



## MISSION 1: APS

**CONSULTATION ARCHITECTURALE N° 148/2019**

ÉTUDES ARCHITECTURALES ET SUIVI DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE  
L'OPERATION DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX 250 000DH  
«OPERATION AL FARAH»

**PREFECTURE D'ARRONDISSEMENT AINCHOK**



EL KASMI KHALID Architecte D.P.L.G- Expert Judiciaire Assermenté auprès des tribunaux  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo )  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83

# 1 NOTE DE PRESENTATION

---



**EL KASMI KHALID** Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo)  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83

# PARTI ARCHITECTURAL

## Généralités

Le projet consiste en la conception de logements sociaux , AL Farrah (250 000) à la Préfecture des Arrondissements Ain chock en respectant le cahier de charges des logements sociaux.

**La démarche conceptuelle du projet a été étudiée en prenant en compte les éléments suivants:**

### Implantation et accès

Les blocs contenant les logements s'implantent sur le terrain d'une part avec un front bâti en continuité de l'alignement existant donnant sur le grand boulevard en R+3 et derrière un «U» en R+2 afin de créer un îlot contourné par des voies d'accès et au centre duquel se dégagent des espaces centraux sécurisés et conviviaux propres aux habitants des logements.

Par ailleurs, l'îlot est contourné de voies carrossables ,nous avons constaté deux passages avec le même titre foncier pouvant donner accès au projet à partir du grand boulevard,reste à définir leurs statuts.

Cette implantation abrite plusieurs avantages:

-D'optimiser le foncier tout en y insérant le nombre d'appartements exigé.

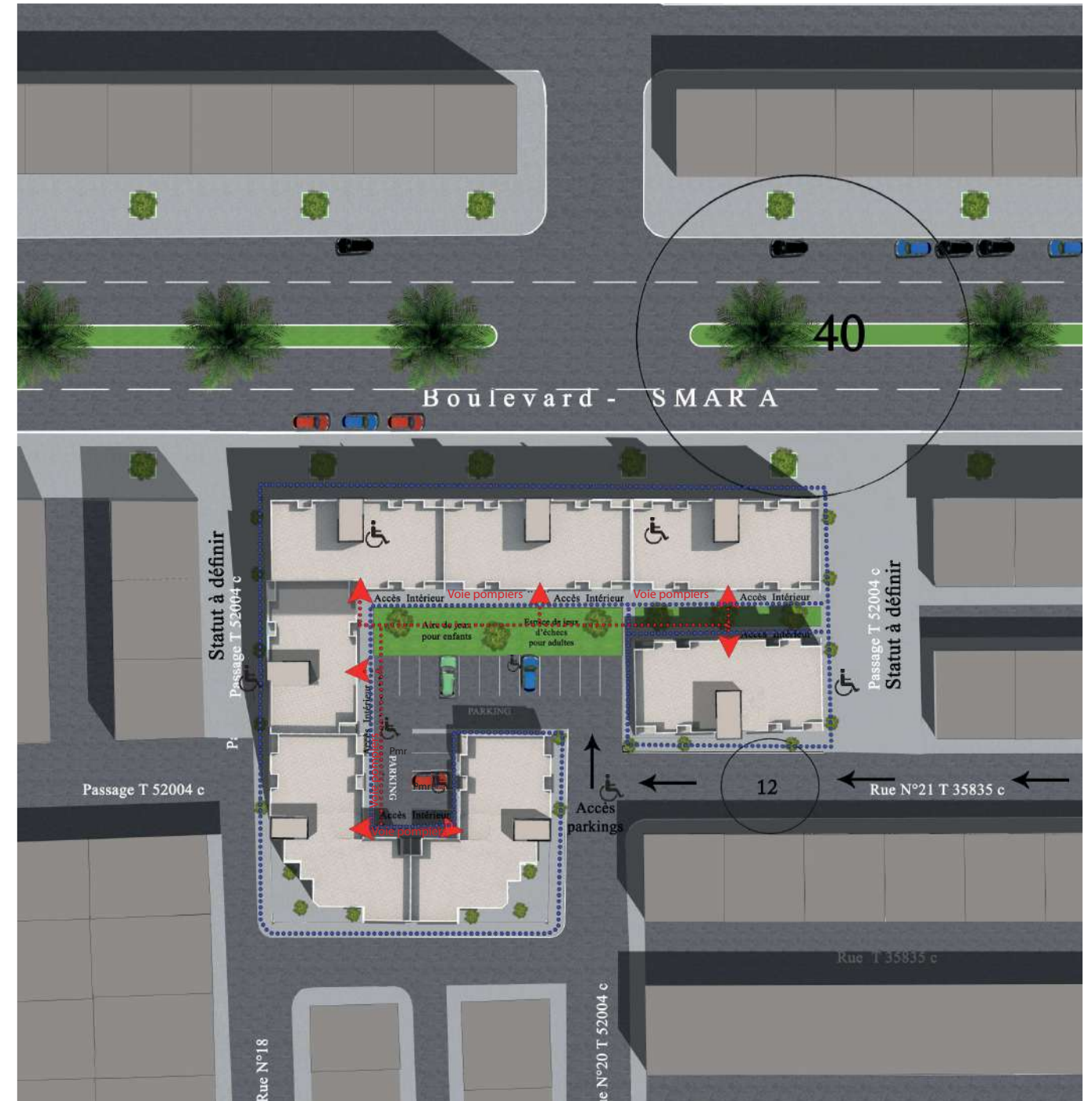
-De concevoir des blocs imposants et valorisés ayant plusieurs angles. Ainsi , les commerces se trouvant en rez-de-chaussée des batiments longeant le boulevard SMARA d'une emprise de 40 m, bénéficient d'une situation privilégiée et permettant une meilleure rentabilité.

