
Royaume du Maroc
Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme
Et de la Politique de la Ville

AGENCE URBAINE DE MARRAKECH



Appel d'offres ouvert N° 09/2013
Séance publique du 17/09/2013
À 11h00mn

**Elaboration du Plan de Développement du centre
de la commune rurale de Ghmat**

CPS et Termes de référence

..... 2013

Table des matières

Article 1	Objet de l'appel d'offres	5
Article 2	Références aux textes généraux	5
Article 3	Objet du plan De Développement	6
Article 4	Contexte de l'aire d'étude	7
Article 5	Approche d'intervention	9
Article 6	Missions du contractant	11
Article 7	Documents mis à la disposition du contractant	16
Article 8	Composition de l'équipe	17
Article 9	Rendus et délais d'exécution	18
Article 10	Caractéristiques des livrables	19
Article 11	Montant du marché et rémunération	20
Article 12	Modalités de concertation et de suivi	20
Article 13	Approbation et visa du marché	20
Article 14	documents constitutifs du marché	21
Article 15	Election du domicile du contractant	21
Article 16	Réception- Approbation	21
Article 17	Nantissement	22
Article 18	Nature des prix	
Article 19	Révision des prix	
Article 20	Cautionnement et retenue de garantie	22
Article 21	Assurance du contractant	22
Article 22	Droits de timbre et d'enregistrement	23
Article 23	Incompatibilité	23
Article 24	Sous-traitance	23
Article 25	Pénalités	23
Article 26	Résiliation du marché	24
Article 27	Retenue à la source applicable aux titulaires étrangers non-résidents au Maroc	24
Article 28	Secret professionnel et propriété des études	24
Article 29	Règlement des différends et litiges	25
Article 30	Bordereau des prix-Détail estimatif	25

Appel d'Offres Ouvert n° 09/2013

RELATIF A

**L'ELABORATION DU PLAN DE DEVELOPPEMENT DU CENTRE DE LA
COMMUNE RURALE DE GHMAT**

Appel d'offres ouvert sur offres de prix (séance publique) en application des dispositions du Règlement relatif aux conditions et formes de passation des marchés des agences urbaines.

Entre les soussignés :

Le Directeur de l'Agence Urbaine de désigné par « **le maître d'ouvrage** ».

D'une part

Et :

Monsieur en qualité

Agissant en son nom et pour son propre compte

Faisant élection de domicile :

Inscrit au registre du commerce de sous n°

Affilié à la CNSS sous n°

Titulaire du compte bancaire n°

Ouvert auprès de la banque :

En vertu des pouvoirs publics qui lui sont conférés, au nom et pour le compte du désigné ci-après par « **le contractant** »

D'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1. Objet de l'appel d'offres

Le présent appel d'offres ouvert a pour objet l'élaboration d'un nouveau plan de développement du centre chef-lieu de la commune rurale de Ghmat .

Le but étant de concevoir un cadrage réglementaire pour améliorer les conditions et les modes d'orientation et de maîtrise de l'urbanisation. Ce cadrage doit mettre en adéquation les contraintes et les problématiques de l'aire d'étude avec les objectifs à assigner audit territoire en prenant en considération les préoccupations mises en avant par les orientations du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

Article 2. Références aux textes généraux

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

- 1- Le Dahir n° 1.60.063 concernant l'extension des agglomérations rurales du 25 juin 1960.
- 2- Le dahir n°1-03-194 du 14 Rajeb 1424 (11 septembre 2003) portant promulgation de la loi n°65-99 relative au code du travail ;
- 3- Le dahir n°1-03-195 du 16 Ramadan 1424 (11/11/2003) portant promulgation de la loi n° 69-00 relative aux contrôleurs d'Etat, commissaires du gouvernement et Trésoriers payeurs auprès des entreprises publiques et autre organisme ;
- 4- Le dahir n°1-85-437 du Rabia II 1406 (20 Décembre 1986) portant promulgation de la loi n°30-85 relative à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) tel qu'il a été modifié et complété ;
- 5- Le dahir du 23 Chaoual 1367 (28 Août 1948) relatif au nantissement des marchés publics tel qu'il a été modifié et complété ;
- 6- Le règlement relatif aux conditions et formes de passation des marchés des Agences Urbaines ;
- 7- Le décret Royal n°330.66 du 10 Moharrem 1387 (21/4/1967) portant règlement général de la comptabilité publique, modifié par le dahir n° 1/77/629 du 25 Chaoual 1397 (9/10/1977) et complété par le décret n°2. 79.512 du 26 joumada II 1400 (12 mai 1980) tel que modifié et complété ;
- 8- Le décret n°2-03-703 du 18 Ramadan 1424 (13 novembre 2003) relatif aux délais de paiement et aux intérêts moratoires en matière de marchés de l'Etat ;
- 9- Le cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés de service portant sur les prestations d'études et de maîtrise d'œuvre (CCAG-EMO) passés pour le compte de l'Etat (CCAG-EMO), approuvé par le décret 2-01-2332 du 22 Rabii II 1423 (4 Juin 2002) ;
- 10- 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 ;
- 11- La circulaire n°222 D.CL/DAT/2 du 9 Moharrem 1401 du 17 Novembre 1980;
- 12- Le bordereau des salaires minimums applicable dans le Royaume du Maroc ;
- 13- Les textes législatifs et réglementaires concernant l'emploi, la sécurité et les salaires du personnel ;
- 14- La circulaire n°796SGP du 15 Avril 1953 portant application du dahir du 28 Août 1948 relatif au nantissement des marchés publics ;
- 15- La circulaire du Premier Ministre n° 397 Cab du 05 Décembre 1980 (27 Moharam 1401) relative aux assurances des risques situés au Maroc ;
- 16- La Décision du Ministère des Finances et de la Privatisation n°212 DE/SPC du 06 Mai 2005 fixant les seuils des actes soumis aux visas des contrôleurs d'Etat des Agences Urbaines ;
- 17- L'ensemble des textes spéciaux et documents généraux relatifs aux prestations à effectuer, rendues applicables à la date de passation du marché.

