



MANUEL TECHNIQUE D'ASSISTANCE A LA PREPARATION DES DOSSIERS DE CONSTRUCTION DES HOTELS DE VILLE

CAS DES COMMUNES NOUVELLEMENT CREEES



IDEMA
INITIATIVE POUR UNE DÉCENTRALISATION
EFFICIENTE ET DES MUNICIPALITÉS ATTRACTIVES



Ministry of Foreign Affairs

Ce document a été rédigé pour les communes nouvellement créées engagées dans la préparation des dossiers de construction de leurs Hôtels de ville et sur demande du centre International de développement pour la gouvernance locale Innovante et de l'Instance de prospective et d'accompagnement du processus de décentralisation dans le cadre du programme Initiative pour une décentralisation efficiente et des municipalités attractives IDEMA soutenu par le ministère des affaires étrangères du Royaume des Pays-Bas.

Ce manuel ne peut en aucun cas remplacer le recours à l'expertise d'un architecte.

Ce document guide et accompagne le responsable en charge du dossier le long du processus d'étude du projet en mettant en lumière les choix stratégiques à prendre.



IDEMA
INITIATIVE POUR UNE DÉCENTRALISATION
EFFICIENTE ET DES MUNICIPALITÉS ATTRACTIVES





SOMMAIRE

- I Définitions**
- II Exemples à travers le monde**
- III La symbolique du bâtiment de l'Hôtel de ville**
- IV Des choix pertinents**
- V Bâtir aujourd'hui pour définir demain**
- VI La région avant tout**
- VII Termes de références et cahier des charges**
- VIII Annexes pour mieux s'informer**

Avant Propos

CILG-VNG International est le bureau régional pour la région du Moyen Orient et de l'Afrique du Nord (MENA) de l'agence de coopération internationale de l'association des communes néerlandaises (VNG International).

C'est une organisation de conseil en développement auprès des institutions internationales et nationales. Basée à Tunis mais ses activités s'étalent sur la région MENA.

CILG-VNG International est spécialisé dans la gouvernance et le développement local, en apportant services de conseil en politiques et stratégies publiques.

IDEMA est un programme qui vient appuyer les efforts du gouvernement Tunisien dans le processus de décentralisation ainsi que l'accompagnement de 12 municipalités et ce à travers une assistance technique qui vise à promouvoir leur développement économique, améliorer la qualité de leurs services et les appuyer dans la compréhension et la mise en œuvre de leurs nouvelles compétences, en mettant l'accent sur l'approche participative et la prise en compte des spécificités et des rôles de la femme, des jeunes et des groupes défavorisés. Ce programme est financé par le ministère des Affaires étrangères des Pays-Bas et appuyé par l'Agence de coopération internationale de l'Association des Communes Néerlandaises, VNG International.

Ce programme s'articule autour de trois composantes stratégiques, qui visent à terme le renforcement des acteurs centraux et locaux de conduite et de mise en place du processus de décentralisation et sa pérennisation.



Ministry of Foreign Affairs

L'architecture des hôtels de ville ?

.... un acte politique



Observée de l'extérieur, l'architecture agit sur l'esprit de celui qui l'analyse.

Ressentie de l'intérieur, elle exerce une influence sur son corps, et par conséquent, dispose d'une supériorité sur son intégrité physique.



Tom Benoit

les Chroniques du philosophe



Arrivée du roi à l'Hôtel de Ville, place de Grève, le 17 juillet 1789, actuel place de l'Hôtel de Ville, 4ème arrondissement. 20ème tableau des Tableaux historiques de la Révolution française (1791-1817).

Les points à Retenir

- La notion d'hôtel de ville ou de mairie est essentiellement liée au changement du système politique: du Seigneur tout puissant vers le peuple,
- L'Hôtel de Ville est le Siège du Pouvoir Local.
- L'hôtel de ville rassemble en ses murs les divers organes municipaux. Il est le siège du gouvernement de la cité et sert de cadre aux réunions et aux c é r é m o n i e s p u b l i q u e s .
- L'architecture d'un hôtel de ville diffère d'un pays à un autre, d'une ville à une autre et d'une époque à une autre.

من أهم النقاط

- فكرة نشوء البلدية مرتبطة أصلاً بتغيير التركيبة السياسية للدولة : من نفوذ الملك أو السلطان الأوحده نحو سلطة الشعب،
- البلدية هي مقر السلطة المحلية،
- قصر البلدية هو المقر الذي يجمع في مبناه مختلف الخدمات البلدية. هو مقر الحكم في المدينة الذي تنعقد فيه الاجتماعات و الاحتفالات العامة،
- هندسة قصر البلدية تختلف من دولة الى أخرى، من بلدة الى أخرى و من زمن الى اخر .



HOTEL DE VILLE (Universalis)

L'hôtel de ville rassemble en ses murs les divers organes municipaux. Il est le siège du gouvernement de la cité et sert de cadre aux réunions et aux cérémonies édilitaires.

Édifice municipal, il est à la ville ce que le château est au seigneur... Sa distribution intérieure ne répond à aucun plan type... La salle de réunion du conseil de ville... Elle s'ouvre sur la rue par une petite tribune appelée ... balcon. Le rez-de-chaussée, souvent voûté, abrite un large vestibule et peut servir de halle.



Écrit par :

Pascal LIÉVAUX-SENEZ : historien d'art, chargé de mission à l'inventaire



Exemples

À Travers Le Monde

L'architecture d'un hôtel de ville diffère d'un pays à un autre, d'une ville à une autre et d'une époque à une autre ...

De Style Classique



Municipalité de Béja

De Style Contemporain



Municipalité de Lo Barnechea (Chili)

De Style Minimaliste



Municipalité Bretagne

Ou style Ostantatoire



Municipalité Tunis

Municipalité de Sfax



De Style Typique



Municipalité de Bni Mtir

L'Hôtel de Ville: Un Symbole Fort

Tout en étant lié à la ville et au pouvoir local en place, l'architecture de l'hôtel de ville dépendra de:

- 1-la spécificité de la commune**
- 2-la politique adoptée par son administration**



Les points à Retenir

- L'hôtel de ville peut être un symbole de la ville et une attraction touristique pour la commune,
- L'Hôtel de Ville peut représenter l'histoire de la ville, sa spécificité culturelle, économique ou sociale, il représente son futur pour les décennies à venir,
- Chaque ville fera le choix de l'IMAGE qu'elle veut offrir
a u M o n d e
- La ville vit et se développe grâce aux impôts qu'elle récolte: une ville qui prospère attire les investisseurs en offrant tous les services d'une ville moderne, propre
e t c o n n e c t é e ,

من أهم النقاط

- مقر البلدية هو رمز من رموز المدينة و بإمكانه ان يكون معلما سياحيا،
- يمكن لمقر البلدية ان يمثل تاريخ البلدة، او خصوصياتها الثقافية او الاقتصادية او الاجتماعية كما يمكن ان يمثل مستقبلها طوال عقود،
- كل بلدة تختار من خلال مقر بلديتها الصورة التي تريد تقديمها الى العالم،
- البلدة تحيا و تتطور بفضل الاداءات التي تجمعها فبحيث لما تتمكن البلدة من استقطاب عددا كبيرا من المستثمرين يمكنها ان تقدم خدمات افضل و اشمل لمتساكنيها،

La Symbolique

Architecturale

CAPE TOWN CITY HALL



SOUTH AFRICA

Dans certaines villes comme Londres, San Francisco ou Amsterdam, les hôtels de ville deviennent des attractions touristiques où le public reconnaît la ville à travers le bâtiment de son hôtel de ville.

