

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° 3/2022/A.U.O
du 6 décembre 2022 à 10 heures**

CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

Ayant pour objet :

**L'ETUDE RELATIVE A L'ACTUALISATION DU PLAN
D'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE SAIDIA
(PROVINCE DE BERKANE)**

En deux phases :

- **Phase 1** : Diagnostic territorial, orientations de développement et d'aménagement et projet du plan d'aménagement à l'échelle 1/10 000 ;
- **Phase 2** : Mise en forme du dossier à soumettre au CTL « dont Plan à l'échelle 1/2000 et Règlement d'aménagement ».

Appel d'offres ouvert sur offres de prix n° 3/ 2022/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 de l'Appel d'Offres	2
ARTICLE 2 : Maître d'ouvrage	3
ARTICLE 3 : Pièces constitutives du marché.....	3
ARTICLE 4 : Validité du marché	3
ARTICLE 5 : Références aux textes généraux et spéciaux	3
ARTICLE 6 : Documents mis à la disposition du contractant.....	5
ARTICLE 7 : Objectifs de l'étude	6
ARTICLE 8 : Caractères et nature des prix	8
ARTICLE 9 : Impôts, Taxes, droits de timbre et enregistrement	8
ARTICLE 10 : Délais d'exécution.....	8
ARTICLE 11 : Composition de l'équipe	10
ARTICLE 12 : Obligations matérielles du titulaire	11
ARTICLE 13 : Réception partielle, provisoire et définitive de l'étude	11
ARTICLE 14 : Domicile du titulaire.....	12
ARTICLE 15: Modalités de paiement	12
ARTICLE 16 : Cautions - Retenue de Garantie	13
ARTICLE 17 : Pénalités	13
ARTICLE 18 : Nantissement	14
ARTICLE 19 : Résiliation du marché.....	14
ARTICLE 20 : Contentieux et litiges.....	15
ARTICLE 21 : Délai de notification de l'approbation.....	15
ARTICLE 22 : Assurance du titulaire.....	15
ARTICLE 23 : Protection de la main d'œuvre	15
ARTICLE 24 : Secret professionnel et propriété de l'étude	16
ARTICLE 25 : Incompatibilité	16
ARTICLE 26 : Cas de force majeure	16
ARTICLE 27 : Remplacement du personnel	16
ARTICLE 28 : Rédaction des notes et des procès-verbaux :	17
ARTICLE 29 : Protection des données personnelles :	17
ARTICLE 30 : Caractéristiques des prix et Quantités	17
ARTICLE 31 : Présentation de l'aire d'étude	18
ARTICLE 32 : Approche d'intervention	23
ARTICLE 33 : Missions du contractant.....	24
ARTICLE 34 : Documents à fournir.....	29
ARTICLE 35 : Modalités de concertation et de suivi.....	29
Bordereau des prix global.....	31
Décomposition du montant global	32

CLAUSES ADMINISTRATIVES ET GENERALES

ARTICLE 1 : Objet de l'Appel d'Offres

Le marché qui résultera du présent appel d'offres a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles sera réalisée l'étude relative à **l'actualisation du Plan d'Aménagement de la ville de SAIDIA**, conformément aux dispositions de la loi n°12.90 relative à l'urbanisme et ses textes d'application.

Le but étant de concevoir un cadrage réglementaire pour améliorer les conditions et les modes d'orientation et maîtriser l'urbanisation. Ce cadrage doit mettre en adéquation les contraintes, les problématiques et les objectifs assignés à l'aire d'étude, en prenant en considération les préoccupations mises en avant et les dispositions/orientations du nouveau Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU).

L'étude faisant l'objet de cet appel d'offres devra accorder la priorité à l'exploitation des études sectorielles et thématiques relatives aux différents aspects inhérents à l'évolution démographique, aux équipements d'infrastructure et de superstructure, au transport, au déplacement urbain, à l'activité industrielle et à l'environnement en évaluant leur impact sur le développement de la zone d'étude dans le cadre d'une vision globale.

De même, et dans le souci d'assurer la convergence entre les stratégies sectorielles, l'étude en question doit prendre en considération les divers projets et programmes réalisés et ceux en cours :

- Elaboration de la Stratégie de Gestion intégrée du Littoral ;
- Schéma Régional d'Aménagement du Territoire de l'Oriental (SRATO) ;
- Etude d'élaboration de la carte de vulnérabilité des côtes marocaines aux risques naturels et à la pollution marine accidentelle - Région de l'Oriental ;
- L'étude relative à l'Identification du Patrimoine Bâti dans le Ressort Territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda ;
- Carte d'Aptitude à l'Urbanisation de la Province de Berkane ;
- Etudes relatives aux SIBE de l'embouchure de la Moulouya ;
- Etude d'Habitat non réglementaire de la Province de Berkane ;
- Projet de la Station Balnéaire de SAIDIA ;
- Programme de mise à niveau urbaine de la ville de SAIDIA ;
- Programmes et projets d'habitat ;

- Programme de réhabilitation de la Kasbah et de valorisation de patrimoine bâtis ;
- Etude de protection de la ville de Saidia contre les inondations ;
- Plan d'Action Communal (PAC) de la ville de SAIDIA ;
- Projets structurants initiés par les Pouvoirs Publics ;
- Projets et études menés et réalisés par les différentes instances, organisme et institutions nationales et internationales.

ARTICLE 2 : 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 3 : 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 Rabi 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 4 : Validité du marché

Le marché découlant du présent appel d'offres ne sera valable, définitif et exécutoire qu'après son approbation par le Directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda et son visa par le Contrôleur de l'Etat auprès de l'Agence Urbaine de Oujda, lorsque le visa est requis.

ARTICLE 5 : 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. Les dispositions du présent C.P.S ;
17. 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 ;
18. Le bordereau des salaires minimums applicable dans le Royaume du Maroc ;
19. Les textes législatifs et réglementaires concernant l'emploi, la sécurité et les salaires du personnel.
20. 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 ;
21. Dahir n° 1-15-87 du 29 ramadan 1436 (16 juillet 2015) portant promulgation de la loi n° 81-12 relative au littoral ;
22. La Circulaire n°1058 du 1 Mars 2022 relative à l'approche renouvelée d'élaboration des règlements d'aménagement.