S'ajoutant à ces documents tous les textes législatifs et règlements en vigueur. 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.

Article 3. Objet du plan de Développement

L'objet du plan de développement se traduit par les éléments suivants :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone commerciale, zone agricole...
- Emplacement des zones d'activités spécialisées
- Fixation des principales liaisons et voies de circulation
- Les zones dans lesquelles toute construction est interdite
- Emplacements réservés aux places publiques, aux espaces libres et aux plantations
- Emplacements réservés aux édifices et services publics ainsi qu'aux installations de la vie sociale et collective notamment au souk et à ses annexes.
- Hiérarchisation des actions par ordre de priorité, tout en identifiant les moyens financiers et humains à mettre en œuvre.

Au-delà des différents aspects cités ci-dessus, ce document réglementaire d'utilisation et de gestion de l'espace doit mener et traduire une réflexion approfondie traitant de trois grandes thématiques « Habitat et cadre de vie », « Economie et développement » et « Mobilité urbaine ».

A cet effet, un intérêt particulier doit être accordé pour :

- concevoir un cadrage des conditions et des modes d'organisation, d'aménagement et de développement de l'urbanisation pour les dix années à venir, en vue de la revitalisation des secteurs urbains;
- privilégier un développement urbain maîtrisé, dans le respect du principe du développement durable en prenant en compte la dimension territoriale ;
- structurer l'utilisation de l'espace de manière à satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat et de services tout en intégrant la mixité sociale et fonctionnelle ;
- prévoir les activités économiques potentielles et d'intérêt général ;
- maîtriser les besoins en déplacements et mobilités tout en intégrant les principes d'accessibilité ;
- préserver les zones agricoles et naturelles, protéger les espaces forestiers ;
- prévenir les risques naturels, industriels et technologiques ;
- prôner les principes d'efficacité énergétique dans les modes d'aménagement.

Cette nouvelle expression de PDAR plaidera pour une composition nouvelle de nos espaces où qualité, compatibilité, mixité et cohérence seront les fondements. Ces principes favoriseront une réappropriation des territoires quelle que soit l'échelle ou la forme urbaine.

Article 4. Présentation de l'aire de l'étude

A- Contexte de l'aire de l'étude

1- Définition de l'aire d'étude

La présente étude couvre le centre chef lieu de la commune rurale de Ghmat, situé à 30km de la ville de Marrakech et à 3km de la RP 2017 reliant Marrakech à Tnine Ourika, relié par la RP 2010.

Relevant de la province d'Al Haouz, cette commune est délimitée au nord par les communes de Sidi Abdellah Ghiat, Tamazouzt, et Ait Faska, au sud par la commune de Tnine Ourika, à l'est par la commune d'Iguifrouane et à l'ouest par la commune de Tahanaout

2- Données géographiques

D'une superficie de 120km², la commune objet de l'étude se caractérise par la prédominance des plaines 60% de la superficie totale tandis que les montagnes occupent 40% de la superficie.

Cette commune se caractérise par un climat sec.

3- Population

Le nombre d'habitant de la commune est passé de 20460 habitants répartis sur 3069 ménages selon le recensement général de 1994 à 22805 habitants en 2004 répartis sur 3752 ménages soit un taux d'accroissement de 1,9%.

Quant à la structure de la population, elle fait ressortir une population jeune en général, et une forte présence des tranches comprises entre 15 et 64 ans.

4- Habitat et urbanisme

Le centre de Ghmat est constitué d'un noyau principal groupant les équipements structurants de la commune (caïdat, commune, centre de santé, école, collège, centre agricole, souk, poste...)

En plus de quelques habitations en R+2 et R+3 avec RDC commercial, ainsi que quelques douars qui entourent le centre (Ait Doukkali, Idgougan, Inzalim, Ait Oubouhou)

La commune est caractérisée par la prédominance de l'habitat de type rural et l'architecture traditionnelle.

5- Activités économiques

Le centre de Ghmat est riche en oliveraies, en culture céréalière (blé, orge...) et en pépinière.

En effet la richesse en eau et en terre fertile le prédispose à une activité agricole soutenue.

D'une superficie agricole utile (SAU) de 5587 ha correspondant à 40% de la superficie totale de la commune, l'agriculture demeure l'activité dominante dans la commune.

6- Foncier

64 ha des terrains de la commune appartiennent au Habous (dont 40ha sont localisé au niveau du centre), 858 ha sont des terrains Melk, et 3352 sont domaniaux.