- De dégager un espace central sécurisé et convivial, loin de l'agitation des voies au sein duquel on pourra mettre en place les parkings, les espaces verts, les aires de jeux et de détente.

• ➤ -Le projet possède 7 accès au total par cages d'escaliers et sont situés à l'intérieur d'îlot par le biais de la voie créée permettant l'accès au parking.

➔ - Nous avons un accès d'emprise de 12 m qui se connecte avec les emprises existantes de 12m, dans la continuité des voies de lotissements avoisinantes.Elle donne accès au coeur de l'îlot,et permet aux habitants d'accéder au parking.Nous avons pensé également à l'accès des engins des pompiers.

♿ ••• - Le projet possède 1 accès aux piétons et personnes à mobilité réduite (Pmr) permettant l'accessibilité aux îlots intérieurs ainsi qu'aux espaces dédiés à la détente et aux jeux pour les enfants.





## PARTI ARCHITECTURAL

### Aspect fonctionnel et esthétique

Les batiments sont conçus d'une manière à édifier des îlots fermés, d'une longueur étudiée ( entre 20 et 30 m ) ce qui donne la possibilité de **créer des séquences et des interruptions plus régulières**, formant ainsi des percements entre bâtiments qui donnent l'accès aux **espaces extérieurs protégés de l'îlot**.

Les immeubles sont conçus de tel sorte à ce que **chaque cage d'escalier offre l'accès à 4 appartements par niveau et 2 au Rez-de-chaussée dans le cas ou il y'a des magasins**, ce qui permet une **optimisation de l'espace et de la rentabilité de la cage d'escalier**.

Chaque appartement contient un salon, une cuisine, deux chambres et une salle de bain en respectant le principe d'espace jour et espace nuit, le positionnement des salles d'eau est étudié d'une manière à pouvoir regrouper les gaines d'évacuation et donc de participer à **une optimisation des coûts, tout en assurant une bonne fonctionnalité. Tenant compte également d'un local pour gardien ainsi que les locaux techniques répondant aux exigences du cahier de charges pour ce type de logements**.

