

المملكة المغربية

ROYAUME DU MAROC



AGENCE POUR L'AMENAGEMENT
DE LA VALLEE DU BOUREGREG

وكالة تهيئة ضفتي أبي رقرق

تصميم التهيئة الخاص بالحفاه

على قطاع قصبة الأودية

PLAN D'AMENAGEMENT SPECIAL
ET DE SAUVEGARDE DU SECTEUR
- QASBAH DES OUDAYAS-
(PASS)

ضابط التهيئة

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Version :	Visa du Directeur Général de l'AAVB	
Décembre 2019	PASS approuvé par décret	
1/AAVB/ PASS/Oudayas	Publié au Bulletin officiel N°	



Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg

1, angle rues Ghafsa et Patrice Lumumba. Place El Joulane ; CP 10 000, Hassan, Rabat, MAROC
Tél : 05 37 21 65 00 Fax : 05 37 70 15 49.

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 - REFERENCES AUX TEXTES	2
ARTICLE 2 DOCUMENTS REGLEMENTAIRES	5
ARTICLE 3 CHAMP D'APPLICATION.....	5
ARTICLE 4 OBJECTIFS	6
ARTICLE 5 VISION	7
ARTICLE 6 PROTECTIONS AU TITRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE ET NATUREL	9
ARTICLE 7 PROTECTION DES CIMETIERES	10
ARTICLE 8 MESURES DU PLAN DE GESTION DE RABAT (UNESCO.2012).....	11
ARTICLE 9 MESURES TRANSITOIRES	11
ARTICLE 10 MODIFICATIONS PARTICULIERES.....	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS	14
ARTICLE 11 VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT	14
ARTICLE 12 ESPACES PUBLICS.....	15
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR URBAIN.....	17
ARTICLE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR RESIDENTIEL SR	18
ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR D'HABITAT ET D'ACTIVITE SA	19
ARTICLE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MODES OPERATOIRES :	21
ARTICLE 16 DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS	26
ARTICLE 17 MIXITE DES USAGES	32
ARTICLE 18 EQUIPEMENTS	33
ARTICLE 19 COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE	34
ARTICLE 20 DOMAINE PUBLIC HYDRAULIQUE.....	63
ANNEXES 64	
ANNEXE 1 : LA LIMITE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT	65
ANNEXE 2 : LES COORDONNEES DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE PASS.	65
ANNEXE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUE AUX OUDAYAS INSPIREE DU REGLEMENT DE VOIRIE	67
ANNEXE 4 : DEFINITIONS DES TERMES TECHNIQUES UTILISES DANS LE REGLEMENT	68
ANNEXE 7 : TABLEAU RECAPITULATIF DES NOMENCLATURES.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Références aux Textes

Le présent Règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux secteurs historiques et les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent de l'aire couverte par le « **Plan d'Aménagement Spécial et de sauvegarde des secteurs historiques de la vallée du Bouregreg** » défini ci-après par PASS.

Le présent règlement, définit ci-après par Règlement, est indissociable du document, composé de pièces graphiques, ci-annexé intitulé PASS/Oudayas.

Il est établi conformément aux dispositions du Dahir n°1-05-70 du 20 Chaoual 1426 (23 novembre 2005) portant promulgation de la loi n°16-04 relative à l'aménagement et à la mise en valeur de la vallée du Bouregreg et du Décret n°2-05-1514 du 22 Chaoual 1426 (25 novembre 2005) pris pour l'application de la loi n°16-04 précitée.

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants, sous réserve des restrictions ou précisions apportées par la Loi et le Décret susmentionnés :

Décret n° 2-09-492 du 13 ramadan 1430(03 septembre 2009) approuvant le Plan d'Aménagement Spécial de la vallée du Bouregreg et son règlement d'aménagement (PAS) tel qu'il a été établi conformément aux dispositions de la loi n°16-04 et son Décret d'application susvisés.

Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;

Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée ;

Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement ;

Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée ;

Dahir n°1-16-124 du 25 août 2016 portant promulgation de la loi n°66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction, a été publié au Bulletin Officiel (BO) n°6501 du 19 septembre 2016.

Décret n° :2.09.472 le 13 Ramadan 1430 (3 septembre 2009) BO n° 5773, le 8 Chaoual 1430 (28 septembre 2009) portant homologation du Plan d'Aménagement Spécial de la Vallée du Bouregreg.

Décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017 portant homologation du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat.

Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;

Dahir n° 341.80.3 du 25-12-1980 portant promulgation la loi n°22.80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions des objets d'art et d'antiquité.



Décret n°2-81-25 du 23 hija 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 relative a la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ; (25 Décembre 1980) (B.O. 18 février 1981).

Dahir n° 1- 80 - 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 22 – 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 19-05 promulguée par le dahir n° 1-06-102 du 15 juin 2006 ;

Décret n° 2 – 81 – 25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22 – 80 précitée ;

Dahir portant loi n° 1– 84 – 150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n° 1-07-56 du 23 mars 2007;

Dahir n° 1– 81– 254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;

Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée;

Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau.

Dahir du 1^{er} juillet 1914 (7 chaabane 1332) sur le domaine public ;

Dahir n°1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;

Dahir n°1-02-298 du 25 rajeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Décret n° 2-02-177 du 9 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique.

Dahir du 25 Rajab 1332 (22 Juin 1914) portant classement comme monuments historiques des enceintes de la ville de Rabat.

Dahir du 20 jourmada 1 1338 (11 février 1920) portant classement d'une zone de protection le long d'une partie des remparts de Rabat.

Dahir 1-02-1 76 du 1^{er} Rabii 1423 (13 juin 2002) promulguant la Loi 61-00 relative aux établissements touristiques.

Décret n° 2-02-640 du chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la loi 6 1-00 portant statut des établissements touristiques.

Arrêté du ministre du tourisme N° 175 1.02 du 23 chaoual 1424 (18 décembre 2003) fixant les normes de classement des établissements touristiques. Bulletin Officiel n° 5 192 du 12 Moharrem 1425 (04 mars 2004).

Dahir n° 1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine.

Dahir n° I-03-58 du 10 rabi i 1 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°10-03 relative aux accessibilités.

Dahir N ° 1- 11-161 du 29 Septembre 20 II portant promulgation de la loi N°47-09 relative à la stratégie nationale pour la promotion de l'efficacité énergétique.



Décret n°2-13-874 du 20 hija (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les régies de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment.

Décret n°2-14-499 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les régies de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions.

Décision N° 36 COM 8B.18, adoptée par le Comité du Patrimoine Mondial en 2012 à sa 36e session (Saint-Petersbourg, 2012) inscrivant "Rabat, capitale moderne et ville historique : un patrimoine en partage, royaume du Maroc", sur la Liste du patrimoine mondial .

Dahir du 6 juin 1914 portant classement de certaines parties de la Kasba BO n° 86 du 19 juin 1914, p 454

Dahir du 10 avril 1944 portant classement des vestiges de la kasba BO n° 1651 du 16 juin 1944, p 374

Dahir n° 1-76-265 du 26 safar 1397 (16 février 1977) portant publication de la convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, faite à Paris le 9 chaoual 1392 (16 novembre 1972).

Dahir n° 1-14-09 du 4 jourmada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la Loi-cadre n° 99-12 portant Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable (B.O. n° 6240 du 18 jourmada I 1435 - 20 mars 2014)

Dahir n° 1-19-18 du 7 jourmada II 1440 portant promulgation de la loi n° 47-18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement. (B.O. n° 6754 du 21 février 2019).

Arrêté viziriel du 8 juillet 1922 portant Règlement de voirie pour la médina de Rabat.

Arrêté viziriel du 22 Jourmada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.

Arrêté viziriel du 31 janvier 1922 (2 jourmada ii, 1340) portant règlement de voirie et de construction pour le quartier de la ville de rabat dit « Qasba des oudaïa »,

Arrêté viziriel du 8 juillet 1922(12 Kaada 1340) Portant règlement de voirie pour la médina de Rabat

Dahir portant classement comme monuments historiques des enceintes de la ville de Rabat 25 Rejeb 1332 (22 Juin 1914)

Arrêté viziriel du 23 Décembre 1915 (16 Safar 1334) ouvrant une enquête relative au classement d'une zone intérieure de protection le long des remparts de Rabat entre Bab el Had et la mer.

Arrêté viziriel du 26 septembre 1938 portant réglementation d'urbanisme pour la protection artistique du quartier de la ville de Rabat dit "Casbah des Oudaïas" », *Bulletin officiel du Maroc*, n° 1361, 25 novembre 1938, pp. 1596-1597.

Arrêté viziriel du 14 avril 1943 ouvrant une enquête en vue du classement comme monuments historiques des vestiges de la casbah des Oudaïas », *Bulletin officiel du Maroc*, n° 1598, 11 juin 1943, p. 461. Il s'agit de l'enceinte de la casbah comprenant la porte monumentale, les autres portes, les fortifications et leurs annexes, remparts, tours, bastions, du mur intérieur almohade, de la *sqala* située au nord-ouest, de la plate-forme du sémaphore, ses souterrains et vestiges apparents au niveau du sol, de l'entrepôt de Moulay Yezid, des souterrains à usage de cave au sous-sol des propriétés Legard (Dar Baraka) et Archieri, du



bordj circulaire dit « Tour des pilotes » ou « Bastion de l'embouchure », de la M'doura, du *heri*, près de la Tour des pirates, des ruines voisines et du départ de l'escalier des pirates, des souterrains au-dessous de la maison en ruine de Si El Hadj Thami El Glaoui, pacha de Marrakech ; et du chaînage du mur rond de cette maison, de l'escalier couvert, des restes d'un mur (chaînage d'angle) rue Jemâa, à 14,20 m de l'angle de l'impasse, des ruines à l'angle de la rue Bazzou et d'une impasse près de la propriété nouvelle, des restes d'une grande porte dans l'impasse débouchant rue des Ouled Ahmta, des bâtiments du musée et du jardin andalou, d'un magasin rectangulaire accolé à l'intérieur du mur d'enceinte, à l'angle sud du jardin, d'un autre magasin rectangulaire, accolé à l'extérieur du mur d'enceinte sur la place du Souk El Ghezal, des vestiges d'un ancien mur, place du Souk El Ghezal et, enfin, d'un pan de mur en pisé, près de la porte monumentale à l'intérieur de l'enceinte.

Article 2 Documents réglementaires

Le Plan d'Aménagement Spécial et de Sauvegarde du secteur historique Qasbat des Oudayas se compose de deux documents indissociables :

Document 1 - Le présent Règlement d'aménagement;

Document 2 - Le Plan d'Aménagement Spécial et de Sauvegarde du secteur historique Qasbat des Oudayas, document graphique couvrant l'ensemble du ZR2 prévus par le Plan d'aménagement spécial homologué par Décret n° :2.09.472 le 13 Ramadan 1430 (3 septembre 2009) BO n° 5773, le 8 Chaoual 1430 (28 septembre 2009) et indissociable du présent Règlement d'aménagement, composé de :

- Plan d'ensemble au 1/500^{ème}

Ce document graphique localise :

- Le positionnement général de toutes les infrastructures primaires et secondaires ;
- Les espaces publics ;
- Les secteurs de développements urbains et les équipements ;
- Les alignements obligatoires et partiels ;
- Les secteurs spécifiques soumis à des conditions spéciales de développement ;
- Les servitudes ;

Article 3 Champ d'application

Le Plan et le Règlement s'applique en général au territoire de la Qasbat des Oudayas dont la limite figure sur le Plan d'Aménagement Spécial homologué en 2009 sous la nomination : « ZR2 - les Oudayas», le tissu urbain intramuros et les ramparts avec les espaces publique extramuros

La limite de la Zone est tracée sur l'image satellite et présentée en Annexe 1 à titre indicatif.

L'aire géographique couverte par le Plan d'Aménagement Spécial et de sauvegarde est délimitée par le polygone défini par les points, en coordonnées rattachées au système de projection Lambert Nord Maroc, présentés en Annexe 2.

Les dispositions du Règlement s'appliquent aux opérations d'aménagement et constructions nouvelles, ainsi qu'aux opérations suivantes :

- a) travaux de construction, de reconstruction, agrandissements, transformation ou refecton des parties du bâtiment ou leurs façades.



- b) travaux de la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la construction nouvelle, la consolidation, la densification ou l'aménagement ;
- c) changement d'affectation de tout ou partie de ces ouvrages et tout ou partie de leur espace extérieur.
- d) travaux qui modifient la configuration existante du sol avec des remblai/déblai de +/- 1 mètre ou autres ;
- e) travaux d'aménagement intérieur ou installation de superstructure à une hauteur dépassant +1m80.

Toutes les dispositions résultant de plans d'aménagements antérieurs dans le périmètre du Bouregreg sont abrogées et remplacées par les dispositions du PAS et du présent Règlement.

Toutes les constructions sont soumises à des conditions préalables à leur réalisation liées à leur viabilisation. la déviation des réseaux existants, la mise en place des éléments principaux de collecte des eaux de pluie et des eaux usées, etc, au frais des contribuables concernés, à défaut au prorata du coût global divisé sur l'ensemble des bénéficiaires directes.

La démolition des constructions est strictement interdite dans les secteurs historiques ; sauf par autorisation spéciale délivrée par l'administration compétente après avis des services du ministère de la culture et les services de la Wilaya de Rabat Salé Kenitra.

Article 4 Objectifs

Le PASS est un plan d'aménagement sectoriel qui couvre le secteur historique prévu par le PAS homologué en 2009 comme zone de restructuration ZR2

Le Règlement du PASS est un instrument règlementaire concrétisant le parti d'aménagement de la vallée et ses objectifs.

Ce document est un outil d'aménagement et de gestion urbaine autour duquel s'articulera l'ensemble des actions de sauvegarde et les mesures d'accompagnement qui leurs sont indispensables, pour encadrer la bonne restauration du patrimoine bâti, ainsi que la protection du caractère propre des tissus historiques.

Les objectifs généraux du plan d'aménagement spéciale et de sauvegarde des secteurs historiques(PASS):

1. Eriger le patrimoine historique de la vallée en bien commun vivant

- Protéger le patrimoine historique existant à travers une réglementation appropriée ;
- Mettre en valeur ce patrimoine à travers l'élaboration de plans de détails ;
- Intégrer les axes historiques et les cônes de vues dans la composition des projets urbains
- Raviver la mémoire du site en fondant les partis d'aménagement sur les fonctions historiques du lieu ;
- Mettre en place une veille archéologique permettant d'enrichir le patrimoine historique du site par de nouvelles découvertes, en intégrant la démarche d'archéologie préventive dans les opérations d'aménagement.

2. Promouvoir une urbanisation équilibrée

- Structurer le développement urbain autour d'un maillage de pôles d'équipements diversifiés, accessibles en transports collectifs et circulations douces, et participant à la vie des quartiers ;



- Prévoir une mixité des usages tout en s'assurant d'une cohabitation sereine des différentes fonctions ;
- Développer une offre diversifiée d'habitat, garante d'une mixité sociale et répondant au besoin du marché immobilier.

3. Assurer une urbanisation en harmonie avec la demande actuelle et adaptée aux évolutions futures

- S'appuyer sur un règlement d'urbanisme qui prévoit des conditions dans lesquelles des modifications particulières peuvent être apportées au zonage prévu, aux règles d'utilisation du sol, aux règles applicables à la construction et au phasage arrêté.
- Adopter une souplesse d'application en vue d'une meilleure mise en œuvre des programmes stratégiques.

4. Garantir une urbanisation durable dans le respect des traditions et de la culture marocaines

- S'inspirer de la composition urbaine et architecturale locale;
- Maîtriser la co-visibilité ;
- Tenir compte du climat de l'agglomération dans la construction en optimisant l'utilisation des systèmes de chauffage et de climatisation ;
- Gérer les eaux de pluie.
- Assurer la collecte et l'interception de toutes les eaux usées afin de garantir la protection absolue du milieu naturel ;
- Intégrer les promontoires, les belvédères et les profils de crête dans la composition des projets urbains.

5. Assurer la sauvegarde et la rénovation et la promotion du paysage urbain historique

- Contribuer à la mise en œuvre du Plan de gestion établi dans le cadre de cette l'inscription de Rabat au titre du patrimoine mondiale de l'humanité « Rabat, capitale moderne et ville historique: un patrimoine en partage ».
- Préserver le cadre bâti en proposant des actions de gestion de l'urbanisation. du patrimoine bâti et des paysages .
- Sensibiliser les différents intervenants en faisant connaître et comprendre les particularités du patrimoine de la Médina de Rabat sous ses divers aspects;
- Promouvoir une nouvelle approche des pratiques d'encadrement de la production architecturale, urbanistique et paysagère de la Médina.

Article 5 Vision

Suite à l'homologation du Plan d'aménagement et de sauvegarde de la médina de Rabat par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017 par l'Agence urbaine de Rabat, et qui couvre le tissu patrimonial limitrophe à la Qasbat des Oudayas, il est nécessaire d'homogénéiser les méthodes de gestion afin d'unir les efforts pour une meilleur sauvegarde du patrimoine historique de la ville Rabat.

Quoique la Qasbah des Oudayas ait ses propres spécificités liées en grande partie à son histoire particulière qui diffère de celle de la Medina de Rabat, néanmoins en matière de règles d'urbanisme on peut adopter les mêmes règles prévues par le PAS de Rabat, vu que l'armature urbaine est issue d'une interprétation de l'histoire de la ville musulmane et arabo-andalouse.



En effet, la Qasbah des Oudayas est un site exceptionnel, chef d'œuvre architectural et monument phare de Rabat, exige l'application de strictes prescriptions et recommandations spécifiques.

Et ce règlement, empruntera en grande partie des éléments de gestion et de logique de composition aux règlements antérieurs et particulièrement à celui arrêtés pour la Medina de Rabat.

La ville de Rabat, et en l'occurrence les oudayas, a été inscrite sur la liste du patrimoine mondial dans la catégorie des biens culturels, à l'occasion de la 36^{ème} session du Comité du Patrimoine Mondial le 29-06-2012 à Saint Petersburg dans la Fédération de Russie. Cette inscription, sous la référence 1401, a été intitulée:

« Rabat, capitale moderne et ville historique: un patrimoine en partage ».

Le Projet du plan d'aménagement spécial et de sauvegarde du secteur historique des Oudayas contribue ainsi, à la mise en œuvre du Plan de gestion qui a été établi dans le cadre de cette inscription.

Afin de garantir la préservation du caractère patrimonial du tissu historique et d'assurer l'homogénéité des préceptes de la réhabilitation et de protéger la ville traditionnelle de toute intervention destructrice, ce règlement édicte que :

• Toute opération, quelle qu'elle soit de restauration, de réhabilitation, de rénovation ou de construction, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

• L'avis favorable des services du ministère de la culture chargés du patrimoine pour tous les types d'opération de construction ou restauration est un avis obligatoire.

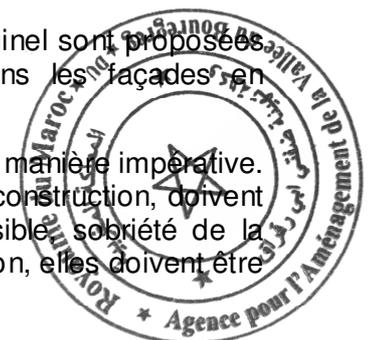
L'ambition est de mettre en place une vision cohérente, contextuelle et partagée quant aux types d'interventions et aux modes opérationnels pour assurer :

- La protection du patrimoine culturel immobilier.
- La conservation de la cohérence du paysage urbain .
- La restitution de l'état originel des volumes autant que possible.
- L'authenticité dans le choix et la mise en œuvre des matériaux.

Les projets prévus doivent avoir pour objectif de contribuer à la sauvegarde et à la réhabilitation de celle-ci et d'améliorer l'état des lieux où ils se trouvent. Les logements projetés doivent être décents, avoir des entrées indépendantes et pouvoir profiter de l'aération et de l'éclairage.

