

ROYAUME DU MAROC

Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
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

**Appel d'Offres Ouvert sur offre de prix
N° 01/2023/A.U.O
du 11 juillet 2023 à 10 heures**

CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

Ayant pour objet :

L'ELABORATION DES CHARTES ARCHITECTURALES ET PAYASAGERES EN DEUX LOTS DISTINCTS:

Lot 01: Elaboration de la charte architecturale et paysagère de l'habitat en milieu rural dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda.

Lot 02: Elaboration de la charte architecturale et paysagère du tissu authentique des villes de Debdou et Figuig (provinces de Taourirt et Figuig).

Appel d'offres ouvert sur offres de prix n° 01/ 2023/A.U.O (séance publique) en application des dispositions du Règlement relatif aux marchés publics de l'Agence Urbaine d'Oujda, notamment le paragraphe 1 de l'Article 16, les paragraphes 1 et 3 de l'article 17.

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : Objet et consistance de l'Appel d'Offres	2
ARTICLE 2 : Composition en lot	2
ARTICLE 3 : Maître d'ouvrage	2
ARTICLE 4 : Pièces constitutives du marché.....	2
ARTICLE 5 : Validité du marché	3
ARTICLE 6 : Références aux textes généraux et spéciaux	3
ARTICLE 7 : Caractères et nature des prix	5
ARTICLE 8 : Impôts, Taxes, droits de timbre et enregistrement	6
ARTICLE 11 : Modalités de concertation et de suivi	7
ARTICLE 12 : Réception partielle, provisoire et définitive de l'étude	7
ARTICLE 13 : Modalités de paiement	7
ARTICLE 14 : Archivage Définitif des documents.....	8
ARTICLE 15 : Domicile du titulaire.....	8
ARTICLE 16 : Cautionnements - Retenue de Garantie.....	8
ARTICLE 17 : Pénalités de retard	9
ARTICLE 18 : Nantissement	9
ARTICLE 19 : Résiliation du marché.....	9
ARTICLE 20 : Contentieux et litiges.....	10
ARTICLE 21 : Délai de notification de l'approbation.....	10
ARTICLE 22 : Assurance du titulaire.....	10
ARTICLE 23 : Protection de la main d'œuvre	11
ARTICLE 24 : Secret professionnel et propriété de l'étude	11
ARTICLE 25 : Incompatibilité	11
ARTICLE 26 : Cas de force majeure	11
ARTICLE 27 : Remplacement du personnel	12
ARTICLE 28 : Rédaction des notes et des procès-verbaux :	12
ARTICLE 29 : Protection des données personnelles :	12
ARTICLE 30 : Caractéristiques des prix et Quantités	12
ARTICLE 31 : Objet de l'étude	13
ARTICLE 32 : Objectifs de l'étude	13
ARTICLE 33 : Présentation de l'aire de l'étude :	14
ARTICLE 34 : Documents mis à la disposition du contractant	15
ARTICLE 35 : Missions du contractant.....	15
ARTICLE 36 : Délai d'exécution et consistance des livrables	18
ARTICLE 37 : OBJET DE L'ETUDE.....	20
ARTICLE 28 : PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE:	21
ARTICLE 39 : OBJECTIFS DE L'ETUDE	22
ARTICLE 40 : Présentation de l'aire de l'étude :	23
ARTICLE 41 : Documents mis à la disposition du contractant.....	23
ARTICLE 42 : Missions du contractant.....	23
ARTICLE 43 : Délai d'exécution et consistance des livrables	27
Bordereau des prix lot 1	29
Décomposition du montant global lot 1	30
Bordereau des prix lot 2	31
Décomposition du montant global lot 2	32

CLAUSES ADMINISTRATIVES ET GENERALES

ARTICLE 1 : Objet et consistance de l'Appel d'Offres

Le présent appel d'offres a pour objet l'élaboration de la charte architecturale et paysagère en deux lots distincts:

Lot 01: l'élaboration de la charte architecturale et paysagère de l'habitat en milieu rural dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda ;

Lot 02: l'élaboration de la charte architecturale et paysagère du tissu authentique des villes de Debdou et Figuig (provinces de Taourirt et Figuig).

Le présent appel d'offres a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles ces études seront élaborées par le ou les contractants. Il fixe les références nécessaires pour orienter le ou les contractants dans les diverses phases de l'étude de chaque lot et définit leurs missions ainsi que le planning des tâches qui leur sont confiées.

Pour la réalisation de ces études, le ou les contractants devra mener les tâches qui sont décrites, selon une trame référentielle qui précise les différentes réflexions et oriente les champs de l'étude.

ARTICLE 2 : Composition en lot

Le ou les marchés, qui résulteront du présent appel d'offres, sont composés de deux lots distincts:

Lot 01: l'élaboration de la charte architecturale et paysagère de l'habitat en milieu rural dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda ;

Lot 02: l'élaboration de la charte architecturale et paysagère du tissu authentique des villes de Debdou et Figuig (provinces de Taourirt et Figuig).

Les prestations objet du présent appel d'offres, seront attribuées, lot par lot, dans l'ordre de leur énumération dans le dossier d'appel d'offres.

Le nombre de lot à attribuer à un même concurrent n'est pas limité.

Dans le cas où les deux lots sont attribués à un même concurrent, il peut être passé avec ce même concurrent un seul marché regroupant ces lots.

ARTICLE 3 : Maître d'ouvrage

Le Maître d'Ouvrage du marché qui sera passé suite au présent appel d'offres est l'Agence Urbaine d'Oujda (AUO) représentée par son Directeur.

ARTICLE 4 : Pièces constitutives du marché

Les pièces constitutives du marché qui sera passé suite au présent appel d'offres sont :

- L'acte d'engagement ;
- Le contrat du marché issu du présent appel d'offres et le présent cahier des

prescriptions spéciales dûment signé et paraphé ;

- L'offre technique ;
- Le bordereau des prix global et la décomposition du prix global ;
- Le cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés des Etudes et Maîtrise d'ouvrages (CCAG-EMO) exécutés pour le compte de l'Etat approuvé par le Décret n° 2332-01-2 du 22 Rabii I 1423 (4 juin 2002).

En cas de contradiction ou de différence entre les pièces constitutives du marché, ces pièces prévalent dans l'ordre où elles sont énumérées ci-dessus.

ARTICLE 5 : Validité du marché

Le ou les marchés découlant du présent appel d'offres ne seront valables, définitifs et exécutoires qu'après leur approbation par le Directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda et leur visa par le Contrôleur de l'Etat auprès de l'Agence Urbaine de Oujda, lorsque le visa est requis.

ARTICLE 6 : Références aux textes généraux et spéciaux

Les obligations du contractant découlant du présent appel d'offres résultent du présent cahier de prescriptions spéciales CPS et des documents ci-après :

1. Le Dahir portant loi n° 1.93.51 du 22 Rabia I 1414 (10 septembre 1993), instituant les Agences Urbaines, notamment son article 3 ;
2. Le Décret n° 2.93.67 du 27 rabia II 1414 (21 septembre 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n° 1.93.51 du 22 Rabia I 1414 (10 Septembre 1993), instituant les agences urbaines ;
3. Le Décret n° 2.97.361 du 27 Joumada II 1418 (30 octobre 1997) portant création de l'Agence Urbaine d'Oujda ;
4. Le Dahir n° 1-92-31 du 17 Juin 1992 portant promulgation de la loi 12-90 relative à l'Urbanisme et le décret 2.92-832 du 14-10-1993 pris pour son application ;
5. Le Règlement relatif aux marchés publics de l'Agence Urbaine d'Oujda du 07/07/2014 tel qu'il a été modifié et complété ;
6. La loi n°69-00 organisant le contrôle financier de l'Etat sur les entreprises publiques et autres organismes promulguée par le dahir n°1-03-195 du 16 Ramadan 1424 (11 Novembre 2003) ;
7. Le Décret n° : 2/00/292 du 20/06/2000 modifiant le Décret Royal n°:330.66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant règlement général de la comptabilité publique complété par le Dahir n°:1.77.629 du 25 choul 1397 (01.10.77) et le Décret n°: 2.79.512 du 25 joumada II 1400 (12.05.80) ;

