



ROYAUME DU MAROC

SOMMAIRE



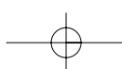




SOMMAIRE

VALLÉE DU BOUREGREG

I. PRÉAMBULE	5
II. PARTI D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (PAG)	11
1 : UN SITE CHARGÉ D'HISTOIRE	13
2 : UN LIEU EXCEPTIONNEL	17
3 : UN SITE MENACÉ	19
4 : DES CONDITIONS PHYSIQUES CONTRAIGNANTES	21
5 : LE COEUR DE L'AGGLOMÉRATION FUTURE	23
6 : PRINCIPES FONDATEURS DU PARTI D'AMÉNAGEMENT GLOBAL	25
7 : DESCRIPTIONS DES AMÉNAGEMENTS	31
7.1 : BAB EL BAHR	32
7.2 : AS SAHA AL KABIRA	42
7.3 : KASBAT ABI RAQRAQ	50
7.4 : SAHRIJ EL OUED	56
7.5 : EL MENZEH AL KEBIR	60
7.6 : BOUHAYRAT AS SOUHOUL	61
III. ÉTUDE ARCHITECTURALE	63
1 . PRÉAMBULE	65
2 . RAPPEL DE LA SYNTHÈSE STRATÉGIQUE DU PARTI ARCHITECTURAL	66
3 . PHASE RECHERCHE ET RECOMMANDATIONS	68
3.1. QASBA DES OUDAYAS	70
3.2. PLACE SOUK EL GHZEL	72
3.3. BOULEVARD EL ALOU	74
3.4. FRONT FLUVIAL DE LA MÉDINA DE RABAT	76
3.5. QUARTIER HASSAN	78
3.6. ENSEMBLE COMMERCIAL	80
3.7. CIMETIÈRES DE LA MÉDINA DE SALÉ	82
3.8. QUARTIER RMEL	83
3.9. MÉDINA DE SALÉ	84
3.10. APPROCHE DE LA PIÈCE URBAINE	86
3.11. AUTRE APPROCHE DE LA PIÈCE URBAINE	90
3.12. COULÉE VERTE	92
3.13. QUARTIERS POPULAIRES	94
3.14. PLATEAU AKREUCH ET SALA AL JADIDA	95
3.15. RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	96
IV. ÉTUDES TECHNIQUES ET D'INFRASTRUCTURES	99
1. PRÉAMBULE	101
2. AMÉNAGEMENTS DE L'ESTUAIRE	103
2.1. INTRODUCTION	105
2.2. LES DIGUES D'EMBOUCHURE	106
2.3. LE PORT ATLANTIQUE	107
2.4. LA MARINA INTÉRIEURE	108
2.5. PROTECTION DE LA FALAISE DES OUDAYAS	109