Ainsi, d'une manière générale :

- Les constructions de grande valeur sont proposées au classement et à la restauration. Sur la base d'une liste établie par l'administration, le Département de la culture aura à sa charge de constituer les dossiers de classement et d'effectuer la procédure administrative et juridique.
- Les constructions de valeur sont proposées à la restauration.
- Les constructions de modèle traditionnel sont proposées à la réhabilitation.
- Les constructions récentes disséminées à l'intérieur du tissu originel sont proposées soit à la réhabilitation dans l'objectif d'en reprendre au moins les façades en s'inspirant du traitement traditionnel.
- Les ruines doivent être désaffectées dans un premier temps et de manière impérative. Si elles font l'objet de demandes d'autorisation, les projets de reconstruction, doivent s'inspirer du modèle traditionnel (patio central autant que possible, sobriété de la façade, etc.). Si elles ne font pas l'objet de demandes d'autorisation, elles doivent être



aménagées, même de manière provisoire, en placettes ou en jardins pour contribuer à la mise à niveau de la Qasbat, Leur reconstruction est considérée en tant que rénovation.

- Les constructions menaçant ruine doivent être traitées selon les cas et sur la base des expertises qui doivent être menées par un laboratoire agréé. Leur traitement doit s'inspirer du modèle traditionnel. Leur reconstruction est considérée en tant que rénovation.

En raison de la gravité des constructions en ruines ou menaçant ruine et denses, et vu leur impact négatif sur la médina, les opérations préconisées doivent être réalisées impérativement par les propriétaires ou occupants, sinon par l'administration et à leurs charges, selon les procédures réglementaires.

Article 6 Protections au titre du patrimoine historique et archéologique et naturel

Les textes réglementaires relatifs à la conservation des monuments historiques et des sites classés sont appliqués avec des précautions supplémentaires :

Article 6.1 Les servitudes non aedificandi et non altius tollendi.

Sont repérés sur le PASS, les sites classés comme monuments historiques avec des servitudes de protection du patrimoine :

Pour La Qasbah des Oudayas :

L'enceinte de la Qasbah, le mur intérieur Almohade, la Sqala, le sémaphore, l'entrepôt Moulay Yazid, le Borj circulaire, la m'doura, le heri, les bâtiments du musée et le jardin andalou, les magasins rectangulaires, la place Souk-El-Ghzel et les vestiges d'un ancien mur se trouvant, un pan de mur en pisé près de la porte monumentale à l'intérieur de l'enceinte,

Une servitude non-aedificandi, dans laquelle il est interdit d'élever aucune nouvelle construction :

- A l'intérieur des remparts sur une largeur de 6m à compter du nu intérieur des remparts ;
- A l'extérieur des remparts sur une largeur de 45m à compter du nu extérieur de la muraille ;

Les constructions actuelles situées dans la Qasbah des Oudayas et qui bénéficient de l'appui au rempart sont grevées d'une servitude non Altius Tollendi. Un retrait par rapport au nu intérieur du rempart sera observé par toute surélévation de construction ; il sera au moins égal à la hauteur de la surélévation par rapport au niveau supérieur du rempart sans pouvoir être inférieur à 3m. Dans le cas particulier des remparts Sud, faisant face au Boulevard El Alou, aucune surélévation ne sera autorisée par rapport au niveau supérieur de la muraille sur une profondeur de 20 m à compter du nu intérieur du rempart.

Pour tous les projets adjacents au rempart et monuments historique, le dossier doit comporter la hauteur existante de la muraille adjacente à la parcelle.

article 6.2 Les servitudes de protection des sites archéologique

Sont également repérées sur le PASS, les zones de protection du patrimoine archéologique

- **Le site archéologique de Ribat Tachfine aux Oudayas (ARC 1)**



Une servitude non-aedificandi de protection du patrimoine archéologique de 45m à partir de leur périmètre de clôture.

Ces zones présentant un intérêt au titre du patrimoine historique et archéologique, aucune construction, aucun aménagement et aucun chantier ne seront ouverts sans autorisation spéciale délivrée les services compétents du Ministère de la Culture.

- **Les souterrains archéologiques et les ruines des portes, palais, et murailles intérieurs :**

Ces zones présentant un intérêt au titre du patrimoine historique et archéologique, aucune construction, aucun aménagement et aucun chantier ne seront ouverts sans autorisation spéciale délivrée les services compétents du Ministère de la Culture.

La découverte, après la promulgation du présent Règlement, de nouveaux sites archéologiques entraîneraient ces mêmes restrictions pour le périmètre concerné.

Article 6.3 Servitude liée au domaine public hydraulique

Une emprise de 6 m de francs-bords minimum à partir de la limite de débordement est imposée le long du fleuve du Bouregreg constituant le domaine public hydraulique conformément à la législation en vigueur.

Une servitude de protection d'une emprise supplémentaire de 4m s'ajoute aux 6m précédents afin d'assurer l'aménagement des berges, le maintien d'une continuité d'accessibilité publique tout le long du fleuve, plans d'eau, canaux et bassins publics ainsi que l'accès des engins de l'administration ou de l'Agence, et ce, afin d'exécuter des travaux d'intérêt public.

A l'intérieur de cette emprise de **10 m** (6m + 4m), toute construction est formellement interdite. Tout aménagement (digues, enrochements, épis, boisements, etc.) lié à la protection du milieu, comme à la protection des berges contre l'inondation ou l'érosion, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Agence.

Un cheminement piéton continu devra être préservé à l'intérieur de cette emprise, et, le cas échéant, aménagé (chemins piétons, pistes cyclables, etc.).

Des aménagements légers destinés à faciliter la navigation fluviale ou à recevoir des installations liées aux activités nautiques (débarcadères, pontons, etc.) dans le domaine public hydraulique seront soumis également à la même autorisation.

Article 7 Protection des cimetières

Le Plan d'Aménagement délimite les cimetières existants, les extensions leurs zones de protection.

Tous les cimetières doivent être protégés et aménagés avec un grand intérêt paysager, avec des passages accessibles, des plantations, un mur de clôture végétalisé et des postes de sécurité, avec éclairage des points d'accès.

Les cimetières sont entourés par une zone non-aedificandi de 30 m de largeur au sein de laquelle toute construction en dure est interdite, sauf celles à caractère provisoire et en structure légère avec des emprises au sol ne dépassant pas 50m² et avec des fonctions qui respectent le sacralité des défunts.



Article 8 Mesures du Plan de Gestion de Rabat (UNESCO.2012)

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de gestion suite à l'inscription de la ville de Rabat sur la liste du patrimoine mondial, le rôle des services du ministère de la culture des dossiers d'autorisation et le suivi de l'exécution des travaux consiste en ce qui suit:

- Délivrer un accord de principe (avis obligatoire) sur la consistance du projet et des travaux qui y sont prévus. A cet effet une demande explicite de l'intention du projet est à lui soumettre au préalable.
- Donner son approbation du projet sur la base d'un dossier d'autorisation de restaurer, de réhabiliter, de rénover, de construire à nouveau, etc. avant sa soumission à la commission administrative (avis obligatoire).
- Contrôler de manière inopinée et selon les possibilités et les moyens, l'avancement des travaux et leur respect des plans autorisés.

Les habitants d'un quartier, d'une unité de voisinage ou d'une impasse (derb) peuvent se regrouper et constituer une association de quartier qui aura pour objectif de veiller à la réhabilitation et à l'entretien de son quartier.

L'objectif général est d'assurer la mise en œuvre d'actions concrètes susceptibles de rehausser la qualité de la vie urbaine, rectifier les imperfections du cadre bâti existant, pallier aux dysfonctionnements générés par la rapidité du développement urbain, mettre en chantier des mesures en vue de requalifier cet espace par sa réhabilitation, un repositionnement de ses fonctions et de ses atouts ainsi que l'épanouissement de ses citoyens.

En vue d'atteindre les objectifs escomptés, des modifications seront apportées au Plan de Gestion sur la base des différentes concertations engagées. Le plan de gestion, outil de gouvernance incontournable, sera donc incessamment ratifié et approuvé officiellement par tous les acteurs concernés.

Article 9 Mesures transitoires

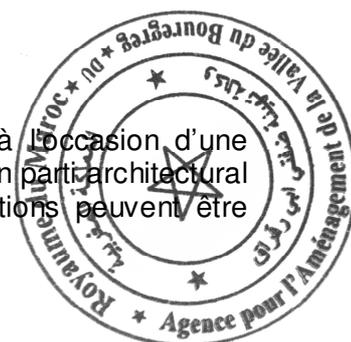
Toutes les opérations autorisées avant la publication du présent au bulletin officiel sont soumis à la validation de l'Agence et ce, conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi 16-04. Ainsi toutes les autorisations restent valables jusqu'à épuisement des délais réglementaires, et restent soumises à la réglementation initiale qui a servi à leur autorisation, et toute modification ultérieure sera soumis au présent règlement.

Les projets autorisés et approuvés, avant la date d'homologation de ce plan d'aménagement, continuent d'être valides selon le délai légal qui leur est accordé. Ils doivent être pris en considération dans le cadre dudit document. En cas d'omission de leur report sur ce plan d'aménagement, ils sont pris automatiquement en considération.

Les constructions se trouvant à cheval entre le périmètre d'intervention de l'Agence pour l'Aménagement de la vallée du Bouregreg et le périmètre d'intervention de l'Agence urbaine de Rabat-Salé, relèveront pour ce qui est de la réglementation et du mode opératoire du périmètre dans lequel se trouvent la façade et l'entrée principale de celles-ci.

Article 10 Modifications particulières

Le présent Règlement peut faire l'objet de modifications particulières à l'occasion d'une demande d'autorisation pour la réalisation d'un projet intégré présentant un parti architectural et urbanistique distingué. Les conditions dans lesquelles des modifications peuvent être apportées sont précisées par l'article 10.2.



Article 10.1 Dispositions du Plan d'Aménagement Spécial pouvant faire l'objet de modifications particulières

Les modifications particulières peuvent s'étendre sans restriction aux domaines suivants :

1° - 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.

2° - Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales,

Article 10.2 Conditions d'octroi des « modifications particulières »

Les dossiers relatifs à la demande de « modification particulière » soumis à l'Agence doivent obligatoirement présenter une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence l'apport du projet. Celle-ci doit remplir au moins l'une des conditions suivantes :

1. Etre une meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du Plan d'Aménagement Spécial tels qu'énoncés à l'article 4;
2. Etre un moyen d'adaptation du Règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
3. Rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires de la part de la collectivité publique ;
4. Etre une opportunité économique bénéfique pour la collectivité non prévue par le Plan d'Aménagement Spécial.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du Règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble du secteur modifié. Une attention particulière doit être accordée à la continuité des voiries. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements et des s'assurer que ces modifications ne sont susceptibles de générer aucune nuisance à l'égard des citoyens.

L'agence est le seul organisme habilité à valider ces modifications particulières.

Article 10.3 Cas où aucune modification ne doit être opérée

Les modifications ne peuvent être opérées si elles sont contraires aux objectifs du PASS énumérés en Article 4 et en particulier aux dispositions relatives à la protection du paysage et la sauvegarde du patrimoine historique et culturel.



Article 10.3 Tolérance des limites topographique :

Considérant que le PASS a été établi sur la base d'une restitution au 1/2000, les levés de l'existant par les IGT et les plans cadastraux l'emportent sur la délimitation sur le plan homologué, aussi une marge de tolérance de 50cm par borne est admissible.

Les notes de renseignement se réfèrent au présent, en cas de différence, le zonage majoritaire ou le plus favorable est octroyé à l'ilot.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS

Article 11 *Voiries, carrefours, pistes cyclables et parcs de Stationnement*

Les rues des secteurs historiques intramuros sont toutes piétonnes. Néanmoins elles restent accessibles aux véhicules d'urgence et dans certaines zones, restent accessibles aux véhicules de livraison des marchandises sur une organisation fixée par l'administration et seulement entre 6h et 8h du matin et le 19h et 21h du soir pour les petites camionnettes.

Pour les parcs de stationnement, représentés et répertoriés sur le plan d'aménagement et de sauvegarde, la nomenclature en précise leurs natures, leurs superficies et leurs situations,

Les voies piétonnes doivent bénéficier d'un traitement approprié (assise solide pour supporter la charge des véhicules qui y seront autorisés, drainage adéquat des eaux pluviales vers les avaloirs, matériaux pratique et convenant à l'accessibilité des PMR aux lieux, etc.)

Ces voies, ces parcs de stationnement et ces places publiques feront partie du domaine public de la commune de Rabat.

Article 11.1 Voirie

Les voies correspondent aux voies de desserte des logements à l'intérieur du tissu historique. Elles font forcément partie du domaine public, et elles doivent assurer la continuité de la circulation piétonne au bénéfice du public.

- La voie peut être réalisée et rétrocédée au domaine public (dans ce cas elle devra satisfaire des critères d'aménagement particuliers à retirer auprès de l'Agence),

Hiérarchisation de la voirie

Le concept de hiérarchisation différencie les voies majeures des voies locales.

Les voies marchandes et les voies de desserte favorisent la qualité de vie des résidents et des piétons de chaque quartier : le gabarit des voies sont plus modestes, le stationnement est longitudinal ou en épis exclusivement pour les résidents de la Qasbat à partir de 19h et jusqu'à 7h, les trottoirs sont confortables et intègrent ou non des pistes cyclables.

Article 11.2 Parcs de stationnement public

Le PASS indique les localisations de principe des parcs de stationnement publics par l'indice PS-x.

Pour les parcs de stationnement publics peuvent être en sous-sol à condition d'avoir l'avis favorable des services de la culture après fouille archéologique.



Article 12 Espaces publics

Article 12.1 Espaces publics à dominante minérale

Les espaces publics minéraux à créer tels: les places, esplanades et promenades sont indiqués au PASS par l'indice EP-x.

Sur ces espaces il doit y avoir un apport pour ombrage ; en végétation adéquate de 30 % au minimum et un max de 50%, et l'élément aquatique peut être toléré, dans la perpétuation des traditions des espaces publics historiques.

Sur les terrains correspondant à ces espaces, toute construction est interdite, à l'exception de petits édicules, indispensables pour leur entretien, de structures légères en rapport avec l'usage du lieu (petite restauration, marché, kiosque, toilettes, poste sécurité, locaux techniques, ...). Sous les conditions suivantes :

- Structure légère autoporteuse,
- Rétroéclairé, et ne fait pas appel à l'éclairage par projecteurs de l'extérieur,
- Les dalles en dure de plateforme ou de support sans interdite ;
- une hauteur inférieure à 3m,
- une surface maximum de 15m² par module
- l'ensemble des modules fermé ne peuvent pas dépasser 10% de la superficie globale de l'espace publics
- respect la charte des matériaux préconisé dans les secteurs historiques
- Couleurs blanche ou en respect de la charte ci-jointe
- Elles sont soumises à l'accord préalable de l'Agence (autorisation de construction ou d'installation.
- Pour les privés, l'occupation de l'espace doit faire objet d'un appel à manifestation d'intérêt ouvert au public en toute transparence, organisé par l'administration qui perçoit les redevances de l'autorisation de l'occupation temporaire de l'espace.

Article 12.2 espaces destinés aux activités sportives.

Tout projet de création d'espaces destinés aux activités sportives doit respecter les clauses du Dahir N° 1-88-172 du 13 Choual 1409 (19 Mai 1989) portant promulgation de la loi N° 06-87 relative à l'éducation et aux sports (B.O n° 4003 du 9-7-1989, page 198)

Article 12.3 accès aux personnes a besoins spécifiques.

En application du Dahir n°1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°10-03 relative aux accessibilités, les dispositions urbanistiques et architecturales des équipements publics, des espaces et lieux publics et des constructions d'habitat collectif, doivent prévoir des rampes, des ascenseurs et des installations, adaptés et ce, en vue de faciliter leur usage et leur accès pour les personnes aux besoins spécifiques.



Article 12.4 le droit de l'espace aérien

Dans le plan d'aménagement et de sauvegarde, les couvertures existantes de certains tronçons de ruelles dénommées « Saba » sont préservées en tant que droit acquis de l'espace aérien. Ces sabas sont répertoriées et indiquées dans les documents graphiques.

Toute couverture nouvelle de ruelle sous forme de saba ne peut être autorisée que si elle est stipulée dans l'acte de propriété originel de la parcelle ou de la construction.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR URBAIN

Les secteurs urbains sont présentés selon un zonage définissant le volume général.

Même si le développement urbain est à dominante résidentielle, il est toutefois possible à l'Agence d'étudier l'opportunité d'introduire partiellement d'autres usages dans un souci de mixité de fonctions.

Le PASS est composé de deux types de secteurs :

- **le secteur résidentiel uniquement. repéré par l'indice SR.**
- **le secteur d'habitat et d'activité. repéré par l'indice SA.**

Tous les projets doivent respecter les prescriptions de ces deux secteurs.

A l'intérieur de ces deux secteurs, un certain nombre de constructions sont assujetties à des modes opératoires spécifiques qui précisent le type d'intervention à y mener en fonction de leurs qualités historique, architecturale, de densité ou de vétusté. Telles : la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la construction nouvelle, la consolidation, la dédensification ou l'aménagement selon la définition suivante :

- **Les constructions proposées au classement repérées par l'indice P :** qui concerne des bâtiments existants de très grande valeur ;
- **La restauration, repérées par l'indice T :** qui concerne des bâtiments existants de valeur, signifie la préservation et la sauvegarde du bâtiment comme il est, ou comme il était à l'origine selon les sources ou l'appréciation des hommes de l'art et l'inspection des monuments historique, et la réalisation des travaux dans le respect des matériaux d'origine et des techniques traditionnelles. La fonction du bâtiment ne doit pas entraîner de modification dans la composition intérieure, le traitement architectural ou la volumétrie.
- **La réhabilitation, repérées par l'indice RH :** qui concerne les bâtiments traditionnels à caractère patrimonial mais sans valeur particulière est plus souple que la restauration. Elle doit préserver la typologie du bâtiment mais peut lui affecter une nouvelle fonction et comporter une légère modification de sa composition intérieure. Le respect des matériaux et des techniques traditionnelles est sollicité.
- **La rénovation, repérée par l'indice R :** concerne la reconstruction d'un ancien bâtiment qu'il soit totalement en ruine (dégagé ou non), menaçant ruine, en mauvais état ou même en moyen ou bon état.
- **La construction nouvelle** est toute opération qui a lieu dans une parcelle qui n'a jamais été construite.
- **La consolidation, repérée par l'indice C :** est une opération de confortement d'un bâtiment existant qui se trouve en mauvais état ou menaçant ruine. Elle peut se faire par des travaux en sous œuvre ou le rajout de structures nouvelles de consolidation.
- **La dédensification, repérée par l'indice D :** concerne la réduction du nombre d'occupants d'un bâtiment, ou construction qui ont connu une densification à la verticale avec plusieurs surélévation anarchique et non autorisée.
- **L'aménagement** est toute opération de traitement au sol de parcelles qui ne comporte pas de construction. Ou travaux qui modifient la configuration existante du sol avec des remblai/déblai de +/- 1 mètre ou autres ; ou travaux d'aménagement



intérieur ou installation de superstructure à une hauteur au-dessus de la hauteur d'Homme soit à +1m80.

Toutes les opérations susvisées nécessitent le recours à des hommes d'art qualifié dans le domaine du patrimoine, architectes libéraux, ingénieurs spécialisés, ingénieurs géomètre topographe, BET agréé, laboratoires qualifiés, BET de sécurité incendie agréé.

La démolition des constructions est strictement interdite dans les secteurs historiques ; sauf par autorisation spéciale délivrée par l'administration compétente après avis des services du ministère de la culture et les services de la Wilaya de Rabat.

Aucune autorisation de rénovation ou reconstruction ne sera délivrée si le dossier de demande d'autorisation ne contient pas un levé de l'existant détaillé établi par un IGT attestant l'état initial de la bâtisse avant modification ou intervention, avec descriptif des matériaux de construction utilisés établis par un laboratoire.

En cas de demande de démolition, le dossier doit justifier la nécessité de la démolition et doit comporter le projet de rénovation dûment conçu selon le règlement d'aménagement et de sauvegarde.