7- Patrimoine historique

La commune de Ghmat présente un patrimoine historique important remontant à des dizaines de siècles qu'il faut préserver (Darih Al Mouatamid Ibn Abbad...).

Elle est considérée comme l'une des cités les plus anciennes du pays.

Cependant, cette commune a perdu son rayonnement d'antan après la fondation de la ville de Marrakech.

8- Document d'urbanisme en vigueur:

Le centre de la dite commune est doté d'un plan de développement en vigueur (homologué en 2003)

B- Traits saillants de la problématique urbaine

Nous rémunérons la problématique de la commune de Ghmat dans les éléments suivants :

- Le développement du centre est bloqué à l'est par une zone à classer site historique et à l'ouest par un grand cimetière, le développement spatial s'est trouvé donc canalisé linéairement avec la présence de plusieurs poches sporadiques de constructions.
- Une prolifération désordonnée de douars associée à l'insuffisance d'infrastructure ce qui contribue à l'insalubrité du centre et aussi à la défiguration du paysage architectural et environnemental.
- Située à 3km de la RP 2017 (reliant Marrakech à Tnine Ourika), le centre de Ghmat s'est développé au sein de son arrière pays tournant le dos à la route (paramètre important du développement économique).
- Considérée comme l'une des cités les plus anciennes du pays, Ghmat perdit son rayonnement avec la naissance de la ville de Marrakech. Aujourd'hui elle renferme un patrimoine matérialisé par l'existence des vestiges de l'ancienne cité enfouie, la mosquée historique, 9 mausolées ainsi qu'un patrimoine culturel (moussem Adgougan).
La mise en valeur de ce patrimoine occulté et marginalisé, peut générer un flux touristique important, ce qui contribuera à son développement économique.
- La majorité des terrains de la commune sont des terrains Habous, ceci contraint en grande partie son développement urbain.

Article 5. Approche d'intervention

1- Urbanisme durable

Il s'agit à travers l'étude du plan de développement dans toutes ses phases, de mettre en exergue les principes de l'urbanisme durable consistant en un processus par lequel tous les acteurs collaborent en vue d'intégrer des considérations fonctionnelles, environnementales et qualitatives afin de concevoir et de planifier un environnement qui :

- assure à la population des lieux de vie et de travail sûrs, sains et de haute qualité, propres à susciter un fort sentiment d'appartenance, de solidarité, de citoyenneté, d'équité sociale, d'intégration et d'identité ;
- crée les conditions d'une économie dynamique, équilibrée, ouverte à tous et équitable qui encourage la régénération urbaine ;
- traite les terrains comme une ressource précieuse qui doit être utilisée de la façon la plus efficace possible évitant ainsi le mitage des zones périphériques ;
- présente suffisamment de densité, d'intensité, d'activité et d'utilisation pour que les services tels que les transports publics soient viables et efficaces, pour que les temps de déplacements soient optimisés ;
- comporte des infrastructures de qualité et bien planifiées créant les conditions d'un niveau élevé d'activité sociale, culturelle et économique ;
- met en œuvre des approches modernes, économes en énergie permettant d'améliorer la qualité écologique de la zone urbaine ;
- respecte et met en valeur le patrimoine et le paysage.

2- Politique de la ville

Le plan de développement à travers ses options majeures doit constituer l'expression des fondements majeurs de la politique de la ville arrêtés par les pouvoirs publics et consistant en la production d'espaces de vies inclusifs, productifs et durables.

Les actions retenues par le plan de développement doivent constituer ainsi les fondements d'un projet de développement du territoire en question, totalement ou partiellement, dans le cadre d'une contractualisation et un partenariat à mettre en place par les différents acteurs permettant de favoriser la mutualisation des actions et des ressources dans le cadre d'une vision intégrée de développement.

3- Approche participative pour un aménagement intégré

Le plan de développement au-delà d'un outil de gestion et d'utilisation du sol, devrait contenir les notions de développement et d'équilibre et promouvoir un dialogue initié par les pouvoirs publics avec l'ensemble des partenaires, et ce, dans le but de mettre en place les conditions idoines pour une meilleure mise en œuvre des engagements pris par tout un chacun.

Ainsi, et 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 (institutionnels, privés, organisations de la société civile).

4- Cohérence et convergence des stratégies sectorielles

La déclinaison des actions contenues dans les stratégies sectorielles 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 la mise en œuvre des stratégies sectorielles doit ainsi constituer le défi majeur auquel les soumissionnaires doivent apporter des propositions concrètes en vue d'asseoir la vision de développement socio-économique recherchée qui soit portée aussi bien par les collectivités territoriales que par les différents acteurs publics et privés.

Article 6. 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, pour l'accomplissement des prestations techniques nécessaires à l'élaboration du plan de développement depuis l'expression initiale de la problématique jusqu'à l'expression finale du projet de plan soumis à l'enquête publique et aux délibérations des communes concernées.

La finalité ultime de ce travail est la conception d'un plan de développement souple, incitatif, porteur de projets, accompagnant et anticipant la dynamique urbaine dans le cadre du respect des objectifs et de l'approche d'intervention sus énumérés.