**L'aménagement extérieur tient compte du nombre de places parking établi selon les normes 16 places ( 1 place pour 5 logements ) en tenant compte des places pour les personnes à mobilité réduite.** Des arbres viennent ombrager ces places de parking et participent également à l'embellissement des alentours du terrain et **plongent le projet dans une ambiance végétale**.

Aussi, les espaces verts implantés sont faciles à entretenir avec plus de présence d'arbres et représentent des **endroits sécurisés de rencontre et de loisirs** avec la mise en place **de tables à damier et d'aires de jeux pour enfants**.

L'aspect esthétique du bâtiment a été étudié de telle manière à **éviter une modification anarchique des appartements par les usagers** et ceci en mettant en place des lamelles en béton au niveau des balcons, empêchant les initiatives personnelles d'extension, et pour la sorte garantir une pérennité convenable du bâtiment. Des mesures de séparation par blocs au niveau des terrasses pour l'étalage de linge seront aménagées au niveau des terrasses.

Tenant compte des matériaux simples, les façades sont réfléchies avec un jeu de volumétrie et des couleurs étudiées respectant l'harmonie et l'esthétique à laquelle les futurs habitants pourront s'identifier et être fiers d'appartenir à leur quartier.



## PARTI ARCHITECTURAL

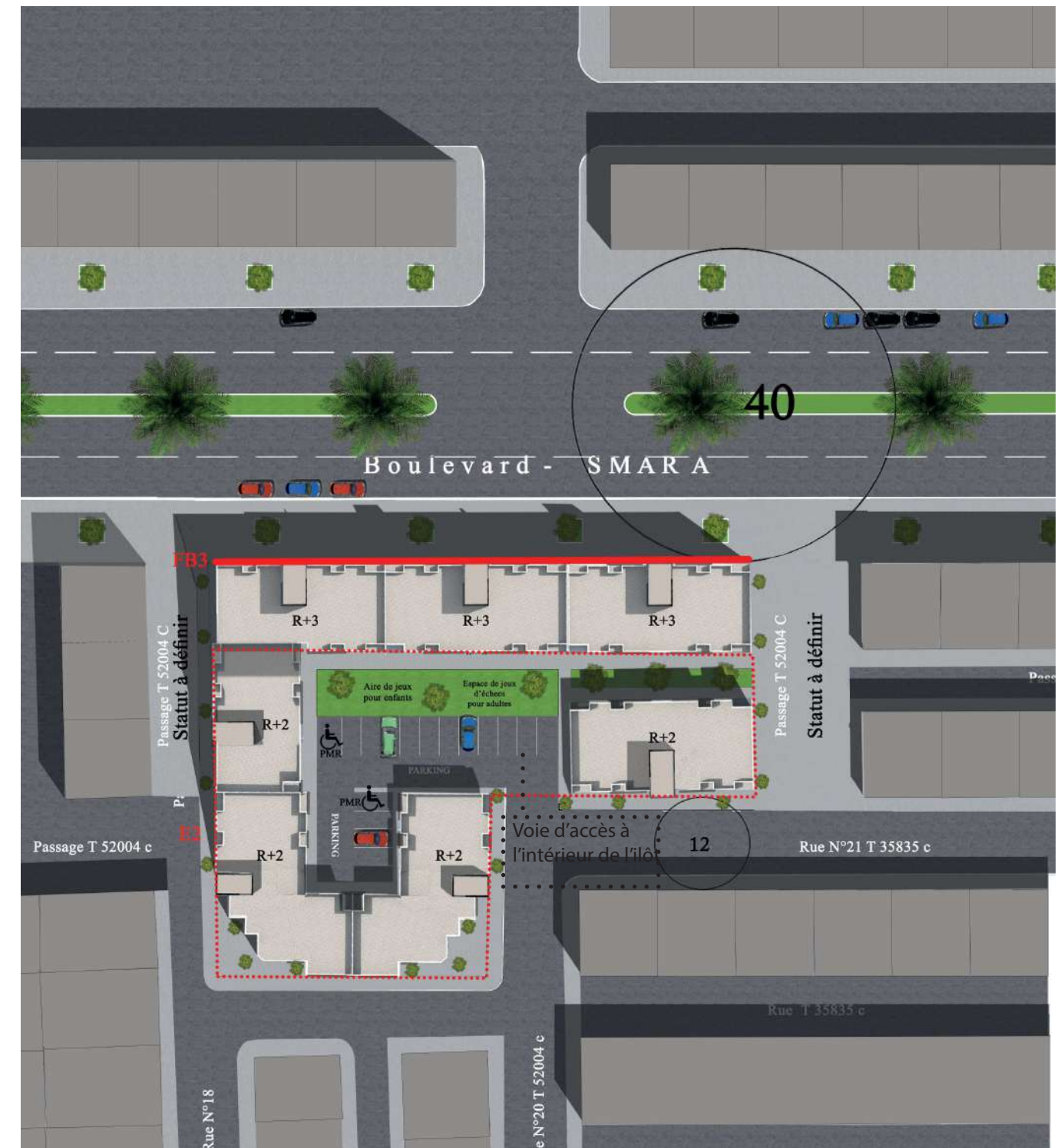
### Réglementations urbanistiques et architecturales