Amsterdam City Hall



Grand ou petit, Classique, contemporain ou atypique, le bâtiment de l'hôtel de ville est un symbole important de la ville.

Il fait parti du paysage urbain et de la mémoire collective de la ville



City Hall London

Municipalité de Sousse



Le bâtiment devient une attraction touristique et une Landmark de la commune.

Une architecture

Miroir de la ville

L'architecture d'un l'hôtel de ville **NE DOIT JAMAIS** dans tous les cas **PASSER INAPERCUE** :

Chaque ville fera le choix de son **l'IMAGE** qu'elle veut offrir au Monde:

- une ville fière de son histoire locale, choisira une architecture typique:



Hôtel de Ville Rabat - Maroc



Mairie Ariana - Tunisie



Hôtel de Ville Venlo, Limbourg – Pays Bas

Soyons Réalistes



Une ville ou une commune vit et fonctionne grâce aux redevances locales payées par ses administrés. Par conséquent, plus elle attire de nouveaux habitants, plus les caisses seront pleines!

Elle pourra ainsi grandir et offrir de meilleurs services publics. Son avenir, donc, est déterminé par ses choix politiques c'est-à-dire: ses choix économiques et sociaux.

Son hôtel de ville représente cette volonté.

Il reflète la qualité des services publics que son administration offre aux contribuables et surtout le la vision projetée pour le futur de la ville.

« Le Budget Participatif est défini souvent comme «un processus de démocratie directe à travers lequel les citoyens décident de manière souveraine et indépendante, avec l'accord de la commune, sur une partie du budget et des dépenses de leur commune ». Il améliore la relation entre citoyens et commune et contribue à construire un rapport de confiance entre eux. Les travaux exécutés à travers le Budget Participatif répondent directement aux besoins prioritaires des citoyens et améliorent l'infrastructure et les équipements d'une commune. En effet, les communes tunisiennes sont habituées à décider sur le budget communal derrière des portes fermées. Les citoyens, quant à eux, ne s'intéressaient guère aux affaires de la commune et n'y participaient plus, négligeant par la même occasion de payer leurs impôts locaux en motivant généralement leur incivisme fiscal par le manque de transparence dans la gestion financière de la commune et par la médiocrité des prestations fournies localement. La démocratie représentative atteint ses limites et les citoyens ont les sentiments que les conseillers élus sont déconnectés de la réalité vécue et que l'intérêt général est rarement respecté. Le Budget Participatif aide à surmonter ces difficultés par un apprentissage de l'intérêt général au profit de la commune et des citoyens.,, »

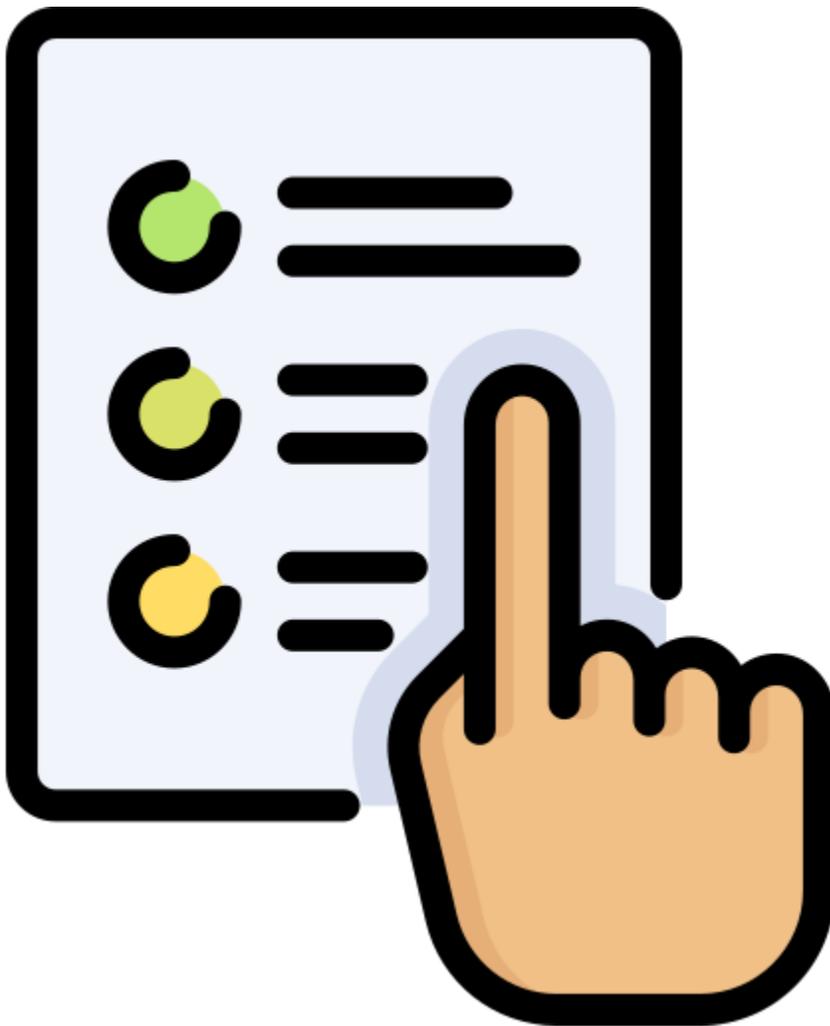
Ahmed Guidara
Conseiller des services publics
Directeur Financier de la commune de Sfax



Des Choix

Pertinents

- 1- Le choix architectural
- 2- Le choix géographique
- 3- Le choix managérial
- 4- Le choix Responsable



Les points à Retenir

- Un bâtiment accueillant
- Un bâtiment ouvert et transparent
- Un bâtiment accessible à tous les citoyens et par tous les moyens de transport
- Un bâtiment connecté
- Un bâtiment respectueux de l'environnement
- Un bâtiment symbole d'une politique sociale et économique responsable

من أهم النقاط

- لابد ان يكون مقر البلدية مرحبا للمواطنين،
- لابد ان يكون مقر البلدية ذو فضاءات مفتوحة و جدران شفافة،
- لابد ان يتمكن كل المواطنين دون استثناء و باي طريقة الوصول الى مقر البلدية،
- لابد ان يتمكن كل المواطنين بالنفوذ الى خدمات البلدية بكل طرق التواصل الموجودة،
- لابد ان يكون مقر البلدية صديقا و حاميا للبيئة،
- لابد ان يكون مقر البلدية رمزا لتطبيق السياسة الاجتماعية و الاقتصادية المسؤولة،

Un Choix architectural

Pour un choix politique



- 1- Accueil et dialogue avec les citoyens
- 2- Transparence des services
- 3- Au service de tous
- 4- Au cœur de la vie de la ville



Une Maison Des Citoyens Pour Les Citoyens



IDEMA
INITIATIVE POUR UNE DÉCENTRALISATION
EFFICIENTE ET DES MUNICIPALITÉS ATTRACTIVES



Accueil et Dialogue

Avec les citoyens

Accueillir les administrés pour :

*Les Orienter vers les services et les bureaux dont ils ont besoin,

*Les Conseiller sur les procédures les moins coûteuses en argent et en temps,

*Les Soutenir lors de leur installation ou lors du lancement de leur projet par exemple,

*Les informer sur les dernières procédures en vigueur ou décisions locales prises.

une ville tournée vers le future, choisira une architecture plutôt



La confiance dans un service public aux procédures claires!