Pour les constructions mitoyennes aux lieux de culte (mosquées, zaouias, mausolée, etc.), l'avis du département des Habous et des affaires islamique est nécessaire.

Au dépôt du dossier d'autorisation, la commission d'instruction est invitée vivement à sortir sur les lieux pour apprécier l'impact du projet sur le contexte environnant.

Les constructions qui ne comportent pas d'indice sur le Projet du plan d'aménagement et de sauvegarde (PPAS) sont régies par les prescriptions soit de la zone résidentielle ou de la zone d'habitat et d'activité selon leur situation.

Article 13 Dispositions applicables au secteur résidentiel SR

Article 13.1 Définition Typologies et vocations dominantes

Le secteur SR est un secteur réservé à l'habitat qu'il soit sous forme de construction de type traditionnel, introverti et organisé autour d'un patio central ou de type récent existant en constructions extraverties . Ce secteur est délimité dans le (PASS) par un trait apparent et une hachure spécifique.

Peuvent être autorisés dans ce secteur, les petits commerces de proximité ou des locaux d'activité artisanale ou de service à condition d'avoir une surface maximale de douze mètres carrés (12 m²), de ne pas avoir de vis-à-vis direct sur les entrées des demeures et de ne pas provoquer de nuisances (produits inflammables, vibrations, bruits, fumées, mauvaises odeurs, etc.)

Article 13.2 Types d'occupation ou d'utilisation interdites

La mixité des usages est encouragée au sein des secteurs urbains.

Sont interdits dans le secteur SR:

- Les établissements d'activité économique, commerciale, industrielle comme les ateliers, les bureaux, les clubs, les restaurants, les cafés, etc.
- Les dépôts de tout genre.
- Les établissements classés insalubres, incommodes ou dangereux.



- activité polluantes ou nuisible.
- L'occupation privée du domaine public, Terrasse privative, jardins et jardinière fermés, véranda, étalage de linge ou de marchandise sur le sol ou des kiosques mobiles ou en structure légère, ou petites vitrines ou tables de vente des petit commerce ;
- Tout type de morcellement.

Sont interdits dans le traitement des façades :

- Les grandes baies vitrées
- Les balcons sur la rue.
- Les menuiseries métalliques ou en aluminium.
- Les revêtements muraux en carrelage, en marbre, en pierre, en enduit tyrolien, en mignonette lavée, etc.
- Les corniches en tuiles
- L'usage de tout élément intrus à l'architecture traditionnelle ou d'élément ostentatoire comme les enseignes lumineuses, les disques de paraboles, les antennes de télévision, les stores vénitiens, les auvents en plastique, etc.
- Les traitements de peinture décorative comme le laqué, le griffé, l'alphatone, etc.

L'usage des couleurs dans les enduits. La façade doit rester blanche lisse. Seuls certains édifices ou parties d'édifices peuvent être traités au madlouk traditionnel.

Article 14 Dispositions applicables au secteur d'habitat et d'activité SA

Article 14.1 Définition Typologies et vocations dominantes

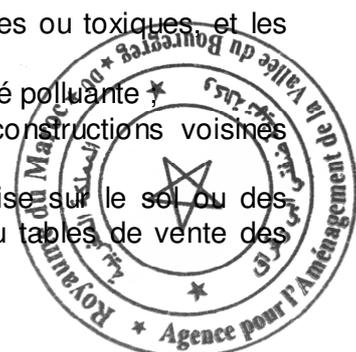
Le secteur SA est un secteur réservé aussi bien aux habitations qu'aux constructions vouées en totalité ou en partie à l'activité économique, commerciale, artisanale, de service, touristique, etc. Ce secteur est délimité dans le PASS par un trait apparent et une hachure particulière et englobe toutes les constructions qui s'ouvrent sur les axes commerciaux principaux et toutes les parties des rues qui se greffent dessus et qui en constituent des excroissances.

Cette délimitation ne se fait pas par ilot mais par la ligne fictive de mitoyenneté qui sépare une construction donnant sur le réseau commercial, de sa voisine qui s'ouvre sur un secteur opposé.

Article 14.2 Types d'occupation ou d'utilisation interdites

Sont interdits dans le secteur SA :

- Tous Les dépôts notamment de produits polluants, inflammables ou toxiques, et les locaux de service.
- Les établissements industriels de catégorie 1 et 2 et toute activité polluante ;
- Les établissements pouvant provoquer des préjudices aux constructions voisines (vibrations, fumées, etc.)
- L'occupation privée du domaine public, étalage de marchandise sur le sol ou des kiosques mobiles ou en structure légère, ou petites vitrines ou tables de vente des petit commerce ;



- Tout type de morcellement.

Sont interdits dans le traitement des façades :

- L'usage de la charpente métallique apparente pour la couverture des rues commerciales. Toutefois, une structure métallique peut être utilisée mais doit être couverte par un revêtement en bois (caissons, etc.)
- Les plaques de verre ou de plexiglas
- Les tissus en toile tirées.
- Tous les matériaux contemporains qui n'ont pas l'aspect traditionnel.
- Les grandes baies vitrées
- Les balcons sur la rue.
- Les menuiseries métalliques ou en aluminium.
- Les revêtements muraux en carrelage, en marbre, en pierre, en enduit tyrolien, en mignonette lavée, etc.
- Les corniches en tuiles (seuls certains édifices de culte ou publiques peuvent comporter des toitures inclinées ou des auvents en tuiles)
- les enseignes lumineuses

L'usage de tout élément intrus à l'architecture traditionnelle ou d'élément ostentatoire comme les enseignes lumineuses, les disques de paraboles, les antennes hertziennes, les stores vénitiens, les auvents en plastique, les appareils de climatisation, etc.

Les traitements de peinture décorative comme le laqué, le griffé, l'alphatone, etc.

L'usage des couleurs dans les enduits. La façade doit rester blanche lisse, Seuls certains édifices historiques tels les mosquées, les zaouias et les mausolées ou parties d'édifices peuvent être traités à l'enduit traditionnel dit madlouk.

Article 14.3 couverture des tronçons de rues commerciales et auvents de boutiques

Le PASS ne recommande pas la couverture des rues de ce secteur

Les couvertures des parties des rues commerciales doivent préserver les axes visuels sur les monuments, les minarets, et les repères urbains selon les axes mentionnés sur plan (servitude paysagère). Sans dépasser un linéaire de 30m, avec espacement entre couverture de 100m minimum. Aucune couverture ne peut être posée par les particuliers, seul les services de l'état ou de la collectivité locale peuvent s'approcher de l'Agence pour avoir les accords pour faire, après consultation et avis favorable des services du ministère de la culture et de la Wilaya de Rabat.

Dans les rues supérieures à 4m de largeur l'auvent peut être de 1,50m. et dans celles de moins de 4m de largeur, il ne doit dépasser 1,00m en saillie.

Les auvents extérieurs en bois de ces boutiques doivent avoir une hauteur libre d'au moins quatre mètres (4.00m) pour permettre la circulation aisée des véhicules de secours.



Article 15 Dispositions applicables aux modes opératoires :

Article 15.1 Dispositions applicables aux constructions proposées au classement, désignées par l'indice *P*

Article 15.1.1. Définition des constructions

Ces constructions sont répertoriées dans le PASS par la lettre P et sont définies dans la liste jointe à ce règlement.

Ces constructions peuvent concerner des édifices de valeur archéologique, historique, architecturale ou décorative.

Elles peuvent concerner aussi bien les lieux de culte, les établissements scolaires, les fondouks, les fontaines publiques, que les belles demeures d'habitation.

La procédure de classement est à réaliser par le Département de la Culture sur la base de la liste indicative établie par le PASS ou au dépôt d'une demande de classement par les intéressés.

Les travaux de restauration sont en partie pris en charge par l'Etat selon les modalités et les procédures administratives et juridiques du Département de la Culture.

Pour ces constructions, l'avis des services du ministère de la culture est obligatoire pour la demande de l'accord de principe, la demande de l'autorisation de restaurer, la réception des travaux ; sachant que le contrôle des travaux est effectué par cette inscription, durant toute la période de chantier, de manière inopinée.

Article 15.1.2. Type d'occupation et d'utilisation interdits

Sont interdits dans les cas des constructions proposées au classement :

Toute affectation, qui peut entraîner des modifications du plan de distribution et de composition intérieure du bâtiment,

Toute occupation ou usage qui peuvent provoquer un quelconque préjudice ou un risque de dégradation physique des lieux (usage intensif de l'espace, risque d'humidité par ruissellement, risque d'incendie, etc.)

Tout changement du caractère traditionnel des éléments architecturaux et architectoniques

La fonction de base de ces constructions doit être respectée. De nouvelles affectations peuvent être permises si elles ne risquent pas d'affecter le caractère patrimonial de la construction, ni de provoquer une quelconque dégradation.

LISTE DES CONSTRUCTIONS PROPOSEES AU CLASSEMENT



Indice	Désignation	Adresse	Situation
P1	MOSQUEE EI Masjid Al Atiq	RUE JAMAA	A classer
P2	Place sémaphore	Sémaphore	classé
P3	Café maure	Rue Bazzou	A classer
P4	place du Souk El Ghezal	Place souk el ghzel	classé
P5	l'entrepôt de Moulay Yezid	Sémaphore	classé
P6	la <i>sqala</i>	nord-ouest Sémaphore	classé
P7	bordj circulaire dit « Tour des pilotes » ou « Bastion de l'embouchure »	ouest Sémaphore	classé
P8	l'escalier couvert		
P9	la M'doura	ouest oudaya	classé
P10	des restes d'un mur (chaînage d'angle)	rue Bazzou	classé
P11	des restes d'une grande porte dans l'impasse débouchant rue des,	Impasse Ouled Ahmta	classé
P12	des souterrains à usage de cave au sous-sol, des souterrains au-dessous de la maison en ruine de Si El Hadj Thami El Glaoui,		classé
P13	musée et jardin andalou et annexes		classé
P14	magasin rectangulaire		classé
P15	du <i>heri</i>		classé
P18	un pan de mur en pisé, près de la porte monumentale à l'intérieur de l'enceinte.		classé
P19	la porte monumentale		classé
P20	Remparts, mur intérieur almohade, tours, les fortifications et leurs annexes,		classé
P21	L' Ex Bibliothèque		
P22	L'ex Inspection des monuments historiques		



Article 15.2 Dispositions applicables aux constructions à restaurer , désignées par l'indice *T*

Article 15.2.1. Définition des constructions :

Ces constructions sont répertoriées dans le PASS par la lettre T.

Il s'agit des constructions traditionnelles de valeur, encore existantes mais qui n'ont pas été classées en tant que monuments historiques.

Ces constructions doivent être préservées telles quelles, sans modification.

Pour ces constructions, l'avis de service du ministère de la culture chargé du patrimoine est obligatoire pour la demande de l'accord de principe, la demande de l'autorisation de restaurer, la réception des travaux; sachant que le contrôle des travaux est effectué par cette inscription, durant toute la période de chantier, de manière inopinée.

Article 15.2.2. Type d'occupation et d'utilisation interdits :

Sont interdits dans les cas des constructions proposées à la réhabilitation :

Toute mutation des constructions en bâtiments extravertis

Toute occupation ou usage qui peuvent provoquer un quelconque préjudice ou un risque de dégradation physique des lieux (usage intensif de l'espace, risque d'humidité par ruissellement, etc.)

Tout changement du caractère traditionnel des éléments architecturaux et architectoniques

La fonction de base de ces constructions peut être modifiée. Toutefois elles ne doivent pas affecter le caractère patrimonial de la construction, ni de provoquer une quelconque dégradation.

Article 15.3 Dispositions applicables aux constructions à réhabiliter, désignées par l'indice *RH*

Article 15.3.1. Définition des constructions

Ces constructions sont répertoriées dans le Projet du plan d'aménagement et de sauvegarde (PPAS) par l'indice RH.

Il s'agit des constructions de type traditionnel simple sans valeur particulière, mais qui se trouvent disséminées dans le tissu urbain de la médina.

Article 15.3.2. Type d'occupation et d'utilisation interdits

Sont interdits dans les cas des constructions proposées à la réhabilitation



Toute occupation ou usage qui peuvent provoquer un quelconque préjudice ou un risque de dégradation physique des lieux (usage intensif de l'espace, risque d'humidité par ruissellement, etc.)

Tout changement du caractère traditionnel des éléments architecturaux et architectoniques

De nouvelles affectations peuvent être permises si elles ne risquent pas de provoquer une quelconque dégradation.

Article 15.4. Dispositions applicables aux constructions à rénover, désignées par l'indice *R*

Article 15.4.1. Définition des constructions

Ces constructions sont répertoriées dans le PASS par la lettre R.

A l'intérieur de la médina, existent des ruines, des parcelles vides et des constructions menaçant ruine. La construction de ces parcelles est considérée en tant que rénovation et doit être entreprise impérativement pour éviter tout risque d'effondrement et assainir le cadre bâti de la médina.

Article 15.4.2. Travaux de désaffectation

Dans un premier temps, ces ruines doivent faire l'objet par leurs propriétaires ou par la ville ou l'administration compétente, aux charges des propriétaires, d'une désaffectation totale et d'une évacuation des gravats aux décharges publiques. De même les constructions menaçant ruine doivent être libérées de leurs occupants.

Afin d'éviter tout risque de dégradation des constructions voisines, les travaux de désaffectation nécessitent obligatoirement des étaitements provisoires ou des consolidations permanentes des constructions voisines.

La démolition des constructions est strictement interdite dans les secteurs historiques ; sauf par autorisation spéciale délivrée par l'administration compétente après avis des services du ministère de la culture et les services de la Wilaya de Rabat Salé Kenitra.

Aucune autorisation de rénovation ou reconstruction ne sera délivrée si le dossier de demande d'autorisation ne contient pas un levé de l'existant détaillé attestant l'état initial de la bâtisse avant modification ou intervention établi par un IGT, avec descriptif des matériaux de construction utilisés établi par un laboratoire.

Article 15.5. Dispositions applicables aux constructions a dédensifier, désignées par l'indice *D*

Article 15.5.1. Définition des constructions

Ces constructions sont répertoriées dans le PASS par l'indice D.

Toutes les constructions existantes à plus de deux niveaux (R+2, R+3 etc.) (sauf bâtiments authentiques ou proposé tel quels pour inscription) peuvent être autorisées à faire des



travaux de réparation et d'entretien sans toucher les éléments de structure. Toutefois en cas de changement d'affectation, ou de rénovation ou consolidation touchant la stabilité de la structure, ou démolition et reconstruction, elles ne doivent pas dépasser deux niveaux soit R+1.

Article 15.5.2. Mesures d'intervention

L'opération de dédensification peut être initiée par l'administration (Département de l'habitat, de l'intérieur, Autorité locale, ville, etc.). Elle peut être aussi effectuée par le secteur privé (propriétaire, promoteur) au dépôt du dossier pour autorisation et auquel cas le projet doit respecter les clauses de ce règlement et un nombre convenable de logements et de ménages.

Ces constructions doivent faire l'objet d'une dédensification par le transfert et le relogement d'une partie de leurs habitants et le maintien, dans des conditions décentes. Afin d'assurer une densité maximale de 2 ménages/100m²

En cas de demande d'autorisation de réparation, de restauration, de réhabilitation ou de consolidation, les plans doivent indiquer le nombre des logements prévus et comporter une répartition équilibrée, avec des entrées indépendantes et des équipements intérieurs décents.



Article 16 Dispositions communes applicables aux secteurs urbains

Article 16.1 Possibilités maximales d'utilisation du sol

Les terrains à construire doivent correspondre aux parcelles initiales sur lesquelles étaient bâties des habitations anciennes. La délimitation de ces parcelles doit respecter les emprises des rues et les limites mitoyennes des maisons voisines, conformément au plans cadastraux ou titres fonciers, ou la superficie mentionnée sur les actes de propriété originaux, ou présent sur restitutions officielle antérieures.

le morcellement des parcelles initiales est généralement interdit; les nouveaux lots issu des opérations foncière légale doivent disposer d'un accès facile pour la protection civile avec des ruelles ou impasses de trois mètres de largeur minimum et développer une façade sur rue de trois mètres de largeur minimum.

Les patios autour desquels doivent être organisées les pièces et qui constituent la source principale de l'éclairage et de l'aération de celles-ci, doivent avoir des superficies correspondantes au minimum au 1/5 de la surface de la parcelle, non compris les couloirs et galeries éventuelles de distribution des pièces, pour des cas particuliers voir les dispositions en annexe n°3

Les maisons seront obligatoirement à cour ou patio intérieur. La superficie de ces cours et patios, galeries bordières non comprises, ne pourra pas être inférieur à 12 mètres carrés lorsque la superficie du terrain sera comprise entre 150mètres carrés et 160 mètres carrés. Quand la superficie est inférieure à 160 mètres carrés, il pourra être autorisé une courette de 6 mètres carrés au minimum.

Les patios doivent avoir une position fonctionnelle et spatiale, centrale dans la parcelle Toutefois si la parcelle est petite ou difforme, ces patios peuvent se situer à une extrémité de la parcelle mais ils doivent rester centraux au niveau fonctionnel par l'ouverture directe des pièces d'habitation sur eux.

Il est strictement interdit de couvrir les patios par des dalles, des charpentes ou toutes autres couvertures, une couverture en verre avec une structure innovante peut être tolérée à condition d'assurer l'aération dans la limite de la hauteur des acrotères, toute structure en aluminium ou en fer forgé est strictement interdite,

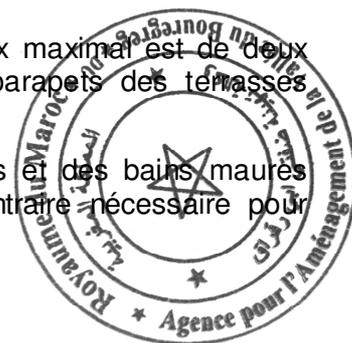
Les entrées à partir de la rue aux cours intérieurs doivent être coudées pour empêcher la vue directe sur celles-ci. Les pièces habitables doivent avoir une largeur minimale de deux mètres vingt (2.20 m) pour celles qui ont des dalles traditionnelles comportant des planchers en bois et de 2.70 m pour celles qui ont des dalles en béton armé.

Dans le cas de parcelles de moins de cinquante mètres carrés (50m²) et ayant une forme longitudinale avec une largeur de moins de cinq mètres, la construction peut ne pas comporter de patio.

Article 16.2 Hauteur maximale des constructions, Toiture-Terrasse et Soubassements

Règle générale pour toutes les constructions, le nombre de niveaux maximal est de deux (soit R+1) et la hauteur maximale y compris les acrotères les parapets des terrasses accessibles et la cage d'escalier, est de 12 m tout compris.

Toutes les constructions existantes à RDC, à l'exception des fours et des bains maures (hammams), peuvent être surélevées à R+1, sauf disposition contraire nécessaire pour



maintien de vue directe sur les monuments, mentionnée sur plan (servitude paysagère/axes visuel) principalement les constructions de Rue Jamae et Rue Bazzou .

Toutes les constructions existantes à plus de deux niveaux (R+2, R+3, etc.) (sauf bâtiments authentiques ou proposé tel quels pour inscription) peuvent être autorisées à faire des travaux de réparation et d'entretien sans toucher les éléments de structure. Toutefois en cas de changement d'affectation, ou de rénovation ou consolidation touchant la stabilité de la structure, ou démolition et reconstruction, elles ne doivent pas dépasser deux niveaux soit R+1.

Les hauteurs entre dalles des niveaux de constructions seront au minimum de :

- 3m pour les logements et 4m pour leur RDC ;
- 5m pour les commerces et activités.

Les pièces du RDC ne doivent pas avoir une hauteur sous plafond inférieure à quatre mètres (4m). L'entresol est toléré dans la condition où la hauteur sous plafond vivable est obligatoirement de 3m au minimum.

Les locaux commerciaux en RDC donnant sur la rue doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins quatre mètres (4.00m).

