'accueil et espace d'attente	-	1	80	80
Président du conseil communal	Bureau + sanitaire	1	1	40	40
	Secrétariat	2	1	16	16
	Salle d'attente		1	9	9
	Salle de réunions	25	1	40	40
	Bureaux des vices présidents[1]	1	3	20	60
Communication et relations publiques	Bureau du chef de service de la communication et des relations publiques	1	1	16	16
	Secrétariat	1	1	9	9
	Bureau	2	1	16	16
Conseil communal et commissions	Salle des commissions	15	1	30	30
	Secrétariat	2	1	12	12
Secrétariat général	Bureau secrétaire général + sanitaire	1	1	30	30
	Secrétariat	2	1	12	12
	Salle d'attente		1	9	9
	Bureau du chef de service de l'inspection générale des services et de contrôle de gestion	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
Sous total					411

1. Le nombre de bureaux varie selon le nombre des vice-présidents.

Division des affaires administratives et des ressources humaines	Bureau du chef de division	1	1	20	20
	Secrétariat +attente	1	1	12	12
	Bureau du chef de Service des ressources humaines	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Bureau du chef de service de la formation continue et des affaires sociales du personnel	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Bureau du chef de service de l'état civil et de la légalisation et des listes électorales	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Bureau du chef de service de la documentation et de l'archivage	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Salle des archives	-	1	16	16
Sous total					176
Division de l'urbanisme et des affaires techniques	Bureau du chef de division	1	1	20	20
	Secrétariat +attente	1	1	12	12
	Bureau du chef de service de l'urbanisme, des autorisations et du contrôle	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	4	2	16	32
	Bureau du chef de service des marchés publics	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16

	Bureau du chef de service de suivi des chantiers	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Salle des archives	-	1	16	16
Sous total					160
Division des affaires économiques et financières	Bureau du chef de division	1	1	20	20
	Secrétariat+attente	2	1	12	12
	Bureau du chef de service du budget et de la comptabilité	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Bureau du chef de service du développement des ressources financières et de la fiscalité	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Salle des archives	-	1	16	16
Sous total					112
Division des moyens généraux	Bureau du chef de division	1	1	20	20
	Secrétariat+attente	1	1	12	12
	Bureau du chef de service des travaux neufs et d'entretien des réseaux et des bâtiments	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Bureau du chef de service de nettoiement et de l'environnement	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Salle des archives	-	1	16	16

Sous total					112
Division de l'action sociale et de l'animation culturelle et sportive	Bureau du chef de division	1	1	20	20
	Secrétariat+attente	1	1	12	12
	Bureau du chef de service de l'hygiène et de la prévision	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Bureau du chef de service des affaires sociales, vie associative et de la solidarité	1	1	16	16
	Bureau du chef du service de l'animation culturelle et sportive	1	1	16	16
	Bureau des collaborateurs	2	1	16	16
	Salle des archives	-	1	16	16
Sous total					128
Documentation	Salle de documentation	-	1	24	24
Conférences, séminaires et projections	Salle de conférences	100	1	150	150
	Sanitaires	-	3	9	27
Enregistrement et transmission du courrier	Bureau d'ordre	1	1	9	9
Tirage et photocopies	Salle de reprographie	-	1	20	20
Archivage central	Salle des archives de l'ensemble des divisions	-	1	150	150
Gardiennage	Local du gardien	-	1	9	9
Hygiène	Sanitaires hommes, sanitaires femmes		10	3	30

Locaux techniques	Magasin de mobilier	-	1	30	30
	Magasin de fournitures de bureaux	-	1	25	25
	Bureau du responsable du matériel	-	1	16	16
Sous total					490
TOTAL					1589
Activités d'accompagnement					
Restauration	Restaurant ou buvette	-	1	150	150
Prière	Salle de prière	-	1	20	20

SIÈGE DE LA COMMUNE À CARACTÈRE RURAL

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Administration	Bureaux	Leurs surfaces varient en fonction de la position hiérarchique de leurs occupants et de leurs effectifs
	Salle de réunions	-
	Bureau d'ordre	-
	Salles d'attente	-
Accueil	Hall d'accueil	Surface entre 15 et 25% de l'emprise au sol du bâtiment
Archivage	Salles des archives	-
Hygiène	Sanitaires	-
Gardiennage	Local gardien	-
Stockage	Magasin de mobilier	-

Activités d'accompagnement	Locaux	Observations
Prière	Salle de prière	Avec espace ablutions intégré

Capacité, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil et réception	Hall d'accueil et espace d'attente	-	1	20	20
Président	Bureau + sanitaire	1	1	20	20
	secrétariat	1	1	12	12
	Bureau du secrétaire général	1	1	16	16
	Bureau d'ordre	1	1	9	9
	Espace d'attente	-	1	9	9
	Salle de réunion	15	1	24	24
Sous total					110
Service foncier et litiges	Bureau	1	1	12	12
Service du budget et des comptes	Bureau	1	1	12	12
Service du service des affaires économiques et sociales	Bureau	1	1	12	12
Service des recettes	Bureau	1	1	12	12
Service du personnel	Bureau	1	1	12	12

Service des activités du conseil et de la police administrative	Bureau	3	1	20	20
Service de l'état civil, légalisation et la conformité des signatures	Bureau + comptoir	3	1	24	24
Service technique et du plan	Bureau	2	1	16	16
Bureau sanitaire communal	Bureau	1	1	12	12
Sous total					132
Archivage	Salle des archives	-	1	20	20
Hygiène	Sanitaires hommes/femmes	-	4	3	12
Locaux techniques	Magasin de mobilier	-	1	20	20
	Magasin de fourniture bureaux	-	1	9	9
Sous total					61
TOTAL					303
Activités d'accompagnement					
Prière	Salle de prière	-	1	12	12

FOURRIERE

Elle est destinée au parcage des véhicules en infraction routière dans un espace découvert avec un local de surveillance et de gestion administrative des entrées et des sorties des véhicules.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Gestion administrative	Bureaux	-
	Salle d'accueil et d'attente	-
Hygiène	Sanitaires	-
Stockage	Débarras	-
Gardiennage	Local gardien	-
Parcage	Aire de parcage	Capacité optimale : 200 véhicules Conçue avec aménagements extérieurs : clôture, allées piétonnes et carrossables, espace vert, projecteurs d'éclairage...

Capacité, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall d'accueil / attente	-	1	30	30
Gestion administrative	Bureau du gestionnaire principal	1	1	12	12
	Bureau du personnel adjoint	1	1	12	12
Hygiène	Sanitaires pour utilisateurs	-	2	3	6
	Sanitaires pour usagers	-	2	3	6
Gardiennage	Local gardien	-	1	9	9
Annexes	Dépôt	-	1	8	8

Sous total					83
Parcage	Aire de parcage	200	1	4500	4500
TOTAL					4583

PARC AUTO

Il est destiné au parcage de tout type de véhicules de la commune en espace bâti ou seulement couvert.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Gestion administrative	Bureaux	-
	Salle d'accueil et d'attente	-
Hygiène	Sanitaires	-
Stockage	Débarras	-
Gardiennage	Local gardien	-
Parcage	Aire de parcage	Capacité optimale : 100 véhicules Conçue avec aménagements extérieurs : clôture, allées piétonnes et carrossables, espace vert, projecteurs d'éclairage...

