



CONSULTATION ARCHITECTURALE N°: 01/DH/BH/2026

**PROGRAMME DE LA CONSULTATION ARCHITECTURALE
RELATIF A LA CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE MULTISERVICE,
D'UNE BIBLIOTHEQUE ET D'UNE RESIDENCE POUR ETUDIANTS ET
ETUDIANTES SUR LE TERRAIN OBJET DU TITRE FONCIER N°
6207/03 D'UNE SUPERFICIE DE 1 Ha 47 a 90 ca A KSER EL KEBIR.**



I. PROGRAMME PHYSIQUE

Généralités :

Objet du projet : **construction d'un complexe multiservice, d'une bibliothèque et d'une résidence pour étudiants et étudiantes.**

- **Maitre d'ouvrage** : Ministère des Habous et des Affaires Islamiques
- **Situation** : Terrain situé à l'ouest de la ville de Kser El kebir relevant de la province de Larache, région de Tanger Tétouan el Hoceima.
- L'accès au site du projet est à partir de la route provinciale RP4404 reliant la RN1 et le centre de la ville Kser El Kebir.
- **Titre foncier** : **TF 6207/03**
- **Superficie du terrain** : **1 Ha 47 a 90 ca.**

Ce projet de construction du complexe multiservice, d'une bibliothèque et d'une résidence pour étudiants et étudiantes. S'inscrit dans le programme des projets sociaux prévues par le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques dans le cadre de la mise en œuvre des programmes et projets inscrits dans la stratégie de promotion du secteur (Al-Waqf) Vision 2032, incluant notamment la mise à niveau et la construction d'établissements sociaux et caritatifs relevant des Habous.

Ce nouveau projet comprendra quatre entités fonctionnant indépendamment les unes des autres, à savoir :

- ✓ **Complexe multiservice ;**
- ✓ **Bibliothèque ;**
- ✓ **Résidence pour étudiants et étudiantes ;**
- ✓ **Terrains de proximité et espaces verts.**