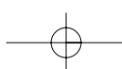




SOMMAIRE

VALLÉE DU BOUREGREG

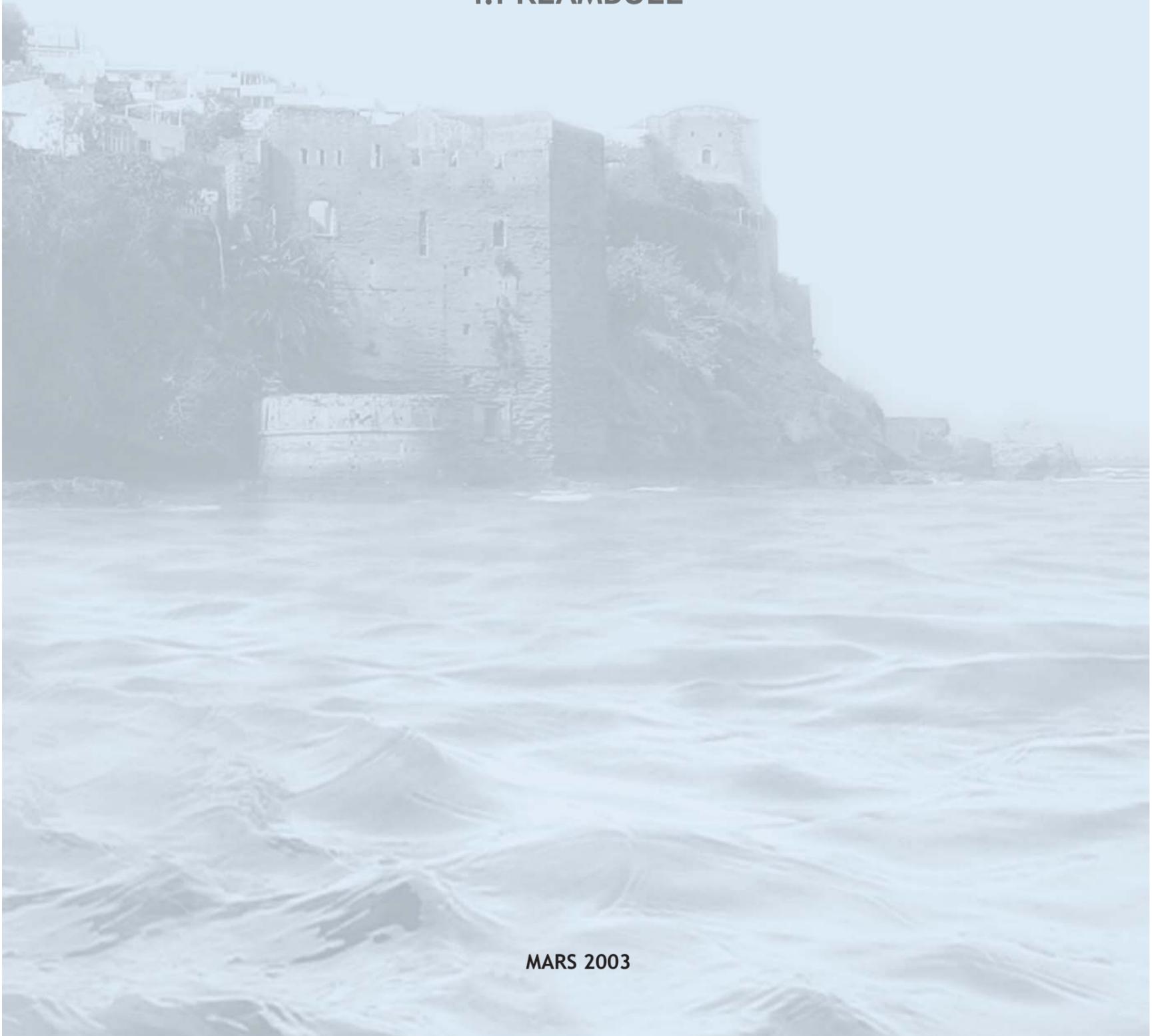
3. AMÉNAGEMENT DE L'OUED ET DE SES BERGES	113
3.1. LA NAVIGABILITE DU FLEUVE	115
3.2. LE LAC DE PLAISANCE ET LES CHENAUX	116
3.3. LES PROTECTIONS CONTRE LES INONDATIONS	117
4. ENVIRONNEMENT	119
4.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	121
4.2. L'ASSAINISSEMENT LIQUIDE	124
4.3. L'ASSAINISSEMENT SOLIDE	126
4.4. MEMBRANE VERTE	128
4.5. ZONE HUMIDE DU CHELLAH	129
4.6. RÉHABILITATION DES CARRIÈRES	130
5. TRANSPORT	131
5.1. LA STRUCTURE DU SYSTÈME GÉNÉRAL DE TRANSPORT	133
5.2. LE PROJET DE TRAMWAY	136
5.3. LE TUNNEL DES OUDAYAS	140
V. MONTAGE FINANCIER ET INSTITUTIONNEL	143
1. ESTIMATION DES COÛTS D'AMÉNAGEMENT	145
2. STATUT JURIDIQUE DU FONCIER DANS LA VALLÉE	146
3. MARCHÉ ET DEMANDE	148
4. PROJET DU MONTAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER	151
5. ANNEXE 1	154
6. ANNEXE 2	157
7. PLAN STRATÉGIQUE DE FINANCEMENT	158
VI - CONCLUSION	161





ROYAUME DU MAROC
PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DU BOUREGREG