8. L'arrêté du Ministère des Finances et de la Privatisation n° 2-3572 du 8 juin 2005 portant organisation financière et comptable des Agences Urbaines ;
9. La Décision du ministre des finances et de la privatisation n°212 DE/SPC du 6 mai 2005, fixant les seuils des actes soumis au visa des contrôleurs d'Etat des Agences Urbaines ;
10. Le cahier des prescriptions communes applicables aux travaux dépendant de l'Administration des Travaux Public et des communications tel que ce cahier est défini par circulaire n° : 2 / 1242 DNRT du 23 juillet 1987, sauf les dérogations expressément stipulées dans le présent CPS ;
11. La circulaire n° 4-59-SGG en date du 12 février 1959 et à l'instruction n°: 23-59-SGG en date du 6 octobre 1959 relative aux travaux de l'Etat des établissements publics et des collectivités locales ;
12. Le Dahir n° 1-15-05 du 29 rabii II 1436 (19/02/2015) portant promulgation de la loi n° 112-13 relative au nantissement des marchés publics
13. Le Cahier des Clauses Administratives Générales Applicables aux marchés de service portant sur les prestations d'études et de maîtrise d'œuvre passés pour le compte de l'Etat (CCAG-EMO) approuvé par le décret n° 2-01-2332 du 22 Rabii I 1423 (4 Juin 2002) ;
14. La circulaire de M. le Premier Ministre n° : 397 Cab du 5 décembre 1980 (27 Moharrem 1401) relative aux assurances des risques situés au Maroc ;
15. L'ensemble des textes spéciaux et documents généraux relatifs aux prestations à effectuer, rendus applicables à la date de passation du marché ;
16. Le dahir n°1-03-194 du 14 rejev 1424 (11 septembre 2003) portant promulgation de la loi n°65-99 relative au code du travail ;
17. Le bordereau des salaires minimums applicable dans le Royaume du Maroc ;
18. Les textes législatifs et réglementaires concernant l'emploi, la sécurité et les salaires du personnel.
19. La loi n°66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions dans le domaine de l'urbanisme et de la construction, promulguée par le Dahir n°1-16-124 du 25 août 2016 ;
20. Décret n° 2-18-577 du 8 chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction (RGC) fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application ;

21. Le Dahir n°1-80-341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
22. Le Dahir n° 1-06-102 du 18 joumada 1 1427 (8 juin 2006) portant promulgation de la loi numéro 19-05 modifiant et complétant la loi n° 22-80 relatives à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions des objets d'arts et d'antiquité ;
23. Les dispositions du présent C.P.S.

Le contractant devra se procurer ces documents s'il ne les possède pas déjà, il ne pourra en aucun cas exciper de l'ignorance de ceux-ci pour se dérober aux obligations qui y sont contenues.

Si le présent CPS déroge à une quelconque prescription des textes généraux visés ci-dessus le contractant devra se conformer aux prescriptions du présent CPS.

ARTICLE 7 : Caractères et nature des prix

Le marché découlant du présent appel d'offres est à prix global forfaitaire. Les prix seront libellés en Dirhams Marocain, sont fermes et non révisables (toutes taxes comprises). Le prestataire renonce expressément à toute révision de prix. Toutefois, si le taux de la taxe sur la valeur ajoutée est modifié postérieurement à la date limite de remise des offres, le maître d'ouvrage répercute cette modification sur le prix de règlement.

Il est formellement stipulé que le contractant du marché découlant du présent appel d'offres est réputé avoir parfaite connaissance de la nature et des conditions et difficultés d'exécution des prestations concernées par ledit appel d'offres, avoir visité l'emplacement des zones concernées par les prestations concernées par ledit appel, s'être rendu sur place et s'être entouré de tous les renseignements nécessaires à la composition des prix et avoir toutes les précisions désirables pour que les livrables soient conformes à toutes les règles de l'art et aux prescriptions du présent marché.

Les prix établis par le contractant tiennent compte des salaires et charges sociales du personnel du titulaire du marché, des frais généraux, des faux-frais et bénéfices ainsi que toutes sujétions relatives à l'exécution du marché, tels les honoraires des experts, les frais d'impression et de reproduction des documents, les frais de voyages, de déplacements, de transport et de séjour au Maroc et toutes prestations prévues au marché.

Il englobe également les charges financières et les primes d'assurance ainsi que toutes les taxes et tous les impôts existants ou à venir jusqu'au moment de l'exécution du ou des marchés, dont notamment la taxe sur la valeur ajoutée et la retenue à la source pour les contribuables non-résidents.

ARTICLE 8 : Impôts, Taxes, droits de timbre et enregistrement

Il est à préciser que le titulaire du marché devront satisfaire à toutes les charges publiques actuelles ou futures, à supporter les impôts et taxes de toute nature établis ou à établir, tant ceux qui lui incombent ou lui incomberaient du fait du marché.

Le titulaire du marché s'acquitte des droits auxquels peuvent donner lieu les droits de timbre et d'enregistrement du marché tel que ces droits résultent des lois et des règlements en vigueur.

Les frais de timbres et d'enregistrement du marché sont à la charge du titulaire ainsi que tous les autres frais d'enregistrement éventuels (exemplaires supplémentaires du marché demandés pour nantissement ou pour tout autre motif).

ARTICLE 9 : Caractéristiques des livrables :

Le titulaire du marché aura à fournir :

Les rapports en édition provisoire (au nombre de fois nécessaires) et les rapports en édition finale de chaque phase;

Les DVD comprenant les fichiers numérique constituant les documents écrits, les plans, les textes, les tableaux et les graphiques :(JPEG, PDF, PSD, DWG...).

L'impression des documents définitifs se fera en recto, texte en noir et couleur, photos et cartes en quadrichromie sur un support papier de bonne qualité.

ARTICLE 10 : Composition de l'équipe :

Pour mener à bien les différentes tâches, l'équipe d'intervention à mettre en place doit être pluridisciplinaire. Elle doit être dirigée par un Architecte ayant une bonne expérience en réhabilitation et sauvegarde du patrimoine architectural et urbain.

Il assurera la supervision de l'exécution du projet, ainsi que la direction des travaux de l'équipe pluridisciplinaire, au cours du déroulement de l'étude. Il pourrait être chargé éventuellement d'autres tâches spécifiques dans le cadre de cette même étude.

L'équipe chargée de l'exécution des prestations de cette expertise, devra comporter des profils adéquats, permettant de réaliser le travail dans de bonnes conditions. Les membres de cette équipe doivent avoir une expérience confirmée dans le domaine de l'Architecture, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

L'équipe sera composée des profils suivants :

1. Architecte (chef de projet) ;
2. Urbaniste ;
3. Un artiste peintre ou un Infographiste ;
4. Un paysagiste ;
5. Historien ;
6. Archéologue.

Les experts du prestataire intervenant sur la mission s'engagent à exécuter leurs travaux dans les règles de l'art, selon les normes et standards professionnels les plus élevés.

Exceptionnellement, l'Administration se réserve le droit de demander le remplacement d'un ou de plusieurs experts du prestataire au cours de l'exécution de leur mission.

ARTICLE 11 : Modalités de concertation et de suivi

Il convient de préciser que la concertation autour des deux chartes architecturales, et paysagères s'organiseront sous forme de réunions techniques organisées lors des deux premières phases d'étude et pendant lesquelles le prestataire sera invité à faire une présentation des travaux de la phase correspondante. Ces réunions regrouperont l'ensemble des acteurs concernés.

Le chef du projet est tenu d'assister personnellement, accompagné des membres de son équipe, à l'ensemble des réunions techniques programmées à l'initiative du maître d'ouvrage. Le contractant est chargé par le maître d'ouvrage de la réalisation des documents et supports nécessaires à la concertation, ainsi que l'animation des réunions techniques et de concertation et la rédaction des comptes rendus.

Il est également tenu d'apporter les corrections aux différents documents élaborés tout au long des études.

ARTICLE 12 : Réception partielle, provisoire et définitive de l'étude

Le titulaire est tenu d'aviser l'AUO, par courrier, de l'achèvement des travaux.

Le titulaire, faute d'honorer son obligation, d'aviser le Directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda de l'achèvement des travaux, ne pourra élever aucune réclamation sur la date de constatation par l'AUO de la fin des travaux, sur les pénalités qu'il pourrait encourir, sur les retards à prononcer la réception partielle, ainsi que sur toute autre conséquence dommageable.

- Réception partielle :

Chacune des phases ou des missions des études fera l'objet d'une réception partielle.

Le maître d'ouvrage se prononcera sur les différents documents définitifs après leur remise en édition provisoire, **dans les délais fixés par le présent CPS** soit par note écrite, soit au cours des réunions techniques sanctionnées par un procès-verbal.

Cette réception sera effectuée par une commission désignée par le directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda. Toute observation émise par cette commission devra être prise en compte par le titulaire qui aura à modifier les rendus en conséquence.

- Réception provisoire et définitive :

La réception provisoire et définitive sera effectuée après approbation définitive de l'ensemble des phases de l'étude par les services compétents et par le Directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda.

ARTICLE 13 : Modalités de paiement

A la remise des documents des études, tels que définis aux articles 36 et 43 ci-dessous et dès leur approbation, les paiements se feront Comme suit :

- **Trente pour cent 30 %** du montant du marché après approbation et validation des documents de la phase 1;

- **Quarante pour cent 40 %** du montant du marché après approbation et validation des documents de la phase 2;
- **Trente pour cent 30%** du montant du marché après approbation et validation des documents de la phase 3.