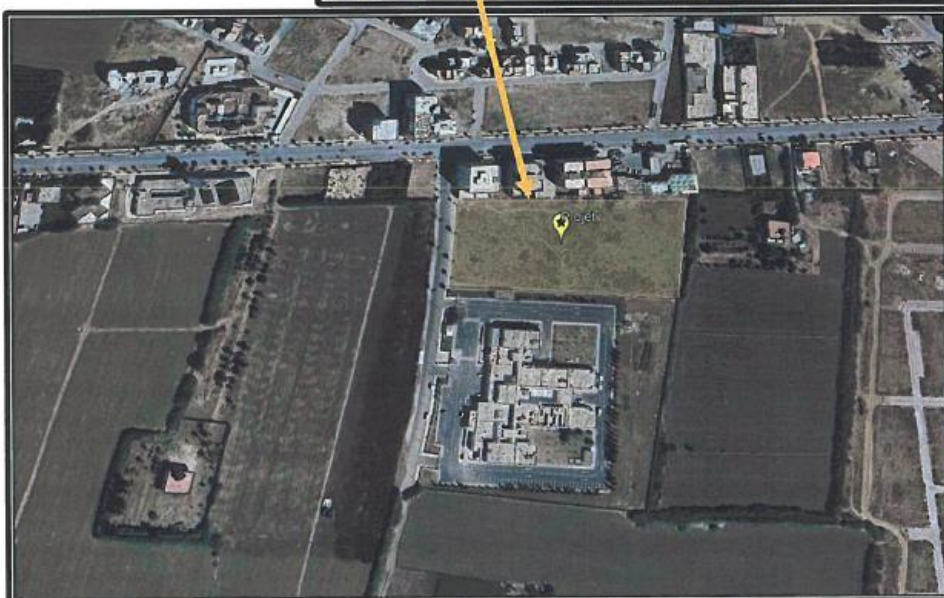
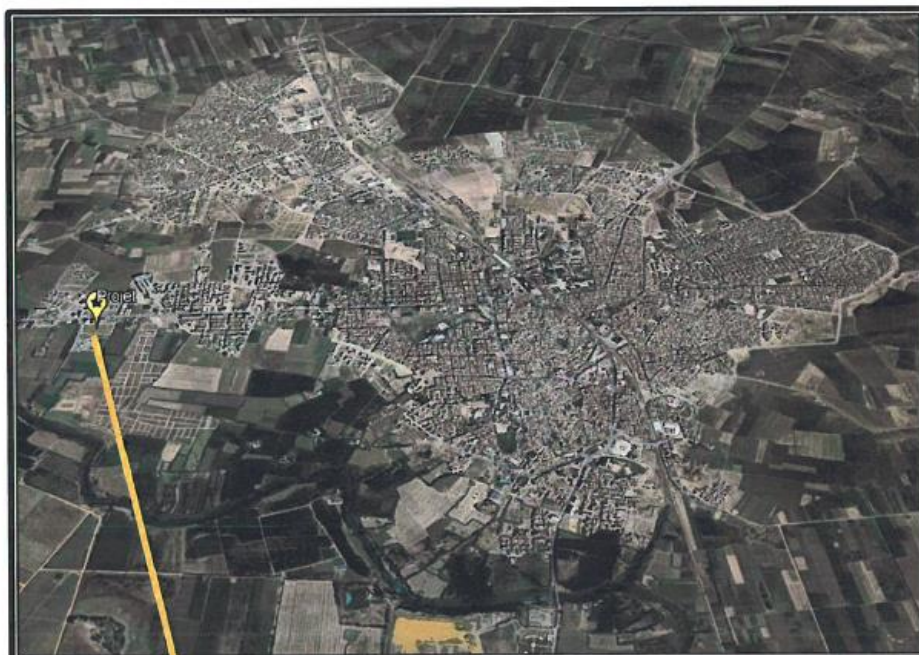
1- Site d'implantation du projet

1.1 Contexte physique et urbain

- Le projet est situé à l'ouest de la ville de Kser El kebir relevant de la province de Larache, région de Tanger Tétouan el Hoceima sur un terrain de titre foncier n° **TF 6207/03** et d'une superficie de **1 Ha 47 a 90 ca**, l'accès au site du projet est à partir de la route provinciale RP4404 reliant la RN1 et le centre de la ville Kser El Kebir.



Figure 1 :
Vue aérienne du site du
projet sur google earth.



1.2 Réglementation :

Le projet doit prendre en considération les règles générales urbaines et architecturales en vigueur.

II. Composantes du projet et sa consistance :

2.1 Résidence pour étudiants et étudiantes :

Espaces	Désignation des locaux	Quantité	Surface utile (m ²)
Accueil	Hall + Réception	1	15
Dortoir pour filles	Chambre de deux	40	800



	Bloc sanitaire (WC et douche en nombre suffisant) y compris pour PMR	1	100
	Buanderie	1	15
	Salle surveillante	1	20
Dortoir pour garçons	Chambre de deux	40	800
	Bloc sanitaire (WC et douche en nombre suffisant) y compris pour PMR	1	100
	Buanderie	1	15
	Salle surveillant	1	20
Administration	Bureau Directeur	1	20
	Bureau responsable financier	1	18
	Bureau assistant Socio-éducatif	1	18
	Bureau secrétariat		15
	Salle de prière	1	25
	Salle premier soin	1	9
	Bloc sanitaire (Femme+ Homme) y compris pour PMR	1	12
	Salle polyvalente (Salon..)	1	50
	Local technique	1	10
	Archive	1	20
Espaces Restauration	Réfectoire	1	350
	Bloc sanitaire	1	25
	Cuisine	1	200
	réserve	1	6
	Chambre froide	1	6
	Vestiaire	1	13
	Local technique	1	10
Totale surface utile (SUT)			2692
Circulation			540
Surface utile brute (SUT+ circulation)			3232