Capacité, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall d'accueil/attente	-	1	20	20
Gestion administrative	Bureau du gestionnaire principal	1	1	12	12
	Bureau du personnel adjoint	1	1	12	12
	Sanitaires pour personnel	-	1	3	3

Hygiène	Sanitaires	-	1	3	3
Gardiennage	Local gardien	-	1	9	9
Annexe	Dépôt	-	1	8	8
Sous total					67
Parcage	Aire de parcage	Pour 100 véhicules	1	2250	2300
Lavage	Local lavage	-	1	30	30
TOTAL					2330

GARAGE COMMUNAL

Il est destiné à l'entretien et à la réparation des véhicules. A l'initiative du maître d'ouvrage et, en fonction des résultats de l'étude de programmation, une pompe à carburant peut être intégrée à l'équipement.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Gestion administrative	bureaux, attentes	-
Accueil	hall d'accueil et attente	-
Hygiène	Sanitaires	-
Stockage	Débarras	-
Gardiennage	Local gardien	-
Maintenance	Local de maintenance	Surface optimale : 300 m² Comprenant station de lavage, d'entretien et de réparation

Capacité, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall d'accueil /attente	-	1	20	20
Gestion administrative	Bureau du gestionnaire principal	1	1	12	12
	Bureau du personnel adjoint	1	1	12	12
	Sanitaires	-	1	3	3
Hygiène	Sanitaires	-	1	3	3
Gardiennage	Local gardien	-	1	9	9
Annexe	Dépôt	-	1	8	8
Sous total					67
Maintenance	Locaux de maintenance	-	1	300	300
TOTAL					367

ENTREPOT COMMUNAL

Il est destiné au stockage de produits divers, notamment le mobilier des bureaux, le matériel et les outils de chantier, le matériel électrique, le matériel de réception et des festivités (tapis, tentes, drapeaux, banderoles).

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Gestion administrative	Bureaux	-
	Salle d'attente	-

Accueil	Hall d'accueil et de réception	-
Hygiène	Sanitaires	-
Gardiennage	Local gardien	-
Stockage	Local de stockage	Surface optimale : 200m² Aménagé en box de surfaces variables en fonction de la nature des produits stockés

Capacité, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall d'accueil	-	1	10	10
Stockage	Local de stockage	-	1	200	200
Gestion administrative	Bureau du gestionnaire principal	1	1	12	12
Hygiène	Sanitaires pour utilisateurs	-	1	6	6
Gardiennage	Local gardien	-	1	9	9
TOTAL					237

MORGUE

Elle est destinée à l'accueil des corps des personnes décédées en attendant leur prise en charge par leurs familles.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Activités médicales	Bureau du médecin	-
	Salle d'examen	-
	Chambre froide	Surface optimale : 100 m² Comprenant les rangements superposés d'installation des corps et un espace central avec le mobilier de base adapté
	Local de réception et d'installation des corps	-
Administration	Bureaux	-
	Salle d'attente	-
Accueil	Hall d'accueil et de réception	-
Hygiène	Sanitaires	-
Stockage	Magasin	-

Capacité, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall d'accueil	-	1	-	25
Activités médicales	Bureau médecin	1	1	16	16
	Bureau infirmiers	2	1	16	16
	Local d'accueil des corps	-	1	20	20
	Chambre froide	-	1	100	100
	Salle d'examens	-	1	30	30

Gestion administrative	Bureau du gestionnaire principal avec espace de réunion	1	1	24	24
	Bureau du personnel	4	1	20	20
Stockage	Magasin	-	1	20	20
Hygiène	Sanitaires	-	2	3	6
TOTAL					277

LATRINES PUBLIQUES

Elles sont à prévoir au sein des espaces publics dont le niveau de fréquentation en justifie l'implantation (pôles d'animation, places, grands axes urbains, jardins ou parcs publics…). Leur intégration discrète et esthétique au paysage urbain doit faire l'objet d'attention particulière.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Accueil	Hall	-
Hygiène et débarras	Sanitaire, débarras	Différenciés hommes/femmes et tenir compte de l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

Capacité, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall	-	1	9	9
Hygiène, débarras	Sanitaires, débarras	-	1	16	16
TOTAL					25

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS : SYNTHESE

1) SIÈGES ADMINISTRATIFS

Surfaces

Surface m²	Commune à caractère urbain	Commune à caractère rural
Surface utile des locaux	1511	315
Surface des circulations	377	80
Surface utile totale des locaux et des circulations	1888	395
Surface hors œuvre (Surface utile totale des locaux et des circulations x1,2)	2265	474
Parking utilisateurs et usagers (1)	1050	210
Espace vert (2)	896	356
Surface de terrain (3)	2500	803

Prestations spécialisées

Prestations techniques	Locaux
Détection et protection incendie	Tout le bâtiment
Acoustique	Salle de conférences Salles de réunions Salle de commissions
Sonorisation	Salle de conférences Salle de réunion

1) *L'espace des aménagements extérieurs en parking est d'une place pour 80 m² de surface hors œuvre, pour les équipements annexes. La surface dévolue à une place de parking est de 22 m², surface de manœuvre comprise.*

2) *L'espace vert doit être de 0,5 de l'emprise au sol du bâti. Ce ratio peut connaître une légère variation. Ce ratio intègre également les allées piétonnes.*

3) *La surface de terrain est égale à la surface de l'emprise au sol + la surface des parkings + la surface de l'espace vert.*

Ventilation VMC	Salle de conférences Salle de documentation Salle des archives Sanitaires
Téléphone et Câblage informatique	Bureaux et salles de réunions
Climatisation	Tous les locaux
Projection et moyens audio visuels	Salle de conférence Salles de réunions
Contrôle d'accès	Hall d'accueil
Caméras de surveillance	Hall d'accueil Circulations des différents niveaux
vidéoconférence	Salle de conférences Salles de réunions
Ascenseur	En fonction du nombre de niveaux
Poste de transformation et groupe électrogène	Tout le bâtiment

2) AUTRES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Seuil d'émergence

Equipement	Localisation	Seuil d'émergence	Observations
Fourrière	Périphérie	20 000 habitants	-
Parc auto	Périphérie	20 000 habitants	Peuvent être regroupés en un pôle d'équipement et de service (espace de polarisation)
Garage communal	Périphérie		
Entrepôt communal	Périphérie	20 000 habitants	
Latrine publique	Centre ville	Ville de grande taille	-
Morgue	Centre hospitalier	Ville de grande taille	A intégrer à un espace hospitalier

Surfaces

Surface des locaux en m2	Fourrière	Parc auto	Garage communal	Entrepôt communal	Latrines publiques	Morgue
Surface utile des locaux	83	67	67	237	25	277
Surface des circulations	20	17	17	60	6	70
Surface utile totale des locaux et circulations	103	84	84	297	31	347
Surface hors œuvre (surface utile totale x1, 20)	124	100	100	356	38	416
Parking (1)	50	50	50	100	-	115
Espace vert (2)	60	50	50	170	-	208
Aire de parcage et ou de lavage (3)	4500	2330	-	-	-	-
Aire de maintenance	-	-	300	-	-	-
Surface de terrain	4734	2530	500	600	38	530

1) L'espace des aménagements extérieurs en parking est d'une place pour 50 m² de surface hors œuvre, pour les équipements administratifs. La surface dévolue à une place de parking est de 22 m², surface de manœuvre comprise.

2) L'espace vert doit être d'une fois et demie (1,5) l'emprise au sol du bâti. Celle-ci dépend du nombre de niveau de la zone concernée.

3) La surface de terrain est égale à la surface de l'emprise au sol + la surface des parkings + la surface de l'espace vert.

Prestations spéciales

Prestations	Locaux					
	Fourrière	Parc auto	Garage communal	Entrepôt communal	Latrines publiques	Morgue
Détection et protection incendie	Tout le bâtiment					
Ventilation VMC	Toilettes					
Téléphone et Câblage informatique	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	-	Bureaux
Climatisation	Souhaité pour les zones géographiques à fortes amplitudes thermiques					Tous les locaux
Caméras de surveillance	Aire de parcage		-	-	-	-
Equipement frigorifique	-	-	-	-	-	Chambre froide

EQUIPEMENTS SOCIAUX

Ces équipements sont destinés à l'accueil des activités relatives à l'animation de la vie sociale, à l'apprentissage, aux échanges nationaux et internationaux, à l'aide au développement de la scolarisation, à la prise en charge des personnes nécessiteuses et à la favorisation de la cohésion sociale. Les équipements sociaux traités au niveau du présent guide sont :

Maison de jeunes

Foyer féminin

Dar Ettalib

Centre d'accueil

Centre de réintégration pour enfants des rues

MAISON DE JEUNES

Elle est destinée à l'accueil des activités suivantes : séminaires, conférences, projections de films, pièces théâtrales, recherches, études, initiation et formations….