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

- Phase 1** : Diagnostic territorial et enjeux stratégiques
- Phase 2** : Orientations d'aménagement et élaboration du projet plan de développement
- Phase 3** : Mise en forme du dossier « Plan et Règlement d'aménagement ».
 - Mission I : Dossier « Plan et règlement d'aménagement à soumettre aux concertations locales réglementaires » ;
 - Mission II : Dossier « Plan de développement à soumettre à l'Enquête Publique EP et aux Délibérations Communales DC ».

Phase 1-Diagnostic territorial et enjeux stratégiques

Cette phase consiste en l'élaboration des études nécessaires à un diagnostic exhaustif et une analyse approfondie de la situation des zones urbanisées. Elle a pour objet d'appréhender l'aire d'étude afin de mettre en évidence les enjeux majeurs susceptibles d'orienter l'élaboration du plan de développement en question.

Les thèmes du diagnostic seront ceux nécessaires à l'expression des enjeux stratégiques. Il appartient au contractant d'identifier et de hiérarchiser les thèmes nécessitant une analyse fine en terme de diagnostic, que ce soit au regard des spécificités du territoire ou au regard des exigences de la réglementation en vigueur, en prenant en compte les évolutions prévues ou en cours et les besoins de l'aire d'étude.

Ce diagnostic doit également permettre d'établir, dans les phases suivantes, un projet stratégique, qui à son tour, se déclinera en orientations générales d'aménagement et de programmation, puis en dispositions urbanistiques opposables au tiers.

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

A titre indicatif, le diagnostic territorial abordera notamment :

- Les caractéristiques de la population : à travers l'élaboration d'une enquête ménage spécifique au secteur étudié.
- Les enjeux économiques : les ressources et activités dominantes, les stratégies et acteurs, le portage de l'action économique, le développement de sites économiques,...
- les modèles urbains: les formes urbaines, le maillage urbain, les densités, la composition urbaine, la mixité, l'intégration urbaine, la localisation des extensions urbaines et des équipements divers, les espaces publics... ;
- l'habitat, au-delà de la nécessité d'un espace de qualité : 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 proximité des équipements et des services ;
- les déplacements, la mobilité et l'accessibilité : les modes de déplacement, la desserte des quartiers nouveaux, le stationnement,...
- la question foncière : la consommation et la mobilisation du foncier, les exigences et ambitions des collectivités, les enjeux et contraintes spatiales, 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 de la ressource : économie sur les prélèvements, qualité des rejets, modes de gestion... ;
- la prévention des risques et des nuisances et la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine.

D'autres thèmes peuvent être arrêtés d'un commun accord entre le contractant et le maître d'ouvrage pour tenir compte des spécificités locales.

Suite aux analyses réalisées et aux constats établis, le bureau d'étude élaborera le Plan d'Occupation du Sol (POS), à une échelle appropriée, à valider avec le maître d'ouvrage, et proposera une vision synthétique du territoire en mettant en exergue les potentialités, les tendances, les dynamiques et les enjeux et par conséquent déterminera les besoins, les projections et les orientations à prévoir notamment, en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social, d'habitat, de déplacements et de transport, d'équipements et de services.

Les projections démographiques peuvent être approchées via des modèles mathématiques à arrêter d'un commun accord entre le contractant et l'administration.

Les données de cette 1ère phase devront être restituées sous forme d'un document de présentation composé de textes analytiques, de tableaux, de photos, de cartes et de graphiques commentés, et faisant référence également au bilan de la concertation lors de cette phase.

Un soin particulier devra être apporté à la traduction graphique pour donner une base commune d'analyse territoriale.

La durée nécessaire pour la réalisation de cette phase ne peut dépasser les 70 jours 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 arrêtée à 10 mois.

La méthodologie des enquêtes ménages à mener notamment l'enquête ménage est à soumettre à l'agence urbaine de Marrakech pour validation préalable dans 15 jours à compter de la date de l'ordre de service.

Phase 2 -Orientations d'aménagement et projet de plan de développement

Au cours de cette deuxième phase, le contractant contribuera à définir, en liaison étroite avec le maître d'ouvrage et en fonction des conclusions du diagnostic, des besoins recensés, des résultats des ateliers thématiques, des stratégies sectorielles, les perspectives d'évolution du territoire objet de l'étude.

Durant la phase 2, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être déclinées. Les

orientations sectorielles pourront se traduire de manière écrite et/ou par des schémas, indiquant par exemple, l'affectation des différentes zones, les principes de desserte ou de liaison, les espaces et équipements publics, les voiries et zones de stationnement, les espaces verts,

Une attention particulière doit être accordée au volet environnemental portant notamment sur les incidences des orientations du plan de développement sur l'environnement et les mesures à prendre pour les atténuer le cas échéant.

Une hiérarchisation des actions majeures proposées et également les conditions de leurs réalisations doivent être évoquées.