2.2 Bibliothèque

Espaces	Désignation des locaux	Quantité	Surface utile (m²)
Espace bibliothèque	Salle de lecture et de rayonnage pour 50 personnes	1	250
	Salle d'informatique pour 15 utilisateurs (espace jeune)	1	
	Espace pour enfant	1	
	Médiathèque + espace clos pour Malvoyant et Malentendant		
	bureau pour le responsable de la bibliothèque	1	
	bureaux de fonction (pour les cadres de la bibliothèque)	2	
	Bloc sanitaire hommes	2	
	Bloc sanitaire femmes	2	
	salle d'archives	1	

Espace restauration	Cafétéria + kitchenette	1	100
	Bloc sanitaire hommes	1	
	Bloc sanitaire femmes	1	
Totale surface utile (SUT)			350
Circulation			70
surface utile brute (SUT+ circulation et hall)			420

2.3 Complexe multiservice

Espaces	Désignation des locaux	Quantité	Surface utile (m²)
Services	Plateau bureau + salle d'archives + Bloc sanitaire	10	1000
	Commerce + Bloc sanitaire	10	500
Totale surface utile (SUT)			1500
Circulation			300
surface utile brute (SUT+ circulation et hall)			1800 m²

2.4 Terrains de proximité :

Espaces	Désignation des locaux	Quantité	Surface utile (m²)
Terrain de proximité	Terrain de sport	2	800
Aménagement extérieur	Espace de jeux pour enfants	1	50
Totale surface utile (SUT)			850 m²

III. Recommandations à suivre dans la conception du projet :

1. Indépendance fonctionnelle des entités à savoir :

- ✓ Complexe multiservices
- ✓ Bibliothèque ;
- ✓ Résidence pour étudiants et étudiantes ;
- ✓ Terrains de proximité ;

2. Les niveaux du projet : le projet peut être reparti sur les niveaux suivants :

- RDC ;
- RDC+1

3. Au niveau de l'intégration du projet dans son environnement immédiat :

- Implantation efficace des entités du projet sur la parcelle ;
- Le dispatching choisi doit attribuer à l'ensemble des entités une belle unité essentielle à la qualité architecturale et paysagère du projet ;
- Prévenir des parkings tenant en compte la surface offerte par le terrain ;
- Inscrire le projet dans un aménagement verdoyant, privilégier la circulation en placettes piétonnes.



4. Sur le plan architectural :

- Le plan doit répondre correctement au programme préétabli ;
- Les espaces recevant un grand public (la bibliothèque) doivent être conçues au R.D.C ;
- Les concepteurs sont appelés à prévoir une **aération naturelle** et à privilégier une bonne orientation.
- Respecter l'**accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)**.
- **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. Un garde-corps **préhensible est obligatoire le long à 0,40 m de hauteur**.
- **Accès et circulations** : Pour l'accueil du public, l'accès sera conforme à la réglementation de la sécurité incendie et sera au moins égale à 1,40 m de largeur minimale de passage ;
- Il est recommandé de prévoir la **superposition des salles de bains**, afin d'optimiser les différentes **gainages techniques et la structure porteuse**.
- Prévoir le nombre de gaines techniques nécessaire pour répondre aux besoins techniques du projet.

5.4 L'éclairage :

- Les locaux seront éclairés principalement naturellement. L'éclairage naturel direct est exigé pour les cages d'escaliers.
- Un juste équilibre doit être trouvé entre les surfaces vitrées et les surfaces pleines.

VI –BUDGET GLOBAL PREVISIONNEL DES TRAVAUX :

Le budget prévisionnel maximum pour l'exécution du projet est de : **30.000.000.00 dhs hors taxe maximum (trente millions de dirhams hors taxe)**.

