



**Université Abdelmalek Essaâdi
Présidence
Tétouan**

Maître d'Ouvrage
Présidence Université Abdelmalek Essaâdi

Consultation Architecturale

N° 01CA2020

**Etudes Architecturales et suivi des Travaux de
Construction de la Faculté d'Economie et de Gestion à
Tétouan**

Programme de la Consultation Architecturale

SOMMAIRE

I – INTRODUCTION

II – SITUATION ET ACCES

III – LEVE TOPOGRAPHIQUE

**IV – ORIENTATIONS GENERALES ET ORGANISATION
FONCTIONNELLE**

V – EXIGENCES TECHNIQUES DU PROJET

VI – RECAPITULATIF DU PROGRAMME PHYSIQUE

VII– ESTIMATION

I. INTRODUCTION :

Sur une superficie au sol d'environ 9000 m², il est prévu la construction des bâtiments administratifs et pédagogiques de la Faculté d'Economie et de Gestion à Tétouan.

La présente consultation architecturale vise la réalisation de 5 bâtiments en R+1 comprenant les fonctions suivantes :

- Bâtiment Administratif d'une superficie de 369 m²,
- Bloc des affaires estudiantines, d'une superficie de 264m²,
- Département d'une superficie de 571m²,
- Bibliothèque d'une superficie de 580m²,
- Locaux sociaux d'une superficie de 255m²,

Ainsi que des aménagements extérieurs ; (passages piétonniers, espaces verts, parking de stationnement).

La superficie utile totale prévue pour la réalisation de l'ensemble des blocs constituant cette extension est de 2753m².

L'usage principal attendu de cette extension étant la création d'une nouvelle faculté pour la formation et le développement de la nouvelle compétence dans le domaine « d'Economie et de Gestion ».

La nouvelle extension objet du présent projet est un ensemble qui sera édifié pour assurer ces fonctions essentielles pour les étudiants à savoir :

- A- L'encadrement scientifique et pédagogique.
- B- La rencontre et l'épanouissement.
- C- Le développement de la recherche scientifique.

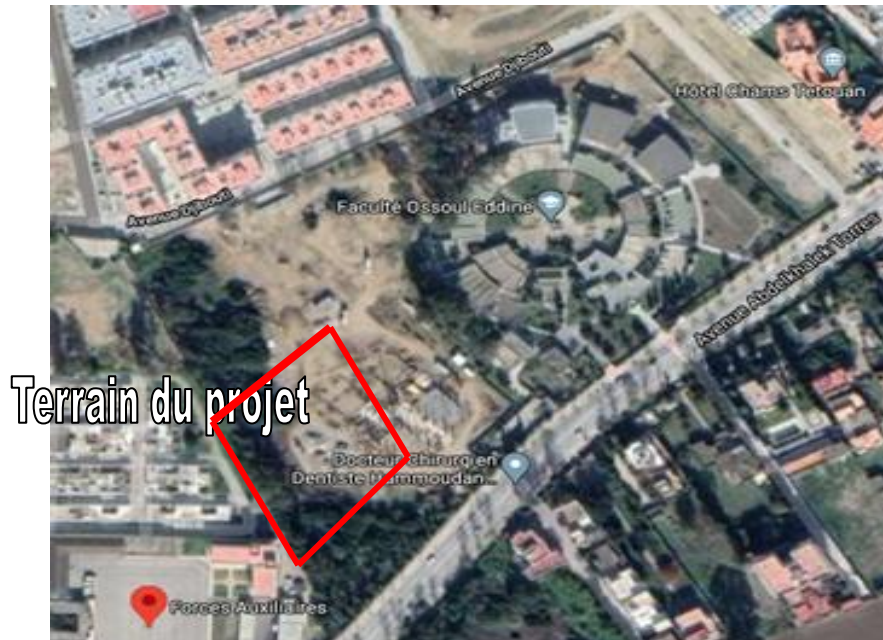
L'extension doit être conçue de façon à satisfaire toutes les exigences de fonctionnalité, de confort, d'économie et de sécurité.

II. SITUATION ET ACCES :

1. Situation du Projet :

Le projet sera implanté sur une parcelle objet du titre foncier TF 67646/19 appartenant au domaine privé de l'Etat et mise à la disposition de l'université pour la réalisation des extensions nécessaires.