Les décomptes des différentes phases ne seront débloqués qu'après validation et remise des documents dûment repris en fonction des remarques éventuelles de l'Administration et ce, selon le nombre de copies contractuel.

Les paiements seront effectués, par virement au compte bancaire désigné par le contractant dans son acte d'engagement.

ARTICLE 14 : Archivage Définitif des documents

Le contractant procédera à un archivage de tous les documents et données qu'il aura collecté et traité au cours de l'étude. Il saisira toutes les données sur support informatique dont la forme sera concertée avec l'Agence Urbaine, pour des raisons de compatibilité. L'ensemble des supports dûment répertoriés sera remis à cette Agence à la fin de l'étude.

ARTICLE 15 : Domicile du titulaire

Les notifications prévues à l'Article 17 du C.C.A.G/E.M.O. seront valablement faites au domicile élu du titulaire. Dans le cas où un changement de domiciliation serait intervenu, le titulaire est tenu d'aviser le maître d'ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze (15) jours suivant la date d'intervention du changement du domicile.

ARTICLE 16 : Cautionnements - Retenue de Garantie

- **Cautionnements provisoire et définitif :**

En application de l'Article 12 du C.C.A.G-EMO, le cautionnement provisoire est fixé à :

Lot 01 : 5 000,00 DH (Cinq Mille Dirhams).

Lot 02: 5 000,00 DH (Cinq Mille Dirhams).

Le cautionnement définitif est fixé à **3 % trois pour cent du montant du marché arrondi à la dizaine de dirhams supérieure**. La constitution de cette dernière doit avoir lieu dans les trente (30) jours qui suivent la date de la notification de l'approbation du marché qui résultera du présent appel d'offres. Elle sera libérée dans les trois mois suivant la réception définitive.

- **Retenue de garantie :**

Une retenue de garantie de dix pour cent (10%) sera opérée sur le montant de chaque acompte relatif aux études objets du marché qui, résultera du présent appel d'offres, elle cessera de croître lorsqu'elle atteindra sept pour cent (7%) du montant du marché qui résultera du présent marché.

Elle sera remboursée au plus tard dans les trois mois qui suivent la réception définitive de l'ensemble des documents.

Cette retenue de garantie pourra valablement être remplacée par une caution bancaire.

ARTICLE 17 : Pénalités de retard

En cas de retard imputable au titulaire, une pénalité de 1/1000 du montant du marché par jour lui sera appliquée, et sera opérée sur le décompte. Toutefois, le montant global des pénalités pour retard est limité à 10 % du montant total du marché, en application de l'article 42 du CCAG-EMO.

La pénalité sera prélevée d'office sur les sommes dues au titulaire en exécution du marché.

Au-delà de 10 %, l'Agence urbaine d'Oujda se réserve le droit de résilier le marché sans indemnité ni préavis et de réclamer, au titulaire du marché, l'indemnisation du préjudice causé, dû à cette résiliation.

ARTICLE 18 : Nantissement

Dans l'éventualité d'une affectation en nantissement du marché, il est précisé que :

- La liquidation des sommes dues par l'AUO, en exécution du marché, sera opérée par les soins du Directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda ;
- L'autorité chargée de fournir au titulaire du marché ainsi qu'au bénéficiaire du nantissement ou subrogation, les renseignements et les états prévus à l'article 7 du Dahir du 28 août 1948 est le Directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda ;
- Les règlements prévus au marché seront effectués par le trésorier payeur auprès de l'Agence urbaine d'Oujda, seul qualifié pour recevoir les significations des créanciers du titulaire du marché.
- En application de l'article 11 du CCAG-EMO, alinéa 5, l'Agence Urbaine d'Oujda délivrera au contractant et à sa demande, et contre récépissé, un exemplaire du marché portant la mention « exemplaire unique » ;
- Les frais de timbre de l'« exemplaire unique » sont à la charge du contractant.

ARTICLE 19 : Résiliation du marché

La résiliation du marché intervient dans les cas prévus par le Règlement relatif aux conditions et formes de passation des marchés des Agences Urbaines et par le CCAG-EMO notamment ses articles 28 à 33, 35 à 37, 42 et 52.

L'AUO se réserve, également, le droit de résilier unilatéralement le marché aussi, dans les cas suivants :

- En cas de non-respect des clauses du marché ;

- Si les prestations effectuées par le titulaire du marché sont interrompues sans motif raisonnable et en l'absence d'un cas de force majeure ;
- Les autres cas prévus par la législation sur les marchés en vigueur au Maroc ;
- En cas de manquement aux obligations du secret professionnel et de la confidentialité des documents utilisés ;
- Dans le cas où l'Agence constate, après les réunions de concertation relatives à l'examen des différents rapports de l'étude, que la qualité du rendu ne répond pas aux exigences de l'étude, et n'honore pas les engagements que le titulaire a initialement mentionné dans l'offre technique.

ARTICLE 20 : Contentieux et litiges

Tout litige qui surviendrait de l'interprétation ou l'exécution des termes du marché sera réglé à l'amiable entre les deux parties, à défaut de quoi il sera soumis aux juridictions compétentes.

En aucun cas, les recours ne peuvent avoir pour effet de suspendre l'exécution des ordres de services ou décisions.

ARTICLE 21 : Délai de notification de l'approbation

L'approbation du marché est notifiée à l'attributaire dans un délai maximum de soixante-quinze (75) jours à partir de la date fixée pour l'ouverture des plis.

A l'expiration de ce délai, et si l'approbation du marché n'a pas encore été notifiée à l'attributaire, celui-ci est libéré de son engagement vis-à-vis de l'administration.

Toutefois, l'AUTO peut, avant l'expiration du délai indiqué ci-dessus et lorsqu'elle décide de demander à l'attributaire de proroger la validité de son offre, lui proposer, par lettre recommandée avec accusé de réception, par fax confirmé ou par tout autre moyen de communication donnant date certaine, de maintenir son offre pour une période supplémentaire ne dépassant pas trente jours (30)). Le titulaire doit faire connaître sa réponse avant la date limite fixée par le maître d'ouvrage.

ARTICLE 22 : Assurance du titulaire

Conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 13 chaâbane 1360 (06/09/1941) unifiant le contrôle de l'Etat sur les entreprises d'assurance des risques inhérents à l'objet de réassurance et de capitalisation, l'assurance des risques inhérente au marché doit être souscrite aux frais du titulaire et gérée par une entreprise d'assurance agréée par le Ministère des Finances et habilitée à pratiquer au Maroc l'assurance dudit risque.

Le titulaire est d'une façon générale responsable de tous les accidents matériels ou corporels pouvant lui être imputés du fait du personnel qu'il emploie, du matériel qu'il utilise et spécialement des fautes de la part de ses agents, représentants, sous-traitants, etc.

Le titulaire doit souscrire les contrats d'accident du travail et des risques de responsabilité civile.

ARTICLE 23 : Protection de la main d'œuvre

Le titulaire est soumis aux obligations résultant des lois et règlements en vigueur, relatifs à la protection de la main d'œuvre et aux conditions de travail.

Le titulaire qui a l'intention de recruter du personnel en dehors du Maroc pour l'exécution du marché, doit se conformer aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'immigration au Maroc.

ARTICLE 24 : Secret professionnel et propriété de l'étude

Le titulaire et son personnel sont complètement liés par le secret d'Etat et s'engagent à ne divulguer aucune information pouvant menacer la sécurité de l'Etat.

Le titulaire, son personnel et les consultants se considèrent comme entièrement liés par le secret professionnel, et s'engagent à n'utiliser les documents et renseignements auxquels ils auront accès au cours des études, que dans la stricte mesure des nécessités de l'étude.

Le titulaire est tenu de l'obligation de neutralité et s'engage à ne livrer ni documents ni informations aux tiers.

Il est responsable de l'exécution professionnelle et correcte de l'étude faisant l'objet du marché dont l'AUO sera propriétaire.

Il est spécifié que le résultat de l'étude effectuée dans le cadre du présent appel d'offres restera la propriété exclusive de l'AUO qui tient à en faire usage autant qu'elle l'entendra, soit par elle-même, soit par les collectivités locales et offices existants ou à créer.

L'emploi de tous les résultats ne donnera, en aucun cas, lieu au paiement de droit d'auteur au titulaire.

ARTICLE 25 : Incompatibilité

Le titulaire et/ou le chef de projet s'engage, pendant la durée du marché découlant du présent appel d'offres, à n'entreprendre aucune étude, n'initier ou ne concevoir aucun projet à caractère immobilier, sur l'ensemble de l'aire d'étude et ce, ni pour leur propre compte, ni pour celui d'une tierce personne.

