

**ROYAUME DU MAROC**

**MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE, DE L'URBANISME , DE  
L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

**AGENCE URBAINE D'OUJDA**



**المملكة المغربية**  
**وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير**  
**والإسكان وسياسة المدينة**

**الوكالة الحضرية لوجدة**

---

## **Etudes architecturales et suivi des travaux de construction du siège de l'Agence Urbaine d'Oujda**

**Programme de la Consultation Architecturale**

**n° 01/2017/A.U.O du 27 novembre 2017 à 10h**

---

Programme de la consultation architecturale n° 01/2017/A.U.O du 27 novembre 2017 à 10 h (séance publique) en application des dispositions du **Règlement relatif aux marchés publics de l'Agence Urbaine d'Oujda**, notamment l'article 92.

## **1- OBJET DU DOCUMENT**

Le présent programme est un document de synthèse qui indique les besoins exprimés par le maître d'ouvrage en termes fonctionnels et de performance. Il clarifie les enjeux, les attentes et hiérarchise les objectifs. Son rôle est de traduire à l'attention de la maîtrise d'œuvre (les architectes) non seulement les exigences mais aussi les contraintes.

En conséquence, le programme a une importance fondamentale dans le projet. C'est le document « clé de voûte » pour les concepteurs du projet, c'est l'essence même du projet. Il a pour but d'orienter les concurrents sur les grands principes fonctionnels et techniques à prendre en compte dans la construction du siège de l'Agence et d'indiquer la liste des locaux et leurs surfaces qui feront l'objet de construction.

Ces orientations ne limitent en aucune façon la responsabilité directe des candidats. Ces derniers sont invités à faire des propositions de construction qu'ils jugeraient plus adaptées en fonction des besoins du Maître d'Ouvrage. Différents scénarios peuvent être envisagés se prêtant à la possibilité des mises en situations et d'analyses d'activité complémentaires.

## **2- OBJECTIF RECHERCHE DE LA CONSULTATION ARCHITECTURALE**

L'objectif de la présente consultation architecturale est de choisir l'Architecte qui réalisera les études architecturales et s'occupera du suivi du chantier des travaux de construction du siège de l'Agence Urbaine d'Oujda (en lot unique).

Ce projet doit s'inscrire dans le cadre de l'amélioration des conditions de travail, la maîtrise des impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur, relation satisfaisante du bâtiment avec son environnement immédiat. Dans les principes généraux les architectes doivent souligner l'importance des liaisons visuels et des accès au bâtiment et au site avec son environnement immédiat:

## **3- ASPECTS IMPORTANTS**

Lors de l'élaboration de l'étude de ce projet, l'Architecte est tenu de prendre en considération, les Éléments suivants :

- Les données morphologiques et urbanistiques du site d'intervention (respect de l'orientation, la topographie, la note de renseignements, les circulations, les accès, le paysage, les espaces verts, l'aspect architectural de la région et l'environnement immédiat) ;

- Le respect des normes de construction et de la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité aux bâtiments publics, de sécurité, de protection incendie, d'éclairage, de confort thermique, d'agencement et de qualité spatiale des différents locaux ;

- La rationalisation des coûts d'aménagement et d'entretien du projet ;

- La contribution dans le développement durable et la protection de l'environnement ;