SPATIALEMENT:

- 1- Grand Hall d'accueil au rez de chaussée,
- 2- Comptoir d'Orientation,
- 3- et / ou Borne d'information,
- 4- Espace d'affichage sur les nouveaux projets, les nouvelles procédures, les nouveaux horaires,...
- 5- Sanitaires H/F et Handicapés

Transparence des Services

Aux citoyens

*Bureaux et services clairement identifiés:

*Bureaux à parois vitrés ou partiellement vitrés

*Box en open space pour certains services, comme le suivi des demandes d'autorisation ou de différents permis...



Une politique globale d'interaction transparente avec le citoyen

SPATIALEMENT:

- 1- Espaces ouverts pour les services en contact avec le public comme l'état civil par exemple, (au Rez de Chaussée)
- 2- Bureaux individuels transparents pour les services plus techniques nécessitant plus de concentration lors de l'étude des dossiers, qui peuvent être à l'étage,
- 3- Un affichage des procédures, des délais, et des documents nécessaires pour chaque demande,
- 4- Possibilité de suivre l'avancement de son dossier via le portail de la mairie

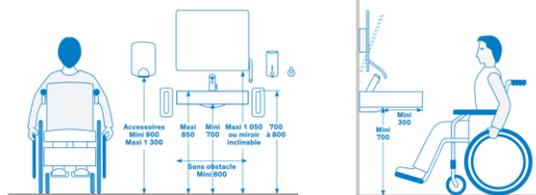
Au Service de Tous

Sans exception

Accessibilité à tous les citoyens entre
a u t r e s :



*Une politique globale d'interaction
transparente avec le citoyen*



SPATIALEMENT:

- 1- Des équipements ergonomiquement adaptés,
- 2- Normes handicapées appliquées

Une aide aux illettrés et aux personnes âgées



Magazine Le pays n°n°166 - Octobre 2020 - p17



Au Cœur de la Vie

De la commune



Le critère le plus important qui devra être pris en compte dans le choix de l'emplacement du siège d'une mairie ou d'un hôtel de ville est sans conteste:

L'accessibilité pour tous les citoyens

A pieds, à vélo, en voiture ou avec le transport en commun, l'hôtel de ville devra être accessible par tous! Service public exige!

AU CŒUR DE LA VILLE

SPATIALEMENT:

- 1- Une implantation au centre de la ville ou du centre névralgique de la commune,
- 2- Possibilité de se garer facilement,
- 3- Arrêt de bus ou de transport en commun proche,
- 4- Rampe handicapés aux normes,
- 5- Passages piétons clairs,
- 6- Mobilier urbain pratique.

Choisir l'emplacement parfait pour un Bâtiment facile d'accès.

#accessibleatous



Accès au Service Public

Facile et Gratuit



Un accès 24h/24 et 7jours/7 via une simple connexion Internet

Jusqu'à dans nos maisons

SPATIALEMENT:

- 1- Contact direct avec les citoyens,
- 2- Information fiable et rapide,
- 3- Moins d'encombrement, de perte de temps, de risque de contamination, de file d'attente et de surcharge des fonctionnaires,
- 4- plus d'emploi dans le secteur de l'informatique,
- 5- Des dossiers complets du 1^{er} coup



Avec une page facebook ou un site web ou même une application à installer sur son smartphone, une municipalité peut être accessible.

Equipements

Pour un meilleur service

Abris contre les Eléments (soleil, pluie...)



Mobilier Urbain adapté



Les mesures de distanciation prises durant la pandémie ont créé des files d'attente interminables, ce qui pousse à réfléchir à une solution qui préserve la dignité des citoyens lors de cette situation dont des abris contre le soleil, la pluie, des banquettes pour s'asseoir et tout aménagement facilitant la vie aux administrés.



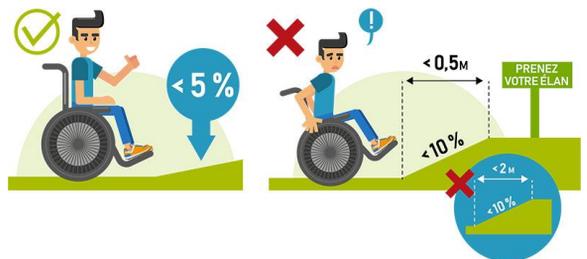
Passage piétons

Aménagements

Pour un service plus proche des citoyens



Un parvis devant l'hôtel de ville peut être aménagé et pourquoi ne pas l'embellir avec un jardin de plantes locales? Ce parvis pourra même accueillir des manifestations populaires lors de fêtes nationales.



Bâtir Aujourd'hui

Pour définir demain

L'écoresponsabilité, c'est la volonté de limiter son impact sur la planète en prenant en compte dans l'organisation quotidienne les éléments suivants :

- La réduction et la gestion des déchets,
- La maîtrise de la consommation énergétique,
- La lutte contre la pollution de l'eau, de l'air et des terres,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Une réduction de la consommation des ressources non renouvelables,
- Un système de récupération de l'eau de pluie pour une meilleure gestion des ressources.



Ateliers de concertation « Construction durable » : Comment développer l'économie circulaire dans la filière BTP ? - Limoges (87)

Recita.org



Bâtir Aujourd'hui

Pour donner l'exemple

Au delà de ces aspects environnementaux, c'est aussi un engagement social et éthique.

- Préserver et de mettre en valeur l'environnement,
- Contribuer à l'amélioration des conditions de travail
- Développer l'économie verte et surtout l'économie locale
- Être l'exemple à suivre!



UNE POLITIQUE SOCIALE & ENVIRONNEMENTALE RESPONSABLE

NOTRE SITUATION AUJOURD'HUI

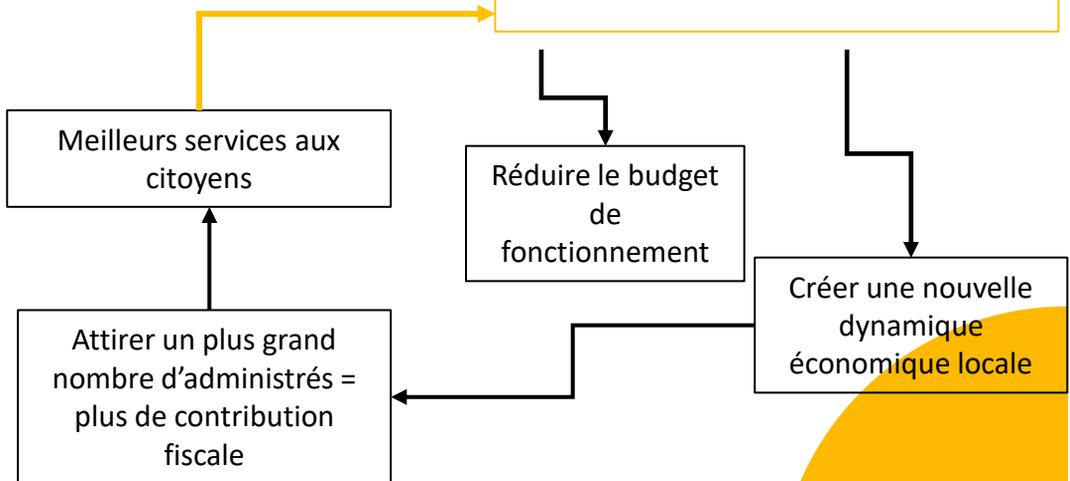
LES POINTS A PRENDRE EN COMPTE:

- 1- RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE
- 2- STRESS HYDRIQUE
- 3- INFLATION
- 4- INSUFFISANCE ENERGETIQUE
- 5- CRISE ECONOMIQUE

NOS CHOIX

UNE POLITIQUE RESPONSABLE A ADOPTER

- 1- une ARCHITECTURE ADAPTEE AU CLIMAT
- 2- une volonté d'ECONOMIE DE L'EAU
- 3- le choix des MATERIAUX LOCAUX
- 4- une volonté d'ECONOMIE DE L'ENERGIE
- 5- le choix des BATIMENTS INTELLIGENTS



Le choix d'une construction

Écologiquement Durable

Faire le choix de:

La qualité des matériaux, produits et équipements mis en œuvre favorisant l'économie locale, la limitation des émissions carbone et diminuant l'impact dur l'environnement,



Exiger un chantier engagé pour l'environnement:

Limitant l'impact sur les sols, l'eau et l'air,

Limitant les nuisances acoustiques, visuelles et de propreté des abords de chantier,

Limitant l'impact sur la biodiversité,

Limitant la consommation des ressources,

Optimisant la gestion des déchets

Et

Respectant les droits fondamentaux de travail

Faire le choix de l'économie des ressources:

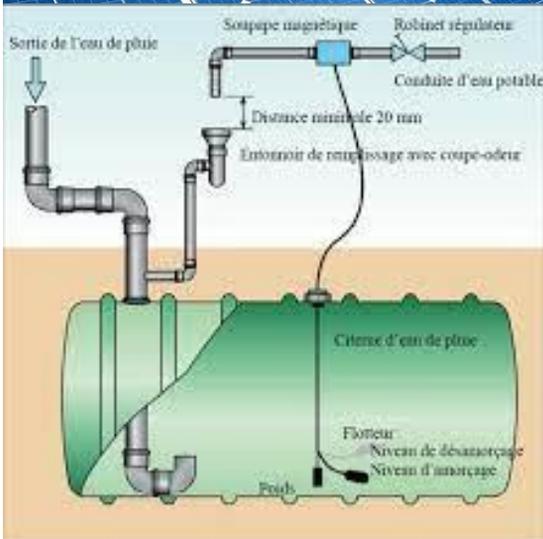
- Opter pour une conception thermique adaptée au climat et aux besoins (26°C en été et 18°C en hiver) comprenant calorifugeage des réseaux et programmation des équipements
- Opter pour une conception bioclimatique en étudiant:
 - l'enveloppe du bâti,
 - son orientation,
 - la gestion des apports solaires
 - la gestion de la ventilation naturelle,
 - favoriser l'éclairage naturelle et les énergies renouvelables,
 - favoriser a temporisation de l'éclairage artificiel avec la détection de présence,
- Economiser l'eau en:
 - optant pour une robinetterie temporisée
 - optant pour des chasse d'eau à 2 temps
 - calculant le débit de fuite de la parcelle concernée pour une perméabilité de 30% au moins,
 - en récupérant l'eau pluviale et en l'utilisant pour l'arrosage, le nettoyage et les eaux des sanitaires...



Le choix d'une construction

Politiquement Responsable

Faire le choix de l'économie des ressources:



Détecteur de présence



LE TRI DES DÉCHETS



Calorifuger les tuyauteries





Les choix d'aujourd'hui déterminent le quotidien de demain.

L'environnement et sa santé est le premier facteur évaluant la qualité de vie des citoyens d'une ville ou d'une commune.

Ce n'est qu'une volonté politique locale qui changera les choses et fera évoluer les mentalités

Choisir un bâtiment à basse consommation énergétique ou mieux encore à consommation énergétique négative est LE point déterminant et LE point de déclenchement du changement nécessaire à une vie meilleure.



Les points à Retenir

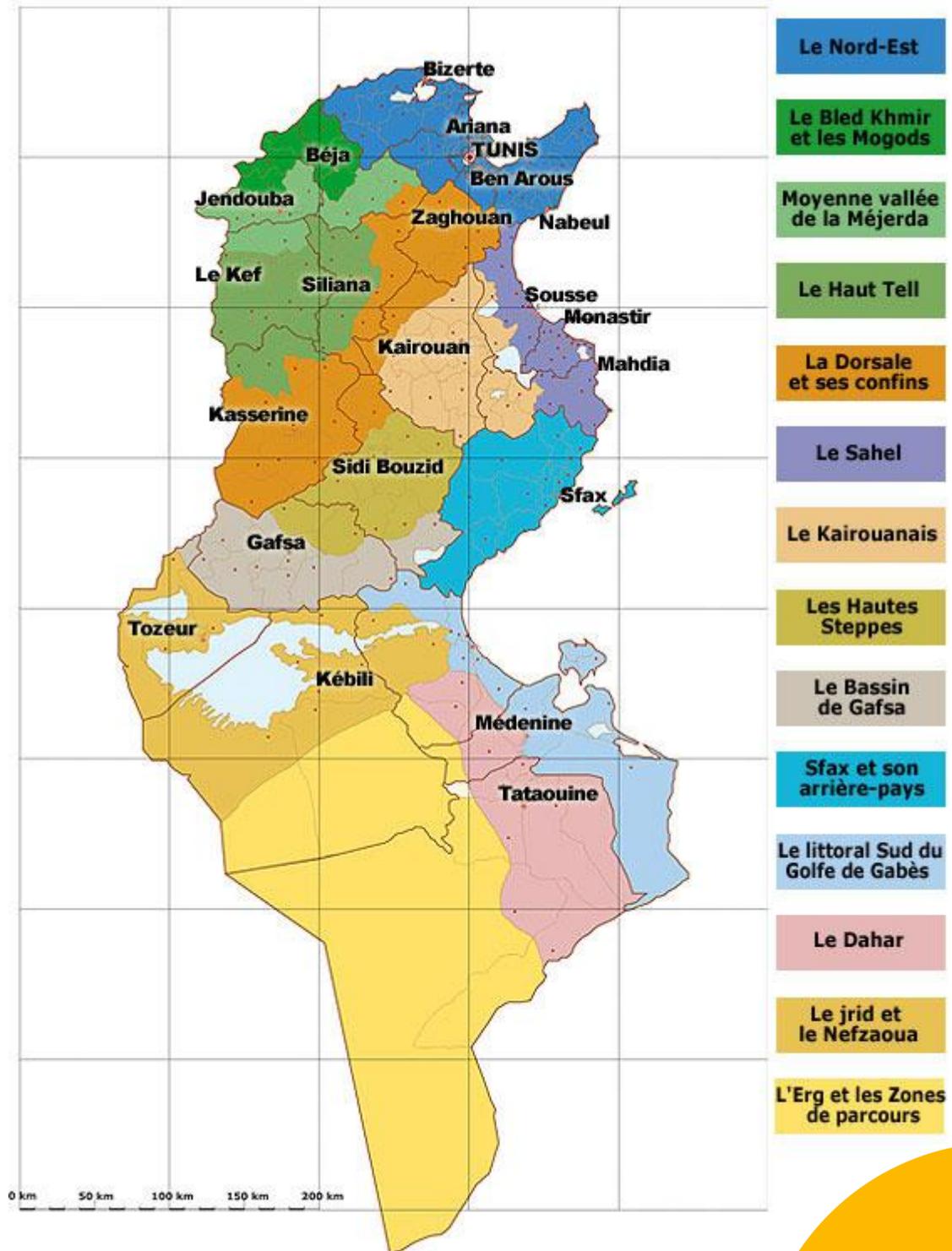
- Un bâtiment représentatif de la région
- Un bâtiment respectant le climat de la région
- Un bâtiment encourageant l'économie locale
- Un bâtiment représentant le centre névralgique de la ville qui regroupe et informe tous les concernés de la vie de la commune