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.

L'étude est également tenue de prendre en considération les options proposées dans le projet de code de l'urbanisme en vue de prévaloir la vision future de ces documents et de prêcher l'approche participative et concertée.

ARTICLE 6 : Documents mis à la disposition du contractant

Le maître d'ouvrage 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 d'étude :

- Accès au Géoportail de l'AUO ;
- Règlement relatif au Géoportail National (Nouvelle nomenclature) ;
- La restitution de l'aire d'étude ;
- Le plan d'aménagement de la ville de SAIDIA homologué en date du 04/04/2013 et publié au B.O le 15/04/2013 ;

- Le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) du Grand Berkane (en cours d'étude) ;
- L'étude relative à l'identification du patrimoine bâti dans le ressort territorial de l'Agence Urbaine d'Oujda ;
- Etude sur l'habitat non réglementaire dans la Province de Berkane ;
- Schéma Régional d'Aménagement du Territoire de l'Oriental (SRATO) ;
- Toutes les informations utiles dont dispose l'Agence Urbaine d'Oujda ou qui lui seront transmises par la Province et la commune de SAIDIA.

Il sera fourni, également, au titulaire la circulaire ministérielle n° : 005/DUA/SJ du 17 Janvier 1994 relative aux plans d'aménagement, ainsi qu'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 7 : Objectifs de l'étude

La présente étude vise principalement l'élaboration d'un Plan d'Aménagement souple et fiable, qui prend en considération les spécificités du territoire de la ville de SAIDIA et qui permet l'impulsion d'une dynamique de mise à niveau globale et durable.

Il revient à ce plan de préciser les moyens à mettre en œuvre pour consolider la vocation de l'aire d'étude déjà arrêtée par le SRAT, maîtriser l'étalement urbain, coordonner son offre de déplacement et corriger ses disparités spatiales, sociales et économiques.

De même, ledit PA doit fixer les mesures de préservation aussi bien des zones naturelles que patrimoniales, afin d'assurer les conditions d'un développement durable dans le territoire de la ville de SAIDIA.

Le plan d'aménagement objet d'actualisation doit plaider une composition nouvelle de nos espaces où qualité, compatibilité, mixité et cohérence seront la devise. Il doit concrétiser la stratégie de développement déjà définie par le SRAT et le SDAU de la zone d'étude et déterminer les conditions permettant d'assurer :

- Le respect des dispositions/orientations du SRATO et du SDAU de la Province de Berkane ;
- L'inscription dans les stratégies sectorielles engagées ou en cours ;
- L'intégration dans une politique urbaine d'amélioration de l'Habitat ;
- La consécration d'un urbanisme prévisionnel plus souple et plus incitatif ;
- La conciliation entre l'aménagement, développement et la préservation ;

- La consolidation de la vocation de l'aire d'étude telle qu'elle est définie par le SRATO et le SDAU ;
- La préservation du littoral, des cordons dunaires, des zones forestières et le site d'intérêt biologique et écologique (SIBE) ;
- La révision des propositions d'aménagement de gestion et de règlement des interventions au sein de la zone d'étude ;
- La cohérence entre la morphologie urbaine et le paysage naturel ; et la bonne articulation et complémentarité entre l'espace bâtis et les zones sensibles,
- L'intégration des principes de l'efficacité énergétique et de rationalisation d'usage des ressources hydriques dans les projets relatifs aux équipements d'infrastructure et de superstructure, et dans les modes d'aménagements ;
- La mise en place d'une armature cohérente et structurée favorisant l'échange inter-spatial entre les différentes entités de l'aire de l'étude et ce, dans le cadre d'une complémentarité entre les fonctions et les spécificités de chacune de ses composantes ;
- La définition d'un programme des équipements nécessaires structurants et de base pour combler, éventuellement, le déficit existant ;
- La structuration des secteurs d'habitat existant sous diverses formes permettant d'avoir une mixité sociale ;
- La mise en place d'un programme de projets socio-économiques, industriels, agricoles et touristiques susceptibles de participer au développement de l'aire d'étude ;
- L'identification de projets intégrés d'importance stratégique visant le développement et la valorisation de l'aire d'étude ;

Les options d'aménagement de la ville de SAIDIA doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable tout en prenant en compte :

- les richesses hydrauliques, halieutiques, les potentialités écologiques et les spécificités environnementales de la zone d'étude ;
- les objectifs fixés par l'Etat en matière du développement durable et d'efficacité énergétique au niveau de la zone d'étude ;
- les besoins identifiés des différents acteurs locaux.

Cette démarche permettra ainsi, l'élaboration d'un support de planification qui fixe les modes d'utilisation de l'espace et qui respecte les vocations de l'aire d'aménagement en tenant compte des potentialités actuelles et futures, et cela afin de pallier aux dysfonctionnements majeurs et préserver l'environnement existant.

ARTICLE 8 : Caractères et nature des prix

Le marché découlant du présent appel d'offres est un marché à prix global forfaitaire. Les prix du marché qui résultera du présent appel d'offres 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 ledit 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 marché, dont notamment la taxe sur la valeur ajoutée et la retenue à la source pour les contribuables non-résidents.

ARTICLE 9 : Impôts, Taxes, droits de timbre et enregistrement

Il est à préciser que le titulaire du marché devra 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'acquiesce 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 10 : Délais d'exécution

La durée de l'étude est fixée à **neuf mois (09 mois)** non compris les délais des corrections des rendus. Le titulaire s'engage à démarrer les études, après réception de l'ordre de service de l'Agence urbaine d'Oujda.