ARTICLE 26 : Cas de force majeure

Si le titulaire se trouve dans l'impossibilité de remplir ses engagements contractuels, il est tenu d'avertir par écrit le maître d'ouvrage de l'origine et de la fin des cas de force majeure.

Pour appréciation des cas de force majeure, il sera fait application des articles n° : 268 et 269 du Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations.

ARTICLE 27 : Remplacement du personnel

En cas de démission d'un membre de l'équipe du titulaire, ce dernier est tenu d'informer le Maître d'ouvrage de la date de cette démission, et de garantir le transfert de connaissance nécessaire au remplaçant, afin de ne pas perturber le bon déroulement de l'étude.

Ce remplacement fera l'objet d'un accord écrit préalable du Maître d'Ouvrage.

ARTICLE 28 : Rédaction des notes et des procès-verbaux :

L'Agence urbaine d'Oujda aura la charge de dresser les procès-verbaux de toutes les réunions.

ARTICLE 29 : Protection des données personnelles :

Le titulaire et tous les intervenants devront aussi veiller au respect des dispositions de la loi 09-08 relative à la protection des données à caractère personnel dans le cadre de la collecte d'informations concernant la réalisation des missions objets du présent appel d'offres et prendre toutes les mesures nécessaires la concernant.

Les données à caractère personnel, traitées par l'AUTO dans le cadre du marché issu du présent appel d'offres, sont utilisées pour les besoins de l'étude des offres et, le cas échéant, le suivi du marché.

Les soumissionnaires et le titulaire disposent d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition, pour des motifs légitimes, sur les données les concernant, conformément à la réglementation en vigueur. Pour exercer ce droit, ils doivent s'adresser au Département Administratif et Financier, Agence Urbaine d'Oujda Bd Thami Jilali quartier administratif Oujda ou par courrier électronique à : auo @menara.ma.

Le présent traitement a été notifié à la CNDP et autorisé sous le n° A-GF-156/2021 DU 20/04/2021..

ARTICLE 30 : Caractéristiques des prix et Quantités

(Voir le Bordereau des Prix global et décomposition du montant global)

TERMES DE REFERENCE

Lot 01 : l'élaboration de la charte architecturale et paysagère de l'habitat en milieu rural dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda

ARTICLE 31 : Objet de l'étude

Par le présent appel d'offres, l'Agence Urbaine d'Oujda confie au contractant qui accepte, la réalisation des tâches convenues, relatives à l'élaboration de l'étude portant sur la charte architecturale et paysagère de l'habitat en milieu rural dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda.

Le présent CPS a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles cette étude sera élaborée par le contractant. Il fixe les références nécessaires pour orienter le contractant dans les diverses phases de l'étude et définit ses missions ainsi que le planning des tâches qui lui sont confiées.

Pour la réalisation de cette étude, le contractant devra mener les tâches qui sont décrites dans le présent CPS, selon une trame référentielle qui précise les différentes réflexions et oriente les champs de l'étude.

ARTICLE 32 : Objectifs de l'étude

A- OBJECTIF GENERAL :

L'objectif général de cette étude est l'amélioration des conditions de vie citoyenne dans le monde rural. Les objectifs spécifiques escomptés de ladite étude s'alignent parfaitement avec les directives et les orientations générales du Ministère de tutelle, visant la mise à niveau et la mise en valeur des composantes territoriales du monde rural.

B- OBJECTIFS SPECIFIQUES :

L'étude vise une action de promotion architecturale et paysagère qui touche les composantes représentatives du milieu rural du ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda à savoir (Préfecture Oujda-Angad/ Province de Berkane/ Province de Taourirt/ Province de Jerada/ Province de Figuig). Plus précisément l'habitat rural.

Il s'agit du rehaussement de la qualité du cadre bâti, de son renouvellement et de sa mise en valeur, par des actions ciblées capables de cadrer le développement durable des centres ruraux tout en harmonisant leurs paysages. Il s'agit d'élaborer un projet opérationnel pour la protection, la restauration, la valorisation du paysage et du bâti avec ceux qui l'habitent, ceux qui l'aménagent et l'entretiennent, ainsi qu'avec les décideurs.

Cette étude constituera un référentiel et un outil d'aide à la décision pour les acteurs locaux (élu, techniciens des collectivités) à propos d'initiatives portant sur l'aménagement du territoire, mais également à destination des « porteurs de projets » (particuliers, professionnels de la construction, aménageurs) pour la conception des réalisations projetées (construction

neuve, réhabilitation, extension) afin de prendre en compte les dispositions nécessaires pour assurer la bonne gestion du cadre bâti et préserver sa qualité architecturale.

Cette étude permettra d'accompagner et sensibiliser les habitants, les promoteurs, les collectivités et les élus sur les caractéristiques territoriales et favoriser une architecture et un aménagement de qualité tant au niveau des réhabilitations que des nouvelles constructions et de l'aménagement environnementale et paysager.

Cette étude consiste à améliorer le patrimoine privé et résoudre les problématiques liées à l'implantation, l'ordonnancement des constructions, leurs extensions, ainsi que la réhabilitation, le choix des teintes et couleurs...

Elle doit aussi lancer des actions de référence sous forme de projets d'ordonnancement (rénovation, restauration...) et architecturaux (ravalement de façades, homogénéité de styles et de couleur, l'utilisation de matériaux locaux...). Pour enjoliver l'image du territoire.

Pour chaque commune territoriale, Chaque projet est un projet à part entière et il doit être étudié en tant que tel. Pourtant certains principes permettent d'éviter des erreurs, il s'agit donc de prendre en compte dans cette Etude, les principes suivants pour la valorisation de l'habitat rural.

- La localisation des éléments bâtis (réaliser des cartes de synthèse qui rassemblent l'ensemble des éléments recensés).
- Privilégier la matière locale, garante d'une cohérence fonctionnelle et esthétique avec le bâti ancien.
- La classification des éléments bâtis par civilisation, année, type, matériaux ou autres...
- La réalisation des fiches d'inventaires (illustrations photographiques, croquis, récit historique...).
- L'amélioration du cadre bâti « Habitat » et la promotion de la qualité de la production architecturale dans le milieu rural.
- Permettre une cohérence de style de forme, d'aspect, de couleur, et de rythme dans la production architecturale.
- Donner à ces zones rurales un aspect attractif et agréable.
- Fédérer les différents opérateurs dans le domaine de la construction et d'aménagement autour d'un document de référence commun.
- Faire ressortir l'identité architecturale de chaque zone.

ARTICLE 33 : Présentation de l'aire de l'étude :

Cette étude concerne le ressort territorial rural de l'Agence Urbaine d'Oujda : la préfecture d'Oujda-Angad et les provinces de Berkane, Figuig, Taourirt, et Jerada.

D'un point de vue morphologie spatiale, l'aire d'étude se prête à une division en plusieurs parties distinctes : la zone littorale méditerranéenne qui s'étend des mont Oulad Mansour jusqu'à la limite Nord du secteur de remembrement Trifa, la zone de remembrement Trifa, les zones montagneuses de Bni Znassen, de Debdou et du Horst, la zone de la plaine

d'Angad, la zone minière, la zone oasienne, et la zone des hauts plateaux steppiques. Cette classification peut être réadaptée suivant l'analyse et diagnostic qui sera mené par le BET.

ARTICLE 34 : Documents mis à la disposition du contractant

L'Agence urbaine d'Oujda mettra à la disposition du titulaire l'ensemble des documents et données dont il dispose, en particulier les documents d'urbanisme et les études établies sur l'aire de chaque étude :

- Accès au Géo-portail de l'AUO ;
- Le schéma directeur d'aménagement urbain de la province de Berkane (en cours).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain d'Oujda.
- L'étude relative à l'Identification du Patrimoine Bâti dans le Ressort Territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda ;
- La charte architecturale et paysagère de la ville d'Oujda.
- Les plans d'aménagements de développement des agglomérations rurales.

Ainsi que toutes les informations utiles dont dispose l'Agence Urbaine d'Oujda.

Il sera fourni, également, au titulaire une attestation permettant de lui faciliter les contacts auprès des autres Administrations.

Ne sont pas concernés par ce paragraphe, les documents commercialisés par l'Administration. Ces derniers seront acquis et financés directement par le contractant.

ARTICLE 35 : Missions du contractant

Cette étude concerne le ressort territorial rural de l'Agence Urbaine d'Oujda : la préfecture d'Oujda-Angad et les provinces de Berkane, Figuig, Taourirt, et Jerada.

D'un point de vue morphologie spatiale, l'aire d'étude se prête à une division en plusieurs parties distinctes :

- La zone littorale méditerranéenne qui s'étend des mont Oulad Mansour jusqu'à la limite Nord du secteur de remembrement Trifa,
- La zone de remembrement Trifa,
- Les zones montagneuses de Bni Znassen,
- Les zones montagneuses de Debdou
- Les zones montagneuses du Horst,
- La zone de la plaine d'Angad,
- La zone minière,
- La zone oasienne,
- La zone des hauts plateaux steppiques.