Ladite parcelle se situe sur l'avenue Abdelkhalek Torres à Tétouan, dans le périmètre de la Faculté Ossoul Eddine.



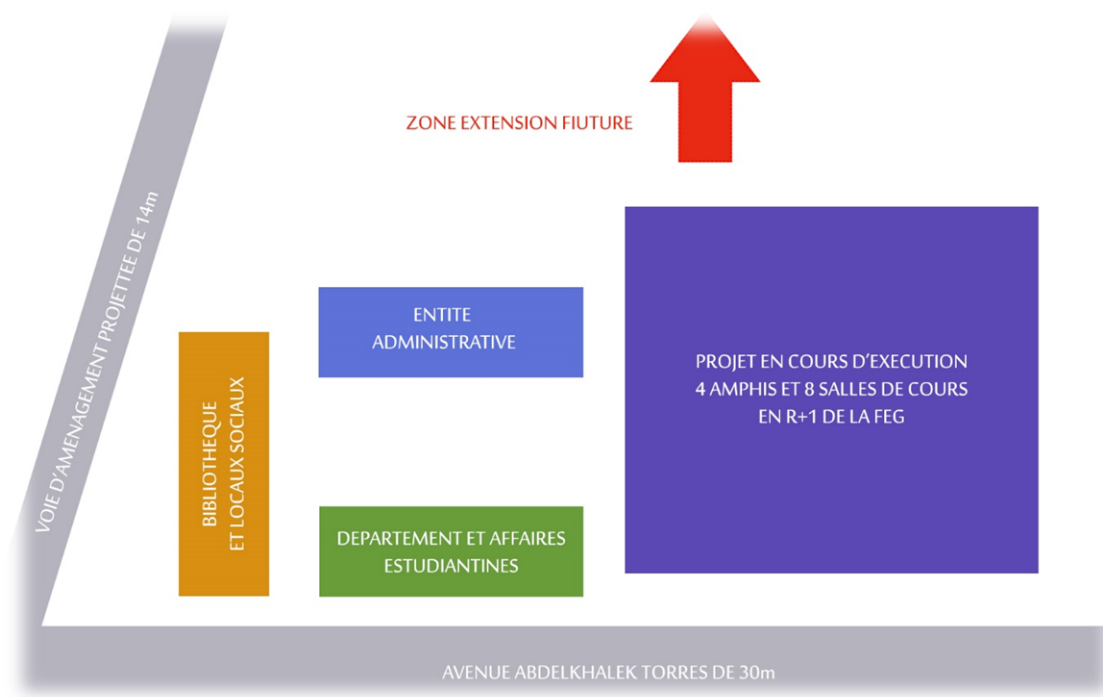
2. Accessibilité au projet :

Le projet doit être au minimum desservi par deux accès depuis l'avenue Abdelkhalek Torres, un accès carrossable à partir de la voie principale, marqué par un portail de la Faculté et un deuxième accès à partir de la voie de 14m prévue par le PA qui sera aménagé pour en tant qu'accès secondaire.

3. Topographie :

La topographie du site dédié au projet se caractérise par un terrain plat et un nivellement bas par rapport à la voie principale, ainsi, les architectes sont appelés à prendre cette donnée en considération lors de l'implantation de la cote seuil des bâtiments et la conception des aménagements extérieurs afin d'éviter les risques des inondations.

4. Proposition du plan de masse :



Les locaux administratifs et le département doivent être situés à l'entrée principale, et en partie inférieure du projet sera situé les affaires estudiantines, la bibliothèque et les locaux sociaux.

Ce plan de masse est donné à titre indicatif, néanmoins les architectes ont le libre choix de disposer les bâtiments en conformité avec la réglementation urbanistique et en respectant les contraintes techniques et fonctionnelles relatives à la hauteur, au dégagement, à la gestion des flux et à l'intégration urbanistique et architecturale dans le site d'implantation.