Si la hauteur des locaux commerciaux est égale ou supérieur à cinq mètres (5.00 m) il est permis de construire une mezzanine sur la moitié de la surface au sol des locaux. La mezzanine doit avoir une hauteur minimale sous plafond de deux mètres (2.00 m) et ne doit en aucun cas être accolée à la façade, avec un recul de 3 m et sans être inférieur à 20m².

Le PASS ne prévoit pas de restrictions concernant les terrasses. Celles-ci peuvent être accessibles pour tout type de constructions. Les parapets des terrasses sont obligatoirement plein et ne doivent pas être inférieurs à 1,50m afin d'éviter le vis-à-vis avec les voisins. Au cas où il n'y a pas de vis-à-vis direct et qu'il y ait une ouverture sur un paysage libre les parapets peuvent être transparente tout en assurant la sécurité des usagers.

L'utilisation des balustrades et des claustras est interdite au niveau des gardes corps.

Les cages d'escalier en terrasse d'une hauteur maximale de 2,50 m, en recul par rapport aux façades principales d'au moins 4 mètres. Leur hauteur est comprise dans la hauteur globale autorisée de douze mètres (12.00m).

Les terrasses doivent être obligatoirement aménagées et en aucun cas ne devront servir de dépôt ou de dépotoir ou recevoir des matériaux comme l'aluminium, tôles ondulée, ou autre matériaux insalubre, ou servir d'abris pour les animaux.

Les types d'aménagement légers admis sur les terrasses sont les voiles de couleur blanche ou crème, les pergolas en bois et végétalisée avec des plantes grimpante, après autorisation de l'Agence, avec un recul de la façade principale de 2m minimum.

Les loggia et les modules fermé en Alluminium ou bois ou vers ou tout autre matériaux sans interdit.

Les structures légères implantées sur la terrasse ne peuvent pas dépasser 1/3 de la toiture-terrasse, avec un recul minimal de 3m par rapport à la façade principale.

Les paraboles et antennes, à raison d'une au maximum par logement, devront être installées de manière à échapper aux vues, notamment depuis les voies publiques.

Les rez-de-chaussée des constructions ne peuvent être surélevés de plus de 0.30 mètre par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.



Les soubassements sont interdits sauf dans le cas où la topographie de la parcelle l'exige auquel cas la hauteur de ces soubassements, calculée au niveau du milieu de la façade ne peut pas dépasser soixante centimètres (0.60 CM) par rapport au niveau de la rue. Les marches d'accès à l'intérieur de la construction sont à l'intérieur de la parcelle et ne doivent pas empiéter sur la voie public.

Les sous sols sont interdits. Toutefois seul les équipements publics peuvent comporter des sous sols partiels en cas de besoin justifié en termes d'intérêt général. après une campagne de fouille archéologique obligatoire. et autorisation spéciale des services compétent du ministère chargée de la culture.

Article 16.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques

Les constructions sont édifiées à l'alignement, selon les limites de l'espace public.

Chaque parcelle (ou lot) peut être construite jusqu'aux limites mitoyennes des maisons voisines. Aucune ouverture de fenêtres ou meurtrières n'est admise sur le lot du voisin, dans la limite du volume du gabarit constructible soit R+1 ainsi si la topographie du site le permet, il est possible d'ouvrir sur l'espace aérien au-dessus du lot voisin à condition que l'allège de l'ouverture soit à +2m minimum de la limite supérieure finie du lot mitoyen, avec accord des riverains;

Le droit de jouissance de l'espace aérien est préservé dans les endroits où il existe déjà sous forme de couverture de ruelle (dite « saba ») et doit se référer à l'acte de propriété.

Toute couverture nouvelle de ruelle sous forme de saba ne peut être autorisée que si elle est stipulée dans l'acte de propriété originel de la parcelle ou de la construction.

Toutefois les encorbellements fermés sont tolérés et doivent occuper une saillie d'un dixième de la largeur de la rue pour les rues de plus de (6m) six mètres de largeur avec un mètre maximum (1.00m).

Les encorbellements sont interdits dans les rues de moins de (6m) six mètres de largeur et dans les impasses.

Article 16.2 Dispositions applicables aux maisons d'hôtes

Les maisons d'hôte doivent être conformes aux textes juridiques en vigueur notamment la loi 61-00 relative aux établissements touristiques, le décret n° 2-02-640 portant statut des établissements touristiques et l'arrêté du ministre du tourisme N° 1751-02 fixant les normes de classement des établissements touristiques.

La création des maisons d'hôtes est conditionnée au préalable par :

- Une superficie de lot minimale au sol de 150 m²
- L'accord des mitoyens de part et d'autre et en vis-à-vis
- Tenir compte des lieux saints et de cultes
- Sauvegarder le cachet architectural de la médina notamment l'harmonisation des façades extérieures et la conservation de l'esprit d'aménagement propres aux maisons traditionnelles.
- Sauvegarder les maisons traditionnelles à forte valeur historiques et architecturales
- S'engager pour le suivi d'un architecte, d'un bureau d'étude agréé et d'un bureau de contrôle agréé
- Présenter une attestation de stabilité délivrée par un bureau de contrôle agréé et un laboratoire qualifié.



- mettre fin aux infractions en matière d'urbanisme et les occupations illégales des espaces publics, remparts, borjs et monuments;
- Toutes les constructions existantes à plus de deux niveaux (R+2, R+3, etc.) ne doivent pas dépasser deux niveaux soit R+1 au moment de reconstruction ou réhabilitation, sauf par application de l'article 10 ci-dessus, et sans dépasser la limite de la hauteur des meurtrières des murailles adjacente.

Sont interdits les éléments suivants :

- La modification de l'organisation intérieure de la construction (introversion, distribution des pièces, galeries, gardecorps, halqa, etc.).
- La suppression de l'entrée coudée
- La division des pièces principales qui peut entraîner une modification importante de leurs ouvertures originelles sur les patios. Si la division est interne et n'affecte pas l'organisation spatiale de la maison, elle peut être tolérée.
- La couverture du patio en dure ou par un matériaux qui ne permet pas l'aération et l'éclairage et l'ouverture direct sur le ciel
- Les locaux humides (SDB, Douches, WC, etc.) peuvent être autorisés s'ils n'affectent pas la structure et s'ils sont réalisés avec des moyens techniques qui empêchent tout risque d'infiltration des eaux.
- les piscine sur terrasse.
- Le changement de la structure traditionnelle existante par une structure en béton armé

Les projets de maisons d'hôtes au cas où elles sont à réaliser par la réhabilitation de constructions existantes, doivent respecter le caractère patrimonial de ces construction conformément aux prescriptions architecturales du PASS .Dans le cas de constructions nouvelles, les édifices doivent être introvertis autour d'un patio central.

Article 16.4 Dispositions applicables aux Equipements Recevant du Public, et les Services :

Les équipements publics de l'état ou équipement privé à intérêt général, doivent être conformes aux textes juridiques en vigueur selon le domaine d'activité et selon les normes de constructibilité de densité d'ergonomie et de sécurité.

La création d'équipements est conditionnée au préalable par :

- Sauvegarder le cachet architectural de la médina notamment l'harmonisation des façades extérieures et la conservation de l'esprit d'aménagement propres aux maisons traditionnelles.
- Sauvegarder les maisons traditionnelles à forte valeur historiques et architecturales.
- S'engager pour le suivi d'un architecte, d'un bureau d'étude agréé et d'un bureau de contrôle agréé
- Présenter une attestation de stabilité délivrée par un bureau de contrôle agréé et un laboratoire qualifié.
- mettre fin aux infractions en matière d'urbanisme et les occupations illégales des espaces publics, remparts, borjs et monuments;
- Toutes les constructions existantes à plus de deux niveaux (R+2, R+3, etc.) ne doivent pas dépasser deux niveaux soit R+1 au moment de reconstruction ou réhabilitation, sauf par application de l'article 10 ci-dessus, et sans dépasser la limite de la hauteur des meurtrières des murailles adjacente.
- Obligatoirement branché aux réseaux publics, sans déverser dans le fleuve ou produire une humidité supplémentaire pour les riverains ou les remparts et bâtiments classés



Article 16.4 Dispositions applicables aux remparts, aux portes urbaines (bab) et aux tours (borjs)

Le PASS préserve ces murailles telles qu'elles se trouvent actuellement. Leur restauration qui doit être entreprise avec l'accompagnement de service du ministère de la culture chargé du patrimoine.

Des servitude non aedificandi et non Altius Tollendi ont été prévue, mais ces servitude n'ont pas été respectée et l'espace intramuros a été construit jusqu'aux murailles. Le (PASS) préconise d'interdire toute nouvelle construction dans la zone intérieure selon les dispositions de l'article 6 ci dessus.

Toutes les constructions existantes à l'intérieur desdits servitudes, peuvent être autorisées à faire des travaux de réparation et d'entretien sans toucher les éléments de structure. Toutefois en cas de changement d'affectation, ou de rénovation ou consolidation touchant la stabilité de la structure, ou reconstruction, les constructions doivent être reprises si elles dépassent la hauteur de la muraille afin de s'y aligner conformément à l'Art.6 ci-dessus.

Sont interdits sur la muraille et dans les zones de servitude ce qui suit:

- La démolition de tout tronçon de la muraille sauf s'il s'agit d'une action initiée par l'Etat dans le respect des procédures officielles de déclassement.
- Le grattage et décapage de la muraille ou l'amenuisement des épaisseurs pour dégager un placard ou élargir une pièce dans les logements qui lui sont accolées.
- L'ouverture de nouvelles portes sauf en cas de besoin justifié en termes d'intérêt général, initiée par l'Etat dans le respect des procédures officielles de déclassement.
- Toute opération qui peut provoquer un quelconque préjudice à la muraille telle l'évacuation des eaux pluviales ou des eaux usées
- L'appui sur la muraille de la part de toute construction mitoyenne. Les bâtiments voisins doivent disposer d'une structure indépendante.
- Le dépassement de la hauteur de la muraille dans
- Les portes urbaines doivent rester en usage selon l'origine

Article 16.5 Dispositions applicables aux techniques de restauration:

La restauration doit respecter l'état des matériaux et vestiges existants. Elle doit utiliser les matériaux traditionnels avec lesquels a été bâti l'édifice (pisé, moellons, briques pleines traditionnelles, planchers en gaiza et Ouerka avec Takfif et Mechta, rondins de bois et voligeages, étanchéité en Dfira, revêtement en Zellij, marbre, etc. menuiserie et ébénisterie en bois de cèdre, tuiles, etc.)

La restauration devra reprendre les techniques traditionnelles de maçonnerie, etc.

Des éléments de confortement ou consolidation en béton armé ou acier peuvent être introduits dans les travaux, s'ils sont décidés et agréés par une maîtrise d'œuvre reconnue et approuvés par service du ministère de la culture chargé du patrimoine.

Article 16.6 Dispositions applicables aux travaux de la consolidation:

Les constructions menaçant ruine ou en très mauvais état et qui représentent un danger pour les voisins, riverains et passager, doivent faire l'objet d'une consolidation.



Une expertise de laboratoire doit être menée pour diagnostiquer l'état de dégradation et fixer les types d'intervention à mener selon un planning approprié.

Ces constructions doivent faire l'objet d'une expertise à mener par un laboratoire agréé qui doit déterminer le type d'intervention à y effectuer.

La consolidation, celle-ci doit être établie par une maîtrise d'œuvre qualifiée dans le domaine du Patrimoine et doit respecter les caractéristiques architecturales de la bâtisse.

S'engager pour le suivi d'un architecte, d'un bureau d'étude agréé et d'un bureau de contrôle agréé.

En cas de rénovation, le projet à réaliser doit s'inspirer du modèle architectural traditionnel (patio central, entrée coudée, façade sobre, éléments architectoniques de Rabat)

Les matériaux traditionnels pour la reprise des structures verticales et horizontales sont sollicités. Cependant l'utilisation des structures en béton armé ou en acier et des maçonneries en matériaux récents est permise ponctuellement.

Article 16.7 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré en surface seulement, dans les conditions suivantes, pour tout nouveau projet accessible directement par voie public de plus de 12m d'emprise:

Commerce/ Bureau : une place minimum pour 100 m² de surface hors œuvre ;

Hôtel : une place minimum pour quatre chambres et une place de bus pour 50 lits.

Lorsqu'il s'agit de projets engendrant un besoin supplémentaire en places de parking, par rapport à ce qui a été susmentionnés, destinées à l'accueil des visiteurs les places de parking seront multipliées par un coefficient de pondération minimum de 1,5.

L'Agence se réserve le droit d'ajuster ce coefficient de pondération en fonction de la nature et de la taille des projets.

Le stationnement sur les emprises publiques des voies inférieures à 6 m est strictement interdit.

Article 16.8 Plantations

Chaque cour, toit terrasse ou Loggia disposera des dispositifs de plantation : au moins 30% de sa surface sera en pleine terre ou en bac à planter équipés de système de drainage et de point d'arrosage.

Seront également plantés :

-Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement. Ces surfaces recevront du gazon, des arbustes et, au minimum, un arbre haute tige par 100 m² de surface plantée;

-Les aires de stationnement en surface à raison d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement.



Article 16.9 Règlement de copropriété

Toute demande de permis de construction en groupements d'habitation ou d'habitation avec plusieurs propriétaires (bi-familiale ou plus), devra être associée d'un projet de règlement de copropriété, réglant l'utilisation des parties indivises ou communes de la copropriété et l'utilisation des cours, des parcs et jardins, des voies d'accès, des toits, terrasses, des cloisons ou murs, des escaliers, des gaines et têtes de cheminées, de la conciergerie, des passages et corridors et règlementent les plantations et l'accès aux réseaux de distribution numériques et câblés.

Le projet du règlement de copropriété sera soumis à l'avis de l'Agence et devra être conforme aux dispositions réglementaires de la loi 18.00 relative à la copropriété telle qu'elle a été modifiée et complétée.

Article 17 Mixité des usages

Article 17.1 Sécurité

Aucune activité ne sera admise au secteur des Ouadays si elle pose un problème de sécurité et d'hygiène et notamment :

- risque d'incendie ;
- risque d'explosion ;
- risque d'émission des fumées polluantes;
- risque de nuisance sonore ; au delà de 80 db;
- risque d'émission d'odeurs nocives;
- risque de matière toxique ou radioactive;

Article 17.2 Pollution

Aucune activité ne sera admise, si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de:

- bruit;
- poussière ;
- vibrations aériennes ou transmises par le sol ;
- fumées, vapeurs ou odeurs.
- nuisance sonore ; au delà de 80 db;

Article 17.3 Circulation et stationnement

L'implantation de toute nouvelle activité en secteur urbain devra prendre en compte la capacité des infrastructures de voirie et de stationnement à absorber une surcharge.

Les camions et camionnettes sont interdits d'accès dans le secteur historique, sauf les petits véhicules de livraison pour les commerces selon les modalités ci-dessus.

Article 17.4 Horaires d'activité

Aucune activité ne sera admise en milieu urbain si son fonctionnement génère des nuisances en dehors des horaires d'activités habituelles du Secteur Urbain.



- de 8h du matin au 19h du Soir

Les horaires de livraison sont ouverts de 7h du matin à 8h du matin

Le passage des services d'hygiène public est hors les horaires d'activités et avant minuit et après l'aube;

Article 17.5 Offre et demande

Pour éviter les faillites préjudiciables à l'activité et les abus dus à la spéculation, l'Agence se réserve le droit de refuser l'implantation d'une activité si elle représente une redondance ou une incompatibilité avec les activités du Secteur Urbain.

Article 18 Equipements

Le PASS localise les équipements publics et privés d'intérêt général. La localisation des équipements est indiquée de deux façons différentes :

Administration

A Administration

Equipement de culte

M Mosquée

MA Mausolée

Z Zaouia

Enseignement

E Ecole primaire

Equipement de santé

CS Centre de santé

Equipement socioculturel et commercial

ESC Equipement socioculturel

MJ Maison des jeunes

FF Foyer féminin

MC Maison de culture

SP Equipement de sport

CC Ilôt ou Centre commercial

Equipement urbain

FT Fontaine publique

TP Toilette publique



La nomenclature en annexe 7, dresse la liste de ces équipements selon leurs catégories et en précise la nature.

L'occupation de ces terrains pour toute autre destination est interdite, notamment la construction de logements.

Les emplacements préférentiels des commerces et services sont indiqués avec une légende appropriée sur le PASS.

Article 19 Composition urbaine et architecturale

Le choix des ouvertures et des matériaux respectera le cachet architectural des tissus anciens. Les façades seront obligatoirement enduites au blanc lisse. L'emploi de tuiles en couverture est interdit sauf ponctuellement ou pour les bâtiments publics.

Article 19.1 Composition urbaine, cônes de vue et couloirs visuels

La composition urbaine de chaque secteur respecte les couloirs de vue importants ayant comme origine les éléments forts du paysage urbain : le minaret Hassan, les Oudayas, les portes principales des médinas, les minarets des mosquées majeures, les promontoires qui dominent l'estuaire... Tout nouveau développement devra respecter et s'inspirer de cet esprit de composition, à la fois géométrique et organique, des pleins et des vides.

Les axes de composition majeurs indiqués sur le PASS sont à respecter scrupuleusement.

Aucune construction nouvelle ne sera tolérée dans les couloirs de vue indiqués sur le PASS.

Article 19.2 Vivre avec le climat

Rabat et Salé bénéficient d'un climat océanique tempéré avec des vents dominants du secteur Nord-ouest.

Les maîtres d'œuvre doivent profiter de cette situation pour assurer une bonne qualité de vie tout en diminuant les besoins d'énergie pour la climatisation et le chauffage.

Réchauffement solaire

La situation géographique de Rabat-Salé permet de profiter du réchauffement solaire l'hiver et de s'en protéger l'été.

Quelques données de base :

DATE /HEURE	11H		16H	
Azimut N= 0°	Azimut	Angle solaire	Azimut	Angle solaire
22 juin	180°	80°	240°	37°
22 mars/sept		56°	240°	24°
22 décembre		32°	230°	13°

Le réchauffement solaire atteint son maximum pour les orientations sud et ouest entre 10h le matin et 16h l'après-midi temps solaire (temps marocain plus 25'). Mais ces angles solaires entraînent une différence significative du réchauffement local.

Les bâtiments doivent fonctionner une grande partie de l'année sans climatisation ni chauffage.



Pour atteindre cet objectif, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes:

- Réduire au minimum l'exposition des murs et des grandes ouvertures au Sud et à l'Ouest ;
- Renforcer l'utilisation des volumes, pergolas, velums, plantations,... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations ;
- Utiliser de profondes loggias, aménager des jardins et toits terrasses bien ombragés pour étendre les espaces habitables sur ces orientations.

Climatisation et voisinage

En dépit de la clémence du climat, certains locaux pourraient être climatisés pendant quelques mois de l'année. Or, la technique de climatisation électrique dans les zones urbaines denses pose deux types de problème :

- L'intégration des climatiseurs, muraux ou sur le toit, dans l'architecture des résidences et des activités ;
- Le transfert de chaleur d'un lieu fermé (local résidentiel, commercial, tertiaire...) vers l'extérieur, génératrice de bruit et d'échappement d'air chaud.

Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades arrières. Aucun système de climatisation ne sera permis s'il crée des nuisances (essentiellement en termes de bruit ou d'échappement d'air chaud) pour les espaces publics ou pour le voisinage.

les systèmes de climatisation sont interdit sur les façades;

Ventilation naturelle et bâtiments

Une bonne utilisation de la ventilation naturelle permettrait aux résidents de vivre « à fenêtres ouvertes » une grande partie de l'année et de diminuer le recours à une climatisation électrique.

De ce fait, les nouveaux projets doivent être construits de telle sorte à profiter de manière optimale de la ventilation directe (vents dominants du secteur Nord-Ouest et brises de mer perpendiculaires à la côte) et de la ventilation indirecte (systèmes de convections naturels au sein des bâtiments):

Article 19.3 Co-visibilité

Entrée indirecte des logements

La porte d'entrée de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra toujours ouvrir, soit sur un vestibule, soit sur un jardin, mais jamais directement sur une pièce habitable du logement.

o-visibilité entre voisins

Les maîtres d'œuvre sont tenus d'éviter la co-visibilité entre logements voisins.