Cette classification peut être réadaptée suivant l'analyse et diagnostic qui sera mené par le BET.

Le contractant sera appelé à dégager les caractéristiques et les spécificités propres à chaque style architectural selon les zones en termes de conception et de composition volumique, d'éléments architectoniques, de matériau, d'implantation et d'insertion dans le site...

L'étude en question nécessite l'adoption d'une approche appropriée permettant d'atteindre les objectifs escomptés.

Le contractant présentera une méthodologie globale abordant les divers aspects de la problématique posée et une articulation judicieuse entre les différentes tâches.

Il devra, aussi mener diverses investigations et études dans l'optique d'acquérir une connaissance parfaite du territoire objet de l'étude, et ne peut formuler de réclamations basées sur une connaissance insuffisante des lieux, tout en prenant en compte les dispositions des documents d'urbanisme qui couvrent le territoire objet de l'étude.

Les axes sur lesquels repose la présente étude concernent deux (02) phases principales correspondant aux tâches suivantes:

Phase I : RAPPORT DIAGNOSTIC ET ANALYSES:

Le diagnostic doit dégager toutes les caractéristiques de l'habitat rural selon le pré-découpage annoncé plus haut. Pour ce faire, le contractant doit effectuer des visites des lieux et prendre contact avec les communes concernées. A ce propos, 2 communes de chaque zone seront choisies en commun accord avec le maître d'ouvrage, soit au total 18 communes.

Ainsi, le BET doit explorer les styles de compositions architecturales, de formes et de volumes, d'aspects, de proportions, d'implantation et d'insertion dans le site, de détails et d'éléments architectoniques, de couleurs, de matériaux, de techniques de constructions.

Il doit également évoquer les liens historiques qui ont générés ces différents styles architecturaux dans la zone rurale.

A travers l'analyse dégagée à l'aboutissement de cette phase, le BET peut proposer un réajustement de la classification de l'aire d'étude en plusieurs zones d'habitat rural, tout en justifiant sa proposition, laquelle sera discutée et arrêtée lors des réunions techniques.

Ce Rapport sera composé de deux (2) Documents :

- Une note d'établissement : en plus des éléments à développer par le BET cités ci-haut, la note présentera les résultats du premier contact du contractant avec l'aire de l'étude. Les prospections effectuées devront permettre la réadaptation de la problématique et de la méthodologie d'approche afin d'apporter des solutions pertinentes aux problèmes rencontrés. Il mettra en lumière les différents styles et tendances architecturaux spécifiques à chaque zone de l'aire d'étude, en se basant sur les traits communs de formes et de volumes, d'aspects, de proportions, d'implantation et d'insertion dans le site, de détails et d'éléments architectoniques, de couleurs, de matériaux, de techniques de constructions ;

- Un cahier photographique et illustratif: comme son nom l'indique ce cahier doit illustrer, à travers des photos, de croquis, de levés et perspectives l'ensemble des styles architecturaux, repérés les plus présents au niveau de l'aire de l'étude. Il permettra de mettre en lumière et explorer les styles de compositions architecturales, de formes et de volumes, d'aspects, de proportions, d'implantation et d'insertion dans le site, de détails et d'éléments architectoniques,

de couleurs, de matériaux, de techniques de constructions. Les iconographies devront être munies de commentaires et classifiées.

Phase II. LA CHARTE ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE:

La charte architecturale et paysagère :

La synthèse de toutes les démarches entreprises se concrétisera par l'élaboration de la charte architecturale: C'est un outil destiné à assister les professionnels dans toute conception, réalisation architecturale, urbanistique et paysagère, et orienter les instances locales et les acteurs concernés à maintenir une bonne qualité de gestion de l'espace, adaptée aux besoins d'un développement durable et intégré. Le document de la Charte Architecturale et Paysagère de l'habitat en milieu rural dans le ressort territorial de l'Agence, dont l'objet serait d'informer, de sensibiliser, d'encadrer, d'orienter les particuliers, les professionnels et les élus sur les choix architecturaux et paysagers à adopter, et devra expliciter l'ensemble des orientations et recommandations à adopter.

Pour compléter les actions stratégiques à une échelle perceptible par les habitants et usagers, cette Charte Architecturale et Paysagère devra détailler une série de mesures simples à mettre en œuvre localement pour appliquer les principes retenus. Le document à valeur pédagogique est assorti de recommandations à l'usage des décideurs et de particuliers. Il est complété par un manuel de référence définissant les prescriptions architecturales à respecter et qui constituera la base d'éventuels Arrêtés Communaux Permanents. Ces prescriptions doivent concerner l'ensemble des aspects traités au niveau du diagnostic, et ce selon la catégorisation spatiale retenue.

Il devra être étoffé suffisamment en iconographie lisibles et compréhensibles, et accompagné de textes explicatifs accessibles à tous les usagers, il doit comporter des schémas ou croquis aux échelles appropriées.

Phase III. EDITION FINALE DE LA CHARTE

Le titulaire doit, lors de cette phase, produire l'édition finale de la charte Architecturale et Paysagère ainsi que les brochures de sensibilisation :

I. Elaboration de la Charte Architecturale et Paysagère :

Il s'agit de la mise en forme du rendu final de la charte Architecturale et Paysagère dans sa version approuvée lors de la deuxième phase, et ce, selon une haute qualité graphique, de design et d'impression.

II. Brochures de Sensibilisation :

Il s'agit d'élaborer des documents de sensibilisation et de vulgarisation (brochures en format A5) destinés à transmettre le contenu de la Charte Architecturale et paysagère aux différents intervenants dans la construction dans le monde rural (Citoyens, Architectes, Promoteurs, Maâlems et artisans, entrepreneur, société de matériaux de construction, etc.). Elles devront présenter de manière concise et compréhensible les orientations de styles architecturaux retenus moyennant des croquis, schémas, détails, photos, coupes/façades,

simulations virtuelles, textes descriptifs, etc. Cette communication permettra l'encadrement des intervenants précité dans leurs constructions prochaines.

ARTICLE 36 : Délai d'exécution et consistance des livrables

La durée des études sera de **neuf (09) mois** (Ce délai ne comprend pas les délais de correction). Le contractant s'engage à démarrer les études dès réception de l'ordre de service de commencement des travaux. Le bureau d'études devra respecter les délais de réalisation de la mission pour les différentes phases décrites précédemment selon le tableau ci-dessous :

Phase	Documents à remettre	Nombre de documents à remettre pour concertation	Délais du rendu	Nombre de documents corrigés à remettre	Délais de correction
1 ^{ère}	- Une note d'établissement, - Un cahier photographique.	10 en versions provisoires + 4 DVD Chaque fois que c'est nécessaire	5 mois*	15 en version définitive + 4 DVD	15 jours (chaque fois que c'est nécessaire)
2 ^{ème}	-La charte architecturale et paysagère,	10 pour concertations + 4 DVD	3 mois*	15 en version définitive + 4 DVD	15 jours (chaque fois que c'est nécessaire)
3 ^{ème}	-Edition Finale	1 seule version de la charte complète de la charte scindée et de la brochure de sensibilisation	1 mois*	20 copies définitives de la charte complète + 10 copies définitives de chaque partie de la charte telle qu'elle sera sectionnée en zones (à priori 09 zones) + 50 copies définitives des brochures de sensibilisation +30 DVD	15 jours (chaque fois que c'est nécessaire)
TOTAL		9 MOIS*			

Le délai de correction du rendu, pour chaque phase, est de 15 jours à chaque fois qu'il est nécessaire, à compter de la date à laquelle le contractant est saisi par courrier de l'A.U.O.

* Non compris les délais nécessaires pour les concertations, les réunions techniques administratives et les délais pour l'examen et avis des services techniques.

Pour toute raison valablement motivée et, d'un commun accord, le planning de travail pourra être révisé et adapté au cours de l'étude.

Il est à noter que chaque phase de l'étude sera sanctionnée par un ordre de service de commencement des travaux et sera soldée par une réception des documents y afférents.

Chaque dépôt relatif à chaque phase sera soumis pour avis et instruction et sera considéré comme un ordre d'arrêt, la reprise des travaux par le BET, prendra systématiquement effet dès réception des remarques et observations par écrits ou lors des réunions de concertation.

Des ordres d'arrêts et de reprises peuvent être prononcés par l'AUO en commun accord avec le titulaire autant de fois que cela est nécessaire.

Dans le cas où le titulaire dépasse les délais préconisés dans le tableau ci-haut, il lui sera appliqué les pénalités conformément aux dispositions du présent marché.