Pour concevoir ces logements, nous avons respecté les contraintes concernant le règlement du plan d'aménagement et d'urbanisme . De ce fait une partie des immeubles donnant sur le grand Boulevard Smara respecte une servitude de front bâti en R+3 et est dotée de magasins en rez -de-chaussée, quant à l'intérieur de l'îlot, il respecte la hauteur maximale imposée par le règlement qui est de 11m50 soit R+2.

Une voie intérieure a été créée permettant l'accès à l'intérieur de l'îlot et respectant le pourcentage d'espaces verts intérieurs et des places de parking suffisantes ainsi que les règles de sécurité incendie, à savoir la sécurité des bâtiments ainsi que la circulation des engins des sapeurs pompiers.

Nous avons tenu compte également du **cahier de charges des prescriptions minimales urbanistiques, architecturales et techniques relatives au logement social ( 250 000 DH )** et ceci concernant :

- **L'accessibilité des personnes à mobilité réduite :** Les immeubles ont été conçus de sorte à être accessible aux personnes à mobilité réduite et prévoit ainsi des logements qui leur sont adaptés.
- **La superficie des espaces :** Nous avons suivi les instructions concernant les superficies minimales des pièces à respecter ainsi que leurs dimensions à savoir entre 55 et 57 m<sup>2</sup> par logement y compris la fraction des parties communes.
- **La largeur des escaliers :** Comme prescrit, la largeur des escaliers est de 1,20 m.
- **L'éclairage :** Toutes les pièces d'habitation et les cuisines sont éclairées par lumière naturelle par le biais de fenêtres qui présentent une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce tel que mentionnée dans le cahier de charges. Concernant le désenfumage, 50% du bloc de la façade de la cage d'escaliers est à l'air libre pour assurer un désenfumage naturel.



## CONSISTANCE DU PROJET

Il s'agit, conformément au programme de l'appel d'offres, de la construction de logements sociaux relatifs à l'Opération Al Farah .

Le projet est composé de 6 blocs dont certains séparés par un joint de dilatation et un isolé :

**- Le front bâti est composé en 3 blocs de R+3:**

- Un bloc de 2 appartements et 6 magasins au RDC et 4 appartements par étage ( 1er, 2ème, 3ème).
- Un bloc de 2 appartements et 6 magasins au RDC et 4 appartements par étage ( 1er, 2ème, 3ème).
- Un bloc de 7 magasins, 1 local syndic et 1 loge de gardien au RDC et 3 appartements par étage ( 1er, 2ème, 3ème).