La durée de réalisation de l'étude sera ventilée comme indiqué dans le tableau ci-après :

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}	<p>1-Un rapport de diagnostic territorial comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un rappel de la méthodologie globale, ▪ Une analyse détaillée ▪ Les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces dont le croisement final permettra de disposer d'une image prenant en considération l'ensemble des dimensions à traiter selon la matrice SWOT, ▪ Orientations d'Aménagement. <p>2-Une évaluation de mise en œuvre de l'ancien Plan d'Aménagement en termes de mutations urbaines, d'équipements réalisés, de voirie engagée et de zones urbaines valorisées, les règles d'utilisation du sol contenues dans le règlement d'aménagement doivent, à leurs tours, être analysées ;</p> <p>3-Plan d'Occupation du Sol (POS) format QGIS ;</p> <p>4-Variante du plan d'aménagement à l'échelle (1/10000) ;</p> <p>5-Mouture du Règlement d'aménagement ;</p> <p>6-Synthèse du rapport de diagnostic en langue arabe ;</p> <p>7-Module SIG (QGIS) comportant des cartes thématiques ;</p> <p>8-Simulation en 3D de la ville.</p>	<p>10 en versions provisoires + 4 DVD Chaque fois que c'est nécessaire</p>	4 mois*	<p>10 en version définitive + 4 DVD</p>	<p>1 mois (<u>chaque fois que c'est nécessaire</u>)</p>
2 ^{ème}	<p>-Plan d'aménagement (1/2000) ;</p> <p>-Règlement d'aménagement ;</p> <p>-Rapport justificatif (français & arabe) ;</p> <p>-PA format DWG, format QGIS, image Raster géo-référencé</p> <p>-Simulation en 3D de la ville ;</p> <p>-Atlas cartographique thématique.</p>	<p>10 pour concertations + 4 DVD (PA format DWG, format QGIS, image Raster géo-référencé) Chaque fois que c'est nécessaire</p>	5 mois*	<p>50 pour CTL + 4 DVD (PA format DWG, format QGIS, image Raster géo-référencé)</p>	<p>1 mois (<u>chaque fois que c'est nécessaire</u>)</p>
Total			9 mois*		

Le délai de correction du rendu, pour chaque phase, est d'un **(01) mois** à chaque fois qu'il est nécessaire, à compter de la date à laquelle le contractant est saisi par courrier de l'AUO.

* 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'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.

ARTICLE 11 : Composition de l'équipe

Pour mener à bien les différentes tâches de l'étude, l'équipe d'intervention à mettre en place doit être pluridisciplinaire et cohérente, dirigée par un chef de projet ayant une expérience confirmée en matière de l'urbanisme, d'élaboration et de suivi d'études similaires.

Le Chef du projet qui doit avoir un profil Architecte assurera la direction technique et la coordination entre les différents membres de l'équipe et veillera à ce que toutes les tâches prévues dans chaque phase de l'étude soient exécutées dans leurs délais. Il sera, en outre, chargé de diriger la présentation des travaux pendant les journées de concertation. Il sera considéré comme le seul interlocuteur du maître d'ouvrage.

Un Chef du projet :

- **Un Architecte Urbaniste ou Architecte**

Le reste de l'équipe doit être composée nécessairement des profils suivants :

- Un Spécialiste en géographie urbaine ou économie urbaine ;
- Un Ingénieur en environnement ;
- Un Spécialiste en démographie ;
- Un Ingénieur en génie civil ou VRD ;
- Un Urbaniste si le chef de projet n'est pas un Architecte Urbaniste ;
- Un Ingénieur Géomètre Topographe ;
- Un Ingénieur SIG.

Le titulaire du marché objet de cet appel d'offres peut éventuellement proposer d'autres profils qu'il jugera nécessaire pour accomplir sa mission soit à son initiative soit à la demande du Maître d'Ouvrage du marché en question.

Le BET doit présenter un contrat légalisé pour chaque membre de l'équipe et leur présence sera obligatoire lors des réunions.

En cas de désistement d'un membre de l'équipe du titulaire, le chef de projet est tenu d'informer le maître d'ouvrage à cet effet et proposer un remplacement du profil en question pour validation du maître d'ouvrage.

Dans le cas où le chef de projet n'est pas le contractant, il devra être investi par ce dernier de tous les pouvoirs décisionnels techniques afférents à l'étude du plan d'aménagement en question.

Pour les non salariés l'équipe ne doit pas comprendre parmi ses membres des enseignants ne disposant pas de l'autorisation de participer aux études,

Pour les non salariés le BET doit présenter :

- Un contrat légalisé le reliant avec chaque membre de l'équipe définissant sa durée d'intervention.

- Ou l'engagement de l'intéressé de signer le contrat en cas d'attribution du marché au BET.

ARTICLE 12 : Obligations matérielles du titulaire

Le contractant prendra en charge :

- Les frais du personnel technique tels que : enquêteurs, dessinateurs et secrétaires engagés pour les besoins de l'étude ;
- Les moyens nécessaires aux déplacements des membres de l'équipe pour l'accomplissement de leurs tâches (enquêtes, travail sur le terrain, contacts avec les services techniques des différents départements administratifs) ;
- L'impression de l'ensemble des documents provisoires et finaux ;
- La réalisation d'un montage de diapositives sur le champ objet de l'étude ;
- La mise sur support informatique, compatible avec celui de l'administration, de l'ensemble des données collectées et documents écrits élaborés dans le cadre des études objet du présent appel d'offres.

ARTICLE 13 : Réception partielle, provisoire et définitive de l'étude

Le titulaire est tenu d'aviser l'AUO, par lettre recommandée, 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 de l'étude 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 études en conséquence.

- **Réception provisoire et définitive de l'étude:**

La réception provisoire et définitive sera effectuée après approbation définitive de l'ensemble des documents par les services compétents et par le Directeur de l'Agence Urbaine d'Oujda et l'envoi du PA à l'enquête publique.

ARTICLE 14 : 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 15: Modalités de paiement

Les paiements seront effectués après la réception partielle des phases de l'étude conformément aux spécifications de l'article 13.