III. LEVE TOPOGRAPHIQUE :

(Voir document joint)

IV. ORIENTATIONS GENERALES ET ORGANISATION FONCTIONNELLE :

La proposition architecturale doit prendre en considération les éléments suivants :

- Intégration du projet dans son environnement et respect des spécificités locales ;
- Organisation générale des fonctions et des flux ;
- Fluidité, accessibilité, sécurité et intégration des personnes à mobilité réduite ;
- Optimisation des espaces de circulation et des divers réseaux (proximité des branchements) ;
- Façades sobres ;
- Choix de matériaux résistants, facile à entretenir et économique sans pour autant constituer un frein à l'innovation ;

- Respect des espacements entre les blocs pour éviter les vis à vis, création de séparations entre les zones calmes (Administration) et les zones bruyantes (Affaires estudiantines, Locaux de vie sociale) ;
- Optimisation énergétique et intégration des principes d'efficacité énergétique ;(privilégier une aération et ventilation naturelles des locaux)
- Les aménagements extérieurs et les espaces verts doivent constituer à la fois des espaces tampon et des jonctions entre les blocs.

ORGANISATION FONCTIONNELLE :

Les bâtiments composants la présente extension doivent être regroupés selon les entités fonctionnelles suivantes :

1. BIBLIOTHEQUE

DESIGNATION	NOMBRE	SURFACE UTILE EN m²		CAPACITE D'ACCUEIL	
		UTILE	TOTALE	UNITAIRE	TOTALE
1- BIBLIOTHEQUE					
Banque de prêt	1	12	12	2	2
Médiathèque	1	100	100	50	50
Salle de lecture pour étudiants avec rayonnage	1	200	200	130	130
Salle de stockage des livres avec rayonnage	2	100	200	-	-
Bureau Responsable	1	20	20	1	1
Bureau Collaborateur	1	16	16	2	2
Impression et reprographie	1	16	16	1	1
Bloc sanitaire	2	8	16	2	4
TOTAL PARTIEL 1 SURFACE UTILE			580	TOTAL CAPACITE	186

2. BATIMENT ADMINISTRATIF

DESIGNATION	NOMBRE	SURFACE UTILE EN m²		CAPACITE D'ACCUEIL	
		UTILE	TOTALE	UNITAIRE	TOTALE
2- BATIMENT ADMINISTRATIF					
Bureau du doyen	1	30	30	1	1
Bureau du vice Doyen	2	20	40	1	1
Bureau du Secrétaire Général	1	20	20	1	1
Bureau secrétariat	4	9	36	1	4
Bureau d'ordre	1	9	9	1	1
Bureau des Responsables	2	15	30	1	2
Bureau des Collaborateurs	8	18	144	2	16
Salle de Réunion	1	90	90	60	60
Sanitaire personnel H/F	2	10	20	4	8
Archives	5	10	50	-	-
TOTAL PARTIEL 2 SURFACE UTILE			369	TOTAL CAPACITE	86

3. DEPARTEMENT

DESIGNATION	NOMBRE	SURFACE UTILE EN m²		CAPACITE D'ACCUEIL	
		UTILE	TOTALE	UNITAIRE	TOTALE
3- DEPARTEMENT					
Bureau collaborateurs	2	9	18	1	2
Bureau pour enseignants	15	27	405	3	45
Salle de réunion	1	120	120	80	80
Sanitaire Enseignants	2	8	16	2	4
Salle de reprographie	1	12	12	-	-
TOTAL PARTIEL 3 SURFACE UTILE			571	TOTAL CAPACITE	127

4. LOCAUX SOCIAUX

DESIGNATION	NOMBRE	SURFACE UTILE EN m²		CAPACITE D'ACCUEIL	
		UTILE	TOTALE	UNITAIRE	TOTALE
4- LOCAUX SOCIAUX					
Salle de prière (hommes et femmes)	1	40	40	25	25
Buvette	1	65	65	20	20
Local pour les activités du BDE	1	120	120	80	80
Locaux pour tutorat parrainage des étudiants	1	10	10	2	2
Sanitaires	2	10	20	4	8
TOTAL PARTIEL 4 SURFACE UTILE			255	TOTAL CAPACITE	127

5. Blocs des Affaires Estudiantines

DESIGNATION	NOMBRE	SURFACE UTILE EN m²		CAPACITE D'ACCUEIL	
		UTILE	TOTALE	UNITAIRE	TOTALE
5- BLOC AFFAIRES ESTUDIANTINES					
Grande salle avec guichet	2	60	120	20	40
Bureau	6	16	96	2	12
Archives	2	10	20	-	-
Salle de reprographie	1	12	12	-	-
Sanitaires	2	8	16	2	4
TOTAL PARTIEL 5 SURFACE UTILE			264	TOTAL CAPACITE	52

LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Trois accès peuvent desservir le projet, à savoir :