La co-visibilité entre les ouvertures des espaces privés voisins peut être atténuée de plusieurs manières :

- Le maintien d'une distance d'au moins 12 mètres entre ouvertures en face à face ;



- Le placement des ouvertures des logements opposés en quinconce ;
- L'utilisation de barrières visuelles (ouvertures en retrait ou en biais, moucharabihs, claustras, la végétation...)

Article 19.4 Gestion des eaux de pluie

Par conséquent, tout nouvel aménagement devra tenir compte des aspects suivants :

Les terrains de sport, certains parkings et surfaces dures publiques seront conçus comme des bassins de rétention – avec endigage, surface drainante, ralentissement des sorties, capteurs de déshuilage... .

L'espace vert public et privé emploiera des surfaces qui ralentissent, voir retiennent, les eaux de pluie. Elles peuvent être stockées et utilisées pour l'arrosage des alignements d'arbres et des plantations.

Les jardins privés garderont au moins 85% de leur surface en pleine terre ; les chemins seront en surfaces drainantes.

Les cours aux rez-de-chaussée garderont au moins 15% de leur surface en pleine terre.

Des réservoirs individuels, intégrés aux jardins privés, stockeront une partie de l'eau de pluie et permettront l'arrosage économe des jardins et des bacs.

Article 19.5 Recommandations architecturales

Dans un souci d'intégration de la qualité environnementale dans la construction et afin d'aboutir à une production architecturale endogène, les prescriptions et recommandations suivantes sont à prendre en compte par les futurs maîtres d'œuvres et opérateurs :

Façades

Les façades en pierres seront appareillées de manière traditionnelle avec des matériaux issus de la vallée du Bouregreg ou des carrières traditionnelles ayant servies à la construction de Rabat-Salé. D'autres matériaux seront admissibles, après approbation par l'Agence.

Les murs-rideaux de verre ne sont pas admis, l'utilisation du verre miroir est interdite.

Décorations apportées aux façades

Les murs extérieurs resteront modestes avec des décorations limitées à quelques techniques traditionnelles :

- des décorations sculptées et/ou peintes ;
- des portes encadrées ;
- des fontaines murales.

Les locaux et installations techniques, installés en façade ou sur le toit, sont considérés comme des éléments d'architecture et traités de la même manière que les façades principales.

Protections solaires

La protection des façades devra employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine comme les moucharabihs en projection de façade, les projections au-dessus des ouvertures, les écrans du type persienne, les claustras et pergolas, les canisses sur support léger, les voiles tendues...



D'autres solutions seront considérées par l'Agence dont l'aménagement de la Vallée de Bouregreg présente l'occasion pour les artisans de proposer des expressions et matériaux plus contemporains que les éléments traditionnels.

Eaux pluviales

Chaque toiture terrasse incorporera un réservoir d'au moins 1m³ de capacité, destiné à récupérer les eaux de pluie pour l'arrosage des plantations en terrasse.

Toute descente d'eau pluviale ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade ; les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

Enseignes publicitaires

Les enseignes publicitaires, les affiches, les totems, les cimaises, les panneaux publicitaires, etc., doivent respecter le caractère authentique du secteur historique, ainsi, il est interdit les éléments avec éclairage flash, et projecteurs, et les panneaux de dimensions dépassant 50cmX150cm, ou portant des propos choquants.

Tout élément empiétant sur l'espace public au sol ou en aérien est strictement interdit.

Aucun élément de publicité ne peut s'appuyer sur les monuments et bâtiments classés.

Antennes

Dans les secteurs câblés, aucune antenne extérieure n'est admise sans l'autorisation écrite de l'Agence.

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ;

Les antennes hertziennes (en râteau) sont limitées à une par logement individuel, installée sur un mât qui ne dépasse pas les toits voisins de plus de 1,5m.

Tout logement collectif n'aura qu'un seul dispositif d'antenne, posé discrètement sur le toit ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

Couleurs

Les couleurs des façades doivent s'inspirer des couleurs des médinas et quartiers traditionnels et rester dans des tons clairs : blanc, crème.

La décoration des portes et volets est encouragée avec utilisation ponctuelle de couleurs vives.

La palette chromatique (bleu-blanc) pour les façades est autorisée si celle ci est déjà colorée. La hauteur de la ligne de démarcation entre le bleu et le blanc se situe entre 1.40 m < ligne < 2.26 m

Dans les autres cas, le blanc est préconisé sur toute la hauteur des façades, étant donné que celles-ci étaient historiquement blanches sur toute leur hauteur.

Sont interdits les crépis de couleur, les crépis à paillettes et peintures brillantes, les tuiles de couleur bleue.



Les structures traditionnelles¹ :

Les structures verticales sont faites en général de murs porteurs en moellons ou en briques traditionnelles réalisés avec des mortiers à la chaux. Les murs de moellons comportent souvent des chainages hauts en briques pleines (Tak'hila) sur lesquels sont posés les planchers en bois. Dans les patios on peut trouver des poteaux carrés ou circulaires qui peuvent être construits en moellons en pierre taillée ou en briques.

Les arcs brisés outrepassés représentent un système commun que l'on retrouve dans tous les éléments de l'architecture traditionnelle (arcs, voûtes, coupes, éléments de décoration, etc.). Ils peuvent être des multiples de 3, 5, 6 et 7 selon les cas. Les arcs « Tlati », « Khmassis », Sdassis et Sbaï sont présentes ci-après pour montrer la méthode de traçage. Les projets nouveaux doivent adopter ce type d'arcs.

Les arcs en plein cintre sont à éviter.

Les structures horizontales sont composées de planchers en bois et de dalles de terre damée. Les planchers comportent des solives en bois de cèdre (Gaizas) ou en rondins, et du voligeage (Ouerka). Les détails de composition des dalles traditionnelles sont présentés ci-après pour servir de modèles aux opérations de restauration.

Certaines mesures doivent être respectées comme suit:

- Dans l'opération de restauration et de réhabilitation éviter de mélanger les structures porteuses traditionnelles et de nouvelles structures en béton armé.
- Employer les matériaux traditionnels et les techniques anciennes de construction et de restauration.
- Éviter de restaurer les maçonneries anciennes (fait à la chaux) par l'emploi de ciment.

Matériaux

De manière générale, sont encouragés, l'utilisation de matériaux locaux et le recours au savoir faire local en bâtiment.

Les matériaux de base :

Les briques pleines traditionnelles :

Les briques pleines traditionnelles doivent être confectionnées de manière traditionnelle. Il faut utiliser la marne grise comme base pour la confection des briques avec une composition qui respecte les proportions suivantes :

- 40% de marne rugueuse (marne sableuse) dite "EL Harcha"
- 60% de marne lisse

Ces marnes ne doivent pas contenir des éléments calcaires tel que les coquillages, etc. La cuisson des briques traditionnelles doit se faire à une température variant entre 900 et 1000°C. Les lots des briques ainsi obtenus doivent contenir plus de 80% de briques de couleur jaunâtre. La densité des briques doit être supérieure en moyenne à 1,8. Les dimensions des briques sont en général de 23cm x 11cm x 3cm ou de 25cm x 12 x 3cm

La chaux :

La chaux doit être confectionnée de manière traditionnelle. Les calcaires doivent provenir des carrières existantes par ordre de qualité :

¹ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.



- Les Travertins
- Les calcaires lacustres

D'une manière générale, il faut éviter l'utilisation des nodules et encroûtements calcaires. Les calcaires doivent être calcinés à températures supérieures à 1000°C. Il faut utiliser la cuisson continue par couche successive, avec utilisation du charbon comme source d'énergie en veillant à en augmenter la quantité près des extrémités du four. Après extinction, la chaux doit être tamisée dans un crible de 3mm de maille maximum.

Le sable pour confection du mortier de chaux :

Le sable à utiliser doit provenir de préférence des carrières de travertins. Dans le cas de non disponibilité de ce matériau, le sable devra être agréé par un laboratoire spécialisé.

Les mortiers et enduits traditionnels à la chaux :

Composition : Le mortier doit contenir 1 /3 de chaux et 2/3 de sable. La chaux et le sable utilisés doivent être conformes aux exigences techniques. L'enduit doit contenir 2/3 de chaux et 1/3 de sable.

Préparation :

La confection des mortiers et enduits doit être supervisée par un « Maalem » expérimenté.

La chaux et le sable doivent être bien mélangés à sec. Après gâchage, le mortier ainsi obtenu doit fermenter pendant une période de trois (03) semaines à un (01) mois dite « Mkhamra ». Durant la période de fermentation, il faut arroser régulièrement les gâchées et surtout éviter l'assèchement des couches superficielles. Il faut aussi couvrir les gâchées avec une couverture en matière plastique. Les gâchées en cause doivent être préparées à l'abri du soleil. Les parties asséchées accidentellement doivent être obligatoirement écartées.

Application:

Les parties à traiter doivent être décapées jusqu'à atteindre le nu de la maçonnerie. Après le nettoyage des murs, le crépissage, le dressage au mortier traditionnel à la chaux, l'enduit bien fermenté devra être appliqué. La surface traitée doit être bien plane et lisse. Pour l'enduit en Madlouk lisse en M'khamra, l'application doit être faite selon les techniques purement traditionnelles de lustrage avec le savon noir et les jaunes d'œufs jusqu'à l'obtention d'une surface bien lisse sans fissurations ni tâches.

Les dalles en markouz

Elles sont réalisées par application de couche de mortier étanche à la chaux (5cm) Tajlid dosé à 1/2 de chaux et 1/2 de sable au dessus du voligeage du plancher en bois suivie d'une couche de Mbelbel (tout venant de sable compactée) de 10 cm puis d'une couche de tout venant Markouz posée par couches successives de 0,10 m maximum arrosées à pied d'œuvre et bien damées et compactées

L'étanchéité traditionnelle

La forme de pente sur les terrasses doit être exécutée d'une façon traditionnelle avec mortier de chaux dosé 1/2 de chaux éteinte et bien fermentée pour 1/2 de sable. Sur cette forme sera réalisée une chape de pose suivie d'une couche de petits morceaux de briques pleines traditionnelles, dits « Dfiras » joints au mortier bâtard de chaux. La protection de l'étanchéité sera faite par un carrelage traditionnel dit « Tagra Harcha » de 0,10m x 0,10m sur une forme à la chaux.

Les bois de structure



Les bois doivent être séchés (avec une humidité de 13% + 1%) et exempts de tous défauts, sans nœuds susceptibles de nuire à la résistance des pièces et sans aubier. Les bois neufs doivent être obligatoirement traités par trempage dans un bain fongicide et insecticide. Le produit de traitement doit être agréé par un laboratoire. Les coupes et assemblages exécutés sur place ou en atelier doivent être obligatoirement badigeonnés avec le même produit à deux couches.

Les bois anciens doivent être traités par badigeonnage ou pulvérisation jusqu'à refus.

Les zones terminées doivent être traitées au xylophène ou un produit équivalent, fongicide, insecticide et efficace contre les termites. Tous les bois en contact avec les murs ou le sol doivent être protégés contre la remontée ou la descente d'humidité.

Les couvertures des ruelles (les sabas)

Les espaces aériens faisaient partie de la propriété foncière de la parcelle. Chaque construction avait le droit de la moitié de la surface de l'espace aérien. Différentes solutions avaient été trouvées par les voisins pour les exploiter : division longitudinale, transversale ou par niveau. La construction de l'espace aérien repose sur l'accord entre les voisins

En raison des mesures de sécurité, la hauteur sous plafond de la Saba ne doit pas être inférieure à 4m.

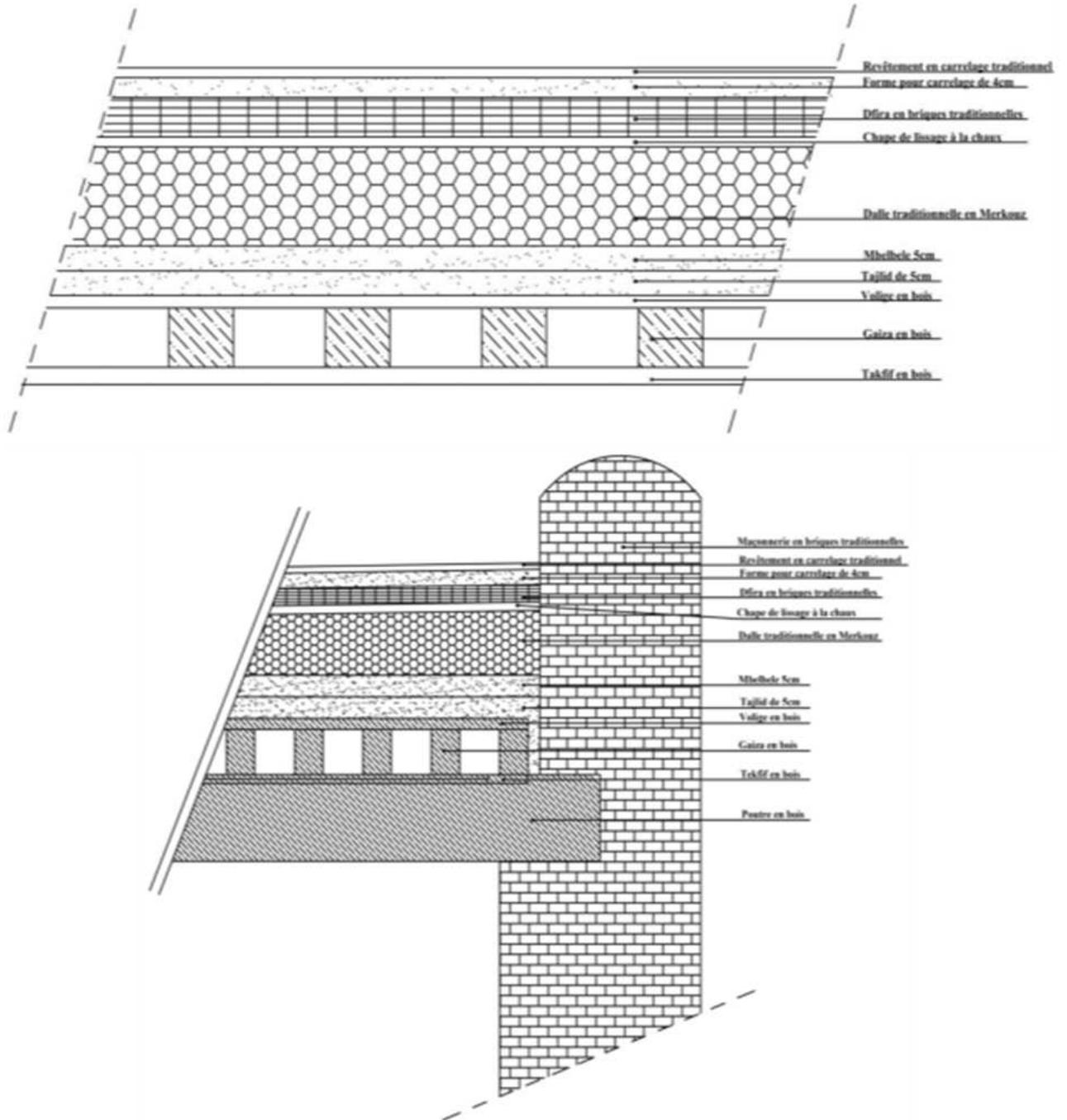
Faisant partie de l'architecture urbaine qui marque l'espace de la médina de Rabat et enrichit sa valeur patrimoniale, les couvertures de ruelles dites « Sabas », sont présentes dans la plupart des ruelles.

Constituées de dalles traditionnelles avec des planchers en bois (solives ou rondins, disposés longitudinalement ou transversalement), ces couvertures reposent ou se terminent des arcs brisés en maçonnerie sortant en saillie des murs latéraux de la ruelle.

Le règlement d'aménagement a précisé les modalités d'exploitation de l'espace aérien sous forme de saba ou d'encorbellements fermés. Les exemples des sabas sont donnés comme références.



COMPOSITION DUNE DALLE TRADITIONNELLE Avec système d'étanchéité ancien



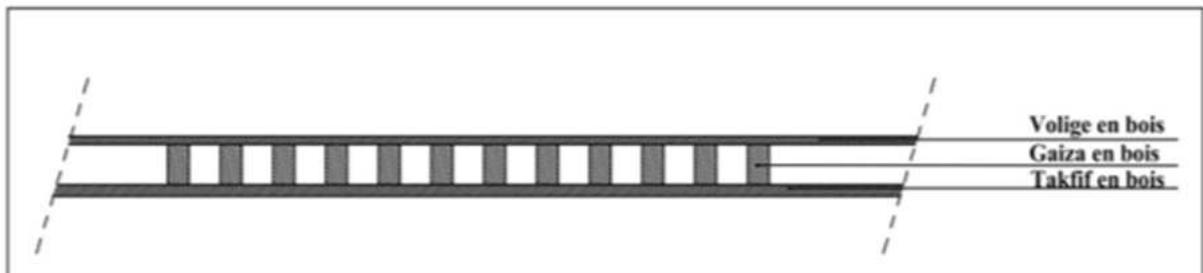
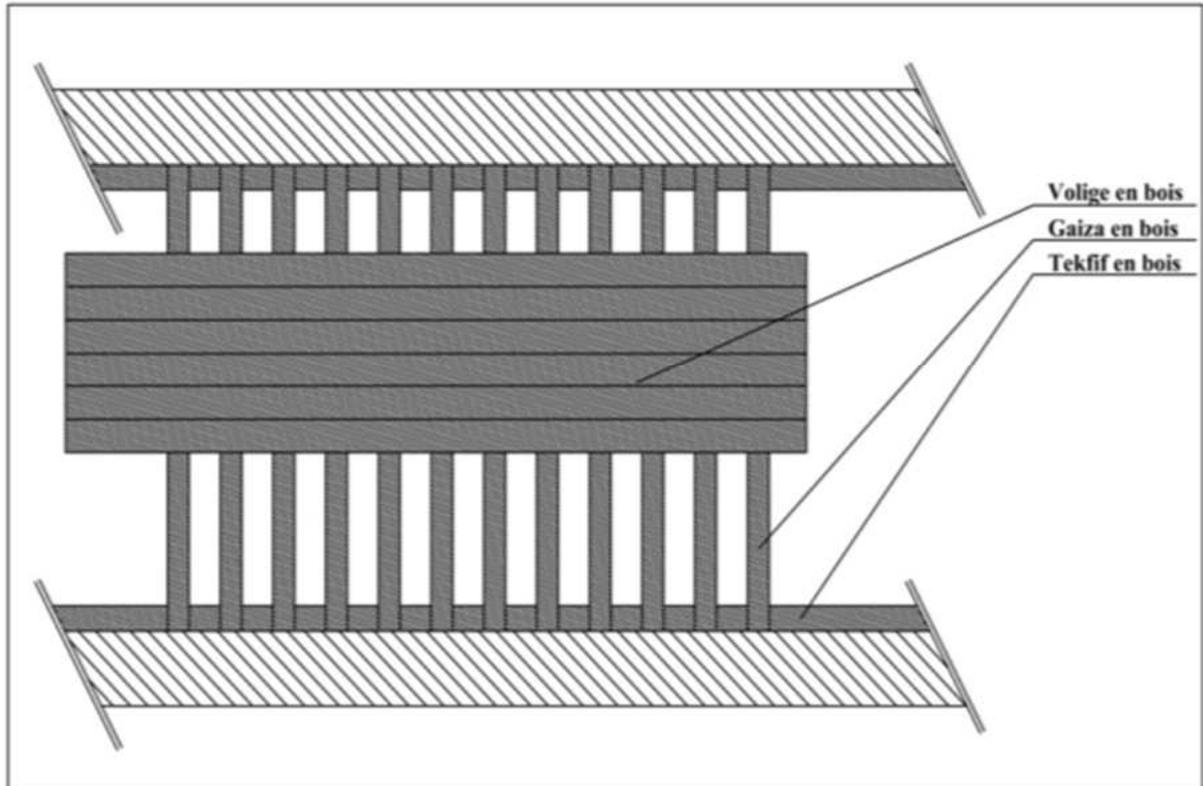
2

² Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.