Ces orientations, en tant que réponse aux objectifs précités, et aux attentes des collectivités, des acteurs et des citoyens préciseront les modes, les démarches et les pratiques sectorielles et transversales à entreprendre et les échelonner dans le temps dont notamment :

- la composition urbaine comme enjeu : une conception urbaine alliant organisation, intégration et qualité pour une meilleure gestion des ressources (eau, espaces naturels, foncier, ...) ;
- un maillage équilibré entre les anciens quartiers et les nouveaux en vue de favoriser une accessibilité optimisée, des modes de déplacement en commun, une proximité des services et des équipements, ... ;
- la définition de seuils de densité en tant que principe de qualité et de compacité répondant aux enjeux du développement durable. Ces seuils pourront évoluer en fonction des contextes et des programmes attractifs pour assurer la continuité des formes urbaines ou pour mettre en valeur des éléments urbains attractifs ou performants ;
- l'optimisation du foncier : croisement entre les volumes nécessaires et les disponibilités, les possibilités de stratégies regroupées entre propriétaires fonciers, le recyclage d'assiettes foncières en friches, ... ;
- la mixité sociale et fonctionnelle traduite par une mixité des fonctions résidentielles et économiques quand il y a compatibilité entre elles dans un environnement adéquat, et une diversité des produits résidentiels principalement en matière de taille, de statuts et de clients ;
- les actions communales et intercommunales et les partenariats public-privé.

Cette phase sera couronnée par l'établissement du projet de plan de développement dont l'échelle sera proposée par le BET et validée par le maître d'ouvrage. Il s'agit de traduire en dispositions urbanistiques réglementaires opposables aux tiers, l'ensemble des orientations issues des phases précédentes.

Ce plan est l'outil réglementaire d'utilisation et de gestion de l'espace. Il définit les grands principes à mettre en œuvre pour assurer un développement durable axé notamment sur la diversité d'occupation des territoires, l'intégration urbaine, l'utilisation économe des ressources, l'organisation de la gestion des territoires et la valorisation du patrimoine.

Le plan sera accompagné d'un règlement qui définira les principales règles d'utilisation du sol, les formes urbaines, la densité par secteur, le minimum parcellaire, ...

Le règlement d'aménagement précisera les **adaptations mineures** à introduire et fixera les conditions d'octroi desdites adaptations compte tenu des échelles du plan de développement et des projets de détails, de la topographie du site et de la forme du parcellaire,

La durée nécessaire pour la réalisation de cette phase ne peut dépasser les 60 jours 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 arrêtée à 10 mois.

Phase 3-Mise en forme du dossier « plan de développement »

Mission I: Dossier « Plan de développement à soumettre aux concertations Locales réglementaires »

Cette phase consiste à finaliser le projet de Plan de Développement pour l'élaboration de la version qui fera l'objet d'examen des services de l'équipement et de l'agriculture. Ladite version sera composée du plan graphique à l'échelle arrêté d'un commun accord comportant le règlement d'aménagement et d'une note de présentation.

Ce travail devra être validé préalablement par le Maître d'ouvrage avant de le soumettre pour examen des services précités.

La durée nécessaire pour la réalisation de cette mission ne peut dépasser 30 jours à compter de la date de notification de l'ordre de commencement de la mission I de la phase III.

Mission II : Dossier « Plan de développement à soumettre à l'Enquête Publique et aux Délibérations Communales »

Suite aux remarques et suggestions soulevées par les services de l'équipement et de l'agriculture, le maître d'ouvrage en fera l'analyse, et la synthèse des observations à prendre en considération avant de les transmettre au contractant. Ce dernier est tenu d'apporter les modifications et d'intégrer les observations et propositions arrêtées par le maître d'ouvrage en vue de la mise forme de la version rectifiée du plan de développement à soumettre à l'enquête publique et aux délibérations communales conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La durée nécessaire pour la réalisation de cette mission ne peut dépasser 30 jours à compter de la date de notification de l'ordre de commencement de la mission II de la phase III.

Article 7. Documents mis à la disposition du contractant

Suite à la notification de l'approbation du marché, l'Agence Urbaine remet au titulaire, contre décharge, un exemplaire vérifié et certifié conforme de l'acte d'engagement, du cahier de prescriptions spéciales et des pièces expressément désignées comme constitutives du marché.

L'Agence Urbaine de Marrakech mettra à la disposition du contractant l'ensemble des documents et données dont elle dispose, en particulier les documents d'urbanisme disponibles ainsi que les restitutions disponibles couvrant l'aire de l'étude de chaque centre.

Le maître d'ouvrage se chargera également de faciliter les contacts au BET avec les autres administrations pour l'accès aux informations complémentaires nécessaires.

Article 8. Composition de l'équipe

Les missions relatives à l'élaboration de l'étude du PDAR nécessitent la mise en place d'une équipe cohérente dirigée par un architecte chef de file. Cette équipe doit présenter des compétences confirmées dans les domaines suivants :

- Urbanisme ;
- Géographie urbaine ;
- Infrastructures (Equipements, mobilité et transports, hydraulique) ;

Cette équipe de base peut être complétée par d'autres profils selon la taille et les spécificités de l'aire de l'étude.

Le chef de file doit posséder une expérience effective en matière d'urbanisme, d'élaboration et de suivi d'études similaires.