Lot 02 : l'élaboration de la charte architecturale et paysagère du tissu authentique des villes de Debdou et Figuig (provinces de Taourirt et Figuig)

ARTICLE 37 : OBJET DE L'ETUDE

Par le présent appel d'offres, l'Agence Urbaine d'Oujda confie au contractant qui accepte de mener les tâches relatives à l'étude de la Charte Architecturale et Paysagère du tissu authentique des Villes de Debdou et Figuig notamment la Kasbah et le Mellah ainsi que les Ksour, telles qu'elles sont définies dans les Termes de Référence et conformément aux conditions arrêtées par le présent C.P.S.

Le présent CPS a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles ces études seront effectuées par le contractant ainsi que les modalités de rémunération. Il fixe les repères nécessaires pour guider le contractant dans les différentes phases de l'étude et définit ses missions ainsi que le planning des tâches qui lui sont confiées.

Pour la réalisation de cette étude, le contractant devra mener les tâches qui sont décrites dans les termes de référence, selon une trame référentielle qui précise les différentes réflexions et oriente les champs de l'étude afin d'aboutir à des propositions concrètes qui s'inscrivent dans la vision globale de l'élaboration de la Charte Architecturale et Paysagère du tissu Authentique des Villes de Debdou et Figuig dans les règles de l'art, cette charte constitue un outil de gestion qui vise la sauvegarde d'un Patrimoine Architectural, urbanistique et paysager du tissu authentique des Villes de Debdou et Figuig, par la mise en place d'une structure spécifique.

De même, et afin d'éviter toute contradiction et de garantir la complémentarité de la Charte Architecturale et Paysagère du tissu authentique des Villes de Debdou et Figuig, l'étude en question doit prendre en considération les divers projets et programmes réalisés et ceux en cours :

- Schéma Régional d'Aménagement du Territoire de l'Oriental SRAT/O ;
- Programmes et projets d'habitat ;
- L'étude relative à l'identification du patrimoine bâti dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda ;
- Plan d'Aménagement de la commune urbaine de Debdou et d'une Partie de sa zone périphérique et le Plan d'Aménagement de la commune de Figuig ;
- Programme de mise à niveau urbaine des Villes de Debdou et Figuig ;
- Programme de réhabilitation, de valorisation de patrimoine bâtis ;
- Plan d'Action Communal des Villes de Debdou et Figuig ;
- Projets structurants initiés par les Pouvoirs Publics ;
- Projets et études menés et réalisés par les différentes instances, organisme et institutions nationales et internationales ;
- Etude de protection contre les inondations des communes de Debdou et Figuig ;
- Etude relative au Plan de Développement Intégré de la Province de Taourirt et celle de la Province de Figuig.

ARTICLE 28 : PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE:

- Pour Debdou :

Le Maroc a accumulé à travers l'histoire un patrimoine architectural qui reflète l'identité culturelle de ses habitants ainsi que leur mémoire collective. Ce patrimoine architectural est d'autant plus riche qu'il est diversifié. Au milieu du XXème siècle l'architecture marocaine en milieu urbain et rural présentait une multitude d'expressions résultant des spécificités régionales et du génie d'un peuple aux traditions séculaires.

Cette architecture reflétait, un perfectionnement au niveau des techniques de construction, une mise en œuvre adéquate des matériaux locaux, une optimisation des espaces en fonction des besoins et du mode de vie des habitants, une adaptation aux données climatiques et une intégration parfaite au milieu naturel. Au cours des dernières décennies, le pays a connu différentes mutations d'ordre socioéconomiques voire culturelles. Le modernisme, le développement technologique, et l'adoption de techniques nouvelles bien que porteuses de nombreux atouts pour le "bien être de l'homme", ont produit simultanément des phénomènes de rejet vis à vis des modes de production traditionnels. C'est ainsi qu'aujourd'hui, nous assistons à une marginalisation (inconsciente) du patrimoine architectural régional engendrant de ce fait des séquelles profondes et une dégradation effrénée de nos espaces de vie. Le plus malheureux reste que cette détérioration se fait au profit d'une production d'un cadre bâti aux qualités médiocres, avec des expressions architecturales souvent mal digérées et en totale coupure avec le milieu environnant. Le tissu authentique de la ville de Debdou la Kasbah et le Mellah, demeure un parfait exemple d'une situation déplorée depuis quelques années déjà et qui n'a commencé que dernièrement à susciter l'intérêt des responsables. En effet le récent intérêt porté sur ces lieux oubliés reste grand, mais ne comble pas pour autant les séquelles accumulées à travers le temps. Cet intérêt nécessite non seulement l'adoption d'une vision stratégique globale munie d'une approche opérationnelle mais devrait aussi et surtout revaloriser et faire participer la donne humaine dans un processus d'entretien à long terme pour pouvoir enfin aspirer à une réelle revalorisation du patrimoine régional. Car n'oublions pas qu'en final ce qui fait le vrai patrimoine est l'Homme, sa pratique du lieu, et son art de vivre.

- Pour Figuig :

Figuig est une oasis marocaine illustrant la diversité et l'originalité du patrimoine national, qui s'exprime ici dans les matériaux, les formes, l'utilisation rationnelle des espaces, la fonction, le rôle et l'utilité de chaque construction. Elle est située dans la Région de l'Oriental, au Sud-Est du Maroc, enclave confinée sur trois côtés avec l'Algérie. Elle comporte 7 ksours : Laâbidate, Loudaghir, Ouled Slimane, Lamaiz au nord-ouest, Hammam Foukani et Hammam Tahtani au nord-est, et Zenaga dans la partie sud, formant l'exemple typique de l'architecture Ksourienne,

Figuig regorge des potentialités patrimoniales et archéologiques de portée nationale et universelle. Elle a vu naître un type d'habitat en terre influencé par les techniques africaines et méditerranéennes. Un système spécifique « d'urbanisation du territoire », structuré en Ighrem

(village fortifié) au cœur de l'oasis avec une rigoureuse maîtrise de gestion des rares ressources et des relations étroites bien pensées, réfléchies, et mesurées entre le cadre bâti, la palmeraie et les zones environnantes, le réseau économique et les spécificités sociales.

Cette ville-oasis est sous l'emprise de sa situation d'impasse géographique vu la conjoncture politique liée à la fermeture des frontières et son éloignement par rapport aux zones dynamiques nord qui a un impact économique fort sur la ville qui s'est accompagné d'une léthargie économique, un dépeuplement intense et un délaissement de l'espace Ksourien qui se trouvent en état de dégradation.

Ce sont toutes ces raisons qui ont suggéré la mise en place d'une charte visant à protéger, voire à renforcer son identité visuelle et à asseoir l'image de marque qui lui permettra d'assurer la mise en valeur de son cadre architectural et urbanistique tout en lui permettant de garder sa signature originale et authentique d'une ville oasis millénaire de l'Oriental marocain.

Afin d'atteindre les buts précités, et en concertation avec les communes et les Provinces concernées ainsi que les acteurs locaux qui ont une vision globale des actions à mener, cette charte vise principalement à sauvegarder et à valoriser la qualité architecturale de l'ensemble du tissu authentique des deux villes Debdou et Figuig d'une manière identique et authentique.

ARTICLE 39 : OBJECTIFS DE L'ETUDE

A- OBJECTIFS D'ORDRE GENERAL :

Le Maroc, pays des grandes traditions et aux affluents pluriels, disposant d'un patrimoine architectural aussi riche que diversifié, d'une valeur inestimable, œuvre pour la sauvegarde de son patrimoine culturel et pour son intégration dans un processus de développement durable.

Le patrimoine bâti étant l'une des composantes historiques de ce riche héritage historique séculaire, sa préservation et sa mise en valeur s'inscrit dans :

- Le Discours Royal relatif à la protection et la mise en valeur des tissus anciens ;
- Les objectifs du Nouveau Modèle de Développement ;
- Les objectifs de développement durable 17 ODD de l'ONU ;
- Les objectifs du Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine authentique dans les tissus anciens ;
- Les Dispositions du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire de l'Oriental.

B- OBJECTIFS D'ORDRE SPECIFIQUE :

Cette charte doit définir les prescriptions architecturales, techniques et paysagères de nature à préserver l'identité urbaine de la ville de Debdou et de la ville de Figuig en tant que ville historique.

Elle aura pour objectifs spécifique :

- La préservation du système urbain du Mellah, de la Kasbah ainsi que des Ksour ;
- La considération historique et de mémoire collective que représentent les équipements traditionnels, des remparts la palmeraie et des lieux emblématiques ;
- Le respect de l'architecture des maisons traditionnelles ;
- La préservation de l'intégrité du système constructif avec l'utilisation des matériaux locaux traditionnels ;
- La préservation et la valorisation des éléments architectoniques ;
- La sauvegarde du paysage naturel, avec toutes ses composantes, constituant avec le paysage urbain un ensemble cohérent.