I. PRÉAMBULE



MARS 2003





PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DU BOUREGREG

1./ LA VALLÉE DU BOUREGREG : UNE CHANCE UNIQUE

Au sein de la capitale du Royaume, un fleuve chargé d'histoire sépare les agglomérations de Rabat et de Salé. Ses méandres s'écoulent dans l'amplitude d'une magnifique vallée de près de quatre mille hectares. Des paysages à perte de vue s'y déploient de part et d'autre, sur une profondeur d'une quinzaine de kilomètres. Dans ce lieu, l'eau, le ciel, le terreau, les plantes s'animent dans une orchestration magique, source de fascination et d'émotion.

En harmonie avec ces éléments naturels, un legs historique est constitué de repères emblématiques qui ponctuent la vallée : l'esplanade, le minaret et le mausolée de Hassan, le promontoire de la qasba des Oudaya, les vestiges du Chellah, les silhouettes des médinas, les corps élancés des minarets de Jama' al Atiq, de Jama' al A'dam, les seuils de Bâb Mrisa et Bâb al Bhar, ajoutent au parcours du fleuve majesté et sérénité, dans la durée de l'histoire.

Tantôt séparés, tantôt unis au gré des vicissitudes de l'histoire, les établissements humains de cette vallée ont oscillé entre déchirure et fusion. Les dernières décennies ont accentué la déchirure, rompu l'équilibre du fleuve, réduit à un bras de mer aujourd'hui, et transformé une vallée luxuriante en un espace fragmenté qui ne cesse de se détériorer.

L'agglomération de la capitale du Royaume est-elle digne d'un tel devenir ? N'est-on pas en droit d'attendre de ce lieu exceptionnel un meilleur destin ? Un lien retissé entre ses constituants, un développement maîtrisé au service de ses habitants, un champ ouvert au génie propre et à la créativité des nouvelles générations ?



2./ UNE INITIATIVE ROYALE

Sa Majesté Le Roi Mohamed VI a donné Ses Hautes Instructions pour un aménagement du site exceptionnel de la Vallée du Bouregreg, un aménagement qui soit digne de la Capitale du Royaume, à l'aube d'un nouveau règne et d'un nouveau millénaire. Un aménagement respectueux du caractère rare et prestigieux de ce site gorgé d'histoire qui, tout en prêtant attention à sa préservation, fasse preuve de créativité et d'audace. Ainsi, des valeurs de modernité, d'invention et de respect de l'histoire, d'esthétique et de raffinement devront porter ce projet qui s'étend sur vaste espace de plus de quatre mille hectares, allant de l'embouchure au barrage de Sidi Mohammed Ben Abdellah. D'ampleur nationale et de portée symbolique, ce projet devra également innover par son financement et son montage institutionnel.

Pour concevoir cet aménagement, un groupe de travail, composé de spécialistes de diverses disciplines, a été désigné par le Souverain et a engagé, dès octobre 2001, une réflexion pour mener à bien la mission dont il a été chargé. Faisant confiance aux compétences nationales, ce Groupe de travail a sollicité des ingénieurs, des urbanistes, des architectes, des

bureaux d'études nationaux, de même que des économistes, des géographes, des historiens, des paysagistes, ayant toutes les capacités et l'ambition requise, pour la relève du défi qu'offrait cette chance unique d'aménager la vallée.

Ce qui n'empêchait pas, par ailleurs, d'engager auprès de lui des professionnels internationaux de haut rang et des cabinets d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement, de réputation mondiale et de sensibilités différentes, pour des consultations ponctuelles. Le Groupe a bénéficié d'une équipe d'appui, œuvrant à plein temps, de même que de l'apport d'associations civiles représentatives.

On sait que les pratiques en cours en matière de réalisation de plans d'aménagement classiques n'ont pas encore permis d'assurer la réalisation et le suivi de projets d'aménagement global d'exception, tel que celui voulu pour la vallée du Bouregreg. La mission de ce groupe de travail consistait donc aussi à s'assurer des conditions de faisabilité, de mise en œuvre et de réussite, aux plans institutionnel, administratif, juridique et financier de ce projet d'aménagement.