من أهم النقاط

- لابد ان يكون مبنى البلدية ممثلا للجهة،
- لابد ان يحترم مبنى البلدية مناخ الجهة،
- لابد ان يشجع قدر المستطاع مبنى البلدية اقتصاد الجهة،
- لابد ان يكون مقر البلدية هو القلب النابض للبلدة و المركز الذي يلم بكل اخبارها و الذي يعلم متساكنيها بكل ما يجد و يجدّ فيها،

La Région

Avant Tout



A chaque Région

Son climat

La Tunisie se divise en 3 grandes zones climatiques:

ZT1 zone méditerranéenne

- 1- Côtes Nord: Région de Bizerte Région de Tabarka, Région du golf de Tunis, Région du Cap Bon,
- 2- Côtes Centre: Région du Sahel
- 3- Côtes Sud: Région de Gabes, Sfax et Jerba.

ZT2 les hauts plateaux du Nord

- 1- Région de Ain Drahem,
- 2- Région des grandes Plaines,
- 3- Région des grandes steppes

ZT3 les hauts plateaux du Sud:

- 1- Région de Tozeur et sa Palmeraie,
- 2- Région du Désert et ses dunes.



La zone **ZT1** : la zone méditerranéenne
La zone **ZT2** : les hauts plateaux du Nord
La zone **ZT3** : les hauts plateaux du Sud



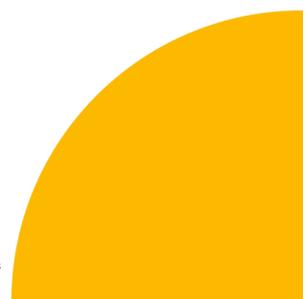
A chaque Région

Son identité (exemple de la ZT2) voir carte

Connaitre sa région est essentiel



Reliefs et Paysages



A chaque Région

Son identité (exemple de la ZT2) voir carte

- 1- Région de Ain Drahem,
- 2- Région des grandes Plaines,
- 3- Région des grandes steppes



Architecture Locale

A chaque Région

Son identité (exemple de la ZT2) voir carte

El Kef

Commerce Equitable & Artisanat

Artisans inscrits			5.493
Marbre	Argile	Laine	Pierre
Bois	thym	Halfa	Bambous
Margoum	Tapis		Farachia
Haute couture	Broderie		Mosaïque
Dentellerie	Broderie		Fabrication des meubles
Sculpture sur marbre	Peinture sur tous supports		

Kairouan

Artisans inscrits			15.503
Tissage de Hayek		Pâtisserie	Tissage
Argile	Alfa	Laine	

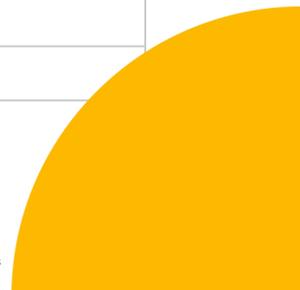
Gafsa

Artisans inscrits			9.462
Argile	Fibres végétales (Alfa, Balbous...)		Laine
Broderie manuelle		Tissage manuelle	

Kasserine

Artisans inscrits			10.000
Margoum	Tapis		Kachabia
Haute couture	Broderie		Mosaïque
Poterie	Fabrication des meubles		Sculpture sur marbre
Peinture sur tous			
Marbre	Argile	Pierre	Laine
Bois	Thym	Halfa	Bambou

L'ECONOMIE Locale



A chaque Région

Son identité (exemple de la ZT2)

Les couleurs locales



Matières locales

ACTIVITES & ANIMATIONS

Les principaux

Termes de références



IMPLANTATION

Un hôtel de ville implanté dans un quartier stratégique de la ville ou de la commune,

من أهم النقاط

- موقع مبنى البلدية في وسط البلدة أو المدينة،



ACCESSIBILITE

Un hôtel de ville accessible par tous et par tous les moyens,

من أهم النقاط

- يمكن الوصول لمبنى البلدية بسهولة،



TRANSPARENCE

Un hôtel de ville ouvert avec des espaces transparents favorisant le dialogue entre l'administration et les citoyens,

من أهم النقاط

- مبنى البلدية مفتوح بخدمات شفافة و إدارة واضحة و معبنة،

Les principaux

Termes de références



CONSTRUCTION DURABLE ET RESPONSABLE

Un hôtel de ville construit en respectant les ressources locales et les generation à venir,

من أهم النقاط

- مبنى البلدية حامي للبيئة و ثرواتها،



City Hall

IDENTITE de la Ville

Un hôtel de ville symbole de la ville

من أهم النقاط

- مبنى البلدية ممثل للبلدة ،



ECONOMIE LOCALE

Un hôtel de ville et une administration soutenant l'économie locale,

من أهم النقاط

- بلدية تشجع الاقتصاد المحلي

Les principaux

Termes de références



MAIRIE
DIGITALE

UN SERVICE PUBLIC DIGITALISE

Un hôtel de ville à services digitalisés accessibles depuis chez soi,

- من أهم النقاط خدمات البلدية رقمية يمكن التواصل معها من أي مكان،



UNE CONSTRUCTION accueillant TOUS LES CITOYENS

Appliquer la réglementation Handicapés

- من أهم النقاط مبنى البلدية يرافق و يحترم كل الإعاقات،

POUR ALLER PLUS LOIN

LA TRANSFORMATION ET L'ADAPTATION DE LA VILLE

3 ENJEUX MAJEURS :

- › Atténuation et adaptation au changement climatique
- › Développement du lien social et de l'appropriation citoyenne
- › Prise en compte des questions de santé et de bien-être

Villes :
75%
de la
consommation
des ressources
de la planète
+
population
urbaine
x2
d'ici 2050

La sémantique, témoin d'une *évolution urbaine* au fil du temps



Ville durable, ÉcoCité,
Ville verte

S'inscrire dans la continuité
du développement durable



Ville décarbonée, Ville post-carbone,
Ville des courtes distances

Agir sur les émissions de gaz à effet de serre,
et la mobilité



Ville mutable, Ville circulaire,
Ville malléable, Ville fabricante

Renouveler la gestion de l'urbain existant
et s'appuyer sur les ressources locales

Vers des concepts globaux pour assurer une *révolution urbaine* ?