Les paiements seront effectués par virements au compte bancaire ouvert au nom du titulaire au Maroc et après déduction de la retenue de garantie prévue à l'article 16 ci-dessous en 2 tranches :

- **Trente pour cent (30%)** du montant du marché, après validation des documents de la phase 1 : « Diagnostic territorial, orientations d'aménagement et projet de plan d'aménagement à l'échelle 1/10 000 » ;

Soixante-dix pour cent (70%) du montant du marché, après remise des documents finaux de la phase 2 : « Mise en forme du dossier à soumettre au CTL (Plan à l'échelle 1/2000 et Règlement d'aménagement) », et après la tenue de la réunion de la

CTL, lors de laquelle le BET sera tenu de présenter le projet du PA selon les modalités définies par l'Agence Urbaine d'Oujda.

Les décomptes des différentes phases établis en quatre exemplaires ne seront payés qu'après remise des documents dûment réceptionnés conformément aux dispositions du présent marché.

Les décomptes approuvés par l'autorité compétente doivent être arrêtés en toutes lettres, certifiés exacts et signés par le titulaire qui doit en outre rappeler l'intitulé exact de son compte courant postal ou bancaire.

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 **20 000,00 DH (Vingt 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

En cas de retard imputable au titulaire, une pénalité de 1/1000 du montant du marché par jour lui sera appliquée, pour chaque phase, et sera opérée sur le décompte. Toutefois, le montant global des pénalités pour retard est limité pour chaque partie des prestations à 10 % du montant de la rémunération correspondante, 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.

En plus, dans le cas où le livrable numérique relatif à la 2^{ème} phase (DWG et format QGIS) ne respecte pas les spécifications exigées par l'AUO, une pénalité de 30% du montant de la 2^{ème} phase sera appliquée.

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 des différentes phases 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 mentionnés 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'PAUO 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 (30j). 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'AOU 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'AOU 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 est 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

ARTICLE 31 : Présentation de l'aire d'étude

A- Contexte de l'aire de l'étude

La commune de SAIDIA fait partie des communes territoriales de la Province de Berkane. Ledit territoire jouit d'une localisation stratégique entre les deux grands pôles urbains de la région, à 65 km d'Oujda, 75 km de Nador.

Il est opportun de signaler que cette actualisation du Plan d'Aménagement s'inscrit dans le cadre des directives du Nouveau Modèle de Développement (N.M.D) et des visions déjà arrêtées par le SRAT de l'Oriental et celles du SDAU du Grand Berkane, notamment celles relatives à la ville de SAIDIA et son arrière-pays. Ce qui demande de rechercher une cohérence territoriale entre les différentes composantes de l'aire d'étude pour identifier les carences en matière d'infrastructure de base et d'équipement en vue de leur satisfaction tout en préservant les sites sensibles.

SAIDIA est située sur la côte méditerranéenne, à l'extrémité Est du littoral marocain sur la plage la moins polluée du pays et la plus grande avec plus de 14 kilomètres de sable. Ce littoral lui permet de jouer un rôle déterminant dans le développement touristique de la région de l'Oriental.

L'importance de cette station balnéaire réside dans sa position géographique. Elle est proche de l'Europe et des pays maghrébins et se trouve à proximité d'une part du Port Nador West Med et d'autre part de deux aéroports internationaux de la région : l'aéroport d'Oujda-Angad et celui de Nador-El Aroui.

Elle est limitée au Nord par la méditerranée, au Sud par les collines des Oulad Mansour, à l'Ouest par Oued Moulouya et à l'Est par les frontières Maroco-Algériennes.



Carte 1 : Situation de la ville de Saïdia selon le découpage administratif

L'aire d'étude sera définie conformément aux dispositions du SDAU de la Province de Berkane.

Le territoire de la ville de SAIDIA est caractérisé par un climat de type méditerranéen avec une influence saharienne au Sud.

S'agissant de la desserte viaire, l'aire d'étude est desservie par un réseau routier important ce qui lui procure une position stratégique à l'échelle nationale et régionale, à savoir : (selon l'arrêté du ministre de l'équipement, du transport, de la logistique et de l'eau N° 767.18 (19 mars 2018) définissant le réseau de la voirie Nationale, Régionale et Provinciale) :

- La RN17 : reliant SAIDIA à Smara en passant par Bouarfa et Errachdia ;
- La RN16 (La rocade méditerranéenne) : reliant SAIDIA à Tanger en passant par Nador et El Houceima ;
- La RP6000 : reliant SAIDIA à Madagh ;
- Ainsi que la RR612 et RP6010 reliant SAIDIA à Berkane via la RN16 et a RP6011 via la RN17.

Aussi, le SDAU de la province de Berkane prévoit l'aménagement du projet de ligne du chemin de fer reliant Nador à Oujda, et passant par Berkane (Plan Rail Maroc 2040) avec une ligne Berkane-Saidia et qui accompagnera le renforcement du réseau routier et favorisera davantage le désenclavement intérieur du territoire.

De même et toujours dans le cadre du renforcement des réseaux, des infrastructures structurantes et des connectivités, un Mégaprojet est en cours de construction avec un taux d'avancement de 70%, alors que l'achèvement des travaux est prévu fin 2022, à savoir le **Port Nador West Med**.

Ce grand projet est situé à 100 km à l'ouest de la ville de SAIDIA et constitue la pierre angulaire du développement, une locomotive et un levier stratégique pour la dynamique économique de l'Oriental, ce qui va impulser l'investissement, contribuer à la création d'emploi et de richesse à l'échelle de SAIDIA et son arrière-pays et à la province de Berkane toute entière.

1. Données démographiques :

Selon les RGPH de 2004 et 2014, la population de la ville de SAIDIA a évolué respectivement en passant de 3 338 à 8 780 habitants, réalisant ainsi un taux d'accroissement annuel moyen de 10.15%, ce qui dépasse foncièrement la moyenne régionale et nationale.

2. Habitat :

La ville de SAIDIA compte une Kasbah qui du 19ème siècle formant le principal vestige historique, elle a été construite par Hassan Premier, elle mérite d'être restaurée et sauvegardée.

Le centre colonial vient aussi meubler l'espace SAIDIA, donnant ainsi à la population de l'Oriental un petit centre d'estivage. Ce centre contient un nombre d'édifices de valeur, église, villas balnéaires et chalets de plage constituant des vrais témoins sur la qualité architecturale de cette époque.