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Séminaires, conférences, projections et théâtre	Salle polyvalente	Capacité optimale : 150 personnes.
Formation et recherche	Salle multimédia	-
	Bibliothèque	-
	Salle d'informatique	-
Initiation	Ateliers d'initiation	Capacité maximale : 15 personnes / salle.
Accueil et exposition	Hall	Surface de 20 à 25% de l'emprise au sol de l'équipement
Activités d'encadrement	**Locaux**	**Observations**
Administration et réunion	Bureaux	-
	Salle de réunions	-
Hygiène	Toilettes	-
Stockage	Magasin de mobiliers	-
Gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	**Locaux**	**Observations**
Détente et jeux	Buvette	-
	Foyer	-
	Terrain de sport	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Séminaires, conférences, projections et théâtre	Salle polyvalente	150	1	200	200
	Loges + Sanitaire		2	5	10
	Sanitaire	-	4	3	12
Recherches et études	Salle multimédia	10	1	20	20
	Bibliothèque	40	1	40	40
Initiation	Atelier d'initiation	15	1	40	40
Formation	Salle informatique	15	1	40	40
Accueil et exposition	Hall	-	1	80	80
Hygiène	Sanitaires	-	4	3	12
Sous total					454
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau des animateurs	4	1	20	20
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
Gardiennage	Local gardien	-	1	9	9
Sous total					73
TOTAL					527
Activités d'accompagnement					
Détente et jeux	Buvette	-	1	6	6
	Foyer	15	1	30	30
	Terrain de sport	-	1	22x44	968

FOYER FEMININ

Il accueille les activités liées à l'univers féminin visant l'amélioration des conditions de la femme et son intégration économique et sociale.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Travaux manuels	Ateliers	Capacité optimale : 10 personnes
Exposition	Salle polyvalente	Capacité optimale : 200 personnes
Alphabétisation	Salle de cours	Capacité optimale : 40 personnes
Garderie	Salle des activités	Capacité optimale : 20 enfants Différencié enfants en bas âge et grands entre 4 et 6 ans
	Salle de repos	Capacité optimale : 10 enfants avec lits adaptés
	Aire de jeux	A l'air libre
Activités d'encadrement	**Locaux**	**Observations**
Administration et réunion	Bureaux Salles de réunions	-
Hygiène	Toilettes	-
Stockage de matériel et de mobilier	Local de stockage	-
Gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	**Locaux**	**Observations**
Hébergement	Dortoir	-
Restauration	Réfectoire	-
Détente	Foyer	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall d'accueil	-	1	40	40
Exposition	Salle polyvalente	200	1	240	240
Travaux manuels	Ateliers	10	1	40	40
	Stockage	-	1	9	9
	Vestiaires douches	-	1	4	4
Alphabétisation	Salles de cours	40	2	50	100
Hygiène	Sanitaires	-	4	3	12
Garderie	Salles d'activités	20	2	30	60
	Salle de repos	10	1	30	30
	Bureau monitrices	2	1	9	9
	Sanitaires	-	2	3	6
	Aire de jeux	-	1	Comprise dans l'espace vert	
Sous total					550
Activités d'encadrement					
Administration	bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau des animateurs	4	1	20	20
Hygiène	Sanitaires	-	2	3	6
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
Gardiennage		-	1	9	9
Sous total					79
TOTAL					629

Activités d'accompagnement					
Hébergement	Dortoir	20	1	80	80
Restauration	Réfectoire	25	1	40	40
Détente	Foyer	20	1	30	30

DAR ETTALIB

C'est un centre d'hébergement pour les collégiens et les lycéens issus du milieu rural, éloignés des établissements d'enseignement. Ce centre leur permettra de poursuivre leurs études dans de meilleures conditions.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Hébergement	Dortoirs	En blocs dortoirs séparés par tranche d'âge Capacité optimale : 64 pensionnaires dans 4 chambres (16 pensionnaires / chambre)
Restauration	Réfectoire	Doit être dimensionné pour accueillir simultanément l'ensemble des pensionnaires
	Cuisine	Aménagée en circuit, avec espace de stockage, de préparation, de cuisson, de rangement, de plonge et d'évacuation des ordures
Études	Salle d'études	Capacité optimale : 40 personnes/ salle
Hygiène	Sanitaires et vestiaires, douches	-

Activités d'encadrement	Locaux	Observations
Administration	Bureaux	-
	Salle de réunions	-
Stockage	Local de stockage	-
gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	Locaux	Observations
Détente	Foyer	-
Lavage de linge	Buanderie	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Hébergement	Dortoirs	64	4	48	192
Hygiène	Vestiaires/douches	-	2	9	18
	Sanitaires	-	4	4	16
Surveillance	Chambre de Surveillants	2	1	16	16
Restauration	Cuisine	-	1	30	30
	Stockage	-	1	9	9
	Vestiaires douches	-	1	4	4
	Réfectoire	60	1	60	60
Études	Salle d'études et de révision	40	1	40	40
Accueil	Hall	-	1	40	40
Sous total					425

Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau du personnel	2	1	16	16
Hygiène	Sanitaires	-	2	3	6
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
	Bagagerie	-	1	16	16
Gardiennage	Local gardien	-	1	9	9
Sous total					91
TOTAL					516
Activités d'accompagnement					
Détente	Foyer	20	1	30	30
Lavage de linge	Buanderie	-	1	16	16

CENTRE D'ACCUEIL

C'est un équipement destiné à l'accueil, l'hébergement, la restauration et la détente, pour les membres et les invités des associations, des ONG et de la société civile en général, dans le cadre des échanges culturels.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Hébergement	Chambres	Capacité optimale : 60 personnes (3 personnes par chambre x 20 chambres séparées hommes/ femmes)

Restauration	Réfectoire	Dimensionné de façon à recevoir en même temps l'ensemble des résidents en plus d'éventuels visiteurs
	Cuisine	
Détente	Salon	Aménagement pour la télévision, buvette et un coin de lecture. Capacité optimale : 30 personnes
Lavage de linge	Buanderie	-
Stockage bagage	Bagagerie	-
Accueil	Réception	-
Hygiène	Douches, sanitaires et vestiaires	Douches communes séparées hommes/femmes
Activités d'encadrement	Locaux	Observations
Administration	Bureaux	-
	Salle de réunions	-
Hygiène	Toilettes	-
Stockage	Local débarras	-
Gardiennage	Local gardien	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Hébergement	Chambres	60	20	16	320
Hygiène hommes et femmes	Vestiaires/douches	-	2	20	40
	Sanitaires	-	2	20	40

Restauration	Réfectoire	-	1	100	100
	Cuisine	-	1	60	60
	Stockage	-	1	9	9
	Chambre froide	-	1	4	4
	Vestiaires douches	-	1	4	4
Buanderie	Buanderie	-	1	40	40
Détente	Salon	30	1	60	60
Accueil	Hall	-	1	50	50
Sous total					727
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau personnel	2	1	16	16
Hygiène	Sanitaires	-	2	3	6
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
	Bagagerie	-	1	12	12
	Local gardien	1	1	9	9
Sous total					87
TOTAL					814

CENTRE DE REINTEGRATION POUR ENFANTS DES RUES

Il accueille des activités d'hébergement, de formation professionnelle, d'études, d'éducation psycho affective, de restauration et de détente… La capacité d'accueil est à déterminer par l'étude de programmation.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Accueil et exposition	Hall	-
Hébergement	Dortoirs	Capacité optimale : 40 enfants
Recherche et études	Salle polyvalente de lecture	-
Initiation professionnelle	Ateliers polyvalents	-
Psycho affectives	Salle de jeux	-
Restauration	Réfectoire	Capacité optimale : 150 enfants résidents et non résidents
	Cuisine	-
Détente	Foyer	Capacité optimale : 50 enfants résidents et non résidents
Initiation	Atelier	Capacité optimale : de 5 à 10 enfants par atelier
Formation	Salle de formation informatique	-
Buanderie	Buanderie et dépendances	-
Hygiène	Sanitaires, vestiaires, douches	-