La ville est un choix à écrire et à définir *collectivement*

ENJEUX

- › Assurer l'appropriation et l'acculturation par chacun.e
- › Développer une approche transversale et inclusive



Programme Fonctionnel

Exemple

LES ESPACES INTERIEURS INCONTOURNABLES:

- 1- **HALL D'ACCUEIL** assez grand pour Accueillir - Orienter – Conseiller,
- 2- **ESPACE pour ETAT CIVIL OUVERT** avec des places assises,
- 3- **BUREAUX** ouverts pour LE **SERVICE TECHNIQUE**,
- 4- **BUREAUX du Maire et ses Adjoints**,
- 5- **SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL** assez grande pour débattre avec tous les acteurs publics locaux: (acteurs économiques, société civile, Citoyens...) et accueillir les évènements publics locaux,
- 6- **UNE SALLE DES ARCHIVES** visant lo moyen ou le long terme,
- 7- Une salle pour **SERVICE INFORMATIQUE**,
- 8- Bureau du Registre des Associations et des doléances des citoyens,
- 9- Sanitaires Hommes/ Femmes / Handicapés.

LES ESPACES EXTERIEURS INCONTOURNABLES:

- 1- UN PARVIS Végétalisé et Arboré avec les plantes locales,
- 2- DU MOBILIER URBAIN adapté,
- 3- DE GRANDES MARCHES d'entrée et PAS DE CLOTURE,

ANNEXE OPTIONNEL:

1- Garderie pour le personnel ou les citoyens accompagnés d'enfants,

2- Service pour l'orientation et le conseil Economique et Touristique,

3- Service d'Information Culturel,

4- Bibliothèque...

SURFACE BUREAU AGENT: entre 9 et 12m²

SURFACE BUREAU CHEF: entre 12 et 15 m²

SURFACE BUREAU DIRECTION avec espace réunion : entre 15 et 25 m²

SURFACE SANITAIRE INDIVIDUELLE: entre 1m² et 1,5 m²

SURFACE SANITAIRE HANDICAPEE: entre 3m² et 3,5 m²

SURFACE MINIMALE POUR HALL PUBLIC : 50m² (50 – 60 personnes environ)

SURFACE MINIMALE POUR SALLE CONSEIL pour 40 personnes: 40m² soit 1m²

Cahier des charges (voir le PAU)

Exemple

Tous ces points sont essentiels et doivent être discutés avec l'architecte du projet lors de l'élaboration de ses études

A- ASPECT ARCHITECTURAL: L'architecture de l'hôtel de ville doit être typique de la région et représenter sa spécificité historique ou/et régionale ou/et économique. L'usage des matériaux typiques de chaque région sera privilégié, les normes d'aspect architectural de la région concerne le traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural,

B- ARCHITECTURE DURABLE: L'architecture de l'hôtel de ville doit répondre aux exigences d'un bâtiment économe en énergie. Les concepteurs devront prévoir l'installation d'un collecteur d'eau pluviale, de panneaux photovoltaïques, l'isolation des parois, un double vitrage des parois vitrées.... Ou tout autre équipement qui favorise une exploitation peu coûteuse.

C- PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES: L'architecte devra prévoir des surfaces plantées autour du bâtiment avec un choix local des plantations favorisant les végétations peu voraces en eau.

D- STATIONNEMENT: Le projet doit tenir en compte des besoins en parkings à l'intérieur et à l'extérieur de la parcelle.

E- ASPECT EXTERIEUR: Pas de clôtures sur la voie public.

Pour les clôtures entre parcelle, un mur de hauteur maximale de 2,00m devra être prévu

F- ACCES : Toutes les normes et réglementations des établissements recevant du public devront être appliquées à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment de l'hôtel de ville t compris les normes handicapées.

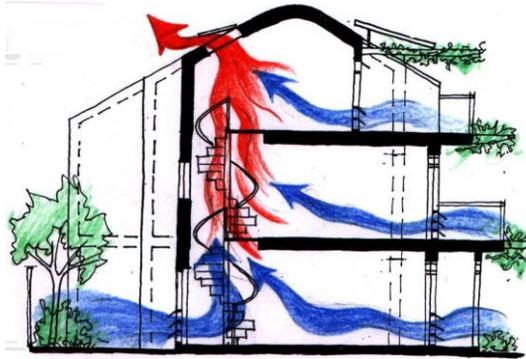
G- HAUTEUR MAXIMALE DU BATIMENT : La construction de l'hôtel de ville devra prendre en compte la façade urbaine et l'aspect général de la commune sans dépasser les 8m soit R+1.

H- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 4 mètres.

I- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS: Les constructions devront être implantées à 6m de l'emprise de la voie publique.

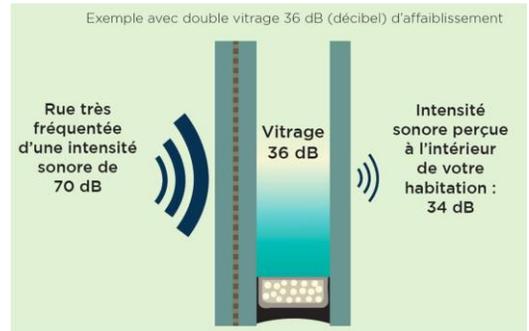
Pour en savoir plus

Tous ces points sont importants pour un confort au quotidien et doivent être discutés avec l'architecte et les bureaux d'étude du projet lors de l'élaboration de la conception



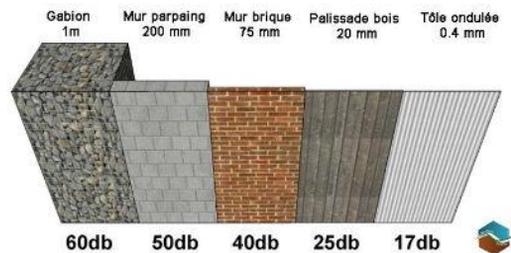
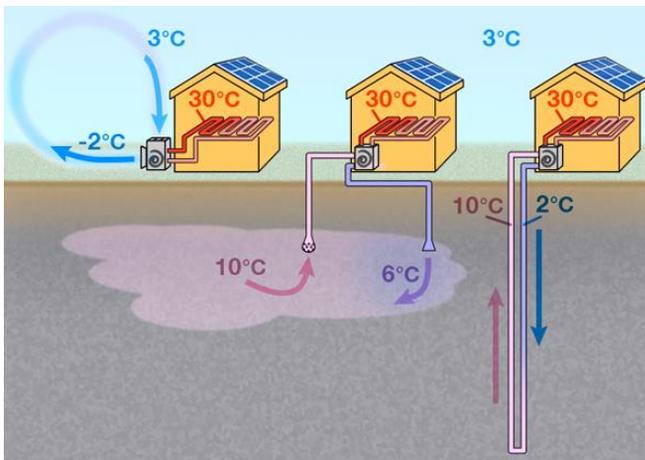
PENSER à la ventilation naturelle pour un rafraichissement gratuit

CONFORT ACOUSTIQUE



PENSER à l'isolation acoustique pour le confort des fonctionnaires, (isolation phonique, faux plafond acoustique, double vitrage, double cloison, écran de bruit...)