Dans le cadre des projets Plan Azur, une charte architecturale et un CPA ont été mises en place par quartiers thématiques déclinés comme suit :

- La Marina avec un style d'inspiration Arabo-Andalouse ;
- La Méditerranée arabe avec un style d'inspiration de l'architecture des Médinas du Nord et les Ksours ainsi que leur vocabulaire ;
- La Méditerranée classique avec un style classique européen.

S'agissant de la typologie d'habitat dominante et d'après le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2014, le parc bâti de la ville de SAIDIA est constitué majoritairement par l'habitat économique du moment que 77% des ménages occupent un habitat de type maison marocaine.

Il importe de noter que SAIDIA est parmi les villes qui ont été déclarées des Villes Sans Bidonville (VSB) en 2008.

3. Activités économiques

Les activités économiques dans la ville de SAIDIA sont caractérisées généralement par des activités permanentes et d'autres saisonnières à savoir, le commerce, l'hôtellerie, la restauration... En effet, le commerce constitue la principale composante du revenu permettant d'une manière permanente à une grande portion de ménages de SAIDIA à subvenir à leurs besoins hebdomadaires ; cette activité leur procure des revenus supplémentaires et plus importants, en particulier en période estivale. Ceci explique l'intensité du tourisme de séjours, qui favorise la relance et l'émergence d'autres activités à caractère commerciale.

Connue par « la Perle bleue », SAIDIA présente des potentialités d'investissement importantes pour le secteur touristique et abrite déjà de grands projets touristiques (hôtels, résidence touristiques, complexe touristique, etc.) qui y se développent. SAIDIA dispose également d'un port de plaisance, d'une Kasbah construite à la fin du 19ème siècle et un arrière-pays très riche (Ras Al-Ma, Tafoughalt, Zegzel...).

Par ailleurs et malgré que la ville de Saidia soit un territoire ceinturé en partie par le bassin agricole de Triffa considéré comme la locomotive économique de la province, voir

même de la région, l'agriculture reste une activité secondaire vis-à-vis le tourisme et le commerce.

Pour ce qui est pêche maritime, la ville de SAIDIA dispose de nombreux petits navires et flottes pratiquant la pêche traditionnelle et la pêche côtière. De même, le littoral de SAIDIA figure parmi les territoires concernés par l'étude du Plan d'Aménagement Aquacole (PAA) qui vise à promouvoir le développement et la gestion durable du secteur, ainsi que l'utilisation rationnelle et équilibrée des espaces disponibles pour accueillir les activités aquacoles.

4. Foncier

En ce qui concerne le Foncier à la ville de SAIDIA, le statut privé est le plus dominant.

5. Couverture en documents d'urbanisme

En matière de couverture en documents d'urbanisme, la ville de SAIDIA est couverte par un plan d'aménagement homologué le 04 Avril 2013. En effet, ce document arrivera à son expiration en Avril 2023.

Aussi, un SDAU de la province de Berkane est en cours d'élaboration et qui est en phase de concertation réglementaire.

B- Traits saillants de la problématique urbaine et déclinaisons des objectifs spécifiques :

Durant les deux dernières décennies et plus particulièrement depuis le 18 mars 2003, date du discours royal historique à Oujda, la province de Berkane a connu des mutations structurelles grâce au lancement d'une stratégie globale de développement de l'Oriental qui s'appuie sur de nouveaux moteurs de croissance à savoir : le tourisme, l'industrie et l'agriculture.

Pour faire tourner ces nouveaux moteurs de croissance, une panoplie d'actions et de projets régionaux structurants à fortes retombées économiques et sociales ont été réalisés, tels que le dédoublement des routes Oujda-Saidia et de Berkane-Nador, l'aménagement de la rocade méditerranéenne, la mise en place de l'Agropole de Madagh, ainsi que la station touristique balnéaire de SAIDIA.

Cette station balnéaire dont les travaux ont été débutés en 2009 dans le cadre du Plan Azur lancé suite aux orientations de Sa Majesté Le Roi Mohammed VI, sa situation géographique très particulière et la présence d'un site à intérêt biologique sont autant d'éléments qui font d'elle une façade maritime en mutation.

Compte tenu de la diversité de son potentiels touristiques, la ville de SAIDIA peut jouer un rôle essentiel en participant au développement touristique répondant aux souhaits des investisseurs. Néanmoins, cette ville présentent un ensemble de

dysfonctionnements qui entravent son développement économique et social, ainsi que son rayonnement national et international.

Dans ce sens, la ville de SAIDIA a longtemps été désertée par les touristes nationaux et étrangers avant de diversifier récemment son offre et atteindre par la suite durant la haute saison un taux de remplissage hôtelier de 100%. Cependant, cette dynamique touristique saisonnière n'était pas suffisante pour permettre à SAIDIA d'allonger sa saisonnalité à toute l'année et revivifier le parc bâti délaissé de FADESA, d'autant plus dans l'absence d'autres activités économiques et sociales pouvant dynamiser la ville et son arrière-pays et changer l'image de « ville fantôme ».

De même, le secteur de la pêche artisanale à SAIDIA nécessite une intervention publique afin de pallier les problèmes y enregistrés surtout le manque d'infrastructures et des points de déchargements équipés, ainsi que la carence d'encadrement des pêcheurs et l'absence d'organisation en matière de production et de commercialisation.

D'un point de vue environnemental, le territoire compte le site de l'embouchure de Moulouya, inscrit sur la liste de Ramsar, sur une superficie de 4500 hectares et qui se présente comme une zone d'accueil de faune et flore classées comme espèces rares. Ce site comprend donc des habitats très fragiles qui courent un danger potentiel face à la pression humaine et l'urbanisation galopante. D'autre part, les zones boisées et les zones de dunes de la cote de SAIDIA ont été considérablement réduites par l'apparition du complexe touristique et le retrait de sable destiné à la construction, ce qui crée de graves problèmes environnementaux et menace la viabilité de l'écosystème.