- Portail d'entrée : carrossable avec barrière et cabine de surveillance
- Accès des piétons depuis l'avenue principale
- Un accès de secours sur la partie latérale/et ou arrière du site.
- Mur de clôture avec portail d'accès principale d'environ 500 ml

AMENAGEMENTS EXTERIEURS					
Parking (40 places)	-	-	1500		
Chemins piétonniers et places	-	-	2500		
Espaces verts	-	-	500		
TOTAL AMENAGEMENTS EXTERIEURS			4500		

V. EXIGENCES TECHNIQUES DU PROJET :

Les exigences architecturales définissent quantitativement et qualitativement l'espace, précisent des prestations d'ordre structurel, définissent les exigences de confort et font état des cadres réglementaires à respecter. Une réflexion sera menée pour la mise en place d'une conception qui traduit les éléments du programme en plan palpable répondant aux attentes du projet et aussi aux exigences actuelles en architecture moderne.

✓ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

La nouvelle extension est appelée à recevoir toutes les catégories du public, il est donc important que tous les locaux soient accessibles aux personnes à mobilité réduite étudiants, visiteurs comme personnels.

Les couloirs permettront le déplacement et la manœuvre des fauteuils roulants. On évitera au maximum les décrochements de plancher au niveau du sol. Une signalétique spécifique aux malvoyants sera installée pour leur permettre de se diriger dans le bâtiment.

Les rampes : Les rampes d'accès doivent avoir une pente inférieure à 5%. Lorsque la pente est supérieure à 4%, un palier de repos est nécessaire tous les 10 m. Il est recommandé de prévoir des mains courantes pour faciliter le déplacement de la personne handicapée. Un garde-corps préhensible est obligatoire le long à 0,40m de hauteur. Afin d'éviter que les roues de fauteuils roulants ne quittent la rampe.

✓ Exigences d'entretien

Les matériaux et composants doivent être faciles d'entretien et de remplacement, seront privilégiés les équipements et constituants qui répondent aux standards les plus couramment utilisés, sans pour autant constituer un frein à l'innovation.

Toutes les parties communes du bâtiment devront pouvoir être maintenues sans difficulté dans un état de propreté satisfaisant par des produits courants du commerce, et permettre en outre une désinfection éventuelle facile des surfaces intérieures. Sont particulièrement concernés les locaux communs et les cages d'escalier. L'accès pour l'entretien des surfaces vitrées sera, autant que faire se peut, rendu possible à du personnel non spécialisé. Le remplacement des vitres devra pouvoir se faire sans difficulté.

✓ Eclairage

Les performances suivantes sont légitimées tant par l'exigence de confort pour les utilisateurs que par la volonté d'économiser l'énergie électrique. Les locaux seront donc éclairés principalement naturellement. L'éclairage naturel direct est exigé pour les espaces recevant les étudiants et pour les locaux de convivialité et de rencontre.

Pour les espaces de travail et d'études, une protection solaire sera prévue. Le matériel utilisé sera conçu pour une utilisation fréquente. Il sera robuste et aisément remplaçable. Pour tout système d'éclairage zénithal, il sera préféré des ouvertures dont on étudiera l'orientation pour éviter un ensoleillement trop direct, plutôt qu'une protection solaire sur l'ouverture qui pourrait être difficile à réaliser. Un juste équilibre doit être trouvé entre les surfaces vitrées et les surfaces pleines.

✓ Confort thermique

L'isolation thermique doit être étudiée afin de limiter les coûts d'exploitation ainsi que la consommation d'énergies non renouvelables, différents systèmes peuvent être utilisés :

- Une enveloppe qui offre une haute performance en termes d'isolation : inertie du bâtiment, matériaux utilisés, etc. ;
- Une juste mesure entre les surfaces vitrées pour l'apport de lumière naturelle et les surfaces pleines ;
- Une attention particulière portée au système de ventilation mis en place dans les locaux le nécessitant, pour éviter les déperditions de chaleurs inutiles.

✓ La climatisation / ventilation

Les bureaux et les salles d'études seront équipés de climatisation, avec une ventilation naturelle ou mécanique à double flux pour assurer les conditions demandées en période chaude. L'implantation des locaux, leur orientation, l'importance des surfaces vitrées, ainsi que les protections solaires seront conçues en conséquence.