Activités d'encadrement	Locaux	Observations
Administration	Administration, salle de réunions	-
Hygiène	Toilettes	-
Débarras	Débarras	-
Stockage	Stockage	-
Gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	Locaux	Observations
Sports	Terrain de sport	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Hébergement	Dortoir à lits superposés	40	2	40	80
Surveillance	Chambre de surveillants	1	2	10	20
Hygiène garçons et filles	Vestiaires/douches	-	2	12	24
	Sanitaires	-	2	12	24
Cuisine	Cuisine	-	1	60	60
	Stockage	-	1	9	9
	Chambre froide	-	1	4	4
	Vestiaires douches	-	1	4	4
Lavage de linge	Buanderie	-	1	40	40
Réfectoire, lecture et alphabétisation	Salle polyvalente	150	1	200	200

Détente	Foyer polyvalent	50	1	70	70
Formation	Ateliers	-	2	30	60
	Dépôt matériel et vestiaire	-	2	8	16
	Salle d'alphabétisation	-	1	20	20
	Sanitaires	-	1	10	10
	Atelier jardinage	-	1	-	-
Formation culturelle	Bureau du responsable	1	1	12	12
	Secrétariat	1	1	8	8
	Salle de lecture	20	1	40	40
	Salle de cours	15	1	30	30
	Bloc sanitaires	-	1	11	11
	Salle vidéo photo	-	1	40	40
Accueil et réception	Hall	-	1	60	60
Sous total					842
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	20	20
	Bureau du Secrétariat	1	1	12	12
	Archives	1	1	20	20
	Salle d'orientation	2	1	16	16
	Salle de réunions	15	1	30	30
	Bureau de l'assistante sociale	1	1	20	20
	Infirmerie	1	1	16	16
Hygiène	Sanitaires	-	2	9	18

Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
	Bagagerie	-	1	12	12
	Local gardien	1	1	9	9
Sous total					193
TOTAL					1035
Activités d'accompagnement					
Sport	Terrain de sport	-	1	22x44	968

EQUIPEMENTS SOCIAUX : SYNTHESE

Seuil d'émergence

Équipement	Distance en km	Temps de desserte en min	Seuil de population	Observations
Maison de jeune	1,5 à 2,25	20 à 30	20.000 habitants	Peuvent être regroupés en un pôle d'équipements éducatifs et social auquel pourrait être joint un terrain de sport sommaire (espace de polarisation)
Foyer féminin	1,5 à 2,25	20 à 30	20.000 habitants	
Dar Ettalib	1,5 à 2,25	20 à 30	Variable, tributaire du manque de collèges et lycées et d'une politique de maintien d'une population scolarisée	
Centre d'accueil	Dans le centre ville ou à proximité		Variable, tributaire des spécificités de la commune et de la politique d'accueil des jeunes	-
Centre de réintégration pour enfants des rues	Les usagers sont résidents dans l'équipement		Variable, ville de grande taille	-

Surfaces

Surfaces en m²	Maison de jeunes	Foyer féminin	Dar Ettalib	Centre d'accueil	Centre de réintégration pour enfants des rues
Surface utile des locaux	527	629	516	814	1035
Surface des circulations	132	157	129	204	259
Surface utile totale	659	786	645	1018	1294
Surface hors œuvres	790	943	774	1221	1553
Parking utilisateurs et usagers(1)	218	264	213	336	427
Espace vert(2)	263	314	258	407	517
Surface de terrain(3)	750	900	750	1200	2500 (4)

1) *L'espace des aménagements extérieurs en parking est d'une place pour 80 m² de surface hors œuvre, pour les équipements sociaux. La surface dévolue à une place de parking est de 22 m², surface de manœuvre comprise.*

2) *L'espace vert doit être d'une fois, l'emprise au sol du bâti. Celle-ci dépend du nombre de niveau de la zone concernée.*

3) *La surface de terrain est égale à la surface de l'emprise au sol + la surface des parkings + la surface de l'espace vert.*

4) *Aire de jardinage comprise*

Prestations spéciales

Prestations	Locaux				
	Maison de jeunes	Foyer féminin	Dar Ettalib	Centre d'accueil	Centre de réintégration
Détection et protection incendie	Tout le bâtiment				
Acoustique	Amphithéâtre	-	-	-	Salle polyvalente
Sonorisation	Amphithéâtre	-	-	-	Salle polyvalente
Ventilation VMC	Amphithéâtre Bibliothèque	Salle polyvalente Cuisine	Cuisine Réfectoire Sanitaires	Cuisine Réfectoire Sanitaires	Cuisine Salle polyvalente Sanitaires
Téléphone et Câblage informatique	Tous les locaux	Administration Salle d'étude Foyer	Administration Salle d'étude Foyer	Administration Foyer Dortoirs	Administration Foyer Bibliothèque
Climatisation	Locaux souhaités	Locaux souhaités	Locaux souhaités	Locaux souhaités	Locaux souhaités
Projection et moyens audio visuels	Amphithéâtre	Salle polyvalente	-	-	-

EQUIPEMENTS CULTURELS

Ils sont destinés à la promotion de la culture et des arts par l'accueil d'activités diverses, de recherche, d'apprentissage, d'exposition et d'échange et de toute autre manifestation de loisirs et récréatif. Les équipements culturels traités au niveau du présent guide sont :

Maison de la culture

Médiathèque

Salle polyvalente

Théâtre

Conservatoire de musique

MAISON DE LA CULTURE

Elle accueille des manifestations à caractère culturel, mais aussi de recherche culturelle et artistique et d'activités d'initiation artistique pratique et théorique.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Théâtre, spectacles, projections, séminaires et conférences	Amphithéâtre	Capacité optimale : 150 personnes
Recherche	Salle multimédia	Capacité optimale : 10 personnes
	Bibliothèque	Capacité optimale : 40 personnes
Initiation	Atelier d'initiation	Capacité optimale : 15 personnes
Accueil et exposition	Hall	-
Activités d'encadrement	**Locaux**	**Observations**
Administration	Administration	-
	Salle de réunions	-
Hygiène	Toilettes	-
Stockage	Débarras	-
Gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	**Locaux**	**Observations**
Exposition permanente	Galerie d'art	-
Détente et jeux	Foyer	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Théâtre, spectacles, projections, séminaires et conférences	Amphithéâtre	150	1	300	300
	Loges + sanitaire	-	2	9	18
	Local technique	-	1	6	6
	Sanitaire Amphithéâtre	-	6	3	18
Recherche	Médiathèque	-	-	-	-
	Salle multimédia	10	1	20	20
	Bibliothèque	40	1	80	80
Initiation	Atelier d'initiation	15	1	40	40
Accueil et exposition	Hall d'accueil et d'exposition	-	1	80	80
Hygiène	Sanitaires	-	4	3	12
Sous total					574
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau des animateurs	3	1	20	20
	Salle d'attente	-	1	6	6
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
	Local gardien	-	1	9	9
Sous total					79
TOTAL					653

Activités d'accompagnement					
Exposition permanente	Galerie d'art	-	1	60	60
Détente et jeux	Foyer	15	1	30	30

MÉDIATHÈQUE

Elle accueille des activités de consultation et de recherche multimédia s'adressant à différentes catégories d'âge. Cet ensemble peut être accompagné d'activités d'expositions temporaires.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Lecture et travail en groupe	Salle de lecture	Les espaces enfance et petite enfance doivent toujours se situer au rez-de-chaussée Capacité optimale : 130 personnes
Recherche	Salle multimédia	Capacité optimale : 30 personnes
Audio visuelle	Salle audio visuelle	Capacité optimale : 10 personnes
Accueil d'orientation et d'inscription	Hall d'accueil	Surface de 20% à 25% de celle de la salle polyvalente
Activités d'encadrement	**Locaux**	**Observations**
Administration et réunion	Administration, salle de réunions	-
Hygiène	Toilettes	-
Stockage	Local de débarras	-
Gardiennage	Local gardien	-

Activités d'accompagnement	Locaux	Observations
Conférence	Salle de conférences	-
Détente	Foyer	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface total
Activités de base					
Lecture	Salle de lecture et rayonnage adultes	80	1	200	200
	Salle de lecture et rayonnage enfants	50	1	100	100
	Sanitaire enfants		6	3	18
Recherches numérisées	Salle multimédia	30	1	60	60
Audiovisuel	Salle audiovisuel	10	1	30	30
Accueil, orientation et exposition	Hall d'accueil	-	1	100	100
Hygiène	Sanitaires	-	6	3	18
Sous total					526
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau des animateurs	4	1	20	20
	Attente	-	1	6	6
	Local informatique	2	1	16	16
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
	Magasin collection	-	1	9	30
	Local gardien	-			9