ECONOMIE de L'ENERGIE



PENSER au système des pompes à chaleur pour climatiser à moindre coût et préserver l'environnement des gaz à effet de serre.

Pour en savoir plus

ARCHITECTE DE BATIMENT

L'architecture durable en pratique (méthodes et technologies)

La philosophie de l'architecture durable se concrétise à travers différentes **pratiques qui ont pour objectifs de réduire l'impact négatif d'un bâtiment sur son environnement et de prendre soin la qualité de vie des utilisateurs** et des communautés riveraines. La mise en œuvre d'une architecture durable se manifeste par un ensemble de choix de techniques, des méthodes de gestion, la sélection des matériaux employés et l'organisation interne des fonctions et des espaces, afin de maîtriser, en particulier, la consommation d'énergie et l'aménagement du cadre de vie des utilisateurs. Les coûts des produits et installations écologiques pour une architecture durable sont souvent supérieurs aux techniques classiques, mais les économies sur le long-terme permettent souvent de rentabiliser ces investissements. De plus l'approche durable est fortement encouragée par les autorités grâce à des subventions et défiscalisations qui accélèrent la période d'amortissement de ces investissements pour stimuler la construction de bâtiments basse-consommation (BBC) et améliorer le cadre de vie en commun.

Tous ces points sont importants pour un confort au quotidien et doivent être discutés avec l'architecte et les bureaux d'étude du projet lors de l'élaboration de la conception

La maîtrise de l'énergie : l'enjeu clé de l'architecture durable

La maîtrise de la consommation d'énergie d'un bâtiment est primordiale dans la mise en œuvre d'une architecture durable. Un ensemble de pratiques permettent de minimiser les pertes énergétiques, réduire les besoins et éventuellement produire de l'énergie.

L'isolation thermique

Élément le plus efficace et le moins coûteux pour réduire les pertes énergétiques, une bonne isolation thermique est une des clés de la construction durable. Une isolation efficace réduit la dissipation de chaleur en hiver et inversement, l'entrée de chaleur en été ; les besoins en énergie pour le chauffage et la climatisation sont donc réduits d'autant.

La réduction des déperditions énergétiques dépendra non seulement de l'utilisation de bons matériaux d'isolation et l'utilisation en structure et en parement de matériaux à forte inertie thermique comme le bois, mais également d'un ensemble de paramètres de situation et d'orientation du bâtiment, de circulation d'eau et d'air, de l'activité des utilisateurs et machines... Il est toutefois nécessaire de s'assurer d'une ventilation adéquate lorsque l'isolation est efficace.

Pour en savoir plus

ARCHITECTE DE BATIMENT

L'architecture durable en pratique (méthodes et technologies)

L'orientation du bâtiment

La conception judicieuse d'un bâtiment en fonction des conditions du terrain (ensoleillement, présence de zones boisées, surfaces exposées aux vents...) **permet de maximiser les apports d'énergies naturels et de minimiser les pertes d'énergies.**

L'installation de fenêtres à double ou triple-vitrage, qui laissent rentrer la lumière mais limitent les pertes calorifiques est un point crucial pour une maîtrise durable de l'énergie par l'optimisation de l'orientation et de l'isolation. Des persiennes ou brise-soleils peuvent également limiter les apports calorifiques en été (quand le soleil est haut) sans les entraver en hiver (quand le soleil est bas).

La forme du bâtiment

La surface totale exposée à l'extérieur est un facteur de déperdition d'énergie, un bâtiment présentant une surface extérieure étendue aura tendance à perdre plus de chaleur. Il faudra donc privilégier une forme plus compacte qui augmente le rapport entre le volume des espaces intérieurs et la surface exposée aux intempéries et limite donc les pertes calorifiques.

Tous ces points sont importants pour un confort au quotidien et doivent être discutés avec l'architecte et les bureaux d'étude du projet lors de l'élaboration de la conception

La gestion de l'eau, de l'air et des déchets

Un poste ou de nombreux gaspils énergétiques peuvent être épargnés. **L'énergie perdue lors de l'évacuation des déchets et eaux usées peut être récupérée et réinjectée dans le bâtiment** par des systèmes qui permettent de chauffer l'eau ou l'air propre, comme des pompes à chaleur (voir ci-après).

Des méthodes de tri et de compostage ou de méthanisation, par exemple, permettent aussi de recycler les déchets de matières organiques en fertilisants ou gaz naturels. Des toilettes sèches, des systèmes de récupération d'eaux de pluies pour l'arrosage sont autant d'équipements simples qui limiteront la consommation d'eau potable.

La récupération de chaleur

Les pompes à chaleur sont des dispositifs thermodynamiques qui permettent des **échanges calorifiques entre deux milieux de températures différentes, généralement entre l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment. Une pompe à chaleur peut être « géothermique » et capter la chaleur du sol pour la diffuser dans le bâtiment**, par exemple pour des planchers chauffants ou chauffages domestiques.

Les pompes géothermiques sont généralement plus efficaces, mais d'autres systèmes permettent aussi d'échanger des calories entre d'autres milieux, air-air, air-eau ou eau-eau avec diverses utilisations : chauffage de l'air, chauffage de l'eau d'une piscine, refroidissement...

Pour en savoir plus

La production d'énergie

L'utilisation de **panneaux solaires photovoltaïques**, voire de **cellules photovoltaïques** directement intégrées dans les surfaces exposées au soleil est un bon moyen de produire de l'électricité solaire. Des **chauffe-eaux solaires** peuvent également être installés pour produire de l'eau chaude à faible coût.

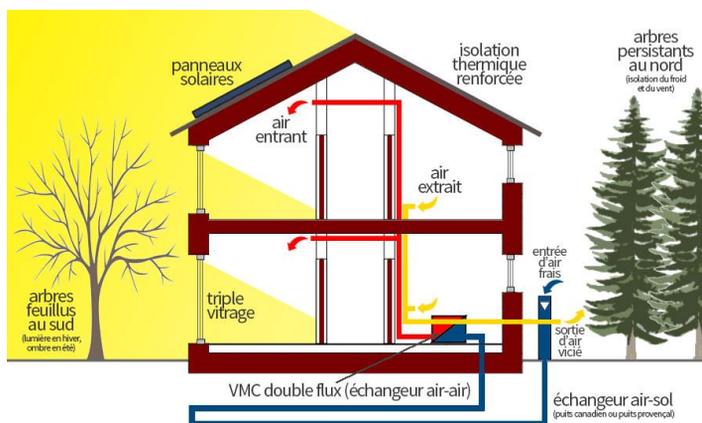
L'inclinaison des toits où seront installés ces équipements est alors primordiale pour maximiser la captation des rayons solaires. Par ailleurs, certains bâtiments offrent aussi la possibilité d'être équipés d'**éoliennes domestiques**, mais leur rendement est souvent faible.