N.B:

- *Les bureaux administratifs seront climatisés.*
- *Les surfaces précitées comprennent circulations, sanitaires, escaliers, gaines, locaux techniques et autres locaux communs.*

VI. RECAPITULATIF DU PROGRAMME PHYSIQUE DU PROJET :

Description générale :

Il s'agit de la construction de 5 bâtiments de R+1, d'une surface hors œuvre Totale de 2753 m², de 500 m² pour espace Verts, et de 1500 m² pour le parking et 2500 m² de passages piétons et place répartie comme suit :

- **Bâtiment Administratif** : correspond aux bureaux, salle de réunion et des sanitaires pour le personnel administratif de la Faculté.
- **Département** : le bâtiment comprendra des bureaux pour les professeurs et une salle de réunions et un bloc sanitaire.
- **Bloc des Affaires Estudiantines** : c'est un bâtiment qui servira pour les affaires d'inscription des étudiants, il comprendra deux grandes salles avec des guichets, des bureaux et des archives.
- **Une bibliothèque** : ce bâtiment sera séparé des autres blocs, il sera composé de salles de lecture et d'un stockage, ainsi qu'un local pour la reprographie.
- **Les locaux sociaux** : une buvette, salle de prière et des sanitaires.

Ainsi, le programme physique du projet se développe sur 5 entités, dont les fonctions et superficies sont détaillées selon ce tableau :

DESIGNATION	NOMBRE	SURFACE EN m²	
		UTILE	TOTALE
1- BIBLIOTHEQUE			
Banque de prêt	1	12	12
Médiathèque	1	100	100
Salle de lecture pour étudiants avec rayonnage	1	200	200
Salle de stockage des livres avec rayonnage	2	100	200
Bureau Responsable	1	20	20
Bureau Collaborateur	1	16	16
Impression et reprographie	1	16	16
Bloc sanitaire	2	8	16
TOTAL PARTIEL 1			580
2- BATIMENT ADMINISTRATIF			
Bureau du doyen	1	30	30
Bureau du vice Doyen	2	20	20
Bureau du Secrétaire Général	1	20	20
Bureau secrétariat	4	9	36
Bureau d'ordre	1	9	9
Bureau des Responsables	2	15	30
Bureau des Collaborateurs	8	18	144
Salle de Réunion	1	90	90
Sanitaire personnel H/F	2	10	20
Archives	5	10	50
TOTAL PARTIEL 2			369
3- DEPARTEMENT			
Bureau collaborateurs	2	9	18
Bureau pour enseignants	15	27	405
salle de réunion	1	120	120
Sanitaire Enseignants	2	8	16
Salle de reprographie	1	12	12
TOTAL PARTIEL 3			571
4- LOCAUX SOCIAUX			
Salle de prière (hommes et femmes)	1	40	40
Buvette	1	65	65
Local pour les activités du BDE	1	120	120
Locaux pour tutorat parrainage des étudiants	1	10	10
Sanitaires	2	10	20
TOTAL PARTIEL 4			255
5- BLOC AFFAIRES ESTUDIANTINES			
Grande salle avec guichet	2	60	120
Bureau	6	16	96
Archives	2	10	20
Salle de reprographie	1	12	12
Sanitaires	2	8	16
TOTAL PARTIEL 5			264
TOTAL GENERAL SURFACE UTILE			2039
CIRCULATIONS ET MURS (35%)			713
TOTAL SURFACE HORS ŒUVRE			2753

VII. ESTIMATION DU PROJET :

Le budget prévisionnel maximum, hors taxes, pour la construction des Bâtiments administratifs et pédagogiques de la Faculté d'Economie et de Gestion à Tétouan est de **16 385 500,00DH HT**, y compris les aménagements extérieurs.

Budget H. T. global alloué au projet : 16 385 500,00 DH HT

Seize millions Trois cent Quatre vingt cinq mille Cinq cent dirhams HORS TAXE.

Surface la parcelle destinée au projet : 9000 m².

Surface Totale hors œuvre des constructions : 2753 m².

Surface Totale des aménagements extérieurs : 4500 m².

Les travaux concerneront les corps d'état suivants :

- ☞ Gros-œuvre
- ☞ Etanchéité
- ☞ Revêtement
- ☞ Menuiserie Bois – métallique – Aluminium
- ☞ Plomberie – sanitaire – ventilation
- ☞ Electricité – Climatisation – Protection incendie
- ☞ Peinture et vitrerie
- ☞ Aménagements extérieurs et clôture.