Hygiène	Sanitaires	-	4	3	12
Sous total					137
TOTAL					663
Activités d'accompagnement					
Conférence	Salle de conférences	100	1	150	150
Restauration	Buvette	-	1	12	12
Détente	Foyer	10	1	20	20

SALLE POLYVALENTE

Elle est destinée à l'accueil de manifestations diverses, culturelles, artistiques, sociales ou politiques.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Manifestations diverses	Salle polyvalente	Capacité optimale : 200 personnes
Accueil	Hall d'accueil	Surface de 30% de celle de l'équipement
Hygiène	Toilettes	-
Activités d'encadrement	**Locaux**	**Observations**
Administration et réunion	Administration, salle de réunions	-
Hygiène	Toilettes	-
Stockage	Local débarras	-
Gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	**Locaux**	**Observations**
Détente	Buvette	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Manifestations	Salle polyvalente	200	1	300	300
	Salon VIP	-	1	25	25
	Loges	-	6	2	12
	Local technique	-	1	6	6
Hygiène	Sanitaire	-	6	3	18
Accueil et information	Hall	-	1	90	90
Sous total					451
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire Salle de réunions	1	1	24	24
	Bureau des animateurs	4	1	20	20
	Espace attente	-	1	9	9
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
	Local gardien	-	1	9	9
Hygiène	Sanitaires	-	2	3	6
Sous total					88
TOTAL					539
Activités d'accompagnement					
Détente	Buvette	-	1	20	20

THEATRE

Il est destiné à la présentation des pièces théâtrales, principalement, mais aussi de spectacles et de projections.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Pièces théâtrales, spectacles et projection	Salle de théâtre	Capacité optimale : 200 personnes Eclairage artificiel d'ambiance uniquement La surface de la scène doit présenter le 1/3 de celle de la salle
Coulisses	Loges pour les artistes	-
Accueil	Hall	Surface de 30% de celle de l'équipement
Entretien	Atelier	-
Hygiène	Toilettes	-
Billetterie	Guichet	-
Activités d'encadrement	**Locaux**	**Observations**
Administration et réunion	Administration, salle de réunions	-
Hygiène	Toilette	-
Stockage	Débarras	-
Gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	**Locaux**	**Observations**
Détente	Buvette	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Théâtre, spectacle et projection	Salle de théâtre	200	1	340	340
	Atelier décor	-	1	40	40
	Loges + sanitaires	-	2	12	24
	Local technique	-	1	6	6
Hygiène	Sanitaires	-	8	3	24
Accueil et information	Hall d'accueil + guichet	-	1	100	100
Sous total					534
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire Salle de réunions	1	1	24	24
	Bureau du personnel	4	2	16	32
	Espace attente	-	1	9	9
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	40	40
	Local gardien	-	1	9	9
Hygiène	Sanitaires	-	2	3	6
Sous total					120
TOTAL					654
Activités d'accompagnement					
Détente	Buvette	-	1	20	20

CONSERVATOIRE DE MUSIQUE

C'est un équipement dédié à l'apprentissage de la musique, du chant et de la chorégraphie, en salles de cours magistraux et en salles d'exercices pratiques.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Cours de solfège	Salle de cours	Capacité optimale : 60 personnes (3 salles de 20 personnes)
Instrument	Salle de cours	Capacité optimale : 70 personnes (7 salles de 10 personnes)
Percussion	Salle de cours	Capacité optimale : 30 personnes (2 salles de 15 personnes)
Chorégraphie	Salle de cours	Hauteur sous plafond minimum : 3,50m revêtement parquet au sol capacité optimale : 20 personnes (2 salles de 10 personnes)
Chant	Salle de cours	Capacité optimale : 15 personnes (1 salle)
Enregistrement	Studios d'enregistrement	-
Documentation	Salle d'informatique	Capacité optimale : 15 personnes (1 salle)
	Salle audiothèque	Équipée de bornes sonores pour 6 personnes maximum
	Salle vidéothèque	Capacité optimale : 10 personnes
Accueil	Hall	-
Hygiène.	Sanitaires	-
Activités d'encadrement	**Locaux**	**Observations**
Administration et réunion	Administration, salle de réunions	-
Hygiène	Sanitaires	-

Débarras	Stockage	-
Gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	Locaux	Observations
Détente	buvette	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Enseignement	Salles de solfège	20	3	30	90
	Salle des instruments	10	7	16	112
	Salle rangement des instruments	-	1	30	30
	Salle de percussion	15	2	40	80
	Rangement	-	1	16	16
	Salle de chant	15	1	30	30
	Salle de chorégraphie	10	2	40	80
	Studio d'enregistrement	-	4	10	40
	Salle informatique	15	1	30	30
	Salle des examens	10	1	25	25
	Audiothèque	6	1	15	15
	Vidéothèque	10	1	25	25
	Rangement	-	1	10	10
	Bibliothèque	10	1	40	40
	Sanitaires	-	2	16	32
	Hall	-	1	50	50

Sous total					705
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire	1	1	20	20
	Salle de réunions	10	1	24	24
	Secrétariat	1	1	16	16
	Salle des professeurs	10	1	25	25
	Bureau agents	2	1	16	16
	Espace attente parents	-	1	12	12
	Espace attente élèves	-	1	16	16
	Sanitaires	-	1 bloc	12	12
Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	20	20
	Local gardien	-	1	9	9
Sous total					170
TOTAL					875
Activités d'accompagnement					
Détente	Buvette	-	1	30	

EQUIPEMENTS CULTURELS : SYNTHESE

Seuil d'émergence

Critères Équipement	Distance en km	Temps de desserte en min	Seuil de population	Observation
Maison de culture	3 à 4,5	40 à 60	20 000 habitants	Peuvent être regroupé en un pole culturel (espace de polarisation)
Médiathèque	3 à 4,5	40 à 60	20 000 habitants	
Salle polyvalente	3 à 4,5	40 à 60	20 000 habitants	
Théâtre	3 à 4,5	40 à 60	20 000 habitants	
Conservatoire de musique	5 à 10	60 à 90	Variable, ville de grande taille	

Surfaces

Surfaces en m²	Maison de la culture	Médiat-hèque	Salle polyvalente	Théâtre	Conservatoire de musique
Surface utile	653	663	539	654	875
Surface des circulations	164	166	135	164	219
Surface utile totale des locaux +circulations	817	829	674	818	1094
Surface hors œuvre	980	995	807	980	1312
Parking utilisateurs et usagers (1)	270	274	223	270	360
Espace vert (2)	327	332	405	492	438
Surface de terrain(3)	900	950	1000	1250	1250

1) *L'espace des aménagements extérieurs en parking est d'une place pour 80 m² de surface hors œuvre, pour les équipements culturels. La surface dévolue à une place de parking est de 22 m², surface de manœuvre comprise.*

2) *L'espace vert doit être d'une fois l'emprise au sol du bâti. Celle-ci dépend du nombre de niveau de la zone concernée.*

3) *La surface de terrain est égale à la surface de l'emprise au sol + la surface des parkings + la surface de l'espace vert.*

Prestations spéciales

Prestations	Locaux				
	Maison de la culture	Médiathèque	Salle polyvalente	Théâtre	Conservatoire de musique
Détection et protection incendie	Tout le bâtiment				
Acoustique	Amphit-héâtre	Salle de lecture Salle multimédia	Salle polyvalente	Salle de théâtre	Salle de cours
Sonorisation	Amphit-héâtre	salle audio visuelle	Salle polyvalente	Salle de théâtre	Salle de cours
Ventilation VMC	Amphit-héâtre Médiat-hèque	Salle de lecture Salle multimédia	Salle polyvalente	Salle de théâtre	Bibliot-hèque
Téléphone et Câblage informatique	Tous les locaux				
Scénographie	-			Salle de théâtre	-
Climatisation	Locaux souhaités				
Projection et moyens audio visuels	Amphi-théâtre	-	Salle polyvalente	Salle de théâtre	-
Contrôle d'accès	-	Salle de lecture et de multimédia	-	-	-