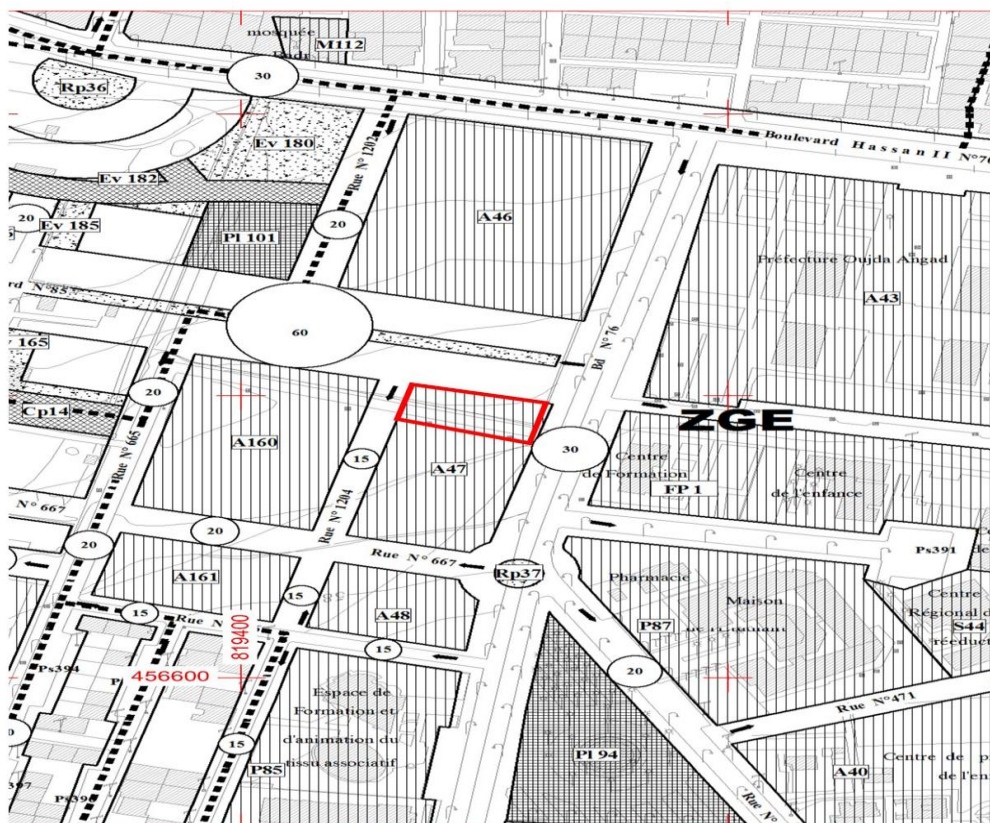
- La contribution dans la valorisation des métiers d'artisanat ;

- le développement des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique.

## **4- DESCRIPTION DU CONTEXTE D'INTERVENTION**

### **a- Situation :**

Le terrain dédié à la construction est située au niveau du nouveau complexe administratif, .....



*Extrait du Plan d'aménagement*

**b- Données utiles :**

- Superficie du terrain : 1553 m<sup>2</sup> ;
- Référence foncière du terrain : TF 139359/02;
- Surface approximatif des planchers 4350..m<sup>2</sup> ;
- Nombre de niveau : R+3 + sous-sol ;

Consistance	Surfaces en m <sup>2</sup>
Sous sol	1000
Rdc	800
Mezzanine	450
Etage 1	700
Etage 2	800
Etage 3	600
Aménagements extérieurs	-750 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> hors assiette en face du bd de 60m -Aménagement d'un parking donnant sur la voie de 30 m.

## **5- DEFINITION DETAILLEE DES COMPOSANTES DE L'OPERATION ET DE SA CONSISTANCE**

### **a- Définition des besoins :**

Le projet vise la construction du siège de l'Agence Urbaine d'Oujda en R+3 avec un sous-sol de 3 m de hauteur pour le stationnement des véhicules.

Le siège doit représenter un noyau architectural déterminant de part sa position géographique sur le site, son contenu et son contenant, qui vont fédérer les objectifs du maître d'ouvrage.

Le programme demande à ce que les points suivants soient traités:

- la définition des objectifs fonctionnels de chaque entité ;
- les besoins de chaque entité ;
- le nombre de personnel par service ;
- les liaisons fonctionnelles avec les services et organismes représentés.

Les objectifs prioritaires environnementaux poursuivis par le maître d'ouvrage viseront entre autres :

- La création d'un intérieur satisfaisant, condition de vie confortable et saine à l'intérieur du bâtiment pour tous les usagers, utilisateurs et visiteurs ;
- La maîtrise des impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur, relation satisfaisante du bâtiment avec son environnement immédiat
- L' utilisation réduite des ressources naturelles

### **→ Besoins en termes de fonctionnement général :**

Le parti architectural devra rechercher le meilleur fonctionnement général du bâtiment, tant au niveau de sa propre configuration de construction que de son intégration dans son environnement immédiat existant.

La distribution des locaux doit tenir compte des éléments du programme projeté. Les candidats devront traduire cette fonctionnalité par un aménagement adéquat de l'espace pour permettre d'identifier aisément les fonctions et les locaux qui leur sont rattachés.