**- Un «U» de 3 blocs et une barre horizontale en un seul bloc le tout en R+2**

- Un bloc de 4 appartements au RDC et de 4 appartements par étage ( 1 er, 2 ème).
- Un bloc de 4 appartements au RDC et de 4 appartements par étage ( 1er, 2ème).
- Un bloc de 3 appartements au RDC et de 4 appartements par étage ( 1er, 2ème, 3ème).

**1 bloc** de 4 appartements au RDC et 4 appartements par étage ( 1er, 2ème, 3ème ).

**Tableau récapitulatif**

	Nbre d'appartements	Espaces communs	Nbre de magasins	Surface
RDC	19			55 m <sup>2</sup> y compris fraction des parties communes
			19	304 m <sup>2</sup> au total
		2		53 m <sup>2</sup> au total
R+1	26			57 m <sup>2</sup> y compris fraction des parties communes
R+2	26			57 m <sup>2</sup> y compris fraction des parties communes
R+3	11			57 m <sup>2</sup> y compris fraction des parties communes
<b>Total</b>	<b>82</b>		<b>19</b>	<b>4993m<sup>2</sup> de surface utile</b>

**N.B : 82 APPARTEMENTS, SOIT 2 APPARTEMENTS SUPPLEMENTAIRES PAR RAPPORT AU PROGRAMME ENONCE A L'APPEL D'OFFRE POUR LE MEME BUDGET**

**19 MAGASINS  
1 LOCAL SYNDIC  
1 IOGEMENT GARDIEN  
SOIT UN TOTAL DE 103 UNITES**



EL KASMI KHALID Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo )  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83

## NOTE DESCRIPTIVE DES MATÉRIAUX UTILISES

Les matériaux pour ce projet ont été choisis en prenant compte de l'aspect esthétique qu'on veut donner au projet et ce dans la limite du budget prévu par le maître d'ouvrage. Et dans une optique d'optimisation des coûts.

- Le bâtiment est doté d'une structure poteaux/poutres en béton.



Les huisseries des fenêtres sont en aluminum blanc, matériau résistant et recyclable.



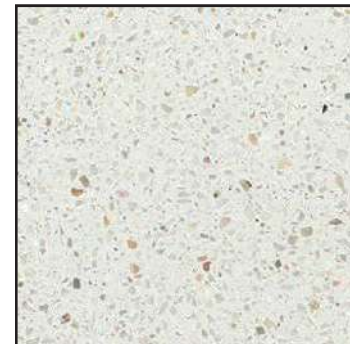
Le revêtement de sol intérieur des appartement en carreaux de grès cérame.



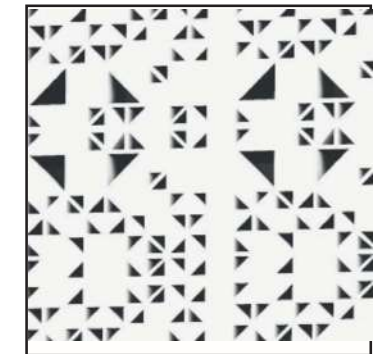
Carreaux de ciment pour revêtement extérieur.



Portes isoplanes avec des ajou-rages au choix de l'architecte pour les salles de classe.



Le revêtement de sol intérieur des espaces communs en granito poli ciment coloré au choix de l'architecte.



Mur ajouré permettant l'apport en lumière dans les cages d'escaliers.

2

## ESQUISSE DU PROJET

---





## PLAN DE SITUATION

Le projet se situe à la Préfecture d'Arrondissement de Ain chock et s'étend sur une superficie au sol de 2889 m<sup>2</sup>



- Le terrain alloué au projet se trouve dans la préfecture d'arrondissement de Ain chock.