EQUIPEMENTS SPORTIFS

Ils sont destinés au développement et à la promotion du sport à l'échelle locale, régionale ou nationale. Les équipements sportifs traités au niveau du présent guide sont :

Salle omnisport

Stade municipal

Piscine couverte

Terrain sommaire

SALLE OMNISPORT

Elle peut accueillir l'exercice de plusieurs disciplines sportives sur un même terrain (football, basket-ball, volley-ball et hand-ball). C'est un espace couvert de préférence.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Sport	Aire de jeux	-
	Zone de sécurité et de remplacement	-
Spectateurs	Gradins	Capacité optimale : 1 000 spectateurs
	Tribune d'honneur	Située au milieu des gradins, bénéficiant d'une vue dégagée sur l'ensemble du terrain et possédant, de préférence, une entrée et un cheminement particuliers Capacité optimale : 20 personnes
	Salon d'honneur	Attenant à la tribune d'honneur et accompagné de sanitaires
Communication	Salle de presse	Capacité minimale : 4 journalistes
Hygiène	Vestiaires, douches et sanitaires sportifs	-
	Vestiaires, douches et sanitaires arbitres	-
	Blocs sanitaires pour les spectateurs	-
Soins d'urgence	Infirmerie	Espace plein pied sur l'espace de dégagement du terrain Capacité optimale : 2 blessés

Accueil	Accueil, guichets	-
Rangement	Locaux de rangement sous les gradins	-
Restauration	Buvette, restaurant, snack	-
Activités d'encadrement	Locaux	Observations
Gestion administrative	Bureaux	-
	Salle de réunions	-
	Blocs sanitaires pour le personnel	-
Gardiennage	Local gardien	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall d'accueil	-	1	40	40
	Billetterie	-	2	12	24
Sport	Aire de jeux et zone de sécurité et de remplacement	-	1	968 (22x44)	968
Vestiaires, douches et sanitaires	Vestiaires et douches des sportifs	-	2	24	48
	Sanitaires sportifs	-	2	8	16
	Vestiaires et douches des arbitres	-	2	8	16
	Sanitaires des arbitres	-	2	4	8

Spectateurs	Gradins	1000	2	350	700
	Blocs sanitaires	-	2	20	40
	Buvette	-	1	10	10
	Salon d'honneur	10	1	30	30
	Tribune d'honneur	40	1		70
Communication	Salle de presse	4	1	20	20
Soins d'urgence	Infirmerie	2	1	16	16
Sous total					2006
Activités d'encadrement					
Gestion administratives	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau des animateurs	4	1	20	20
	Sanitaire	-	1	6	6
Annexes	Magasin du mobilier	-	1	40	40
	dépôts	-	1	100	100
	Local technique (chauffe eau)	-	1	20	20
Gardiennage	local gardien	-	1	9	9
Sous total					219
TOTAL					2225

STADE MUNICIPAL

Il est destiné à accueillir des jeux et des entrainements de football.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Sport	Aire de jeux	Peut être accompagnée d'une piste d'athlétisme de 400 m avec 6 couloirs
	Zone de sécurité et de remplacement	
Soins d'urgence	Infirmerie	Espace plein pied sur l'espace de dégagement du terrain Capacité optimale : 2 blessés
Rangement	Locaux de rangement sous les gradins	-
Spectateurs	Gradins pour les spectateurs	Capacité optimale : 1000 spectateurs
Hygiène	Blocs sanitaires pour les spectateurs	-
	Vestiaires, douches et sanitaires pour les sportifs	Doit pouvoir accueillir les deux équipes simultanément mais séparément
	Vestiaires, douches et sanitaires pour les arbitres	-
Activités d'encadrement	**Locaux**	**Observations**
Gestion Administrative	Bureaux	-
	Salle de réunions	-
	Blocs sanitaires pour le personnel	-

Gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	Locaux	Observations
Détente	Buvette	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Sport	Aire de jeux et zone de sécurité et de remplacement	-	1	120x90	10 800
Sous total					10 800
Accueil	Hall d'accueil	-	1	60	60
Vestiaires, douches et sanitaires	Vestiaires et douches des sportifs	-	2	24	48
	Sanitaires sportifs	-	2	8	16
	Vestiaires et douches des arbitres	-	2	8	16
	Sanitaires des arbitres	-	2	4	8
Spectateurs	Gradins	1000	2	350	700
	Sanitaires	-	4	9	36
Soins d'urgence	Infirmerie	2	1	16	16
Sous total					900
Activités d'encadrement					
Administration	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau des animateurs	4	1	20	20

Locaux annexes	Magasin du mobilier	-	1	40	40
Vente de tickets	Billetterie	-	2	12	24
Gardiennage	Local gardien	-	1	9	9
Sous total					117
TOTAL					1017
Activités d'accompagnement					
Détente	Buvette	-	1	30	30

PISCINE COUVERTE

C'est un bassin destiné à la pratique de la natation ou de loisirs aquatiques. Différents types de piscines existent, allant de la pataugeoire pour enfants jusqu'à la piscine olympique.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Natation	Bassin de natation	Un bassin de compétition de 6 couloirs présente une longueur de 25 m, une largeur de 16 m et une profondeur de 1,80 m. La largeur d'un couloir est de 2,50 m.
Hygiène	Blocs vestiaires hommes / femmes	-
	Douches hommes / femmes	-
	Sanitaires hommes / femmes	-
Soins d'urgence	Infirmerie	Capacité optimale : 2 blessés

Spectateurs	Gradins	Le circuit public accédant aux gradins ne doit à aucun moment croiser les circuits empruntés par les baigneurs ou les sportifs Capacité optimale : 200 spectateurs
	Blocs sanitaires	-
Activités d'encadrement	Locaux	Observations
Gestion administrative	Bureaux	-
	Salle de réunions	-
	Blocs sanitaires pour le personnel	-
Activités de gardiennage	Local gardien	-
Activités d'accompagnement	Locaux	Observations
Musculation et kinésithérapie	Salle de musculation et de kinésithérapie	-
Détente	Buvette	-

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Accueil	Hall d'accueil	-	1	40	40
Natation	Bassin de natation	-	1	25x16	400
Hygiène	Douches et vestiaires	-	2	24	48
Spectateurs	Gradins	200	1	150	150
	Sanitaires	-	2	9	18
Soins d'urgence	Infirmerie	2	1	16	16
Sous total					672

Activités d'encadrement					
Gestion administrative	Bureau du gestionnaire avec espace réunion	1	1	24	24
	Bureau des animateurs	4	1	20	20
Annexes	Magasin du mobilier	-	1	40	40
Traitement d'eau	Local technique	-	1	20	20
Chauffe eau	Local technique	-	1	20	20
Gardiennage	Local gardien	-	1	9	9
Sous total					133
Activités d'accompagnement					
Détente	Buvette	-	-	30	30
Musculation	Salle musculation	40	1	150	150
Sous total					180
TOTAL					805

TERRAIN SOMMAIRE

C'est un équipement de proximité qui présente un niveau d'équipement basique. Il est destiné à l'accueil de différentes disciplines sportives : football, volley-ball, basket-ball et hand-ball.

Activités et locaux

Activités de base	Locaux	Observations
Sport	Aire de jeux et zone de sécurité et de remplacement	Le terrain est doté d'une clôture avec portail d'accès et éventuellement des mats d'éclairage pour jouer la nuit. La surface est définie par l'aire de jeu et la zone de sécurité et de remplacement.