Aussi, un intérêt particulier doit être accordé à la recherche d'un parti d'aménagement donnant une grande importance à l'intégration paysagère et à la qualité urbaine de la zone.

Afin de faciliter les relations entre les espaces de L AUO six grands ensembles doivent être traités à savoir :

1. Les espaces communs ;
2. Le département administratif ;
3. Le département juridique et foncier ;
4. Le département des études ;
5. Le département des de la gestion urbaine ;
6. La direction.

Cette identification par grands ensemble englobe la mise en commun de certaines fonctions telle que:

- ✓ les liaisons fonctionnelles en interne par service ;
- ✓ la relation avec les accès extérieurs (accès piétons, voitures, circulation, etc) ;
- ✓ l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à l'ensemble des espaces et liaisons verticales ;
- ✓ l'identification des espaces accessibles et non accessibles aux publics ;
- ✓ la lisibilité des espaces et des lieux: signalétique intérieures et extérieures,....

Le projet de conception architecturale devra être conduit selon une démarche de haute qualité environnementale (HQE), démarche regroupant l'ensemble des caractéristiques du bâtiment et du reste de la parcelle de l'opération de construction. Ce travail est la clé d'entrée et la composante de la problématique de développement durable et du cadre de vie bâtie.

→ **Besoins en termes de qualité environnementale :**

Le parti architectural proposé devra refléter la démarche de qualité environnementale et ce, en prenant en compte les éléments suivants :

- Les matériaux seront simples et nobles ;
- Les matériaux seront facilement recyclables ;
- L'entretien des matériaux sera facile et ceux-ci seront pérennes dans le temps (question de durabilité) ;
- Utilisation de la lumière naturelle pour éclairer au maximum les espaces de travail ;
- Une bonne aération des locaux annexes (archivage, sanitaires, etc.) tout en limitant les zones de courant d'air et les effets de fronts froids ;
- L'ergonomie de travail (travail de plein pied autant que possible, minimiser les circulations, faciliter et sécuriser les déplacements du personnel. Une organisation et une ergonomie des ouvrages permettant une utilisation simple de l'installation notamment sur la surveillance, les parcours et les cheminements.

Tous les systèmes naturels de réutilisation de l'eau, d'éclairage, de régulation de la température, d'apports énergétiques et d'économie d'énergies seront recherchés :

- limiter la consommation en énergie ;
- Choisir les matériaux et les procédés de construction adaptés par rapport aux cibles environnementales des lieux (ensoleillement, bruit, vent topographie)etc ;
- Offrir une qualité acoustique irréprochable:
  - \*isolement par rapport aux nuisances sonores extérieurs ;
  - \*isolation des bruits internes verticaux et horizontaux ;
  - \*isolement par rapport aux nuisances sonores des équipements (climatisation, chasse d'eau ventilation mécanique ....).
- Isolation thermique par rapport au rayonnement solaire et par rapport aux déperditions.

→ **Besoins en termes de sécurité:**

Concernant le projet de construction du siège de l'Agence Urbaine, les candidats feront référence aux dispositions prescrites conformément au Règlement en vigueur sur la sécurité.

→ **intégration du projet dans son environnement..**

Il est demandé d'investir une surface extérieure, minérale et/ou végétale, Ce lieu privilégié non couvert donnera accès à un hall d'accueil qui réunira et organisera toutes les fonctions prévus dans le projet.

- la qualité de l'aménagement du site et de l'architecture de l'édifice doit former l'un des paramètres distinctifs de l'image souhaités par le maitre d'ouvrage. Dans les principes généraux les architectes doivent souligner l'importance des liaisons visuels et des accès au bâtiment et au site avec son environnement immédiat:

- \* accès piétons ;
- \* accès véhicules.

- les espaces extérieurs doivent être conviviaux et correctement équipés :

Espaces verts, espaces minéraux, stationnements des véhicules, guérite de surveillance pour l'accès au site ect...

-le maitre d'œuvre devra trouver la meilleure composition spatiale pour permettre en sous sol un accès discret sur le site pour loger un maximum de véhicules de services.