ARTICLE 40 : Présentation de l'aire de l'étude :

L'aire de la présente étude englobe la totalité du tissu authentique dans les villes de Debdou (notamment le Mellah et la Kasbah) et Figuig (les 7 Ksour), telle qu'elle sera délimitée d'un commun accord entre les principaux intervenants (Province de Taourirt, Province de Figuig, Communes de Debdou et Figuig Agence Urbaine d'Oujda etc..).

ARTICLE 41 : Documents mis à la disposition du contractant

- Les restitutions disponibles des aires d'étude ;
- L'étude relative à l'identification du patrimoine bâti dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda ;
- Plan d'Aménagement de la commune urbaine de Debdou et d'une Partie de sa zone périphérique ;
- Plan d'Aménagement de la commune de Figuig.

Ainsi que toutes les informations utiles dont dispose l'Agence Urbaine d'Oujda.

Il sera fourni, également, au titulaire, en cas de besoin, une attestation permettant de lui faciliter les contacts auprès des autres Administrations.

Ne sont pas concernés par ce paragraphe, les documents commercialisés par l'Administration. Ces derniers seront acquis et financés directement par le contractant.

ARTICLE 42 : Missions du contractant

Le contractant présentera une méthodologie globale abordant les divers aspects de la problématique posée et une articulation judicieuse entre les différentes tâches. Il devra aussi mener diverses investigations et études dans l'optique d'acquérir une connaissance parfaite du tissu, objet de l'étude, et ne peut formuler de réclamations basées sur une connaissance insuffisante des lieux.

Les axes sur lesquels repose la présente étude concernent trois phases principales correspondantes aux tâches suivantes :

- **Phase 1** : Analyse et diagnostic ;
- **Phase 2** : Synthèse du diagnostic et Charte Architecturale et Paysagère du tissu authentique de Debdou et Figuig;

- **Phase 3 : Edition Finale.**

- **Phase 1 « Analyse et diagnostic » :**

Cette phase constitue le pivot du projet dont le rendu sera constitué de 2 (deux) composantes :

- I. Rapport Diagnostic**

L'objet de cette phase consiste principalement en un travail d'investigations essentiellement sur le terrain qui permettra d'aborder les caractéristiques architecturales du tissu authentique en relation avec les contextes, physiques, historiques, socioéconomiques et culturels qui l'a vu naître et évoluer.

Ce rapport doit, dans un premier lieu, faire rappel l'approche méthodologique pour aborder l'ensemble des missions de cette étude. Ensuite, l'analyse doit porter sur :

- 1) Les fondements historiques**

Cette partie de l'étude traitera des grands traits de l'histoire urbaine du tissu authentique de Debdou et de Figuig comme un point de départ incontournable pour la compréhension de leur présent urbain d'une part et pour la sauvegarde de la qualité architecturale de leurs tissus authentiques d'autre part.

Cette analyse sera illustrée par des documents graphiques montrant la succession et la nature des changements intervenus au fil du temps et les évaluations inscrites dans l'aspect architectural.

- 2) Analyse du milieu humain**

Ce volet est fondamental dans la mesure où les caractéristiques démographiques, sociologiques et économiques sont déterminantes dans la compréhension de l'image architecturale actuelle. Il sera question de traiter :

- a. L'aspect démographique**

Il portera sur l'histoire du peuplement, l'évolution démographique, la structure et les caractéristiques actuelles du tissu authentique.

- b. L'aspect Socio-économique**

Ce volet s'attache à dévoiler les principales fonctions urbaines du tissu authentique de Debdou et de Figuig et leurs impacts architecturaux, en particulier les images que ces fonctions impriment au cachet architectural et qu'elles renvoient à l'observateur.

- 3) Analyse de la morphologie urbaine**

A travers l'analyse de la morphologie urbaine de ce tissu, on aura à connaître et à étudier les formes et les caractéristiques de la Kasbah , du Mellah ainsi que les 7 Ksours : la forme de la voirie, sa hiérarchisation et sa fonctionnalité, le parcellaire, le découpage du sol, les densités, les usages..., et les phénomènes qui en sont à l'origine : topographie, histoire, influence culturelle, économie, règles d'urbanisme, contexte socio-économique....

- 4) Analyse architecturale**

Cette partie de l'étude s'intéressera à l'analyse de toute architecture visible du tissu authentique et à la connaissance du vocabulaire architectonique déployé dans ses constructions. Cette partie sera bien illustrée en photos, croquis, plans, coupes, façades ...

Elle portera aussi bien sur l'habitat que sur les équipements publics, et ce à travers :

- La classification des caractéristiques générales des quartiers du tissu authentique ;
 - La classification des constructions ;
 - L'analyse de la typologie architecturale des bâtis;
 - La présentation des composantes structurantes des bâtis;
 - L'analyse architecturale détaillée des unités d'habitation, des équipements publics, des lieux emblématiques, de la muraille ...:
- a. Implantation
 - b. Analyse Géométrique
 - c. Analyse Spatiale – Fonctionnelle
 - d. Etude des Matériaux locaux de Construction
 - e. Analyse Des Systèmes Constructifs
 - f. Analyse Des Ouvertures
 - g. Analyse Des Eléments Architecturaux Spéciaux
 - h. Analyse Des Ornaments et Décorations
 - i. Analyse des textures.

L'analyse vise à décortiquer tous les éléments influant la composition et la production du cadre bâti à savoir : les formes, les couleurs, les ouvertures, les éléments architectoniques, les balcons et encorbellements, les portiques, les décorations et ornements, les hauteurs, l'appareillage des murs, les soubassements, les grilles de défense, les textures, etc.

Les éléments précités font office de canevas général de base (à titre indicatif) à suivre, à enrichir et à adapter par le contractant lors de ses investigations en fonction des spécificités de l'aire de l'étude et des différents quartiers composant le tissu authentique.

Chacun de ces éléments doit être pris comme unité et le tout comme système relationnel imbriqué en vue de sauvegarder le cachet architectural traditionnel de Debdou et de Figuig.

5) Analyse Paysagère

L'analyse vise à identifier et décrypter les éléments composant le paysage global dans son intégralité, en rattachant chacun d'eux à une ou plusieurs fonctions bien précises du paysage en tant que milieu de vie. Par exemple : les éléments végétal et minéral existants sur le site ou dans l'environnement du site, les cours d'eau, les voies de circulations et de liaison, les vues panoramiques et époustouflantes...

6) Analyse du processus de la sauvegarde architecturale

L'aspect architectural, urbanistique et paysager du tissu authentique de Debdou et de Figuig est intimement lié aux modes et processus de la sauvegarde architecturale.

Le cheminement de la reconstruction et la réhabilitation, les acteurs de la production architecturale, les procédures d'obtention des autorisations de reconstruire etc...Sont autant d'éléments d'appréciation qui permettent de mieux cerner le processus de la sauvegarde de l'aspect architectural traditionnel.

C'est un élément sur lequel on peut agir dans le sens de la valorisation de la qualité du cadre bâti urbain et partant l'amélioration de la qualité du cadre de vie des citoyens.

II. Cahier Photographique

Comme son nom l'indique, le cahier photographique devra illustrer, à travers des photos de haute définition, l'ensemble des styles architecturaux et tendances rencontrés au niveau de l'aire de l'étude. Il aidera à définir dans un premier temps les formes, les couleurs, les éléments architectoniques et les matériaux intéressants les plus rencontrés au niveau de l'aire de l'étude. Les iconographies devront être munies de commentaires.

o Phase 2 « Synthèse du Diagnostic et Charte Architecturale et Paysagère du tissu authentique de Debdou et Figuig » :

I. Rapport de Synthèse du Diagnostic

Les propositions et les recommandations présentées sur la base de l'analyse des données recueillies, relatives aux diagnostics effectués et aux recherches entreprises, se présenteront sous formes de prescriptions architecturales. Ce sont des orientations pratiques et opérationnelles concrétisant les spécificités du tissu traditionnel sous forme de normalisations techniques et esthétiques adaptées au contexte du tissu authentique.

Des propositions spécifiques doivent être présentées pour les espaces et les entités dont l'intérêt, justifie la sauvegarde, la mise en valeur ou la réhabilitation.

II. Charte Architecturale et Paysagère du tissu authentique de Debdou et Figuig

Le document de la Charte Architecturale et Paysagère du tissu authentique de Debdou et Figuig dont l'objet serait d'informer, de sensibiliser, d'encadrer, de conseiller les particuliers, les professionnels et les élus sur le cachet architectural traditionnel à sauvegarder et adopter, devra expliciter l'ensemble des orientations et recommandations arrêtées en commun accord avec l'Administration.