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

Article 9. Rendus et délais d'exécution

Le bureau d'études devra respecter les délais de réalisation de la mission pour les différentes phases décrites précédemment selon le tableau ci-dessous :

Phases de l'étude		Délais du rendu	Délais de correction	Nombre de copies
Phase 1 : Diagnostic Territorial et Enjeux Stratégiques		70 jours	20 jours	6 copies du rapport provisoire + DVD 6 copies du rapport validé + DVD
Phase 2 : Orientations d'aménagement et élaboration du projet de plan de développement		60 jours	30 jours	02 copies du document provisoire + DVD 5 copies du document validé + DVD
Phase 3 : Le Plan de Développement et son Règlement	Mission I : Dossier « Plan d'aménagement à soumettre aux concertations locales réglementaires »	30 jours	20 jours +10 jours (pour tirage des copies)	02 copies en édition provisoire + DVD 03 copies pour besoin des concertations locales
	Mission II : Dossier « Plan de développement à soumettre à l'EP et aux DC »	30 jours	20 jours +10 jours (pour tirage des 10 copies)	02 copies du document provisoire 10 copies pour la tenue de l'EP/DC à définir selon le nombre de communes

La durée globale de l'étude est arrêtée à dix mois (300 jours) hors délais d'instruction. Cependant, le planning pourra faire l'objet de proposition de réajustements par les soumissionnaires sans toutefois dépasser la durée globale de l'étude. La version finale validée par le maître d'ouvrage sera

contractualisée dans le marché. Ce dernier constituera également un engagement des signataires pour le suivi effectif des réunions et l'apport d'éléments, de documents ou de rapports de nature à faire progresser l'étude.

Les délais de correction correspondant à chaque phase doivent englober la totalité des périodes de correction suite aux différentes instructions et concertations.

Si le délai de dépôt des documents coïncide avec un jour férié, le contractant devra remettre lesdits documents le jour ouvrable précédent.

Le reste des délais d'exécution non consommés par le contractant relatifs à chaque phase seront additionnés aux délais de correction.

Le contractant est tenu de se conformer aux ordres de service qu'il reçoit de l'administration pour la reprise de l'étude au terme de chacune de ses phases.

Article 10. Caractéristiques des livrables

1- Rendu, textes et graphiques

Le contractant aura à fournir :

- Les rapports en édition provisoire et les rapports en édition finale de chaque phase ;
- Les plans sous format d'une feuille de restitution avec cartouche et légende ;
- Le DVD comprenant les fichiers numériques constituant les documents écrits modifiables pour les textes et les tableaux et les graphiques, JPEG, PDF, PSD pour les images et schémas, un format arrêté d'un commun accord avec le maître d'ouvrage pour le dessin du plan.

L'impression des documents relatifs aux phases 1, 2 et 3, se fera en texte noir et couleur, photos et cartes en couleurs sur un support papier de bonne qualité.

Le bureau d'études devra remettre les documents afférents à chaque phase en langue française, accompagné d'une synthèse en langue arabe.

2- Numérisation du PA

La dématérialisation du plan de développement consiste à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour disposer sous forme numérique des documents graphiques et des textes qui le composent. Les dispositions du règlement applicables par zone seront toujours numérisées dans leur intégralité.

Pour chaque zone, le document devra permettre la consultation des informations spécifiques en envoyant systématiquement le lecteur au début du chapitre relatif à la zone en question.

Le contractant devra remettre au maître d'ouvrage un PDAR numérisé selon le cahier des charges de structuration des données à arrêter d'un commun accord avec le maître d'ouvrage. Il doit également proposer une méthodologie qui permet une exploitation des données constituées dans un système d'information géographique (SIG) et l'édition du document réglementaire opposable.

Article 11. Montant du marché et rémunération

Les paiements seront effectués en dirham marocain et seront versés après réception du rapport corrigé suite aux différentes réunions de travail et de concertation. Ils se feront par virement au compte bancaire ouvert au nom du titulaire du marché.

:

- Trente pour cent (**30 %**) du montant du marché, après validation du rapport de la 1ère phase « **Diagnostic territorial et enjeux stratégiques** »
- Trente pour cent (**30 %**) du montant du marché après validation du rapport de la 2ème phase « **Orientations d'aménagement et projet de plan de développement** »
- Vingt pour cent (**20 %**) du montant du marché après remise des rapports de la 3ème phase, mission I « **Dossier plan de développement à soumettre aux concertations réglementaires locales** » en nombre d'exemplaires contractuel ;
- Vingt pour cent (**20 %**) du montant du marché après remise des rapports de la 3ème phase, mission II « **Dossier plan de développement pour la tenue de l'EP et des DC** » en nombre d'exemplaires contractuel.

Les décomptes ne seront débloqués qu'après remise des documents et leur validation par le maître d'ouvrage, et ce, selon le nombre de copies contractuelles.

Article 12. Modalités de concertation et de suivi

Il convient de préciser que la concertation autour du projet de Plan d'Aménagement s'organise à trois échelles :

- **La concertation citoyenne** : à travers la mise en place d'une page web dédiée et des pages sur les réseaux sociaux afin de prendre en considération les attentes et les besoins de la population concernée ;
- **La concertation pendant la phase d'élaboration du projet du plan d'aménagement** : sous forme de réunions techniques organisées lors des phases d'étude et pendant lesquelles le BET sera invité à faire une présentation des travaux de la phase correspondante. Ces réunions regrouperont l'ensemble des acteurs concernés ;
- **La concertation réglementaire** .