## **b- Description sommaire des travaux envisagés:**

Ces listes de lots ne sont pas limitatives. D'autres lots peuvent être introduits en cas de besoins. Les travaux comporteront entre autres, les lots suivants :

- Terrassement, Gros-œuvres et Etanchéité;
- Revêtements sols et murs;
- Plomberie-sanitaires ;
- Faux-Plafonds ;
- Electricité-Lustrerie ;
- Câblage et réseaux divers ;
- Menuiserie Bois- Aluminium-Métallique ;
- Peinture-Vitrierie ;
- Climatisation ;
- Camera de surveillance
- Protection et Détection Incendie ;
- Aménagement extérieur (Terrasses, allées, portails d'entrée, mur de clôture, espaces verts) ;
- Divers : signalétique.

## **c- Programme technique :**

Le programme technique permet de préciser les contraintes et les besoins relatifs au projet en question.

### **→ Contraintes d'implantation des bâtiments et d'insertion paysagère :**

L'implantation des bâtiments dans le site et le paysage urbain sont des éléments très importants pour la réussite du projet. Les bâtiments seront positionnés de manière à favoriser la ventilation naturelle. L'orientation des bâtiments est une contrainte à prendre en compte lors de la disposition des locaux. Il faudra toutefois veiller à maintenir des conditions satisfaisantes pour ne pas engendrer de surchauffe.

1- Pour assurer une bonne implantation, il y a lieu de :

- Profiter de la topographie de la parcelle et limiter les excavations et les remblais ;
- Garantir l'unité et le respect de l'environnement local ;
- Faire le choix d'une implantation bioclimatique.

2- Pour assurer l'insertion paysagère, il y a lieu de :

- Soigner les abords et prévoir des plantations ;
- Faire le choix des variétés végétales locales et adaptées au type de sol et aux contraintes du milieu ;
- Respecter la typologie des bâtiments administratifs de la région ;
- respecter l'emprise des réseaux d'assainissement se trouvant sur la parcelle (voir plan de masse avec implantation du réseau d'assainissement).

### **→ Contraintes d'acoustique :**

Afin de garantir un niveau ambiant satisfaisant et diminuer les nuisances pour le personnel dans les espaces de travail, il est demandé que les séparations entre les locaux soient conçues de façon à réduire au maximum les transmissions sonores émises dans les salles de réunion.

### **→ Contraintes d'éclairage :**

L'éclairage des locaux est primordial pour le confort de travail. Il sera privilégié l'éclairage naturel donnant sur une ambiance intérieure du bâtiment moins oppressante.

Le concepteur prendra en compte dans ses études :

- les effets d'éblouissement ;

- la consommation et la durée de vie des équipements proposés ;
- la facilité d'entretien ;
- la nécessité d'équipements étanches à la poussière/eau selon les locaux.

#### → **Contraintes d'économie et de production d'énergie :**

La conception du bâtiment, des installations techniques et l'isolation devront concourir à économiser l'énergie et abaisser au maximum les coûts d'exploitation et de maintenance. Le recours à des énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire est à étudier.

#### → **Contraintes de maintenance et d'exploitation :**

Il est primordial que les actions d'entretien et de maintenance soient facilitées, simples et sécurisées. La technologie, l'emplacement et les modalités d'accès aux locaux techniques devront être réfléchis avec cette contrainte. Il est notamment fait référence à l'accessibilité, des luminaires, des chauffe-eaux, etc.

#### → **Exigences de qualité et de performance :**

Les niveaux de performance à atteindre concernent les éléments suivants :

##### - **Fondations :**

Le concepteur devra définir un concept de fondations le plus approprié possible à la topographie du terrain et aux résultats d'étude de sol.

Les bâtiments devront être conçus pour permettre l'accessibilité des réseaux notamment ceux sous dallage.

##### - **Elévations :**

Le bâtiment sera constitué de plusieurs niveaux. Les planchers hauts pourront accueillir dans la mesure de leur accessibilité, certaines installations électriques. La structure porteuse ne devra pas encombrer les surfaces intérieures pour permettre une grande modularité des surfaces utiles pour des aménagements futurs éventuels.

##### - **Façades :**

La façade du bâtiment devra être homogène et dans une cohérence architecturale d'ensemble. Celle-ci devra résister aux chocs et aux frottements courants, présenter de bonnes performances d'étanchéité pour les parties chauffées et apporter de bonnes performances d'aération pour les espaces recevant un nombre important d'usagers.

Le concepteur devra également anticiper l'exposition de la façade aux aménagements extérieurs en prenant toutes les dispositions pour éviter les intempéries de pénétrer dans les ouvrages.