3./ SPÉCIFICITÉS DE LA VALLÉE ET VISION GLOBALE D'AMÉNAGEMENT

Par ailleurs, le groupe de travail a été conduit à mener une réflexion approfondie sur les différentes dimensions, au plan de l'histoire, au plan patrimonial, au plan physique, au plan des contraintes naturelles et des nuisances, au plan socio-économique.

Au plan physique, la vallée du Bouregreg est caractérisée par une topographie forte, et se présente comme un couloir évasé et ouvert, long d'une quinzaine de kilomètres entre le barrage Sidi Mohammed Ben Abdellah et l'estuaire. Ses coteaux, ses plaines et ses plateaux déploient une série de beaux paysages variés, où coule le fleuve dans un cours sinueux, tantôt apparent tantôt dissimulé. Ces vues et perspectives se combinent dans une mise en scène des plus saisissantes. La forte charge émotionnelle qu'elles procurent interpelle l'aménageur quant à la gravité de son intervention et ses impacts sur le paysage.

Cinquante deux pour cent des sols de la vallée appartient à des particuliers. Le reste appartient à l'Etat et constitue une réserve foncière assez importante qui peut être exploitée.

Enfin, la vallée du Bouregreg recèle des milieux naturels de flore et de faune peuplées de dizaines d'espèces d'oiseaux.

L'histoire de la vallée est, bien entendu, intimement liée à celle du fleuve qui fut vecteur de civilisation depuis les temps les plus reculés ; les traces de l'homme de Rabat et de Salé pouvant remonter à près de cent soixante mille ans. Comptoirs phéniciens et carthaginois s'y sont succédés, comme sur les berges d'autres fleuves, tels le Sebou ou le Souss, qui se jettent dans l'Océan atlantique. Bien que les établissements humains de différentes époques semblent, ici, tourner le dos à la mer, le destin du fleuve et des villes des deux-rives est intimement lié à la mer. La réputation de la sacralité de l'estuaire du Bouregreg s'établit au XIIème siècle lorsque son territoire allait constituer un point d'étape, dans l'épopée almohade, sur la route du Jihad qui menait au Détroit. Elle se confirme au XIVème avec l'enseignement mystique de Sidi Al Yabouri et Sidi Ben Acher dont les mausolées constituent, aujourd'hui encore, les sentinelles à l'entrée du fleuve. Des monuments et édifications multiples témoignent de cette relation tumultueuse du fleuve à la mer et des trois agglomérations, la Qasba des Oudaya, Salé-le-vieux et Salé-le-neuf, tantôt séparés par des querelles fratricides, tantôt unis dans une lutte maritime contre un ennemi commun.

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DU BOUREGREG

Pays de haute tradition architecturale, dans ses plaines comme dans ses montagnes, le Royaume du Maroc bénéficie d'un patrimoine historique considérable, riche et diversifié. Ce patrimoine s'exprime tant dans l'urbanisme que dans les monuments des différentes régions du pays ; de la blancheur éclatante des villes méditerranéennes aux célèbres architectures de terre des provinces sahariennes. La richesse et la diversité de ce patrimoine architectural et urbain tiennent, d'une part, à la position géographique et à l'évolution historique de notre pays. En effet, au croisement de deux continents, au croisement de deux océans, le Maroc a toujours été terre d'échanges et de rencontres. Elles tiennent, d'autre part, aux œuvres - villes et monuments - léguées par l'histoire, que les souverains marocains n'ont cessé d'élargir, d'enrichir et d'embellir à nos jours. Sans remonter à des temps immémoriaux, des établissements humains ont été implantés dès les phéniciens et les carthaginois. Une cité romaine, Sala colonia, dont persistent plusieurs vestiges, y a été édifiée au III^{ème} siècle avant Jésus-Christ. Le Bouregreg est, par ailleurs, encadré des médinas de Rabat et de Salé ainsi que de la Qasba des Oudaya qui en commande l'embouchure. Tout au long de son parcours, de grands chefs-d'œuvre de l'architecture, des monuments emblématiques et de magnifiques paysages sont répartis sur ses deux rives.