Capacités, nombre et surfaces utiles (en m²) des locaux

Activités	Locaux	Capacité d'accueil	Nombre espaces	Surface unitaire	Surface totale
Activités de base					
Sport	Aire de jeux et zone de sécurité et de remplacement		1	22x44	968
TOTAL					968

EQUIPEMENTS SPORTIFS : SYNTHESE

Seuil d'émergence

Critères Équipement	Distance en Km	Temps de desserte en Min	Seuil de population	Observation
Salle omnisport	3 à 4,5	40 à 60	20 000 habitants	Peuvent être regroupés en un pôle sportif (espace de polarisation)
Stade municipal	3 à 4,5	40 à 60	20 000 habitants	
Piscine couverte	3 à 4,5	40 à 60	20 000 habitants	
Terrain sommaire	1,5 à 2,25	20 à 30	2000 habitants	-

Surfaces

Surfaces en m²	Salle omnisport	Stade municipal	Terrain sommaire	Piscine couverte
Surface utile	2225	1017	-	805
La surface des circulations	557	254	-	202
La surface utile totale des locaux et des circulations	2782	1271	-	1007
La surface hors œuvre	3340	1526	-	1208
Parking utilisateurs et usagers [1]	1200	1200	-	440
Espace vert [2]	1670	763	-	604-
Aire de jeux		10800	968-	-
Surface de terrain [3]	6100	15900 [4]	968	2250

1) *Un ratio d'une place de parking pour 20 places en gradins est à prendre en considération non compris 2 places de cars pour le stade municipal et la salle omnisport. Pour la piscine de compétition, les places de parking seront calculées de la même façon, 1 place de parking pour 20 places en gradins pour les spectateurs et 10 places de parking pour les usagers.*

2) *L'espace vert doit être de 0,5 de l'emprise au sol du bâti. Ce ratio peut connaître une légère variation. Ce ratio intègre également les allées piétonnes.*

3) *La surface de terrain est égale à la surface de l'emprise au sol + la surface des parkings + la surface de l'espace vert + l'aire de jeux et la piste d'athlétisme pour le stade municipal*

4) *Piste d'athlétisme comprise*

Prestations spéciales

Prestations	Locaux			
	Salle omnisport	Stade municipal	Terrain sommaire	Piscine couverte
Détection et protection incendie	Tout le bâtiment	Locaux sous les gradins	-	Tout le bâtiment
Sonorisation	Espace jeux, gradins et salle de presse	Espace jeux et gradins	-	Espace jeux et gradins
Téléphone et Câblage informatique ou réseau wifi	Locaux administratifs et salle de presse	Locaux administratifs	-	Locaux administratifs
Climatisation	Locaux souhaités	Locaux souhaités	-	Tout le bâtiment
Production d'eau chaude	Douches	Douches	-	Douches et piscine
Caméra de surveillance	Accès et espaces stratégiques	Accès et espaces stratégiques	-	Accès et espaces stratégiques
Groupe électrogène	Local technique	Local technique	-	Local technique

III- MESURES D'ORDRE GENERAL

La réalisation de tout équipement public des collectivités locales nécessite la prise en considération des mesures d'ordre général à savoir : optimiser des surfaces de terrain support de l'équipement, prévoir les aménagements extérieurs, le parking, l'espace vert ainsi que les prestations liées à la sécurité, mettre en adéquation la conception architecturale au mode de fonctionnement, ne pas négliger les prestations architecturales, techniques et spécialisées, intégrer les aménagements relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, se conformer au planning, mobiliser tous les intervenants dans la réalisation d'un équipement et établir un calcul du coût en intégrant toutes les composantes et étapes du projet.

1- OPTIMISATION DES SURFACES DE TERRAIN SUPPORT DE L'ÉQUIPEMENT

Le nombre de niveaux de l'équipement est régi par les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur. Sachant la rareté des terrains et leur coût par rapport au montage financier du projet, leur occupation doit permettre d'offrir une surface constructible maximale, présentant l'extension(s) éventuelle(s), sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale.

Quand la réglementation le permet, l'usage du sous-sol est fortement recommandé pour abriter les locaux n'accueillant pas le public, tels que les locaux techniques, d'archives, de sécurité, de magasins et de parking….

Concernant les équipements sportifs, les locaux (vestiaires, douches, toilettes, dépôts, infirmerie, local du gardien, local technique) pourraient être construits sous les gradins.

2- LE REGROUPEMENT EN PÔLE AVEC D'AUTRES ÉQUIPEMENTS

les bâtiments peuvent être regroupés en pôles administratifs, sociaux, culturels ou sportifs. Cette mutualisation des espaces qui peuvent être exploités en commun entre plusieurs équipements (salle de conférences, hall d'exposition, douches, ateliers…) permettra la réalisation d'économie d'échelle et un marquage de la centralité urbaine.

3- AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Ces aménagements concernent principalement les aires de stationnement, les espaces verts, les abords de l'équipement et les branchements d'électricité, d'eau potable et d'assainissement, etc.

4- PARKING

Il prend en considération le nombre des utilisateurs et des visiteurs. Sa capacité est à déterminer en fonction des résultats de l'étude de la programmation.

Concernant les parkings des équipements sportifs, un ratio d'une place de parking pour 20 places en gradins est à prendre en considération. Pour le stade municipal, la piscine et la salle omnisport, il y a lieu de prévoir 2 places supplémentaires pour les cars.

L'accessibilité des véhicules de premiers secours (ambulances et sapeurs pompiers…) doit être assurée. Les espaces de stationnement doivent être implantés dans des lieux permettant un accès aisé aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur de l'équipement.

5- ESPACE VERT

Il rehausse la qualité de l'équipement et nécessite une surface en proportion avec l'emprise au sol du bâti. Il doit être d'une fois (x1) à une fois et demie (x1,5) l'emprise au sol du bâti. Ce ratio intègre également les allées piétonnes.

6- SÉCURITÉ

Les principes de sécurité et de sûreté sont parmi les critères les plus importants à prendre en compte dans la conception et la réalisation d'un équipement et plus particulièrement ceux destinés à accueillir des spectateurs (équipements sportifs, théâtre…). La conception du projet doit prendre en compte toutes les mesures de prévention des risques d'incendies et de mouvements de panique et garantir la surveillance et le contrôle des accès.

7- MODE DE FONCTIONNEMENT ET CONCEPTION ARCHITECTURALE

Les différentes activités et le mode de fonctionnement influent sur la conception architecturale de l'équipement. Il est donc important d'étudier ces aspects lors de la programmation de façon à optimiser les espaces et à réduire les dépenses liées aux frais de fonctionnement. A titre d'exemple, la possibilité de location en externe d'une salle de conférences, dont l'utilisation serait occasionnelle, ou sa mutualisation avec un autre équipement, peut conditionner la définition du programme qui, dans le cas d'espèce, ne comportera désormais plus ce local, et permettra ainsi de réduire le coût de la construction. De même, la conception des ouvertures adaptées au climat local permet de réduire les dépenses énergétiques en climatisation au profit d'un autre poste ou une autre fonction.

8- PRESTATIONS ARCHITECTURALES, TECHNIQUES ET SPÉCIALISÉES

Elles doivent faire l'objet de recherche esthétique, en respectant le cachet local ainsi que la symbolique liée au projet. Les matériaux et le mobilier doivent assurer la sécurité et le confort d'usage et la durabilité dans le temps.

Les prestations techniques et spécialisées ne doivent pas être négligées dans la mesure où leur prévision, dès la phase de conception, contribue au bon fonctionnement de l'équipement et évite les surcoûts et les désagréments liés à leur installation ultérieure après achèvement du projet.

9- ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Le programme doit tenir compte de l'accessibilité aussi bien au niveau des aménagements extérieurs que des entités composant

le bâtiment : accès, stationnement, rampe d'accès, ascenseur, hygiène et locaux accueillant le public.

10- RESPECT DU PLANNING

L'établissement préalable d'un planning détaillé et sa stricte mise en œuvre garantissent, sans aucun doute, la réussite du projet. En effet, ces deux éléments permettent la maîtrise des dépenses dans le cadre du budget alloué et d'honorer les engagements vis-à-vis de l'attente sociale. La durée de réception d'un équipement diffère d'un projet à un autre selon des éléments variables, mais nécessairement prévus, dès le départ par l'étude de programmation.

11- INTERVENANTS DANS LA RÉALISATION D'UN ÉQUIPEMENT

La diversité des enjeux liés aux équipements publics suppose qu'une volonté politique forte, dotée d'une vision globale et à long terme de la réalisation et du développement des équipements publics, soit soutenue par des compétences techniques et des moyens adaptés.

Il s'agit notamment de la maîtrise d'ouvrage, où se concentre la principale responsabilité du projet, assistée pour certaines attributions par des disciplines diverses, à savoir, la programmation, la maîtrise d'œuvre et l'ingénierie.

a - La maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a la charge de l'organisation générale de l'opération. Il est décideur à part entière. Il doit à la fois connaître l'étendue de ses responsabilités, savoir mettre en place tous les moyens humains, financiers et organisationnels nécessaires à la réussite de l'opération et être ouvert à la culture architecturale et urbaine. Ce rôle est assuré par le conseil communal représenté par son président.