SYSTÈME DE POSE D'UN PLANCHER EN BOIS DE CEDRE SUPPORT DE DALLE

Portée maximale de 2,50m:

Plancher avec solives transversales posées directement sur les murs,
au dessus d'une assise en madrier (Takfif)



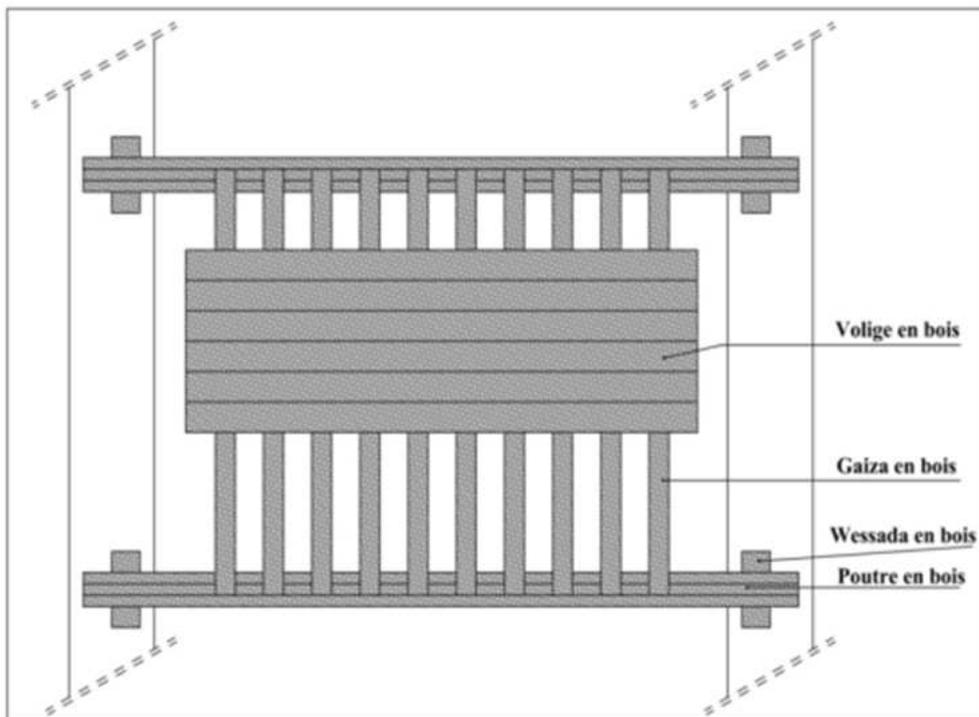
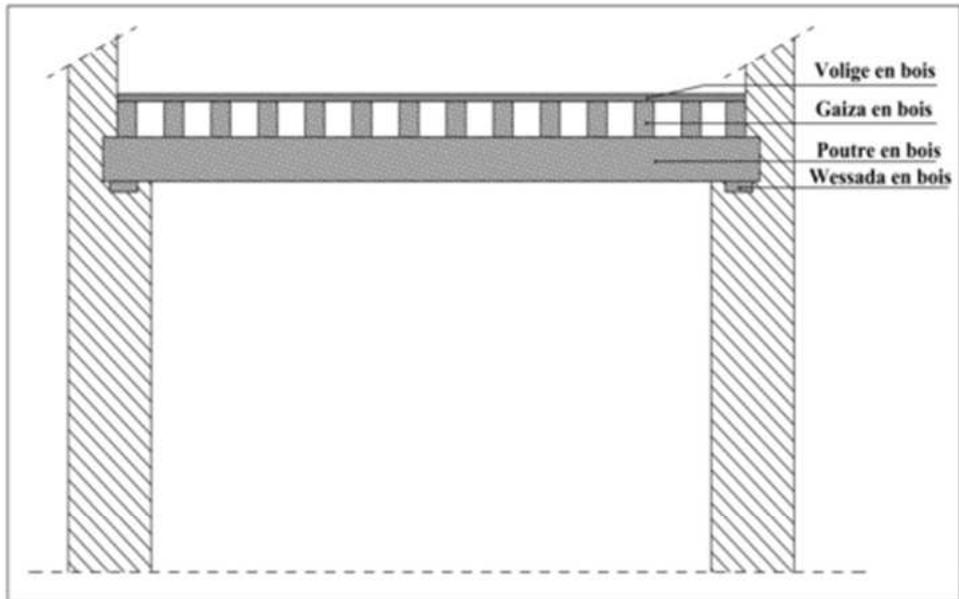
³

³ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.

SYSTÈME DE POSE D'UN PLANCHER EN BOIS DE CEDRE SUPPORT DE DALLE

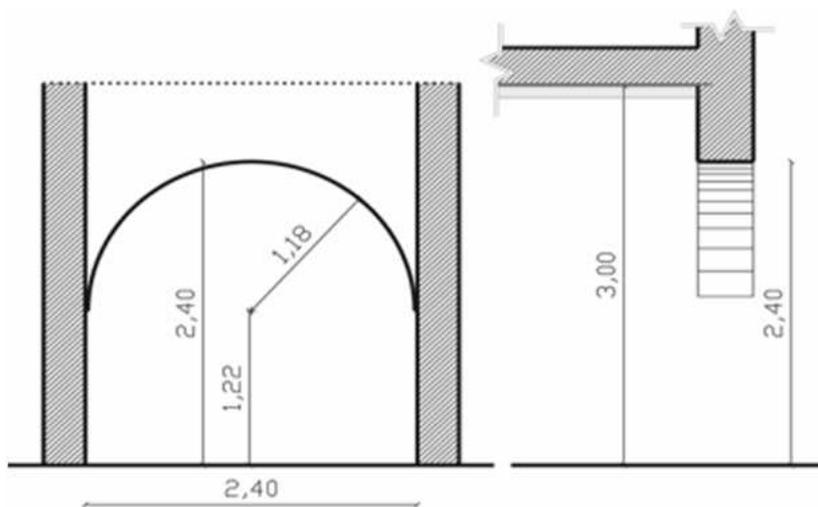
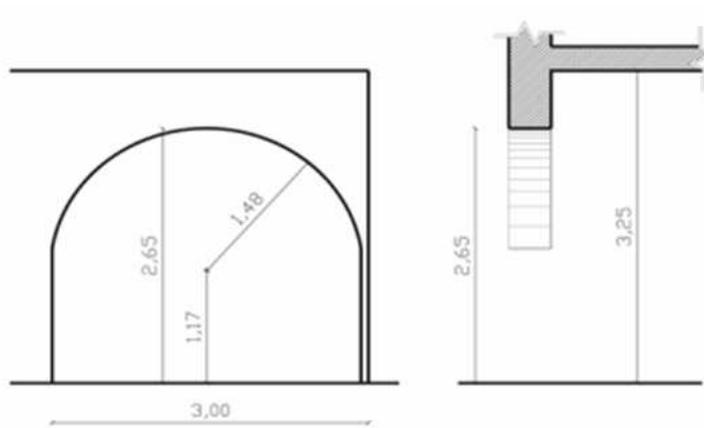
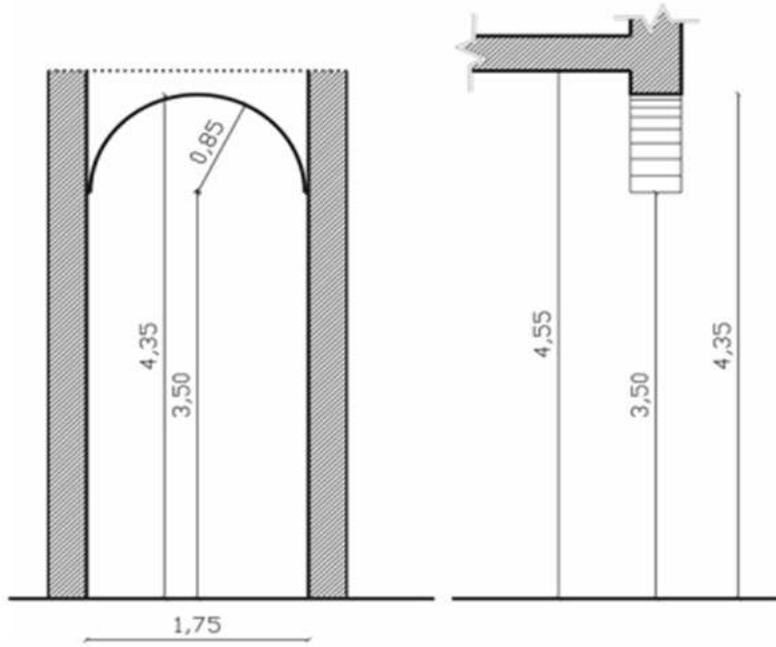
Portée supérieure à 2,50m:

Plancher avec poutres en bois et solives longitudinales posées sur les poutres, au dessus d'une assise en bois (Wessada)



4

⁴ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.



5

⁵ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.

Les ouvertures :

Les portes couvertes d'un linteau ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur sur 1m30 de largeur.

Les portes couvertes d'un arc et munies d'un encadrement de pierre sculptée pourront atteindre 2m90 de hauteur

Eviter les embrasures et entourage de portes en faïence décorée, encourager l'emploi de la pierre, motifs traditionnels à imposer pour les grilles en fer forgé de teinte noire.

Les fenêtres au niveau des façades devront avoir au moins 1,80m de hauteur d'allège, leur hauteur sera de 0,90m pour les baies couvertes d'un arc. Les fenêtres ouvrant sur l'extérieur de la Qasba des oudayas pourront atteindre 1 mètre de hauteur pour les baies couvertes d'un linteau, 1m30 pour les baies couvertes d'un arc. Toute baie de plus de 0,70m de large sera refendue par des colonnettes ou pilastres de pierre.

Ces fenêtres seront ou bien entièrement garnies de grilles de fer forgé de style marocain ou bien garnies pour la moitié au moins de leur surface de menuiseries en moucharabiehs.

Seront bannis : Encadrements de portes en carreaux de céramique, volets extérieurs roulants ou métalliques, miroirs et devantures.

Toute ouverture de commerce, boutique ou atelier, devra faire l'objet d'une autorisation spéciale.

Les portes des bâtiments à caractère public

Les bâtiments à caractère public (Fondouk, mosquées, Fours, etc.) se trouvent en générale sur les axes principaux de la médina. Leur entrées sont directes et permettent la vue et l'accès aux patios.

Les arcs des portes sont brisés et outre passés. Leurs décorations dépendent des constructions qu'elles desservent.

Elle peuvent être simples (en maçonnerie et enduit) ou richement traitées (pierre de salé, ciselée, sculptée, etc.)

Les maisons d'hôte peuvent avoir des entrées directes si elle se trouvent sur les axes principaux ou dans les rues de la zone d'activité et d'habitat.

Les entrées ne doivent pas comporter de corniches ou d'auvents avec des tuiles sauf pour les lieux de culte.

Les portes des maisons d'habitation

Le style des portes des maisons est à respecter aussi bien au niveau des projets de restauration que de constructions nouvelles.

L'encadrement de la porte avec l'arc supérieur en demi cercle est à reproduire. Il peut être simple avec un traitement de moulure et d'enduit et il peut être en pierre.

Il faut éviter d'appliquer un revêtement en marbre, carrelage, zellij ou autre sur ce encadrement et sur les jambages des portes.

Les entrée doivent être en bois selon le style ancien, que ce soit du cèdre ou du bois rouge. Il est interdit d'utiliser des portes métalliques ou en aluminium, ni des portes vitrées.

Les modèles présentés ci-après peuvent servir de références. par exemple :



le model d'Arc plein cintre coiffé d'un modillon, encadrement rectangulaire, écoinçons non percés d'oculi

le model Arc plein cintre coiffé d'un modillon avec encadrement rectangulaire, écoinçons percés d'oculi

le model Arc plein cintre coiffé d'un modillon et dépourvu d'encadrement.

le model Arc plein cintre avec clef de voute apparente

le model Arc plein cintre lissé

le model Arc plein cintre coiffé d'un encadrement simple en saillie

le model Portes à linteau droit

Les fenêtres des maisons d'habitation

Les fenêtres des façades de maisons doivent être réduites en nombre et en dimensions.

Si la façade doit en comporter elles seront du style ancien de la médina soit sous forme de meurtrières soit sous des formes rectangulaires, en bois avec du petit bois et des vitres.

Les grandes baies vitrées (2mX2m et audelà) sont interdites. Les fenêtres en aluminium ou métalliques sont interdites.

Les encorbellements

Sur la base des mesures arrêtées par le règlement d'aménagement, les encorbellements peuvent être prévus dans les projets de réhabilitation ou de construction nouvelle.

Les encorbellements doivent être fermés car les balcons ou les terrasses ouvertes n'existaient pas dans l'architecture musulmane. Toutefois dans le quartier Mellah et par respect de son architecture ancienne, les balcons peuvent être du même modèle que ceux traditionnels.

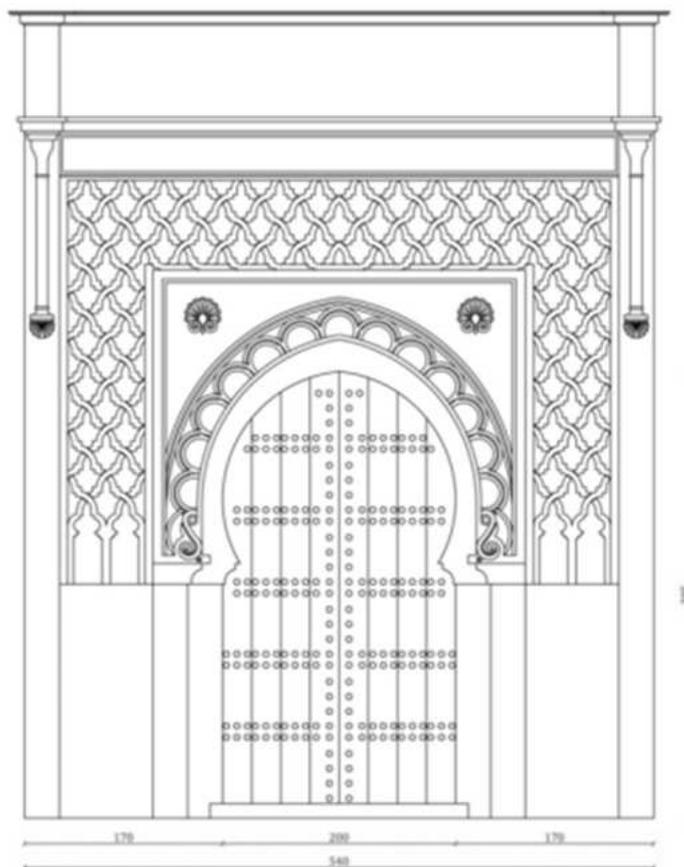
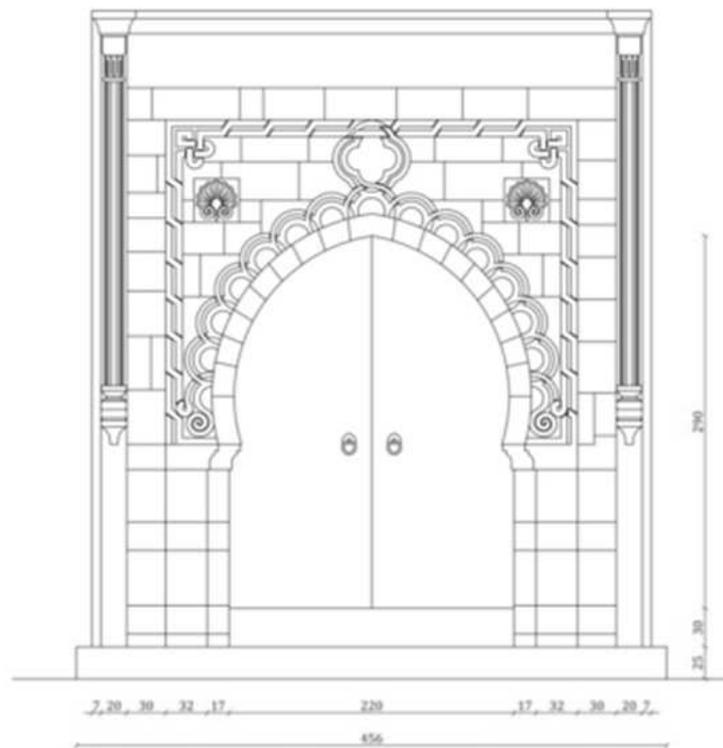
Pour les mesures de sécurité, la hauteur sous plafond de l'encorbellement doit être au moins de quatre (4m) mètre par rapport au niveau de la rus.

L'encorbellement ne doit pas compter de fenêtres sinon de petites démentions et ce afin de respecter le vis-à-vis. Les fenêtres ne doivent pas permettre une vue directe sur la maison voisine.

Dans le cas de la construction à la traditionnel, ces encorbellements peuvent comporter des supports inclinés en madriers de bois et des planches traditionnels en solives et voliges (Gaiza et Ouerka)

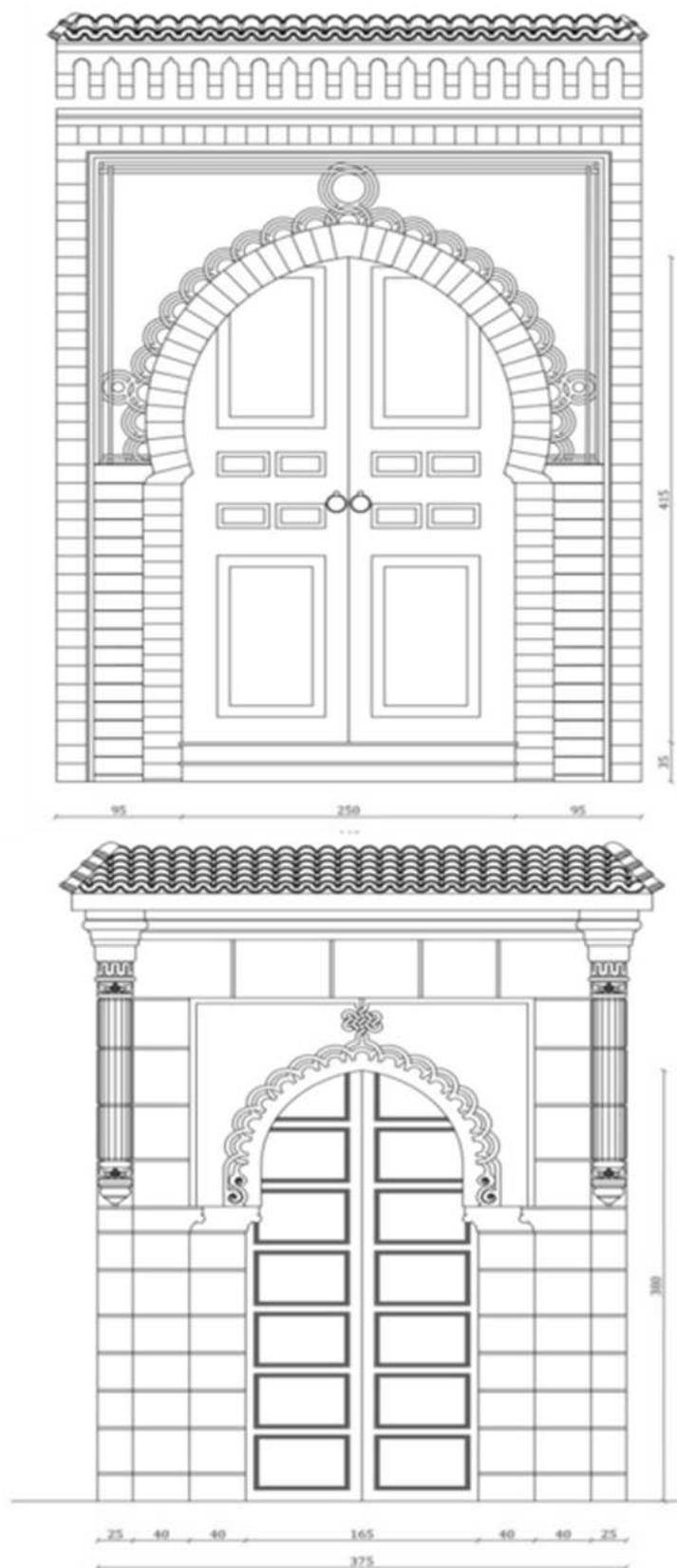
S'ils sont construits en béton armé est recommandé de prévoir des faux plafonds en plancher de bois pour redonner le cochet architectural patrimonial.