Le terrain du projet bénéficie d'une situation géographique stratégique, il s'agit en effet d'un terrain desservi par un axe structurant SMARA de 40 m d'emprise.

## INSERTION DU PROJET DANS LE SITE





# PLAN DE MASSE DU PROJET



EL KASMI KHALID Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo)  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83



Nord

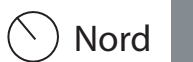


# PLAN REZ DE CHAUSSEE

1:250



EL KASMI KHALID Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo)  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83



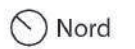


# PLAN REZ DE CHAUSSÉE

1:250



EL KASMI KHALID Architecte D.P.L.G.  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo)  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83



# PLAN ETAGE COURANT

1:250



**EL KASMI KHALID** Architecte D.P.L.G  
 6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo)  
 Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83

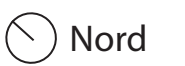


# PLAN DE TOITURE

1:250



**EL KASMI KHALID** Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo)  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83





# VUE EN PERSPECTIVES



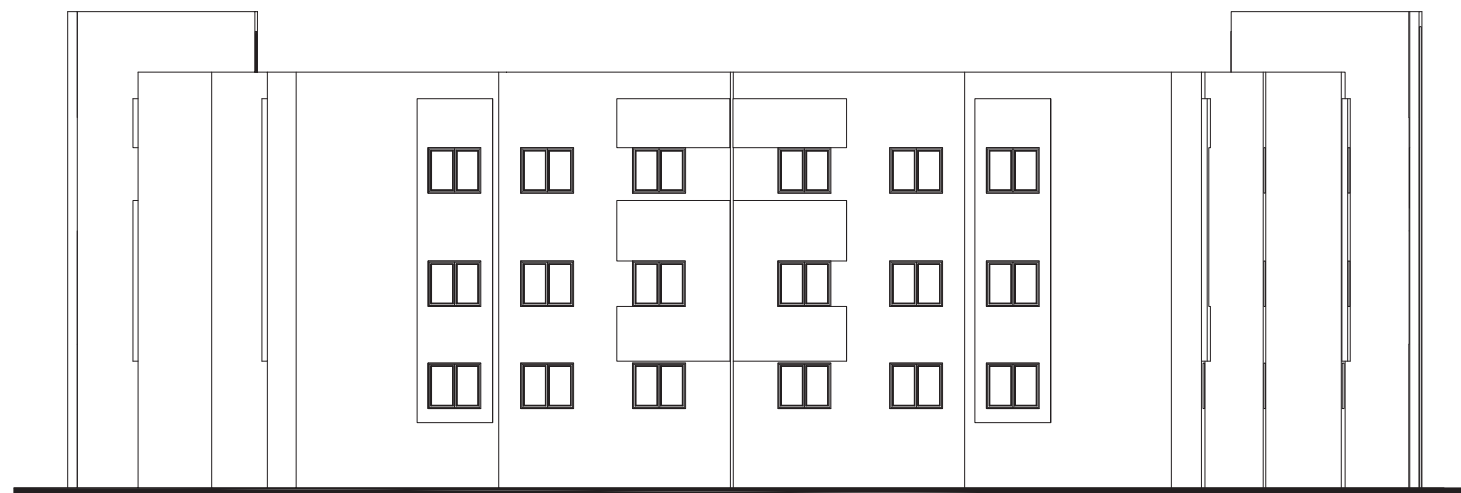
**EL KASMI KHALID** Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo )  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83