Les principales fonctions de la maîtrise d'ouvrage sont les suivantes :

- Prendre à son compte l'initiative de construire, et «gérer» cette initiative jusqu'à ce que la réalisation soit menée à bonne fin ;
- Arrêter l'enveloppe financière, trouver les fonds nécessaires à la réalisation et gérer ces fonds notamment les rémunérations des réalisateurs ;
- Procurer le terrain ou l'espace nécessaire à la construction de l'équipement envisagé, et en déterminer la localisation;
- Définir dans le programme les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire, ainsi que les exigences et les contraintes. Le programme peut être confié à une personne extérieure à la maîtrise d'ouvrage ;
- Contractualiser avec un maître d'ouvrage délégué le cas échéant ;
- Prendre livraison de l'ouvrage en le réceptionnant ;
- Équiper et exploiter l'ouvrage ou, dans certains cas, le consigner, à l'organisme qui est chargé de son équipement et/ou de son exploitation et gestion.

b - La programmation

La programmation permet au maître d'ouvrage de définir sa commande (en fonction de ses objectifs et de ses moyens) et de la maîtriser tout au long du processus de réalisation opérationnelle, pour aboutir à un projet satisfaisant tant qualitativement que techniquement. Cette fonction est assurée par un architecte (ou un groupement d'architectes) programmateur, ayant reçu une spécialisation dans ce domaine.

Le rôle du programmateur est :

- D'aider le maître d'ouvrage à exprimer et justifier son objectif opérationnel et à définir les conditions (sociales, urbaines, financières, de calendrier, partenariales, choix du montage opérationnel,…) de sa mise en œuvre ;
- De formaliser une demande pertinente et équilibrée pour le décideur politique, à l'issue de l'analyse des avantages et des inconvénients de chaque paramètre et des options possibles.

Le rôle du programmateur, n'est pas de se substituer au maître d'ouvrage mais de l'éclairer systématiquement sur les conséquences des choix qui s'offrent à ce dernier.

La programmation nécessite des compétences et des savoir-faire spécifiques. La compétence d'un programmateur se situe autour de la question des pratiques et des usages. Mais, il doit également connaître les processus institutionnels, administratifs et juridiques de la construction et de l'aménagement, les modalités de réalisation et de gestion du projet et posséder une culture générale en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, d'environnement, d'économie et d'ingénierie.

Dans certains cas où les études à mener sont complexes et font appel à des compétences plus poussées, le programmateur peut s'associer à d'autres intervenants à titre de conseillers (un économiste de la construction, un musicien, un scénographe, un muséographe, un artiste, un gestionnaire…).

c - La maîtrise d'œuvre

La mission de maîtrise d'œuvre est d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme. Cette mission est assurée par un architecte et un bureau d'études techniques ou un groupement d'architectes et bureaux d'études techniques. Elle couvre essentiellement les fonctions suivantes :

- Concevoir, présenter, décrire et évaluer l'ouvrage (plans, dessins, devis, spécifications techniques) dans le respect de la réglementation en vigueur ;

- Coordonner les études techniques complémentaires nécessaires à la réalisation de l'ouvrage ;
- Introduire les demandes d'autorisations administratives telles que le permis de construire ;
- Rechercher et proposer les moyens de produire l'ouvrage (consultation des entreprises et proposition d'un choix d'entreprises) ;
- Préparer les marchés à passer par le maître d'ouvrage ;
- Diriger les travaux conformément aux documents du marché, à la réglementation en vigueur, et dans le respect du budget et des délais impartis ;
- Contrôler la conformité de l'ouvrage avec le projet ;
- Contrôler la qualité et la quantité des matériaux, ainsi que leur mise en œuvre ;
- Contrôler le coût des travaux ;
- Proposer les versements des acomptes, ainsi que les paiements aux entrepreneurs et fournisseurs ;
- Assister le maître d'ouvrage lors des opérations de réception.

Le phasage de la mission du maître d'œuvre se présente comme suit :

- Avant projet sommaire (APS) : différents plans à l'échelle 1/100 ou 1/200 suivant la taille de l'opération et note de présentation définissant le parti architectural , le parti constructif, le surfaçage et l'estimation du projet ;
- Avant projet détaillé (APD) : plans plus affinés à l'échelle 1/100 prenant en considération les remarques de l'APS soulevées par le maître d'ouvrage ;

- Dossier administratif pour l'obtention de l'autorisation : l'architecte prépare le dossier administratif et technique pour le dépôt auprès de l'administration concernée ;
- Projet d'exécution (PE) et de consultation des entreprises (DCE) : différents plans à l'échelle 1/50 et métré des prestations architecturales à prévoir dans le dossier de consultation des entreprises ;
- Suivi du chantier et réception provisoire et définitive.

d - L'ingénierie

Topographe : dès l'acquisition du terrain, le maître d'ouvrage fera appel au topographe pour dresser les plans topographiques qui définissent les limites, les servitudes et les courbes de niveaux du terrain.

Laboratoire géotechnique : Il effectue les études sur la nature du sol afin de permettre au Bureau d'Etudes Techniques de calculer sa structure en fonction de ces résultats. Son travail doit être consigné par la remise du rapport d'expertise au maître d'ouvrage.

Bureau d'études techniques (BET) : intervention de l'ingénieur en génie civil, en électricité, en fluides, en sonorisation… pour dresser les plans techniques et les notes de calcul selon le phasage suivant :

- Avant projet (AP) : différents plans techniques à l'échelle 1/100 ou 1/200 suivant la taille de l'opération, note de calcul et avants métrés correspondants ;
- Projet d'exécution (PE) : élaboration des différents plans et détails techniques et les métré des prestations ;
- Dossiers de consultation des entreprises (DCE) : préparation des dossiers de consultation des entreprises en collaboration avec l'architecte sur la base du projet d'exécution ;

- Suivi du chantier et réception provisoire et définitive des prestations.

Bureau de contrôle : Il a pour mission de contrôler les plans techniques du BET et de contribuer à l'optimisation et à la prévention des aléas techniques susceptibles d'être rencontrées dans la réalisation des ouvrages et ceci pour chaque phase. Le bureau de contrôle dresse également la notice de sécurité de l'opération. Aucune opération ne peut être réalisée sans l'approbation des plans techniques du BET par le bureau de contrôle avec apposition de la mention «bon pour exécution».

Les intervenants sont choisis par le maître d'ouvrage selon la réglementation en vigueur. Un contrat doit être passé entre le maître d'ouvrage et chacun desdits intervenants.

11 – CALCUL DU COÛT

Le coût estimatif de la réalisation de l'équipement varie en fonction des éléments, mentionnés ci-après :

- **Le foncier :** le prix du terrain support de l'équipement s'apprécie en fonction de plusieurs paramètres qui ont une influence sur le marché foncier, notamment : la localisation, le statut, l'affectation par les documents d'urbanisme, …
- **La surface hors œuvre = (la surface utile des locaux + la surface des circulations) x 1,20.** La surface des circulations représente entre 25 à 30% de la surface utile des locaux.
- **Le coût des études = (le coût du bâti + le coût des aménagements extérieurs) x 10%.** Il comprend les honoraires des différents intervenants pour la réalisation des études nécessaires (Programmateur, Architecte Topographe, Laboratoire géotechnique, Bureau d'études techniques (BET) et Bureau de contrôle).
- **Le coût du bâti = la surface hors œuvre x le prix au m² construit** à déterminer suivant la localisation géographique du projet, les coûts des matériaux de construction, les prestations techniques et spécialisées, le standing souhaité et le système constructif à adopter, etc.
- **Le coût des aménagements extérieurs = coût du bâti x (4% à 10%** selon l'importance des aménagements extérieurs prévus). Il comprend, entre autres, l'aménagement des espaces verts, du parking, des abords de l'équipement, les branchements aux réseaux etc.
- **Le coût des imprévus = (coût des études + coût du bâti + coût des aménagements extérieurs) x 10%.**