Les contraintes naturelles majeures sont dues aux inondations qui ont lieu lors des crues du fleuve, à un envasement de l'embouchure et au glissement des terrains sur les falaises. L'essentiel est de bien noter que malgré la construction du barrage, les crues d'inondations restent importantes et l'envasement de l'embouchure réduit de plus en plus la navigabilité du fleuve.



L'environnement de la vallée du Bouregreg est affecté par plusieurs nuisances qui touchent tous ses constituants. Il s'agit de l'eau polluée du fleuve, de l'absence d'assainissement, de l'air vicié, des carrières et saignées sur les coteaux, du bâti dévalorisant qui couvre parfois de grandes étendues, du réseau routier de transport et ses impacts sur le site. A cela, s'ajoutent de nombreuses décharges publiques, près d'une quinzaine de points de rejets d'eaux usées et de lixiviats qui sont autant d'agressions nécessitant des mesures d'ensemble planifiées pour assainir la vallée.

La dimension socio-économique de l'aménagement de la vallée du Bouregreg doit prendre en considération l'ensemble de l'agglomération. Celle-ci, jusqu'en 2010, connaîtrait un accroissement de 55.000 habitants, de 20.000 emplois et de 20.000 logements par an. L'agglomération est par ailleurs caractérisée par le déséquilibre patent qui existe entre les deux villes de Rabat et de Salé. La vallée du Bouregreg pouvant être le lieu où s'opérerait le rééquilibrage de toute l'agglomération, la création d'un pôle de développement tertiaire et de résidence, côté Salé, semble être un impératif qui s'impose au projet actuel d'aménagement.

Ainsi toute cette phase initiale de réflexion avait pour objectif essentiel de penser, dans une vision globale, après maturation, toutes les composantes de ce projet ambitieux pour qu'il puisse être entrepris dès son adoption. L'originalité et l'ambition de cette démarche la distinguent de celles qui caractérisaient les projets précédents. Il en découle une vision d'ensemble dont les axes principaux peuvent être résumés comme suit :

- La vallée du Bouregreg est un espace écologique dont la sauvegarde est un impératif.
- Elle doit intégrer ses deux rives, dans un même aménagement, constituant un pôle d'animation, répondant aux besoins des populations de Rabat-Salé, en matière de détente, de loisirs et de culture. Son aménagement doit tendre à réaliser l'unicité de l'ensemble de l'agglomération de Rabat-Salé.
- La vallée du Bouregreg doit comporter, dans son aménagement l'arrière pays, avec ses hauts lieux historiques précités ainsi que les médinas de Rabat et de Salé.
- Dans cet aménagement, une œuvre architecturale nationale, à grande portée symbolique, doit être inscrite pour prolonger la continuité historique du site.
- Enfin, la vallée du Bouregreg doit être aménagée, dans une optique d'ouverture vers des activités à rentabilité économique sûre.



4./ DONNÉES EXISTANTES ET ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES

A partir de là, le Groupe de travail a entrepris la capitalisation des données préexistantes, des connaissances acquises et l'identification des études complémentaires à engager, dans le cadre de la vision pré-établie. Etudes devant converger vers la réalisation effective d'un projet d'aménagement, d'un montage et un d'un planning appropriés à ses spécificités particulières et à l'ampleur de l'aire couverte. C'est dans cette perspective qu'ont été utilisées les données existantes, constituant un acquis de valeur, et identifiées, les études complémentaires à engager.

• Données existantes :

En un demi siècle, six projets d'aménagement de la vallée du Bouregreg avaient été conçus :

- L'Arrêté viziriel du 13 janvier 1954 qui présente l'avantage de fixer des mesures de protection des monuments historiques et des sites, sur une aire géographique restreinte.
- Le Projet National de la Jeunesse ou "Proposition Zévaco", en 1966, se limite à une proposition d'aménagement sportif ponctuel.
- Le Plan d'Aménagement de 1972 conçu par les Services de l'Urbanisme : Il représente la première tentative d'aménagement du site, sans le couvrir dans sa totalité.
- La Proposition "Partex" de 1983 : Proposition qui n'est pas une étude urbanistique du site, mais une localisation de projets spécifiques sur les berges de Salé.
- Le Plan d'Aménagement du Bouregreg ou "Plan Pinseau" établi en 1994 : La vallée y est envisagée dans son ensemble. L'option choisie est d'affecter toute la partie amont du pont

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DU BOUREGREG

Moulay el Hassan à des zones vertes, des jardins et de l'agriculture. Ce qui libère l'estuaire et le destine à un programme dense d'équipements touristiques, d'animation et de loisirs, notamment sur la rive droite.