Le chef de file est tenu d'assister personnellement, accompagné éventuellement des membres de son équipe selon la phase 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 le long de l'étude.

Le contractant issu de cet appel d'offre est tenu de présenter le projet à l'occasion des Délibérations des Conseils Communaux en préparant un diaporama commenté en arabe et en préparant une copie supplémentaire du document graphique assemblée et coloriée.

Article 13. Approbation et visa du marché

Le marché qui découlera du présent appel d'offre ne sera valable, définitif et exécutoire qu'après notification de son approbation par le Directeur de l'Agence Urbaine de Marrakech et son visa par le Contrôleur d'Etat de l'Agence Urbaine s'il est requis.

L'approbation du marché doit intervenir avant tout commencement de réalisation. Cette approbation sera notifiée dans un délai maximum de 90 jours à compter de la date d'ouverture des plis.

Conformément aux dispositions de l'article 79 paragraphe 3 du règlement précité, le maître d'ouvrage peut dans un délai de 10 jours avant l'expiration du délai visé ci-dessus (90 jours) proposer à l'attributaire par lettre recommandée de maintenir son offre pour une période supplémentaire déterminée.

Article 14 : documents constitutifs du marché

Les documents constitutifs du marché sont ceux énumérés ci-après :

1. L'acte d'engagement ;
2. Les présent Cahier des Prescriptions Spéciales (CPS) et termes de référence ;
3. L'Offre technique ;
4. L'Offre financière ;
5. Le cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés de services portant sur les prestations d'études et de maîtrise d'œuvre.

En cas de contradiction ou de différence entre les documents constitutifs du marché, ceux-ci prévalent dans l'ordre où ils sont énumérés ci-dessus.

Article 15. Election du domicile du contractant

Les notifications prévues à l'Article 17 du C.C.A.G-E.M.O seront faites à l'adresse indiquée dans l'acte d'engagement.

En cas de changement d'adresse, le contractant est tenu de faire connaître sa nouvelle adresse au maître d'ouvrage dans un délai de 15 jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 16. Réception-Approbation

Le maître d'ouvrage se prononcera sur les différents documents 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.

Il est entendu que les travaux sont en arrêt provisoire automatiquement après dépôt des documents pour instruction sans que cela fasse nécessairement l'objet d'une notification écrite d'un arrêt des travaux par l'Agence Urbaine de Marrakech.

Toutefois, à l'intérieur des délais d'exécution de chaque phase, les ordres d'arrêt et de reprise de service seront notifiés au contractant à chaque fois qu'il est jugé nécessaire. La reprise des travaux pour la correction des documents à l'intérieur de chaque phase prendra systématiquement effet le lendemain de la réunion de concertation à laquelle le BET est tenu d'assister afin de prendre connaissance des remarques et décisions émises, sans que cela fasse nécessairement l'objet d'une notification écrite par l'AUM.

Seuls les travaux ayant fait l'objet d'approbation pourront être inclus dans les décomptes et feront l'objet de réception provisoire. La réception définitive sera prononcée après approbation des documents définitifs relatifs aux différentes phases.

Article 17. Nantissement

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

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

Article 18 : Nature des prix

Le présent marché est à prix global. Le prix est établi et calculé sur la base de la décomposition du montant global annexée au présent cahier des prescriptions spéciales.

Ce prix global couvre et rémunère l'ensemble des prestations qui font l'objet du marché et telles qu'elles doivent être exécutées conformément à ce dernier.

Les prix du marché sont réputés comprendre toutes les dépenses résultant de l'exécution des études y compris tous les droits, impôts, taxes, frais généraux, faux frais et assurer au prestataire une marge pour bénéfice et risques et d'une façon générale toutes les dépenses qui sont la conséquence nécessaire et directe du travail.

Article 19 : Révision des prix

La révision du prix s'applique selon la formule suivante :

$$P = P_o (0.15 + 0.85 \ln/I_o) (100 + \text{TVA}/\text{TVA}_o)$$

P : Montant hors taxes des travaux après révision ;

P_o : Montant hors taxes des travaux époque de base ;

I_o : Valeur des index globaux concernés constaté au mois du dépôt de la soumission ;

I_n : Valeur des mêmes index à la date d'exigibilité de la révision ;

TVA : taxe sur la valeur ajoutée

Article 20. Cautionnement et retenue de garantie

Le cautionnement provisoire est fixé à 7000,00 DH. (sept Mille Dirhams). Le montant du cautionnement définitif est fixé à trois pour cent (3%) du montant initial du marché.

Le montant du cautionnement provisoire fixé ci-dessus reste acquis à l'Etat dans le cas où le contractant ne réalise pas son cautionnement définitif dans un délai de 30 jours suivant la date de la notification de l'approbation du marché .

Le cautionnement définitif ou la caution qui le remplace sera restitué et libérée à la suite d'une mainlevée délivrée par le maître d'ouvrage dans un délai maximum de trois mois suivant la date de la réception définitive du marché.

Il n'est prévu aucune retenue de garantie dans le cadre du marché découlant du présent appel d'offre.