FAÇADES  
1:250



FAÇADE PRINCIPALE SUR FRONT BATI



FAÇADE ARRIÈRE SUR VOIE D'EMPRISE DE 12 M



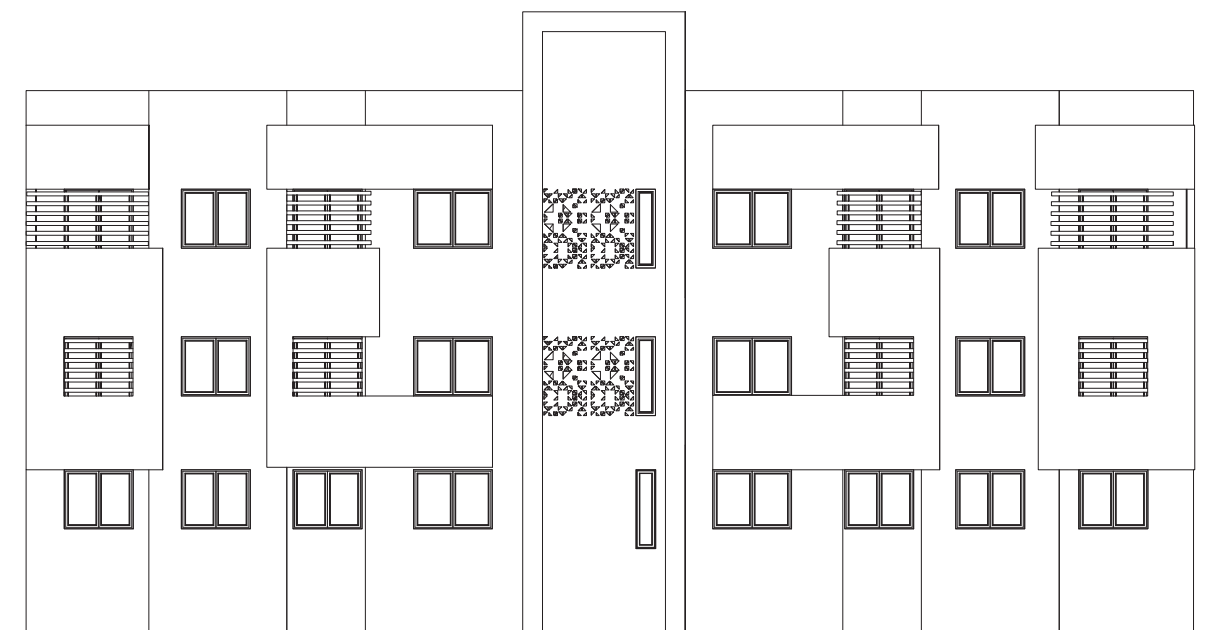
FAÇADES  
1:250



FAÇADE EXTÉRIEURE COTÉ GAUCHE



FAÇADE INTÉRIEUR BLOC ISOLÉ



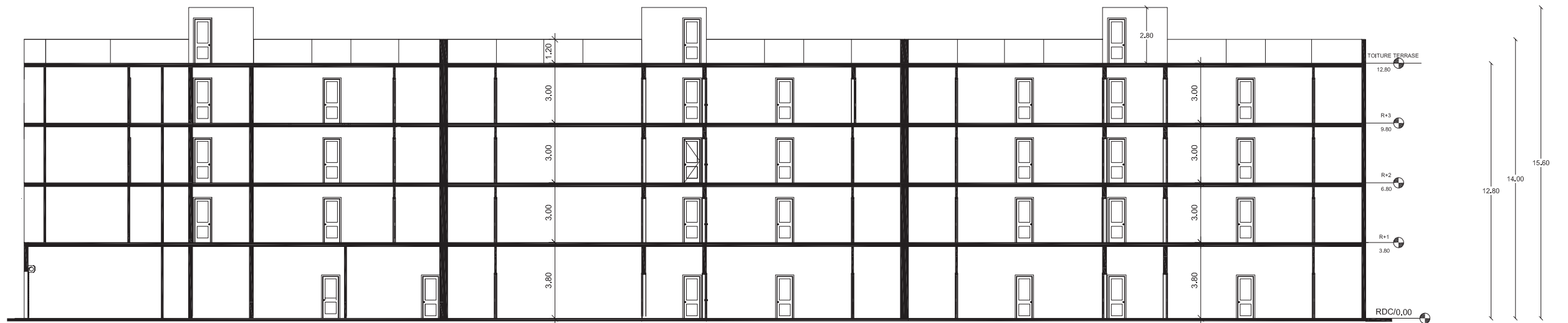
FAÇADE EXTÉRIEURE BLOC ISOLÉ



# COUPES

1:250

## COUPE GENERALE



COUPE DD



**EL KASMI KHALID** Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo)  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83