Les documents d'urbanisme anciens et en vigueur ont permis l'ouverture de plusieurs zones à l'urbanisation. De plus, les dispositions d'aménagement de ces documents ne sont pas adaptées aux problématiques de mise à niveaux, de croissance, d'expansion et de mutations que vivent actuellement les différentes composantes spatiales de l'aire d'étude.

L'engagement d'une nouvelle démarche de planification visant d'une part, le contrôle de l'urbanisation et la préservation du littoral et des zones d'intérêt écologique, et d'autre part, la mise en cohérence du développement des entités spatiales de la ville de SAIDIA et leur mise à niveau urbaine, se justifie pleinement.

L'actualisation du PA de la ville de SAIDIA répondra donc à la volonté de mettre en place un document souple, cohérent et adapté aux changements profonds que connaît ledit territoire et ce, à travers une approche participative qui favorise l'intégration de tous les partenaires, les projets et les programmes sectoriels.

L'étude nécessite donc l'adoption d'une démarche méthodologique spécifique favorisant une meilleure convergence entre les principes d'urbanisme durable et de l'aménagement intégré, et ce dans le cadre d'une vision globale et exhaustive.

Cette démarche permettra de :

- Décliner la vision stratégique du SRATO et les orientations du SDAU à l'échelle de l'aire d'étude ;
- Assurer une complémentarité entre les différentes composantes spatiales de l'aire d'étude ;
- Concilier entre l'aménagement, le développement la préservation au niveau de ce territoire à vocation touristique ;
- Inscrire, au-delà des limites administratives, une vision globale d'aménagement et de développement intégrant aussi bien les nouvelles extensions urbaines que les grands projets structurants, en palliant aux insuffisances et aux disparités spatiales et sociales ;
- Favoriser la souplesse et la diversification des zones d'habitat pour répondre à la demande locale et gérer l'équilibre social de l'habitat ;
- Préserver le littoral et les zones d'intérêt biologique et écologique et essayer de concilier les usages touristiques avec la viabilité de l'écosystème ;
- Mettre en place un programme de projets socio-économiques, industriels, agricoles et touristiques susceptibles de participer au développement de l'aire d'étude ;
- Repositionner la ville dans la trame urbaine régionale et réussir cette mutation en rendant ce territoire attractif et compétitif, jouant toutes les fonctions d'une ville balnéaire à rayonnement international.

ARTICLE 32 : Approche d'intervention

1. Urbanisme durable

Pour réaliser un développement durable du territoire, l'urbanisme doit prendre en compte les aspects relatifs au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre environnemental. L'urbanisme durable pose comme hypothèse que la ville a certes besoin d'une croissance économique, mais que celle-ci doit être menée en respectant les critères du développement durable pour chacun de ses piliers : équité sociale, qualité environnementale, préservation des ressources et du patrimoine, ainsi que de la cohérence des territoires. Faute de quoi la croissance économique sera contre-productive et la ville n'atteindra pas ses objectifs indispensables à son attractivité.

L'urbanisme durable contribue, d'une part, à la consolidation des milieux urbains et, d'autre part, à l'émergence d'ensembles urbains conformes aux principes de collectivités viables ou de « smart growth cities » notamment :

- Le développement de façon à consolider les communautés ;
- La mixité des fonctions et le regroupement des différentes fonctions urbaines ;
- Un environnement bâti plus compact ;
- Une typologie résidentielle diversifiée et des unités de voisinage propices au transport actif ;
- La préservation des territoires agricoles, des espaces verts, des paysages d'intérêt naturel et sensibles ;

2. Approche participative pour un aménagement intégré

Afin de garantir à cette étude l'objectivité nécessaire, elle doit être menée dans un esprit de concertation et d'approche participative permettant la mise en relation des différents acteurs.

3. Cohérence et convergence des actions sectorielles

La déclinaison des actions contenues dans les stratégies et programmes sectoriels concernant l'aire de l'étude doit être abordée dans le cadre d'une vision globale permettant la cohérence et la convergence des programmes et projets arrêtés en vue d'asseoir un projet d'aménagement et de développement intégré.

La recherche de la cohérence territoriale à travers l'harmonisation et l'accompagnement des actions sectorielles doit ainsi constituer le défi majeur auquel le contractant doit apporter des propositions concrètes.

ARTICLE 33 : Missions du contractant

Les prestations à réaliser au titre du présent appel d'offres consistent à procéder tout d'abord par une meilleure connaissance de l'aire de l'étude. La mission du contractant doit inclure toutes les prestations techniques nécessaires à l'élaboration du plan d'aménagement depuis l'expression initiale de la problématique jusqu'à l'expression finale du projet de plan d'aménagement.

Les investigations se baseront sur l'analyse des problématiques territoriales déjà soulevés par le SRAT et le SDAU de la province de Berkane, sur les conclusions des N.M.D et sur toutes les études sectorielles et programmes engagés ou en cours, ce qui permettra d'arrêter les enjeux d'aménagement et de développement socio-économique et spatiale.

Les données analysées et traitées devront être illustrées par des éléments graphiques facilitant la compréhension des différentes questions (cartes, images satellites, photos aériennes, restitutions, graphiques etc...).

La finalité ultime de ce travail est la conception d'un document de planification incitatif, souple et porteur de projets, qui permettra d'atteindre les objectifs sus-énumérés.

Pour l'actualisation de l'étude, les différentes phases à développer par le contractant, se présentent comme suit :

Phase 1	:	Diagnostic territorial, orientations de développement et d'aménagement et projet de plan d'aménagement à l'échelle 1/10 000.
Phase 2	:	Mise en forme du dossier à soumettre au CTL « dont Plan à l'échelle 1/2000 et Règlement d'aménagement ».