Pour compléter les actions stratégiques à une échelle plus directement perceptible par les habitants et usagers, la Charte Architecturale et Paysagère devra détailler une série de mesures simples à mettre en œuvre localement pour appliquer les principes retenus. Le document à valeur pédagogique est assorti de recommandations à l'usage des décideurs et des particuliers. Il est complété par un manuel de référence définissant les prescriptions architecturales à respecter (ces prescriptions doivent être suffisamment précis, exemple : référence de la nuance de couleur.)

A cet égard le document devra être hiérarchisé de manière thématique selon les aspects intrinsèques à l'aire de l'étude. Il devra être étoffé suffisamment en iconographie lisibles et compréhensibles, et accompagner de textes explicatifs accessibles à tous les usagers.

Les prescriptions et recommandations porteront sur :

1) Prescriptions urbaines et architecturales :

Les constats des lieux et les différentes analyses précitées permettront d'identifier les dispositions techniques pour la sauvegarde du paysage architectural du tissu authentique de Debdou et de Figuig.

Il s'agira de définir la structure de base de l'armature urbaine à préserver ainsi que les éléments d'architecture, les éléments architectoniques, les lois et règles géométriques de leur composition et conception, les méthodes et moyens de mise en œuvre, la nature des matériaux de construction à utiliser, les procédés ancestraux de construction. Ainsi, tout élément diagnostiqué en première phase en termes de morphologie urbaine et d'architecture doit être repris en cette phase en lui définissant les prescriptions adéquates afin de mettre en place un vocabulaire architectural approprié pour le tissu authentique de Debdou et Figuig.

2) Prescriptions paysagères :

Le contractant est tenu de faire des propositions relatives à chaque élément identifié et diagnostiqué lors de la phase du diagnostic en relation avec le volet paysager.

○ Phase 3 « Edition Finale »

Le titulaire doit, lors de cette phase, produire l'édition finale de la charte Architecturale et Paysagère ainsi que les brochures de sensibilisation :

III. Elaboration de la Charte Architecturale et Paysagère :

Il s'agit de la mise en forme du rendu final de la charte Architecturale et Paysagère dans sa version approuvée lors de la deuxième phase, et ce, selon une haute qualité graphique, de design et d'impression.

IV. Brochures de Sensibilisation :

Il s'agit d'élaborer des documents de sensibilisation et de vulgarisation (brochures en format A5) destinés à transmettre le contenu de la Charte Architecturale et Paysagère et paysagère aux différents intervenants dans la construction (Citoyens, Architectes, Promoteurs, Lotisseurs, Maâlerns et artisans, entrepreneur, société de matériaux de construction, etc.). Elles devront présenter de manière concise et compréhensible les orientations de styles architecturaux retenus moyennant des croquis, schémas, détails, photos, coupes/façades, simulations virtuelles, textes descriptifs, etc. Cette communication permettra l'encadrement des intervenants précité dans leurs constructions prochaines.

ARTICLE 43 : Délai d'exécution et consistance des livrables

La durée des études sera de **Dix mois (10) mois** (Ce délai ne comprend pas les délais de correction). Le contractant s'engage à démarrer les études dès réception de l'ordre de service de commencement des travaux. Le contractant devra respecter les délais de réalisation des missions décrites précédemment selon le tableau ci-dessous :

Phase de l'étude	Délai du rendu	Délai de correction par le Contractant	Nombre de copies à fournir pour chaque phase	Observation
phase 1 Analyse et diagnostic	4 mois*	1 mois	-10 copies des rapports provisoires de la phase 1 sur papier et sur DVD** ; -10 copies des rapports corrigés de la phase 1 sur papier et sur DVD.	S'agissant de deux milieux différents (Debdou et Figuig), par conséquent tous les rapports indiqués ci-contre doivent être présentés séparément (En séparant ceux de Debdou de ceux de Figuig).
phase 2 Synthèse du Diagnostic et Charte Architecturale et Paysagère du tissu authentique de Debdou et Figuig	5 mois*	1 mois	-10 copies de rapport provisoire de la phase 2 sur papier et sur DVD** ; -10 copies de rapport validé de la phase 2 sur papier et sur DVD.	
phase 3 Edition Finale	1 mois*	15 jours	-01 copie provisoire de la charte et 01 copie provisoire de la brochure de sensibilisation sur papier et sur DVD** ; -30 copies définitives de la charte et 50 copies définitives des brochures de sensibilisation en papier et sur DVD.	

****chaque fois que c'est nécessaire**

Le délai de correction du rendu, pour chaque phase, est défini chaque fois qu'il est nécessaire, à compter de la date à laquelle le contractant est saisi par courrier de l'A.U.O.

* Non compris les délais nécessaires pour les concertations, les réunions techniques administratives et les délais pour l'examen et avis des services techniques.

Pour toute raison valablement motivée et, d'un commun accord, le planning de travail pourra être révisé et adapté au cours de l'étude.

Il est à noter que chaque phase de l'étude sera sanctionnée par un ordre de service de commencement des travaux et sera soldée par une réception des documents y afférents.

Des ordres d'arrêts et de reprises peuvent être prononcés par l'A.U.O en commun accord avec le titulaire autant de fois que cela est nécessaire.

Dans le cas où le titulaire dépasse les délais préconisés dans le tableau ci-haut, il lui sera appliqué les pénalités conformément aux dispositions du présent marché.

dressé par
le Chef du Département des
Etudes



Le Directeur de
l'Agence Urbaine d'Oujda

EL HEBIL Said
Directeur de
l'Agence Urbaine d'Oujda
07 JUN 2023



Le soumissionnaire
(Signature plus la mention lu et
accepté manuscrite)

Bordereau des prix lot 1 : AOO N° 01 /2023 du 11 juillet à 10 heures

LOT 01 : l'élaboration de la charte architecturale et paysagère de l'habitat en milieu rural dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Ouida
En trois phases :

- **Phase 1** : RAPPORT DIAGNOSTIC ET ANALYSES
- **Phase 2** : LA CHARTE ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE
- **Phase 3** : EDITION FINALE DE LA CHARTE

Objet	Unité et Quantités	Montant en chiffre en DHMT
<u>ELABORATION DE LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DE L'HABITAT EN MILIEU RURAL DANS LE RESSORT TERRITORIAL DE L'AGENCE URBAINE D'OUIDA</u>	Forfait	
TOTAL TVA 20%		
TOTAL TTC		

Fait à _____ le _____

(Signature et cachet du concurrent)

Décomposition du montant global lot 1
de l'Appel d'Offres Ouvert AOO n° 01/2023 du 11 juillet à 10h

LOT 01 : l'élaboration de la charte architecturale et paysagère de l'habitat en milieu rural dans le ressort territorial
de l'Agence Urbaine d'Ouida
En trois phases :

N° DE LA PHASE	DESIGNATION DE LA PRESTATION	Unité de compte	Prix forfaitaire hors TVA
Phase 1	RAPPORT DIAGNOSTIC ET ANALYSES PREALABLES	F	
Phase 2	LA CHARTE ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE	F	
Phase 3	EDITION FINALE DE LA CHARTE	F	
Prix Total HT			
TVA 20 %			
Prix Total TTC			

Fait à _____ le _____
 (Signature et cachet du concurrent)

Bordereau des prix lot 2 : AOO N° 01 /2023 du 11 juillet 2023 à 10 heures

LOT 02: ELABORATION DE LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU TISSU AUTHENTIQUE DES VILLES DE DEBDOU ET FIGUIG

En trois phases :

- **Phase 1** : Analyse et diagnostic
- **Phase 2** : Synthèse du Diagnostic et Charte Architecturale et Paysagère du tissu authentique de Debdou et Figuig
- **Phase 3** : Edition Finale

Objet	Unité et Quantités	Montant en chiffre en DHT
<u>ELABORATION DE LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU TISSU AUTHENTIQUE DES VILLES DE DEBDOU ET FIGUIG</u> <u>(Provinces de Taourirt et Figuig)</u>	Forfait	
	TOTAL TVA 20%	
	TOTAL TTC	

Fait à le

(Signature et cachet du concurrent)

Décomposition du montant global lot 2

de l'Appel d'Offres Ouvert AOO n° 01/2023 du 11 juillet 2023 à 10h

LOT 02: ELABORATION DE LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU TISSUAUTHENTIQUE

DES VILLES DE DEBDOU ET FIGUIG

En trois phases :

N° DE LA PHASE	DESIGNATION DE LA PRESTATION	Unité de compte	Prix forfaitaire hors TVA
<u>Phase 1</u>	ANALYSE ET DIAGNOSTIC	F	
<u>Phase 2</u>	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU TISSU AUTHENTIQUE DE DEBDOU ET FIGUIG	F	
<u>Phase 3</u>	EDITION FINALE	F	
Prix Total HT			
TVA 20 %			
Prix Total TTC			

Fait à le

(Signature et cachet du concurrent)