# QUALITE URBAINE, ESTHETIQUE, ARCHITECTURALE ET TECHNIQUE DU PROJET



**EL KASMI KHALID** Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo )  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83



# QUALITE URBAINE, ESTHETIQUE, ARCHITECTURALE ET TECHNIQUE DU PROJET



**EL KASMI KHALID** Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo)  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83

# QUALITE URBAINE, ESTHETIQUE, ARCHITECTURALE ET TECHNIQUE DU PROJET



**EL KASMI KHALID** Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo )  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83



# QUALITE URBAINE, ESTHETIQUE, ARCHTECURALE ET TECHNIQUE DU PROJET



EL KASMI KHALID Architecte D.P.L.G  
6, Rue Abou Omar El Harit (ex. Oslo )  
Tél : 0522.83.80.16 / 0661.42.90.83



# PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE

- 
- La quasi-totalité des espaces jouissent d'une orientation leur permettant de profiter d'un éclairage naturel garantissant le confort lumineux tout au long de l'année.
  - L'éclairage des pièces sera en majorité composé de lampes économiques à basse consommation d'énergie et de spots LED.
  - Les réservoirs des toilettes seront dotés d'une faible contenance en eau, et le dispositif sera complété par l'installation de chasses d'eau à double commande (3/6 L).
  - Les fenêtres seront en menuiseries aluminium recyclable à rupture de pont thermique certifié NF.
- 



## RESPECT DES NORMES DE CONSTRUCTION

---

Le projet respecte les normes de construction ainsi que le règlement de la prévention incendie et ceci en :

- Accessibilité aux engins des sapeurs pompiers.
- Plaçant des blocs autonomes d'éclairage de sécurité dans tous les couloirs et les cages d'escaliers
- Dotant le projet d'une bouche d'incendie extérieure.
- Façade de la cage d'escalier ouverte à 50% pour désenfumage.

Le bâtiment a été conçu en respectant les normes de l'urbanisme au niveau de l'alignement, du prospect et de la voirie. Par contre, une dérogation concernant les hauteurs sera demandée à l'administration concernée. Il s'agit d'une structure poteaux/poutres en respectant des trames régulières afin de faciliter la construction, et également dans un souci d'optimisation des coûts et d'espace, et en optant par des joints et des blocs distincts afin de dédensifier et évitant les grandes barres trop longues. On a ainsi évité les formes compliquées et opté pour des formes simples tout en gardant une esthétique et une fonctionnalité du projet.

Le projet est réfléchi est conçu dans un esprit de commodité et de fonctionnalité et de construction qui respecte les règles de l'art et le bien-être.

---



## TABLEAU DES SURFACES

Désignation des locaux	Surface U. projet	Nbre	Surface totale projet
<b>REZ DE CHAUSSEE</b>			
LOCAL SYNDIC	27	1	27
LOGEMENT GARDIEN	26	1	26
MAGASINS		19	304
APPARTEMENTS ( y compris fraction des parties communes )	55	19	1045
<b>ETAGE 1</b>			
APPARTEMENTS (y compris fraction des parties communes )	57	26	1482
<b>ETAGE 2</b>			
APPARTEMENTS (y compris fraction des parties communes )	57	26	1482
<b>ETAGE 3</b>			
APPARTEMENTS (y compris fraction des parties communes )	57	11	627
<b>Total surface utile projet</b>		<b>103</b>	<b>4993</b>
<b>Total surface SHOB</b>			<b>6750</b>