Phase 1 : Diagnostic territorial, orientations de développement et d'aménagement et projet de plan d'aménagement à l'échelle 1/10 000

Le rendu de cette phase sera composé de :

1. Un rapport de diagnostic territorial comprenant :
 - a. Un rappel de la méthodologie globale,
 - b. Une analyse se basant sur l'exploitation et la capitalisation des données et des résultats du diagnostic déjà réalisé dans le cadre de l'étude du SDAU de la Province de Berkane, le BET doit les développer davantage afin de bien appréhender le contexte de l'aire d'étude et de mettre en évidence, par la suite, les enjeux majeurs susceptibles d'orienter l'actualisation du plan d'aménagement en question, il appartient au contractant d'identifier et de hiérarchiser les thèmes et les volets nécessitant des analyses approfondies au regard des spécificités du territoire ou des objectifs des acteurs,

Cette analyse doit aborder entre autres les axes suivants :

- Les enjeux économiques : les ressources et activités dominantes, les stratégies et acteurs, le portage de l'action économique, le développement de sites économiques, ;
- Le développement urbain : formes, organisation, maillage, densité, tendances de développement, contraintes spatiales, ... et l'intégration et la mixité urbaine ;
- L'habitat : le marché du logement, la densité, l'habitat social, les quartiers périphériques, l'habitat non réglementaire, les tissus anciens, les acteurs de l'immobilier, l'action publique, ... ;

- La desserte en équipements collectifs et services urbains et espaces publics ;
- Les déplacements, la mobilité et l'accessibilité : les modes de déplacement, la desserte, le transport collectif, le stationnement, ... ;
- Le foncier : les statuts existants, la consommation et la mobilisation du foncier, les besoins et ambitions des collectivités, les zones potentielles, les modes d'aménagement foncier... ;
- Les stratégies d'acteurs : propriétaires fonciers, acteurs économiques, stratégies communales, stratégies publiques ;
- La protection et la gestion des ressources naturelles et de l'environnement ;
- La prévention des risques et des nuisances et la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine.

Il ne s'agit donc nullement de réaliser une monographie descriptive et sectorielle mais d'apporter les éléments de cadrage nécessaire en mettant en exergue l'analyse croisée des différents aspects traités.

- c. Les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces dont le croisement final permettra de disposer d'une image prenant en considération l'ensemble des dimensions à traiter selon la matrice **SWOT**,
 - d. Orientations d'Aménagement qui contiennent des Orientations Sectorielles déclinées en texte et en schémas ; indiquant à titre d'exemple, l'affectation des différentes zones : les zones sensibles (patrimoine à préserver) , les zones à risque et les secteurs à développer ainsi que les principes de desserte ou de liaison, les espaces et équipements publics, les voiries et zones de stationnement, les espaces verts, etc. Une attention particulière doit être accordée au volet environnemental portant notamment sur les incidences des orientations du plan d'aménagement sur l'environnement et les mesures à prendre pour les atténuer le cas échéant.
2. Le contractant est amené à établir une évaluation de mise en œuvre de l'ancien Plan d'Aménagement en termes de mutations urbaines, d'équipements réalisés, de voirie engagée et de zones urbaines valorisées, les règles d'utilisation du sol contenues dans le règlement d'aménagement doivent, à leurs tours, être analysées ;
 3. Suite aux analyses et constats établis, le BET adjudicataire élaborera **le Plan d'Occupation du Sol (POS)** à une échelle appropriée et sous format compatible avec QGIS, à valider avec le maître d'ouvrage. Ce POS doit contenir toutes les composantes existantes de l'aire d'étude et les projets engagés (objet de choix de terrain, lotissements autorisés...). De même, il proposera une vision synthétique du territoire en mettant en exergue les potentialités, les tendances, les dynamiques

et les enjeux de développement, pour aboutir à la définition des orientations d'aménagement ;

4. Le contractant est appelé également, dans cette phase, à fournir **une première variante du plan d'aménagement à l'échelle (1/10 000)**. À ce stade, le BET doit mettre en exergue l'apport du présent projet en termes de Développement économique et touristique et de création de richesse, ainsi qu'en termes d'Aménagement (voirie structurante, équipements structurants, zonage...) et de Préservation des sites à valeur patrimoniale et naturelle ;
5. Mouture du Règlement d'aménagement qui définira les principales règles d'utilisation du sol et les différentes mesures de souplesse en se référant à la nouvelle Circulaire ministérielle relative à l'approche renouvelée d'élaboration des règlements d'aménagement. Ce règlement sera de nature souple et flexible et devra intégrer les dispositions du dernier paragraphe de l'article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, permettant d'introduire des modifications particulières au plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
6. Une synthèse du rapport de diagnostic en langue arabe ;
7. Un module SIG comportant des cartes thématiques (équipements publics, privés et d'intérêt général, contraintes physiques, zones non aedificandi, zones de boisement, zones irriguées, zones bâties, trame viaire existante...);
8. Simulation en 3D de la ville.

Les données de cette 1ère phase seront présentées sous forme de textes analytiques, de tableaux, de photos, de cartes et de graphiques commentés...

La durée nécessaire pour la réalisation de cette phase ne peut dépasser les **4 mois** à compter de la date de notification de l'ordre de commencement de la phase I. Toutefois, des réajustements peuvent être adoptés sans dépasser la durée globale de l'étude.

Phase 2 : Mise en forme du dossier à soumettre au CTL « dont Plan à l'échelle 1/2000 et Règlement d'aménagement »

Cette mission consiste à finaliser le projet de PA pour l'élaboration de la version du plan d'aménagement qui sera soumise à l'examen du Comité Technique Local (CTL) instituée par l'article n°20 du décret d'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme. Ladite version sera composée du **plan graphique à l'échelle 1/2000, du règlement d'aménagement** (Français), **d'un rapport justificatif** (en Arabe et Français) **ainsi que le PA numérisé et dématérialisé sous format QGIS restructuré selon le modèle propre à l'AUO**. A ce propos, l'Agence Urbaine d'Oujda s'est dotée de son Système d'Information Géographique qui permettra de consulter, gérer, archiver et stocker, facilement toutes les données géographiques. Le prestataire doit alors structurer les couches du plan d'aménagement sous forme de fichier de forme QGIS comme suit :