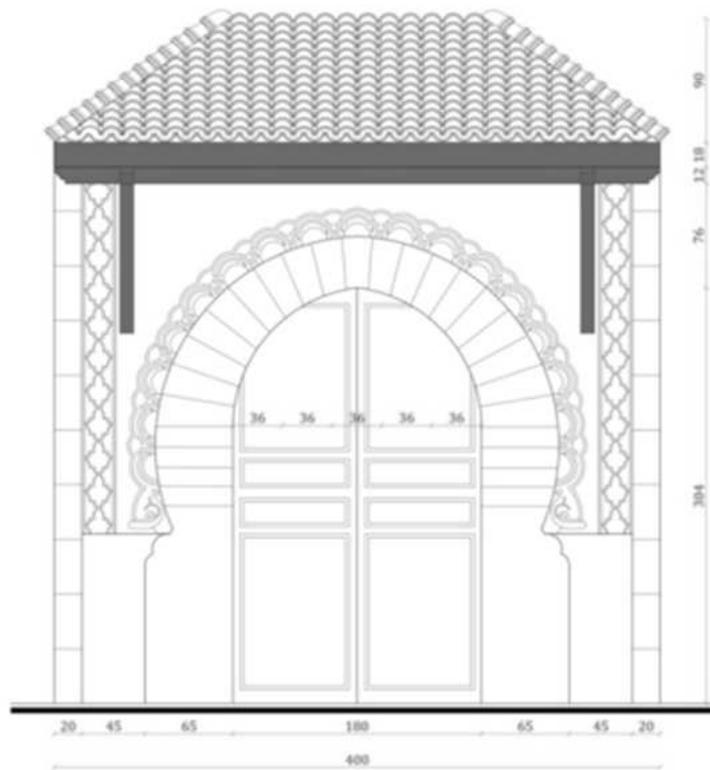
Les portes des bâtiments à caractère public⁶

⁶ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.



Les portes des bâtiments à caractère public⁷

⁷ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.



Les portes des bâtiments à caractère public⁸

⁸ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.



Le model d'Arc plein cintre coiffé d'un modillon, encadrement rectangulaire, écoinçons non percés d'oculi



Le model Arc plein cintre coiffé d'un modillon avec encadrement rectangulaire, écoinçons percés d'oculi



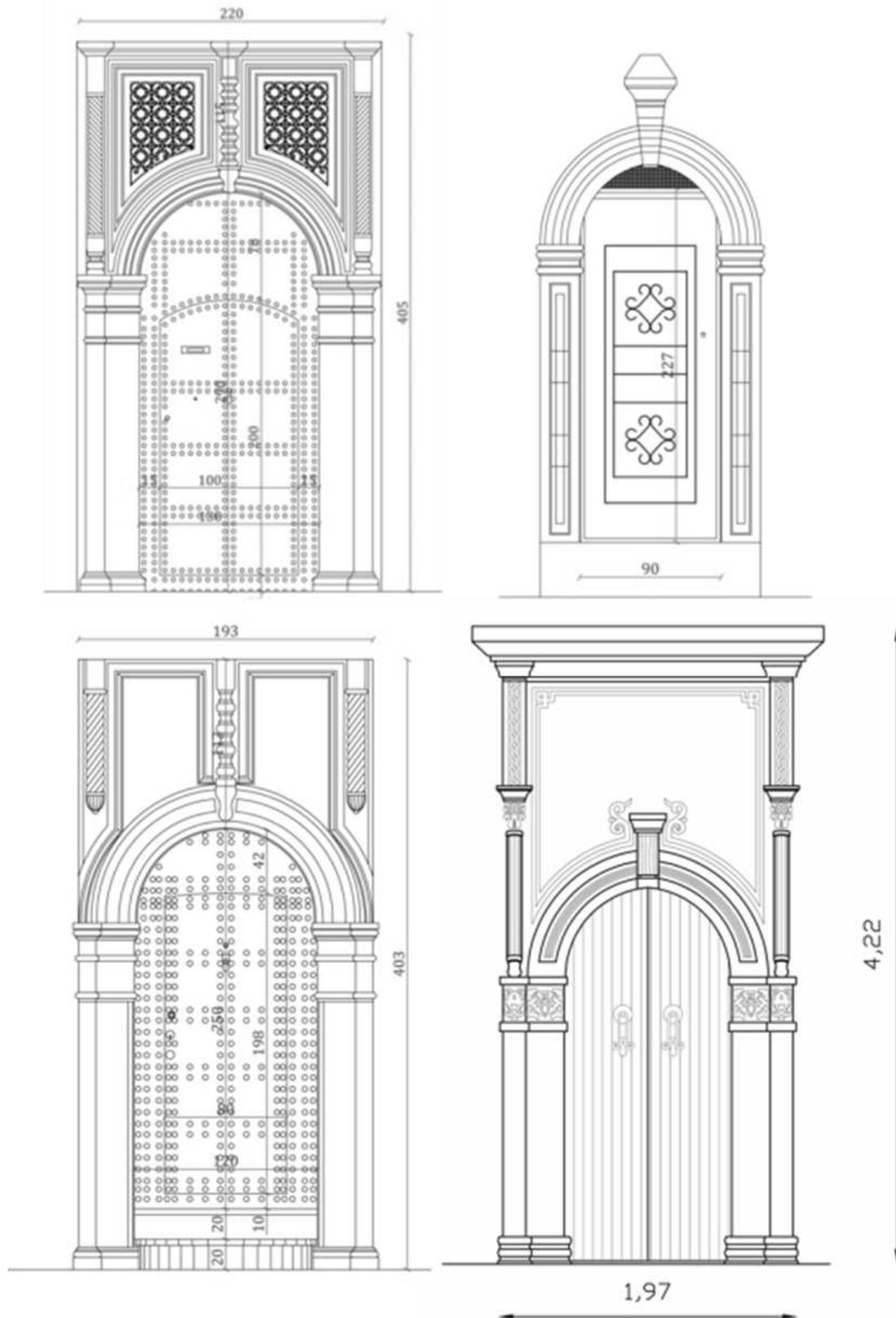
Le model Arc plein cintre coiffé d'un modillon et dépourvu d'encadrement.



Le model Arc plein cintre avec clef de voute apparente

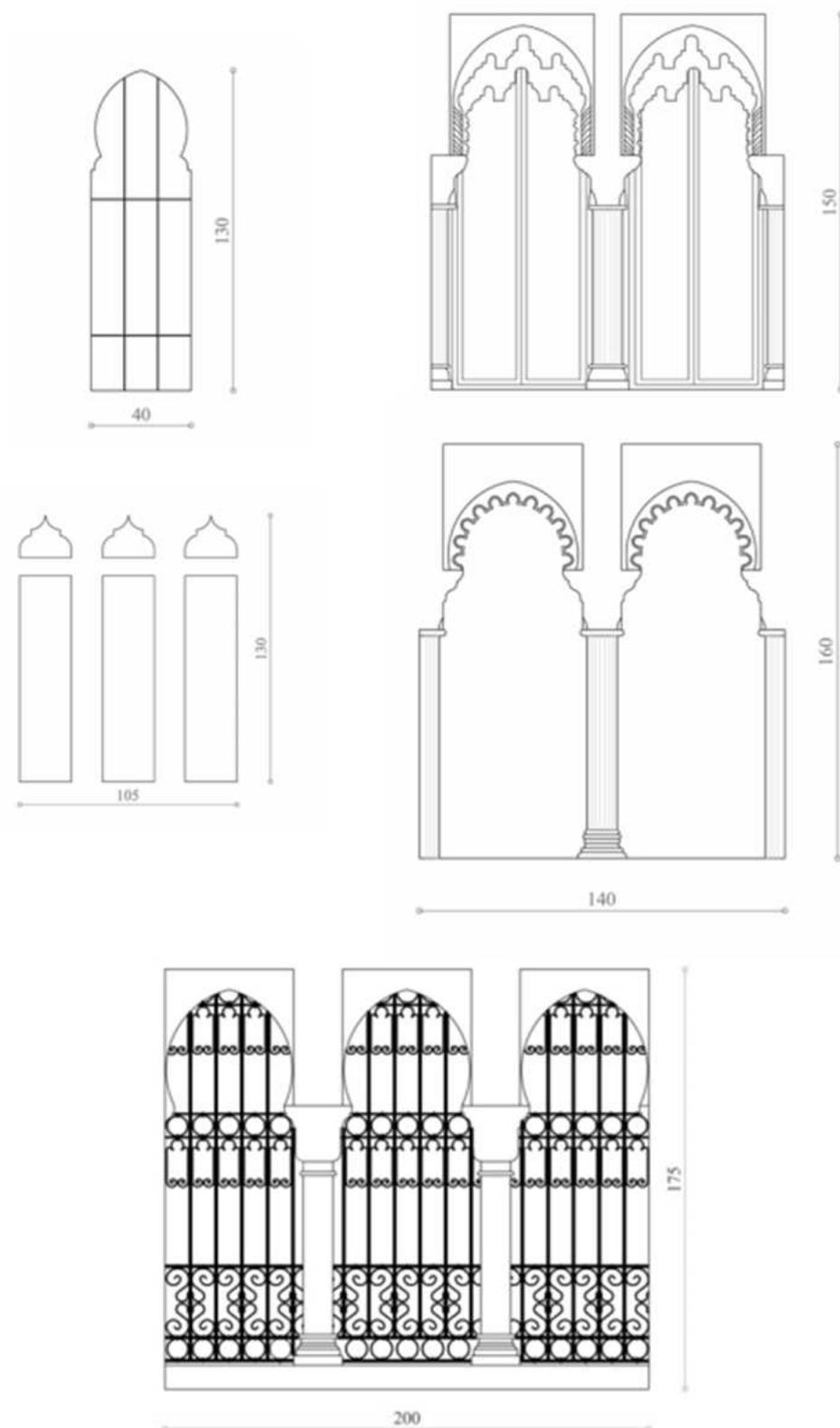


Le model Arc plein cintre coiffé d'un encadrement simple en saillie



Les portes des maisons d'habitation - grande demeure⁹

⁹ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.



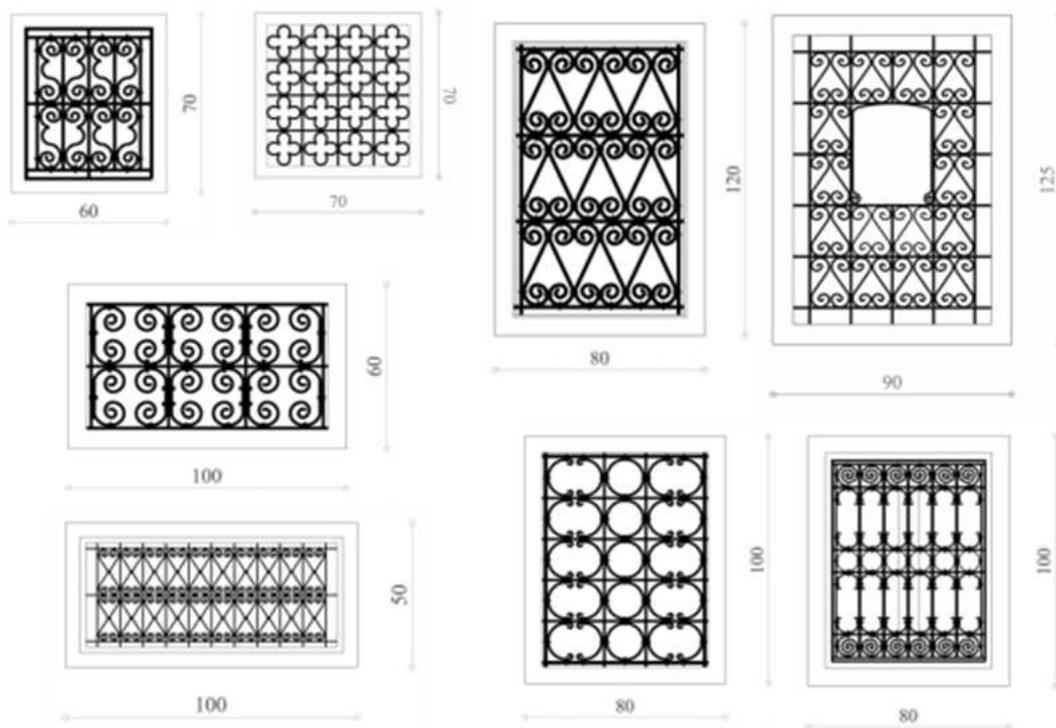
Exemple de fenêtres intérieures¹⁰

¹⁰ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.

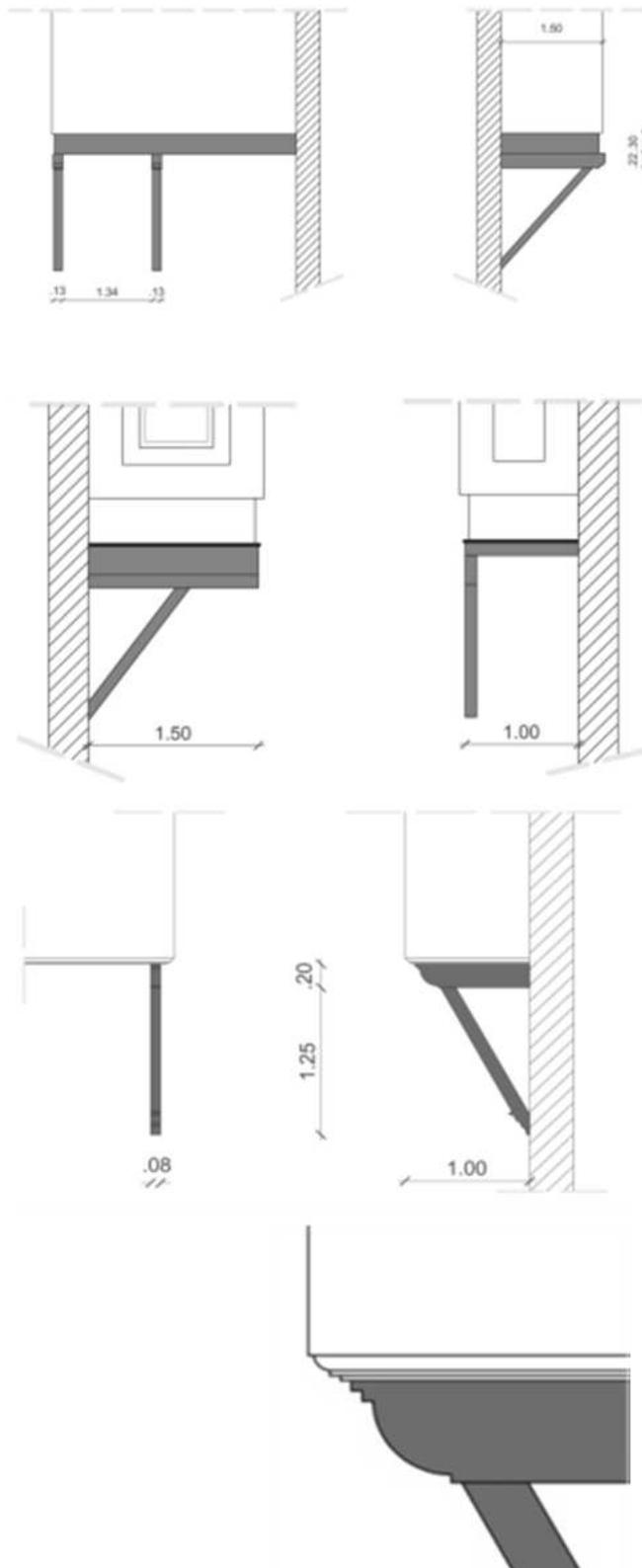


Exemple de fenêtres intérieures¹¹

¹¹ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.



Exemple de fenêtres extérieures



Les encorbellements¹²

¹² Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.

Les souks couvertures, porche et auvents de boutiques et fontaines murales :

Les souks représentent les linéaires de commerces qui se trouvent sur les axes principaux

Le PASS recommande dans les ruelles de la médina ce qui suit:

- De prévoir des portes en bois de cèdre en portillons rabattables sur les cotés.
- De préserver le bois dans sa couleur d'origine sans lui appliquer de teinte ou de la peinture.
- De réaliser des auvents entièrement en bois dans le style traditionnel selon les modèles existants. Seules leurs fixations peuvent être métalliques. Il est préférable d'utiliser du cèdre sinon une autre essence de bois.
- Dans les rues de moins de 4m de largeur, l'auvent ne doit dépasser 1,00m en saillie et dans celles supérieures à 4m il peut être de 1,50m.

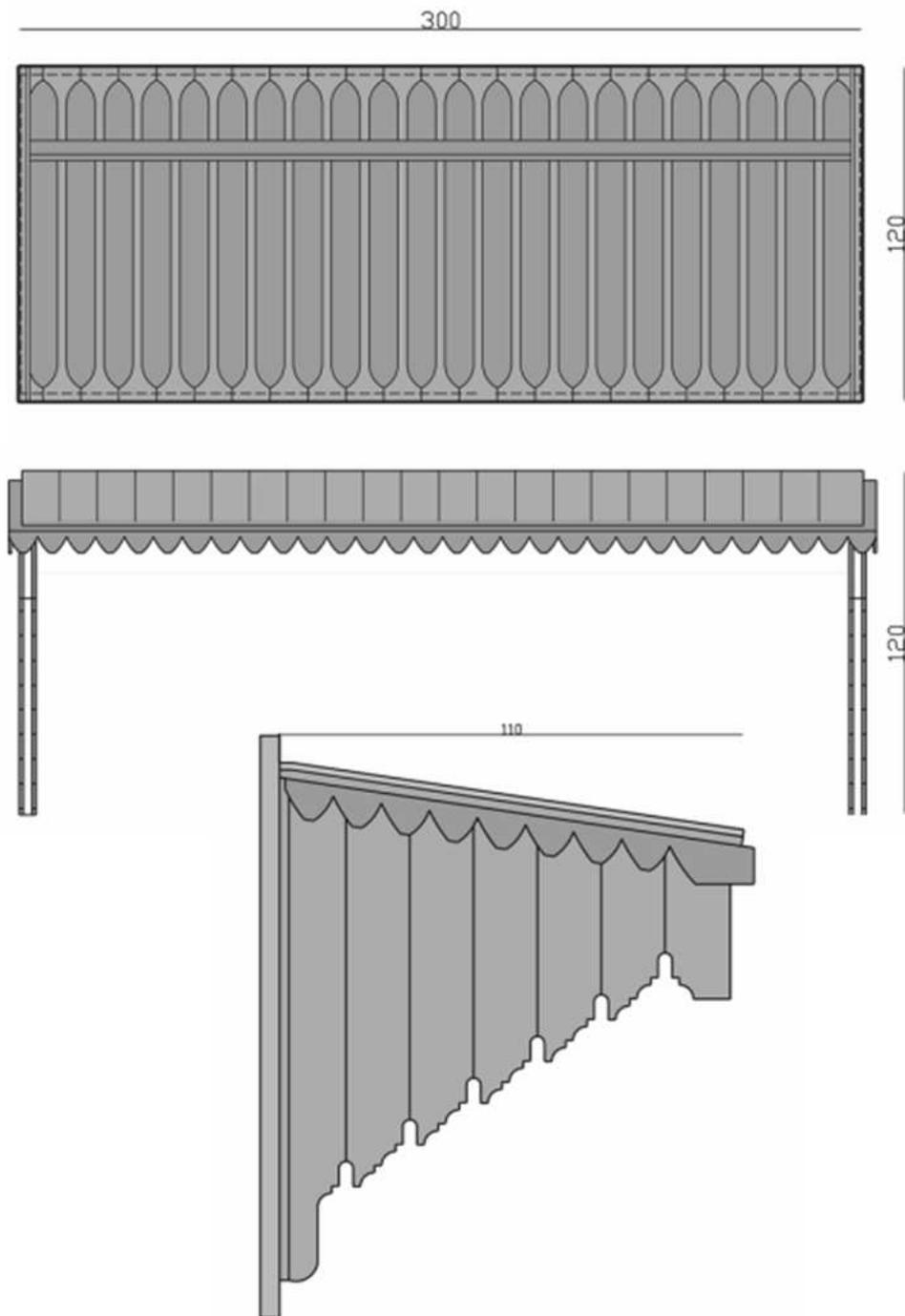
La couverture de certains tronçons de souks doit être réalisée selon l'aspect traditionnel avec:

- Une plancher en solives et voliges en bois (gaiza et ouerka)
- Une pergola en bois
- Une pergola en roseaux
- Un plafond en bois peint et ou sculpté
- Une dalle traditionnelle en solive et voliges ou une dalle récente avec un faux plafond traditionnel
- Une coupole ou toiture inclinée (Berchla) selon le modèle ancien.