Ces technologies qui produisent de l'électricité dans le circuit interne du bâtiment réduisent d'autant les besoins en apport extérieurs. Selon les fonctions et utilisation des bâtiments, certaines de **ces technologies permettent parfois d'atteindre l'équilibre énergétique, voire un bilan énergétique positif** ; on parle alors de bâtiment à énergie positive.

La végétation

Planter des arbres à feuilles caduques est également une solution écologique pour **favoriser la régulation de l'ensoleillement** tout en améliorant la qualité de l'air par la photosynthèse naturelle. En été, les feuilles serviront de brise-soleil, en hiver l'absence de feuille ne limitera pas les apports de lumière. Les arbres à feuilles persistants pourront quant à eux servir d'**isolant externes** contre le froid en hiver, du côté nord.

Evidemment, selon le climat, certains éléments de la stratégie énergétique seront prépondérants : pour un climat plus froid l'attention sera particulièrement centrée sur le chauffage et la conservation de la chaleur ; pour un climat plus chaud, sur les méthodes et matériaux pour rafraîchir le bâtiment et dissiper la chaleur.



ARCHITECTE DE BATIMENT

L'architecture durable en pratique (méthodes et technologies)

Schéma d'un bâtiment passif : l'architecture durable passe avant tout par la maîtrise de l'énergie

Pour en savoir plus

Réglementation Thermique 2012 – RT 2012

Concrètement, depuis l'entrée en vigueur de la **Réglementation Thermique 2012 – RT 2012**, celle-ci doit être prise en compte lors de la construction de tout bâtiment neuf, avec pour objectif la réalisation de trois exigences: le besoin bioclimatique, la consommation d'énergie primaire et le confort d'été.

Pour les bâtiments de plus de 1000 m², une **étude de faisabilité thermique** doit également être effectuée pour évaluer la possibilité de construire un bâtiment bioclimatique autant que possible, qui intègre une réflexion sur ses systèmes énergétiques, tout particulièrement des énergies renouvelables.

Cette réflexion (ou étude de faisabilité pour les bâtiments de plus de 1000 m²) est renseignée dans **deux attestations thermiques obligatoires**. La première attestation soumise lors de la demande du Permis de Construire: elle rapporte l'engagement de la réflexion thermique ou l'étude de faisabilité. La seconde attestation soumise à l'achèvement des travaux: elle assure la réalisation des objectifs thermiques définis lors de la demande de Permis de Construire.

L'utilisation de matériaux propres

Le choix des matériaux est un élément prépondérant pour le respect de l'environnement et de la nature. **Une importance particulière doit donc être accordée aux matériaux naturels qui utilisent peu d'énergie grise** (énergie nécessaire à la production des matériaux) **et qui ont éventuellement un impact positif ou, du moins, ne nuisent pas à l'environnement lors de leur production.**

Des matériaux durables comme le bois, la pierre, la terre cuite, ou certains produits végétaux peuvent être utilisés en ossature, en parement ou pour la toiture du bâtiment, mais ce sont principalement dans l'isolation que des matériaux comme les fibres végétales, tissus ou matières plastiques recyclées, laine de verre, ouate de cellulose apporteront une solution plus écologique que les matériaux synthétiques.

Afin de protéger la santé des utilisateurs, une construction durable **réduira aussi au maximum le recours à des matériaux toxiques** comme les colles ou peintures, **ainsi que les matériaux à composés organiques volatils** qui peuvent être sources de pathologies des voies respiratoires.

ARCHITECTE DE BATIMENT

L'architecture durable en pratique (méthodes et technologies)



Normes Handicapés

Handi-accessibilité

Les normes d'accessibilité PMR établissent un minimum de 90 cm de large, et d'un passage utile de 83 cm. Ainsi, une fois ouverte la **porte** doit pouvoir laisser un espace libre de 83 cm de large. Assurez-vous de laisser un espace de manœuvre suffisant autour de la **porte** d'entrée.

L'accessibilité des fauteuils roulants:

Une meilleure circulation

Afin d'assurer la meilleure accessibilité aux fauteuils roulants dans une majorité des lieux publics, il est nécessaire que :

- les axes de passage soient désencombrés ;
- les sols soient stables, non glissants et sans obstacle ;
- l'accès aux niveaux supérieurs et inférieurs soit assuré par une rampe et/ou un ascenseur.

L'utilisation de rampe

L'inclinaison des rampes doit elle aussi répondre à une réglementation stricte :

- Si l'inclinaison est de 12%, la distance ne doit pas être supérieure à 50 cm.
- Si l'inclinaison est de 8%, la distance de doit pas être supérieure à 2 m.
- La rampe doit avoir une inclinaison de 4%.

L'accessibilité des fauteuils roulants

Portes et ascenseurs

La largeur des portes dépend entièrement du nombre de personnes qui fréquentent le lieu concerné. Cette largeur varie entre 80 cm et 140 cm.

Pour passer une porte avec un fauteuil roulant, il faut un espace d'au moins 77 cm.

Pour que l'accès à un ascenseur soit facilité, certaines mesures sont à respecter :

- Comme pour une porte classique, la porte de l'ascenseur doit avoir une largeur minimum de 80 cm.
- L'ascenseur doit mesurer au minimum 1 m sur 1,3 m.
- Devant la porte de l'ascenseur, il doit y avoir un espace d'au moins 1,4 m de profondeur.
- Les commandes de l'ascenseur doivent être à une hauteur d'1,3 m.

Accessibilité aux sanitaires

Lorsque l'on parle de sanitaires, on inclut les toilettes et les lavabos. Pour qu'une personne en fauteuil roulant puisse utiliser les sanitaires, ces derniers doivent être adaptés :

- Le fauteuil doit pouvoir se ranger à côté des toilettes. Un espace d'au moins 80 cm est donc à prévoir.
- Une rampe doit être placée de l'autre côté des toilettes à une hauteur de 75 cm.
- La hauteur des toilettes doit être de 50 cm.
- Le lavabo doit être placé à une hauteur de 70 cm.
- Le miroir doit être incliné.

Des collaborations importantes

LEUR EXPERTISE est IMPORTANTE à PRENDRE

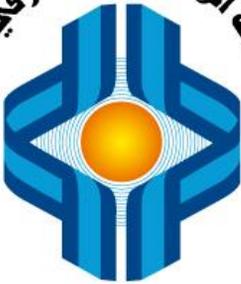


وزارة التجهيز والإسكان والبنية التحتية
MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'INFRASTRUCTURE
MINISTRY OF EQUIPMENT HOUSING AND INFRASTRUCTURE

الجمهورية التونسية
وزارة الفلاحة



الوكالة الوطنية للتطويق الطاقة



ANME

Faire appel aux professionnels du bâtiment pour vous conseiller



عنادة المهندسين التونسيين

**LEUR EXPERIENCE est à
PRENDRE en compte**

LES MUNICIPALITES VOISINES ou
PLUS LOINTAINES via les
RESEAUX des O,N,G et Sociétés
civiles agissants en TUNISIE.



IDEMA
INITIATIVE POUR UNE DÉCENTRALISATION
EFFICIENTE ET DES MUNICIPALITÉS ATTRACTIVES



Ministry of Foreign Affairs