- **Pa_voie** : composée de deux couches. La première couche polygonale représentant la voie avec son emprise, et le deuxième linéaire représentant l'axe de la voie ;
- **Pa équipement** : couche polygonale qui représente l'ensemble des équipements du Plan d'Aménagement à savoir les administrations, les équipements sociaux culturels, les cimetières, les espaces verts, les équipements d'intérêt général, les mosquées, les places publiques, les équipements de sport, les équipements de santé, les équipements d'enseignement...
- **Pa_zonage** : couche polygonale qui représente l'ensemble des parcelles de zonages du Plan d'Aménagement ;
- **Pa_voirie** : couche polygonale qui représente l'ensemble des parkings, ronds point, chemin piétonnier et pont... ;
- **Pa_Limite** : couche polygonale représentant le périmètre d'aménagement de l'aire de l'étude ;
- **Pa_bornes** : couche ponctuelle représentant l'ensemble des bornes du Plan d'Aménagement ;
- **Pa_ZNA** : couche polygonale représentant les zones de servitudes non Aedificandi où toute construction est strictement interdite ;
- **Pa_servitudes** : couche linéaire représentant tout type de servitude (Exemple : servitude aéronautique...)
- **Pa_limite_secteurs** : couche linéaire représentant les limites entre secteurs dans le Plan d'Aménagement.

En plus des couches vectorielles, le prestataire sera amené à livrer à l'Agence Urbaine d'Oujda chacune des feuilles du PA sous forme d'image géo référencée (Export de la version DWG du Plan d'Aménagement en format image (Tiff, GeoTiff...)), avec une image géoréférencée de l'assemblage du Plan d'Aménagement.

Ces images seront superposées avec l'ensemble des fichiers de forme du Plan d'Aménagement afin de vérifier l'exactitude des données.

Il est à signaler que le BET est amené à adopter la nouvelle nomenclature préconisée par le Règlement relatif au Géoportail National.

Note importante :

Il est à noter que chacune des couches SHP doit avoir une table attributaire bien renseignée. Notamment, pour les couches des équipements, des voies et de la voirie, les tables d'attribut doivent comporter les données des tableaux de nomenclature affichées dans le Règlement (à savoir : l'état (existant/projeté), le nom de l'équipement, la description, l'observation... ainsi que toute données

utiles en relation avec la couche de données.). Concernant la couche du zonage, la table d'attribut doit comporter les champs : nom du zonage, code du zonage, description du zonage, observation, Hauteur maximale... et toutes autres informations utiles.

Le contractant devra, à ce niveau, remettre également au maître d'ouvrage une **Simulation en 3D de la ville** et un **Atlas cartographique thématique**.

Suite aux remarques et suggestions soulevées lors de la réunion du Comité Technique Local (CTL), le **maître d'ouvrage** devient le seul responsable à modifier et suivre cette étude conformément aux lois et procédures en vigueur.

La durée nécessaire pour la réalisation de cette phase ne peut dépasser les **5 mois** à compter de la date de notification de l'ordre de commencement de la phase II. Toutefois, des réajustements peuvent être adoptés sans dépasser la durée globale de l'étude.

ARTICLE 34 : Documents à fournir

Le titulaire devra remettre au maître d'ouvrage les documents provisoires et définitifs, sous format papier ainsi que sur support informatique.

Le titulaire est tenu de procéder à un archivage de tous les documents et données qu'il aura collecté et traités au cours de l'étude, le tout sur support numérique. (Fonds de plans, l'ensemble de la cartographie, fiches enquêtes, données saisies sur support informatique, applications développées, plaquettes de présentation et autres, ...);

1. Documents graphiques :

A l'achèvement de l'étude, le titulaire devra remettre à l'Agence Urbaine d'Oujda, sur support de la carte de synthèse aux échelles 1/2000 et 1/10 000 ou autres, ainsi que des plans d'assemblages, plaquettes, rapports,etc.

2. Support informatique :

L'ensemble des informations et données, collectées et traitées au cours de l'étude, doivent être présentées sur support informatique : disques optiques ou autres compatibles avec le matériel utilisé par l'Agence Urbaine d'Oujda ainsi que le fichier sous format DXF ou DWG rattachées aux coordonnées Lambert et au NGM selon une charte **de dessin unifiée spécifique à l'AUO**.

L'ensemble des supports dûment répertoriés sera remis à l'Agence Urbaine d'Oujda à la fin des études.

ARTICLE 35 : Modalités de concertation et de suivi

Il convient de préciser que la concertation autour du projet de plan d'aménagement s'organisera comme suit :

Bordereau des prix global
AO N° 3 /2022 du 6 décembre 2022 à 10 heures

ACTUALISATION DU PLAN D'AMENAGEMENT
DE LA VILLE DE SAIDIA (PROVINCE DE BERKANE)

En deux phases :

- **Phase 1** : Diagnostic territorial, orientations de développement et d'aménagement et projet du plan d'aménagement à l'échelle 1/10 000 ;
- **Phase 2** : Mise en forme du dossier à soumettre au CTL « dont Plan à l'échelle 1/2000 et Règlement d'aménagement ».

Objet	Unité et Quantités	Montant en chiffre en DH/HT
Actualisation du plan d'aménagement de la ville de Saidia (PROVINCE DE BERKANE)	Forfait	
	TOTAL TVA 20%	
	TOTAL TTC	

Fait à :

le :

(Signature et cachet du concurrent)

Décomposition du montant global

Appel d'offres AO n° 3/2022 du 6 décembre 2022 à 10h

ACTUALISATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE SAIDIA (PROVINCE DE BERKANE)

En deux phases :

N° DE LA PHASE	DESIGNATION DE LA PRESTATION	Unité de compte	Prix forfaitaire hors TVA
Phase 1	Diagnostic territorial, orientations de développement et d'aménagement et projet du plan d'aménagement à l'échelle 1/10 000	F	
Phase 2	Mise en forme du dossier à soumettre au CTL « dont Plan à l'échelle 1/2000 et Règlement d'aménagement »	F	
Prix Total HT			
TVA 20 %			
Prix Total TTC			

Fait à le

(Signature et cachet du concurrent)