- Le Plan d'Aménagement dressé par l'Agence Urbaine de Rabat-Salé, à partir du Plan de Référence de l'IAURIF de 1998. Ce plan a pour objectif de rapprocher les deux villes et de développer les activités liées au tourisme, aux loisirs, à la culture et à l'artisanat. Presque toute la partie amont y est déclarée zone de non bâtir. La partie aval est consacrée aux équipements publics et à des implantations touristiques avec des restrictions de hauteur.

Toutes ces études antérieures ont eu une pour caractéristiques communes, au delà de leurs différences, une certaine insuffisance de moyens et de modalités appropriés à la réalisation des projets qu'elles préconisaient.

• Etudes complémentaires engagées :

Ayant pour objectif de converger vers le plan d'aménagement global souhaité, les études complémentaires suivantes ont été engagées :

- Etude d'assainissement liquide
- Etude d'assainissement solide
- Etude hydraulique
- Etude de protection de l'embouchure et des berges
- Etude environnementale
- Etude foncière
- Etude socio-économique
- Etude des sols
- Etude de transport urbain et périurbain
- Etude de l'environnement historique, culturel et archéologique
- Etude de marché, analyse de la demande, programmation
- Etude de montage financier, institutionnel et organisationnel

Les termes de référence de chacune de ces études ont été établis, dans les règles de l'art, par des membres du groupe dont les profils et les expériences professionnelles correspondaient aux domaines traités. Sur leur base, quatre études particulières viennent prendre place. Celle portant sur le Parti d'Aménagement Global, celle portant sur l'étude architecturale, celle traitant les grands projets spécifiques inscrits dans le PAG et, enfin, celle portant sur les instruments institutionnels et financiers de mise en œuvre de ces projets.

1./ L'étude du Parti d'Aménagement Global s'attache à transcrire spatialement la vision générale et les scénarios validés par le Groupe de travail. Cette transcription est destinée à mettre l'accent sur les principales séquences structurantes de l'aménagement de la vallée. Des Partis d'aménagement sectoriels détaillés, couvrant toute la zone d'étude, accompagnent le PAG. Ils indiquent les dispositifs à caractère réglementaire concernant les différentes sous-zones. Tout en reprenant les options et données du Parti d'Aménagement Global, ils apporteront les précisions suffisantes, notamment pour l'instruction ou la mise au point de projets spécifiques, proposés dans la vallée du Bouregreg.

2./ L'étude architecturale permet d'identifier et d'analyser, dans une première phase, les composantes architecturales qui caractérisent tout le bâti dans la vallée du Bouregreg. Dans une seconde phase, elle recommande un cadre référentiel d'ensemble : une tonalité, une atmosphère, des orientations, des ambiances architecturales qui vont donner une identité à la vallée. Une identité qui ne soit ni un pastiche du patrimoine ancien, ni un modernisme étranger à l'esprit de la région. L'effort devra consister à orienter les nouvelles constructions vers une modernité endogène, fruit d'un effort de créativité,

qui s'inspire de l'art du lieu en tant que mémoire et matrice, ouverte à la conception d'une architecture marocaine contemporaine.

Il est à noter que ces deux études ne se superposent pas aux autres. L'une est destinée à spatialiser une vision d'ensemble. L'autre est destinée à composer un cadre référentiel pour une architecture spécifique de la vallée du Bouregreg. A ce titre, elles sont en permanence en dialogue avec les autres études, qu'elles interrogent et suscitent. Ainsi, toutes les études sont dans un rapport constant d'interactivité pour dégager, notamment, les vocations du site, la demande potentielle, les principes généraux d'aménagement, la faisabilité économique, etc. Ce qui permet l'élaboration progressive de propositions de scénarios d'aménagement et d'ambiances architecturales.