##### - **Couverture :**

Les systèmes proposés devront satisfaire aux données suivantes :

- permettre l'accueil et l'entretien et sans danger des installations techniques, s'il y a lieu ;
- être particulièrement adaptés à la zone climatique et à l'usage des bâtiments ;
- l'étanchéité sera minutieusement élaborée ;
- l'emplacement des panneaux solaires (s'ils existent) doit être bien étudié et ce, pour ne pas nuire au paysage urbain.

#### d- **Programme physique :**

Le programme demandé:

- la définition des objectifs fonctionnels de chaque entité ;
- les besoins de chaque entité ;
- le nombre de personnel par service ;
- les liaisons fonctionnelles avec les services et organismes représentés ;

- les liaisons fonctionnelles en interne par service ;
- la relation avec les accès extérieurs (accès piétons, voitures, circulation, etc) ;
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduites pour l'ensemble des espaces et liaisons verticales ;
- l'identification des espaces accessible et non accessible aux publics ;
- la lisibilité des espaces et des lieux: signalétique... ;
- le projet de conception architecturale devra être conduit selon une démarche de haute qualité environnementale (HQE), démarche regroupant l'ensemble des caractéristiques du bâtiment et du reste de la parcelle de l'opération de construction.

Ce travail est la clé d'entrée et la composante de la problématique de développement durable et du cadre de vie bâtie.

Les objectifs prioritaires environnementaux poursuivis par le maître d'ouvrage viseront entre autres :

- La création d'un intérieur satisfaisant, condition de vie confortable et saine à l'intérieur du bâtiment pour tous les usagers, utilisateurs et visiteurs.
- La maîtrise des impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur:
  - \* Relation satisfaisante du bâtiment avec son environnement immédiat ;
  - \* Utilisation réduite des ressources naturelles ;
  - \* Les énergies renouvelables.
- Tous les systèmes naturels de réutilisation de l'eau, d'éclairage, de régulation de la température, d'apports énergétiques et d'économie d'énergies seront recherchés :
  - \* Limiter la consommation en énergie ;
  - \* Choisir les matériaux et les procédés de construction adaptés par rapport aux cibles environnementales des lieux (ensoleillement, bruit, vent topographie)etc .
  - \* Offrir une qualité acoustique irréprochable:
    - \*Isolement par rapport aux nuisances sonores extérieurs ;
    - \*Isolation des bruits internes verticaux et horizontaux ;
    - \*Isolement par rapport aux nuisances sonores des équipements.

### Les surfaces des composantes du siège de l'AUO

Niveau	Intitulé	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Le sous sol</b> <b>Surface total 1000 m<sup>2</sup></b> <b>y compris les espaces de circulation</b> - Hauteur du sous sol est de 3 m avec un soubassement de 50 cm ; - L accès au sous sol doit être	Stationnement	300
	Archives	400
	Bureau du responsable de parc véhicule	40
	Un local pour débarras	60
	Un local pour chauffeurs	40
	Un local pour les agents d'entretiens	20
	Un local technique	20
	Deux Sanitaires et kitchenette	20
	Un magasin pour matériel	40



prévu sur la voie de 15 m. - L'éclairage naturel du sous sol doit être assuré par une cour anglaise	Un local pour gardien	16
	2 Ascenseurs	2* 2
	locale technique par niveau (câblage pour réseaux informatique téléphonique et autres)	4
<b>Le rez de chaussée:</b> - Total des surfaces y compris espace de circulation : 800m <sup>2</sup>	Une grande salle polyvalente	240
	Grand Hall d'accueil	100
	Salle d'attente commune	30
	Bureau de la régie	50
	Bureau de suivi	50
	Bureau chef de service de suivi	20
	Cellule de calcule +contrôle	20
	Standardiste	12
	Sanitaires	20
	Bureaux de note de renseignement	12
	Bureau de reprographie	30
	Un magasin pour fourniture	30
	Bureau d'ordre	20
	Salle de prière et ablution	50
	Buvette	30
<b>La mezzanine</b> (Département Administratif et financier) : - Total des surfaces y compris espace de circulation:450 m <sup>2</sup>	Ascenseurs	2*2
	locale technique par niveau (câblage pour réseaux informatique téléphonique et autres)	4
	Bureau du chef de département	30
	Bureau de secrétaire	12
	Salle de réunion	30
	Bureau trésorier payeur et secrétariat	30
	Bureau du contrôleur d'état	20
Bureau d'archives	20	
Deux bureaux pour les chefs de divisions	2*20	
Quatre Bureaux de chefs de services	4*15	