Le PASS interdit ce qui suit:

- L'usage de la charpente métallique apparente. Toutefois, une structure métallique peut être utilisée mais doit être camouflée par un revêtement en bois (caissons, etc.)
- Les plaques de verre ou de plexiglas
- Les tissus ou toiles tirées.
- Tous les matériaux contemporains qui n'ont pas l'aspect traditionnel.

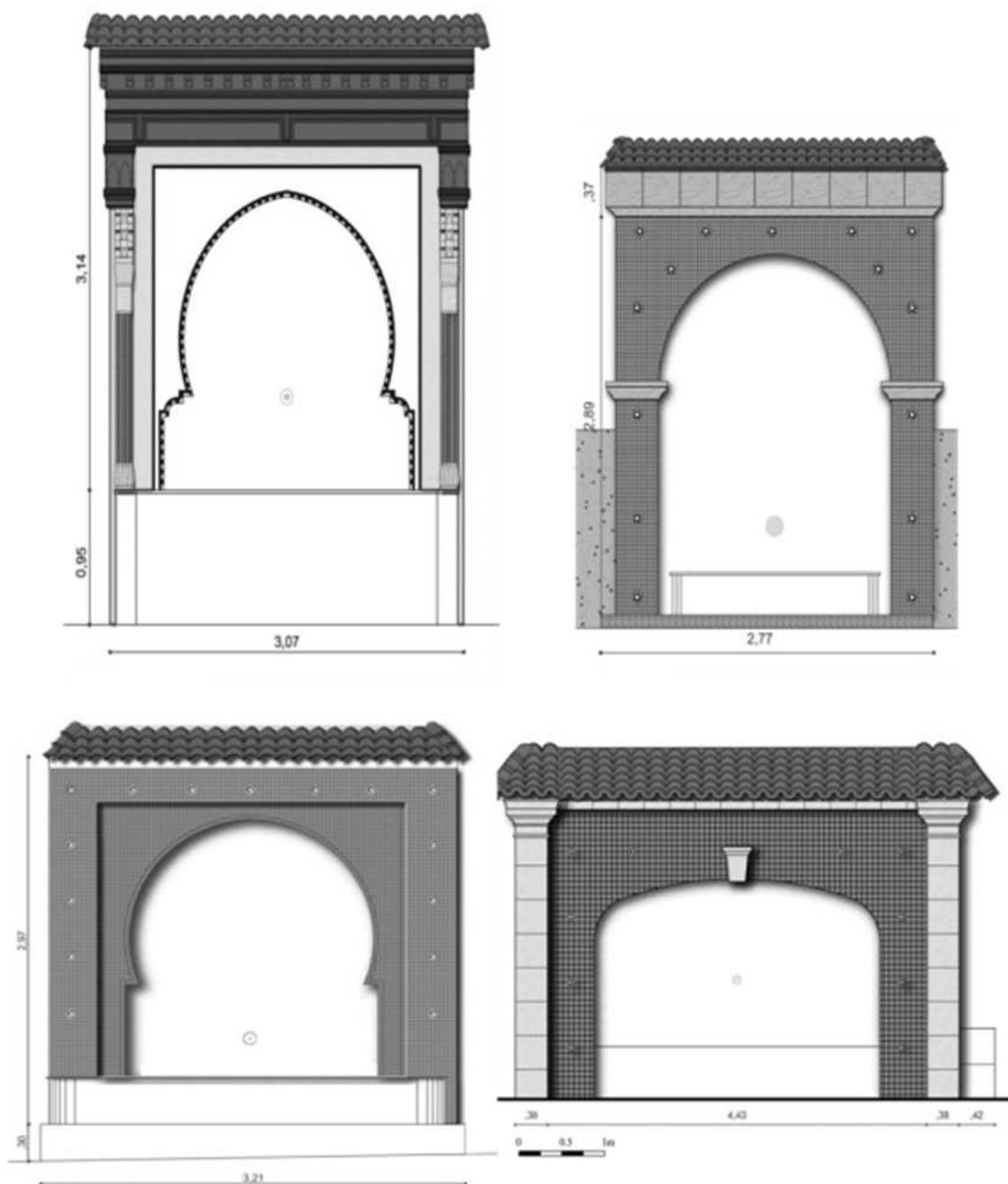




Souk: Exemple d'auvent en bois (kib)

13

¹³ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.



Exemple de fontaines à Rabat

14

¹⁴ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.

L'architecture domestique

Les maisons d'habitation représentent la majorité des constructions qui composent le tissu urbain de la médina. elles furent bâties sur la base des mêmes règles qui régissaient la vie de la communauté dont on peut citer:

Organisation introvertie autour d'un patio central multifonctionnel et ouvert au ciel.

Fermeture des enveloppes extérieurs (murs mitoyens et façades sur rue) sans aucune fenêtre mais d'étroites meurtrières (sauf dans les cas de l'absence de vis-à-vis où les constructions pouvaient disposer de larges fenêtres sur le paysage)

Respect du voisinage

Respect de l'intimité familiale par les couloirs coudés des entrées

Sobriété des façades même lorsqu'il s'agissait de belles maisons richement décorées de l'intérieur

Dans le cadre de la sauvegarde de la médina, le PASS préconise ce qui suit:

Préservation de toutes les constructions de modèle traditionnel

Conception de toutes les nouvelles constructions selon les caractéristiques architecturales du modèle traditionnel aussi bien au niveau de l'organisation intérieure autour de patios centraux qu'au niveau du traitement de façades.

Réhabilitation des constructions existantes extraverties en s'inspirant du modèle traditionnel par le traitement des façades simples et l'utilisation d'éléments architectoniques originels

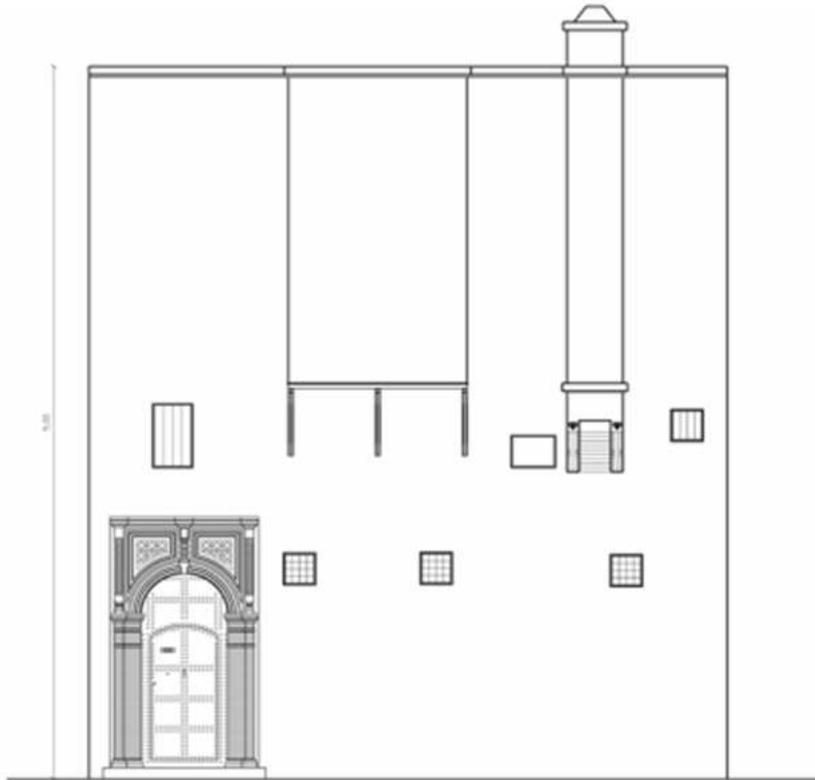
Les façades des constructions doivent rester simples.

Les projets de restauration, rénovation ou construction nouvelle doivent préciser que l'enduit des façades est simple. Les enduits rugueux, tyrolien et autres revêtements que l'on a appliqué sur les façades comme les carrelages, le marbre, etc. sont interdits.

La peinture doit rester blanche. La peinture décorative comme le griffé, le laqué, ou autres traitement aussi que les peintures de couleur sont interdits.

Les corniches, frises, saillies, tuiles sont interdits sauf s'il s'agit de traitement d'enduit en kharsna autour de certains fenêtres.





Exemple de façades des maisons d'habitation

15

¹⁵ Extrait du règlement du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina de Rabat homologué par décret n° 2-17-312 du 03 Novembre 2017.

Article 20 Domaine public hydraulique

Conformément à la loi 10-95 sur l'eau, le domaine public hydraulique est composé de :

Toutes les nappes d'eau, qu'elles soient superficielles ou souterraines, des cours d'eau de toutes sortes et des sources de toutes natures , des lacs, étangs, lagunes, marais, parcelles en eaux, berges jusqu'au niveau atteint par les eaux des crues ainsi que des francs bords d'une largeur de 6 mètres à partir des limites des berges.

Le domaine public hydraulique ne peut recevoir aucune construction. Tout aménagement des berges du Bouregreg sera compatible avec les mesures hydrauliques destinées à améliorer le cycle hydraulique du fleuve.



ANNEXES

Annexe 1 : La limite de la Zone d'Aménagement et de Mise en Valeur des secteurs historiques est tracée sur l'image satellite



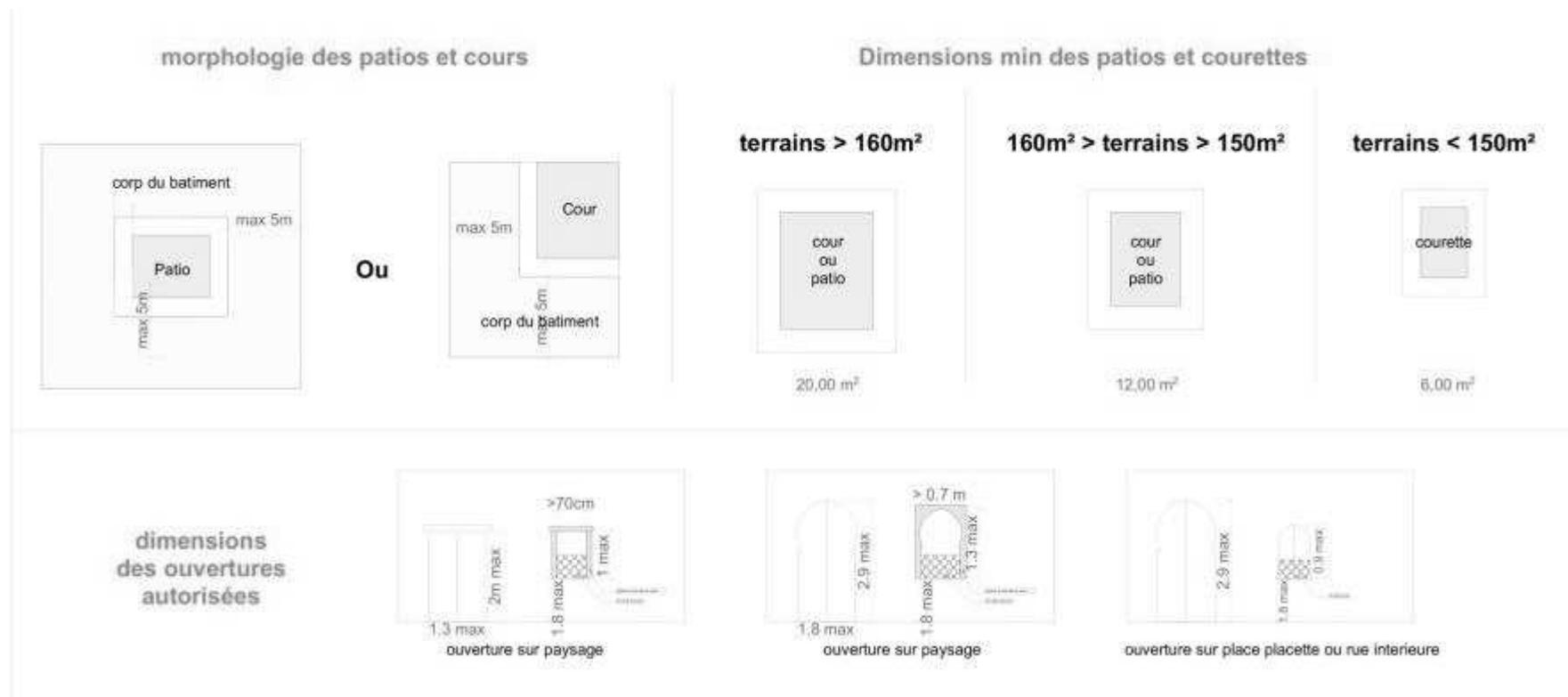
Annexe 2 : Les coordonnées de la délimitation du périmètre des secteurs historique du PASS.

Point	X (m)	Y (m)
P1	367382.54	382246.61
P2	367375.46	382253.39
P3	367369.17	382289.02
P4	367383.23	382318.12
P5	367393.25	382381.31
P6	367383.51	382446.45
P7	367385.30	382518.94
P8	367356.32	382537.56
P9	367334.61	382546.17
P10	367292.55	382505.06
P11	367300.35	382482.52
P12	367305.12	382476.97
P13	367164.85	382329.72
P14	367175.89	382316.03
P15	367158.58	382300.35
P16	367150.15	382307.90
P17	367133.77	382294.33
P18	367122.22	382275.29
P19	367169.12	382230.50
P20	367189.15	382217.49

Point	X (m)	Y (m)
P21	367229.85	382249.56
P22	367239.11	382237.43
P23	367236.90	382235.80
P24	367237.87	382222.99
P25	367245.22	382229.08
P26	367267.50	382201.28
P27	367261.43	382196.32
P28	367331.65	382091.35
P29	367341.66	382089.78
P30	367353.42	382098.20
P31	367359.65	382085.88
P32	367392.48	382109.29
P33	367384.38	382124.86
P34	367379.08	382133.64
P35	367366.50	382147.31
P36	367399.35	382193.69
P37	367396.52	382203.97
P38	367372.54	382200.17
P39	367359.10	382225.54
P40	367382.54	382246.61



Annexe 3 : Dispositions spécifique aux Oudayas inspirée du règlement de voirie du A.V. 26/09/1938



Annexe 4 : Définitions des termes techniques utilisés dans le règlement

Agence ou Agence Bouregreg : Agence pour l'Aménagement de la vallée du Bouregreg.

Alignement : L'alignement est la délimitation des voies et des espaces publics envisagée au droit des propriétés riveraines.

Attiques : Pièces habitables, situées au niveau du toit, en retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux façades sur rue.

CANISSE : La canisse est constituée de tiges de roseau, assemblées en claies. Elle sert de coupe-vent.

CES ou Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface au sol occupée par la construction et la surface de la parcelle. La projection au sol des encorbellements ne rentre pas dans la surface de l'emprise au sol. A ne pas confondre avec le COS, le coefficient d'utilisation du sol qui est le rapport du volume de bâtiment à la surface de la parcelle.

COS ou Coefficient d'occupation des sols : Le Coefficient d'Occupation des sols est le rapport entre la somme cumulée de toutes les surfaces hors œuvres nettes divisée par la surface de la parcelle;

La surface hors œuvre nette (SHON) est égale à la surface hors œuvre brute (SHOB) après déduction:

- des sous-sols non aménageables et le cas échéant des combles ;
- des cours, patios, loggias, toits terrasses ;
- des planchers hors œuvre aménagés en vue du stationnement dans les limites imposées par le règlement.

En aucun cas, la division ou le morcellement d'une unité foncière construite ou non ne peut entraîner de nouveaux droits à construire.

Cour / Patio : Le terme de cour et patio englobe tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles sur lesquelles les pièces d'habitations et de travail des bâtiments qui les bordent prennent jour et **Cour commune** : Servitude que les propriétaires de terrains ont la faculté de ménager entre leurs bâtiments. Elle doit être instituée par un acte authentique.

Co-visibilité : On parle de co-visibilité ou de « champ de visibilité » lorsqu'un édifice est au moins en partie visible depuis un autre ou en même temps que lui.

Groupement d'habitations : Le groupement d'habitations se définit comme étant l'objet d'un permis de construire demandé par un seul propriétaire, unique maître de l'ouvrage, qui construira et vendra les logements avant achèvement, par vente à terme.

Ilot urbain : Un îlot urbain est délimité par des voiries publiques et est la base sur laquelle sont calculées les règles d'occupation de sol des secteurs urbains.

Loggia :Un espace d'habitation ouvert, couvert ou non, organisé en façade de construction, d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à la façade. (A ne pas confondre avec le « balcon » moins profond et inadapté au mode de vie marocain).

Maisons à patio mitoyennes : Le patio est un espace intérieur à ciel ouvert.

Parc habité :Un parc habité est un ensemble de constructions de libre orientation dans un cadre paysager majoritairement libre de construction.

Parcelle :Unité foncière qui correspond à la surface minimale règlementaire ouvrant les droits à construire et sur laquelle s'appliquent le COS et le CUS. En aucun cas, la division ou le morcellement d'une unité foncière construite ou non ne peut entraîner de nouveaux droits à construire.

PAS : Plan d'Aménagement Spécial de la Vallée du Bouregreg.

Recul :Le recul est un espace libre de toute construction, ménagé en bordure de voie ou du domaine public. Sa situation et sa profondeur résultent de dispositions prévues au règlement. Il se mesure à partir de l'alignement et doit être aménagé en espace à dominante végétale.

Règlement :Le Règlement d'Aménagement de la Vallée du Bouregreg.

Secteurs Urbains :Les secteurs urbains sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du Plan d'Aménagement Spécial.

Servitude : Une limite qui détermine un recul ou une surface par rapport à laquelle certaines restrictions de construction ou d'aménagement sont applicables telles que la servitude d'alignement, d'infrastructure, de cône de vision.

SHO ou Surface Hors Œuvres :La surface hors œuvre est la mesure de la surface de plancher des constructions.

Ne pas confondre avec la SHON, la surface hors Œuvres Nette et la SHOB, la surface Hors Œuvres Brute

Toit-Terrasse ou terrasse :Espace libre horizontal du toit, accessible et aménagé pour l'utilisation par les occupants d'un bâtiment.

Vis-à-Vis :La distance séparant les ouvertures en vis-à-vis est supérieure ou égale à 12 mètres.

Velum :Volumétrie dominante.

Vue Directe :Distance libre à réserver au droit des baies pour assurer l'éclairage et l'aération des pièces principales. Elle doit être au moins égale à 4 mètres.

La vue directe matérialise un plan horizontal, rectangulaire, perpendiculaire à la baie et situé à 1 m au-dessus du niveau du plancher.

Zonage :Règlement organisant la répartition d'un territoire en secteurs règlementaires et fixant pour chacun d'eux le type et les conditions de l'utilisation du sol.