Article 21. Assurance du contractant

En application de l'article 20 du C.C.A.G-EMO, le titulaire doit adresser avant tout commencement d'exécution des prestations au maître d'ouvrage, une ou plusieurs attestations délivrées par un ou plusieurs établissements agréés à cet effet justifiant la souscription d'une ou plusieurs polices d'assurances pour couvrir les risques inhérents à l'exécution du marché découlant du présent appel d'offres.

Article 22. Droits de timbre et d'enregistrement

Les frais de timbre et d'enregistrement du marché résultant du présent appel d'offres sont à la charge du contractant.

Article 23. Incompatibilité

Le contractant s'engage pendant la durée du marché découlant du présent appel d'offres et jusqu'à la date de l'achèvement de l'étude relative au présent marché et sa validation définitive par l'administration, 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 son propre compte, ni pour celui d'une tierce personne.

Article 24. Sous-traitance

Le titulaire issu de cet appel d'offre choisit librement ses sous-traitants sous réserve qu'il notifie au Directeur de l'Agence Urbaine de Marrakech la nature des prestations qu'il envisage de sous-traiter et l'identité, la raison ou la dénomination sociale et l'adresse des sous-traitants.

Il s'engage également qu'en cas de sous-traitance que celle-ci ne peut dépasser cinquante pour cent (50%) du montant du marché ni porter sur le lot ou le corps d'état principal du marché (l'article 84 du règlement de passation des marchés propres aux agences urbaines.)

Les sous-traitants doivent satisfaire aux conditions requises des concurrents prévues à l'article 22 du règlement précité.

Le titulaire issu de cet appel d'offres demeure personnellement responsable de toutes les obligations résultant du marché tant envers l'Agence Urbaine que vis-à-vis des ouvriers et les tiers.

L'Agence Urbaine ne se reconnaît aucun lien juridique avec les sous-traitants.

Dans le cas où ces obligations ne seraient pas respectées, le maître d'ouvrage se réserve le droit de résilier le marché sans préavis ni indemnité.

Article 25. Pénalités

En cas de retard, des pénalités de retard sanctionnant le non-respect du planning des différentes étapes sont prévues. Une pénalité par jour calendaire de retard, égale à 1/1000 du montant de la phase sera opérée sur chaque décompte.

Toutefois, le montant global des pénalités pour retard est limité à dix pour cent (10%) du montant du marché, en application de l'article 42 du C.C.A.G.E.M.O.

Lorsque le plafond des pénalités est atteint, le maître d'ouvrage est en droit de résilier le marché après mise en demeure préalable et sans préjudice des mesures coercitives prévues par l'article 42 du CCAG-EMO.

Article 26. Résiliation du marché

Si après approbation du marché, l'Agence Urbaine de Marrakech décide de le résilier, elle doit en informer le contractant issu de cet appel d'offre par lettre recommandée et s'engage à payer au contractant la valeur adéquate des travaux déjà réceptionnés.

Pour toutes les conditions de résiliation du marché il sera fait application des dispositions de l'article 52 du C.C.A.G.E.M.O. Par ailleurs, cette clause ne fera pas obstacle à l'application des autres cas prévus par le décret de 2-01-2332 du Rabiaa I 1423 (04/06/2002) approuvant le Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés de services portant sur les prestations d'études et de maître d'œuvres, passés pour le compte de l'état (CCAG-EMO).

Aussi, et dans le cas où l'Administration constate après examen des rapports des différentes phases de l'étude que le rendu ne répond pas aux exigences de l'étude, et n'honore pas les engagements que le contractant a initialement mentionné dans l'offre technique, la résiliation du marché peut être prononcée par le maître d'ouvrage.

Article 27. Secret professionnel et propriété des études

Le contractant est tenu de procéder à un archivage de tous les documents et données qu'il aura collecté et traités au cours de l'étude. Il restituera ces documents et tous les originaux, en fin d'étude, au maître d'ouvrage.

Les droits de propriétés intellectuelles des documents produits en exécution de la commande seront propriété du maître d'ouvrage. Cette clause vaut pour tout type de support de reproduction, tout public et toute zone géographique de diffusion. Il est interdit au bureau d'étude de faire usage de tout ou partie de la présente étude dans n'importe quel cas sans l'autorisation du maître d'ouvrage.

Article 28 : Règlement des différends et litiges

Si, en cours d'exécution du marché, des désaccords surgissent avec le titulaire, les parties s'engagent à régler ceux-ci dans le cadre des stipulations des articles 52 à 55 du CCAG-EMO.

Les litiges éventuels entre le maître d'ouvrage et le prestataire sont soumis aux tribunaux de Marrakech statuant en matière administrative.

Article 29. Bordereau des prix-détail estimatif

Phase		% de paiement par phases	Montant en HT	Montant TTC
Phase 1 : Diagnostic Territorial et Enjeux Stratégiques		30%		
Phase 2 : Orientations d'Aménagement et élaboration du projet de plan de développement »		30%		
Phase 3 : Mise en forme du dossier « Plan de développement »	Mission I : Dossier « Plan de développement à soumettre aux concertations réglementaires locales »	20%		
	Mission II : Dossier « Plan de développement à soumettre à l'EP/DC ».	20%		
TOTAL		100%		

Arrêté, la présente offre financière (prix global) à la somme de (en dirhams toutes taxes comprises) :

En chiffres :

En lettres :

Lu et accepté

Le contractant

Le