- Hauteur de la mezzanine est de 3 m ;	Un plateau bureaux	40
	Deux Sanitaires et kitchenette	20
	2 bureaux pour AOS et Syndic	2*10
	2 Ascenseurs	2*2
	locale technique par niveau (câblage pour réseaux informatique téléphonique et autres)	4
<b>Le Premier étage (Département des études)</b> - Total: 700m <sup>2</sup> Total des surfaces y compris espace de circulation	Bureau du chef de département	30
	Bureau de secrétaire	12
	Bureau d'archives	40
	Deux bureaux pour les chefs de divisions	2*20
	Quatre Bureaux de chefs de services	4*15
	Deux plateaux bureaux	2*40
	Grande salle de réunion	40
	Salle de dessin informatique	40
	Centre de documentation	60 : un bureau 10 m <sup>2</sup> , une salle de lecture de 10 m <sup>2</sup> et un centre de documentation de 40 m <sup>2</sup> )
	Plateaux bureaux pour extension futures	100
	Deux Sanitaires et kitchenette	30
	2 Ascenseurs	2*2
locale technique par niveau (câblage pour réseaux informatique téléphonique et autres)	4	
<b>Deuxième étage contient deux départements :</b> 1. Département de la gestion	Bureau du chef de département	30
	Bureau de secrétaire	12
	Bureau d'archives	40
	Deux bureaux pour les chefs de	2*20

urbaine : <b>Total 1: 412m<sup>2</sup></b>	divisions	
	Quatre Bureaux de chefs de services	4*15
	Deux plateaux bureaux avec séparation amovible	2*40
	Un plateau bureaux avec séparation amovible	40
	Deux Sanitaires et kitchenette en commun entre les deux départements	30
	Grande salle de réunion commune entre les deux départements	40
	Hall d'accueil en commun	40
2. Département des affaires juridiques et foncières : <b>Total 2: 296m<sup>2</sup></b>  Total 1+2 = 800m <sup>2</sup> y/c espaces de circulations	Bureau des chefs de département	30
	Bureau de secrétaire	12
	Bureau d'archives	40
	Deux bureaux pour les chefs de divisions	2*20
	Quatre Bureaux de chefs de services	4*15
	Deux plateaux bureaux	2*40
	Un plateau bureaux utilitaires	30
	2 Ascenseurs	2*2
	locale technique par niveau (câblage pour réseaux informatique téléphonique et autres)	4
Troisième étage <b>La direction</b> Total: 600m <sup>2</sup> y/c espaces de circulation  <b>N.B : Le reliquat de l'espace du troisième étage doit être aménagé en terrasse sur les</b>	Bureau du directeur	60
	Salle de réunion	30
	Secrétariat	30
	Salle d'attente	20
	Hall d'accueil	30
	Deux bureaux de chargé de missions	2*30
	Un bureau pour le responsable SIG	20
	Atelier d'architecture et d'exposition	100
	Salle de formation	60
	Service informatique	60 : 20 m <sup>2</sup> pour le

<b>2 façades principales.</b>		service informatique et 40 m <sup>2</sup> pour le local technique d'appareillage informatique et réseaux
	Deux Sanitaires et kitchenette	30
	2 Ascenseurs	2*2
	locale technique par niveau (câblage pour réseaux informatique téléphonique et autres)	4
<b>Aménagements extérieurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 750 m<sup>2</sup> environ de la parcelle concernée</li> <li>- 500 m<sup>2</sup> du trottoir donnant sur la voie de 60 m d emprise à aménager en jardin</li> <li>- Aménagement du parking en face la voie de 30 y compris l'aménagement</li> </ul>	

#### 5- BUDGET PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le budget prévisionnel maximum, hors taxes, prévu pour l'exécution des travaux de construction du siège de l'agence Urbaine d'Oujda est **13 500 000,00 DH HT**(Treize Million Cinq Cent Mille Dirhams hors taxes).

13-0 OCT 2017  
EL HEBIL Saïd  
Directeur P.I.  
Agence Urbaine d'Oujda