3./ Parmi les grands projets, en raison de l'ampleur de la vallée et de la durée de la mise place du projet d'aménagement, seuls les projets spécifiques d'importance qui vont contribuer à la matérialisation de la vision générale sont, ici, cités. Dans les orientations principales figurent la restitution de l'espace à l'usage public, la mise en exergue des sites et monuments historiques et l'introduction des équipements tendant à unir de manière harmonieuse les deux rives du fleuve.

Les vocations maritime et fluviale s'expriment par l'extension de la plage de Salé, la construction d'un port de plaisance dans l'estuaire, de quais et d'embarcadères. Un grand plan d'eau est prévu pour des loisirs nautiques, une zone humide à haute valeur écologique et paysagère est aménagée au pied du Chella, de grands bassins d'irrigation se trouvent dans les zones dédiées à l'agriculture et à l'écotourisme.

La restitution de l'espace dans la perspective d'une urbanité renforcée est marquée par l'aménagement de grandes places, de grands parvis, d'esplanades, de longues promenades le long des berges aménagées. Un espace insulaire, bordé d'un chenal, abrite un espace symbolique, au centre du fleuve, projet fédérateur, sous forme de lieu de rencontre où sera érigé un projet emblématique.

Par ailleurs la suppression de tout trafic de transit, assurée par une mise en tunnel du Boulevard el Marsa, permettra le traitement piétonnier du promontoire el Alou et de Souq el Ghzel face à Bâb el Kbîr. Des équipements culturels, un mail d'affaires commercial, une "cité des arts et des métiers", un palais des congrès et des complexes hôteliers, une technopole, une cité sportive, de grands espaces arborisés, dotés d'équipements de loisirs, contribueront à l'animation de la partie en aval. La création d'une vaste "pièce urbaine", cité moyenne, résidentielle et d'activités tertiaires d'accompagnement est projetée sur la rive droite pour exercer un effet structurant sur les quartiers sous équipés du plateau de Salé.

Tout au long de la vallée, la réalisation du PAG sera accompagnée par des actions de réhabilitation et de requalification de ses abords, dans les tissus anciens en médinas, dans les quartiers contemporains et dans les zones d'habitat informel, d'artisanat ou de petites industries. Un reboisement progressif est destiné à parer la vallée d'une membrane verte, écrin de verdure que formaient, tout au long de son histoire, ses versants boisés.

4./ Démarche institutionnelle et mode de financement doivent être à la hauteur de l'ambition d'un tel projet pour assurer sa réussite. Tenant compte de la complexité d'impératifs multiples, de nombreuses études approfondies ont porté sur les coûts de l'ensemble des projets prévus par le Plan d'Aménagement Global, et sur les modalités de sa mise en œuvre sur une longue période.



PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DU BOUREGREG

La situation foncière complexe, la nécessité d'engager des travaux préalables importants de dépollution et d'assainissement, ont conduit à mener, parallèlement, de multiples scénarios pour déterminer un phasage optimal de mise en œuvre sur les plans technique, opérationnel et financier.

L'approche privilégiée consiste, d'une part, à finaliser le Parti d'Aménagement Global, et les plans d'aménagement sectoriels qui en découlent, afin de rendre opposable au tiers le projet dans son ensemble, et assurer les conditions de son développement futur. Elle consiste, d'autre part, à recourir à des engagements contractuels avec différentes institutions ou parties directement concernées par l'aménagement du site : communes, wilaya, ministères,

organismes publics, particuliers... Par ailleurs, l'approche devra convenir des modalités de financement de la totalité ou de parties du projet (fonds propres, emprunts, fonds publics, dons, budget général de l'Etat, budgets communaux, etc.).

Enfin, s'agissant d'un projet de cette ampleur, porteur d'une charge symbolique de portée nationale et internationale, il a été admis de confier la conduite du projet à un opérateur unique, bénéficiant de pouvoirs, de prérogatives et de moyens adéquats pour mener à terme les opérations programmées; une société de droit privé, bénéficiant des prérogatives de la puissance publique.

