



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

III. ÉTUDE ARCHITECTURALE



MARS 2003







PRÉAMBULE

La première phase de l'étude architecturale a été consacrée à l'analyse de l'environnement bâti et paysager de la vallée du Bou Regreg et à l'approche de ses grandes composantes. La seconde phase faisant l'objet du présent document a pour objet de définir certaines options sous forme de recommandations, selon un cadre référentiel tendant à esquisser le futur cadre bâti de la vallée, fruit d'un effort d'imagination créative destiné à éviter à la fois tout passéisme ou tout modernisme faussement universaliste, en s'imprégnant de l'esprit des lieux et de l'impératif d'une contemporanéité sans concessions.





2. RAPPEL DE LA SYNTHÈSE STRATÉGIQUE DU PARTI ARCHITECTURAL

Introduction

La ville est apparue pour concrétiser la spécialisation et la sédentarisation des fonctions humaines sur le socle des entités paysagères : montagne, vallée, plaine, mer, fleuve, rivière, etc. La ville est donc le seul système écologique de l'homme.

La vallée du Bou Regreg est l'une de ces entités qui a créé deux villes qui s'expriment par le biais de son fleuve, ce dernier ayant engendré son propre territoire en fonction des entités plateaux et fond de vallée le long des coteaux.

Trois principaux dialogues architecturaux se sont échangés à travers l'histoire entre ce territoire et ses occupants.

Le premier fut la crainte et l'espérance que véhiculait le fleuve: une crainte d'invasion définie par la double peur d'être envahi par un ennemi potentiel et d'être englouti sous les eaux lors des fréquentes inondations, ainsi que l'espoir de naviguer au large pour conquérir de nouveaux territoires et asseoir son influence sur le monde.

Ce dialogue d'autodéfense a duré plus de dix siècles et il a donné naissance à des villes fortifiées sur l'estuaire du fleuve. Cependant, ces fortifications n'avaient pas forcément pour seul objectif le repli sur soi, mais elles délimitaient des séparations entre le dedans et le dehors, le sauvage et l'artifice pour mettre en place les véritables jalons d'assimilation des ruraux et de promouvoir une haute idée de civilisation.

Le deuxième dialogue, qui a duré plus de cinquante ans, fut la contemplation du paysage du fleuve et la mise en perspective du tissu traditionnel par la ville européenne.

Le dernier dialogue est une absence de dialogue ou un dialogue de sourds qui dure jusqu'à nos jours et qui a donné naissance à des villes "rebuts", une sorte de marginalisation du fleuve et de son territoire. Les villes résultant de ces dialogues sont en effet, la ville compacte introvertie, la ville contemplative extravertie et les quartiers rebuts...

Chaque ville du Bou Regreg avait sa spécificité particulière : la ville traditionnelle est ancrée dans la muraille de son enceinte puis organisée autour du Derb et de la Houma ; la ville européenne est une nouvelle extension, sous d'autres formes de la ville traditionnelle puis articulée autour de l'îlot et du quartier et enfin l'anarchie de la non-ville qui se développe en tant que zone de survie !

Cependant, au contraire des capitales Européennes développées le long des principaux fleuves: la Seine à Paris, la Tamise à Londres, le Rhin à Cologne, etc., dont les principales activités étaient fondées sur le vis-à-vis, l'échange économique, la navigation et le transport fluvial, les villes du Bou Regreg n'avaient pas les mêmes rapports et affinités avec leur fleuve.

Synthèse de la stratégie du parti architectural

Unifier le territoire du fleuve

L'analyse des entités homogènes a souligné trois types d'occupation des franges du territoire du fleuve : défensive, contemplative puis négative. L'évolution en dehors des murailles s'est faite en discontinuité avec les valeurs urbaines et architecturales anciennes, acquises, à l'intérieur des enceintes avec une sorte d'appréhension vis à vis de l'apport traditionnel débouchant sur l'adoption d'une nouvelle forme d'occupation spatiale qui allait bouleverser cette structure ancestrale. Des bâtiments à étages alignés à la rue et organisés à l'îlot pour le logement collectif et des lotissements de villas pour l'habitat individuel ont défini un nouveau mode d'habiter loin des anciennes pratiques qui s'articulaient autour du Derb (l'impasse), Zinqa (la rue), el Houma (le quartier).

Ces nouveaux modes ont installé des contradictions profondes entre le nouveau et l'ancien, jusqu'à affirmer la suprématie de ce nouvel art de bâtir.

Mais le paysage d'aujourd'hui témoigne de la discordance qui existe entre ces deux mondes : l'ancien est à l'agonie et le nouveau en perte de vitesse, après s'être livrés à une bataille de signes.

Pourtant, il est encore temps de créer une combinatoire architecturale et urbaine entre ces deux approches de l'art de bâtir afin qu'ils s'enrichissent en se nourrissant mutuellement des apports positifs de l'un et de l'autre.

Cependant, les différents projets des cinquante dernières années ont désintégré le territoire du fleuve, ils se sont faits contre lui dans l'indifférence architecturale générale. Les débordements sont des implantations ne servant que l'intérêt immédiat de ceux qui les occupent sans considération pour le territoire du fleuve qui les héberge. Dorénavant, toute intervention opératoire sur toute parcelle de ce territoire doit supposer une prise de conscience et de connaissance architecturale et urbaine précises de l'ensemble du paysage de la vallée ainsi que les interactions et les interrelations de tous les éléments qui la composent.

Ces interactions se feront entre ce qui est adjacent ou immédiat à la parcelle et ce qui est lointain et en dehors du périmètre d'intervention en vue de créer un paysage innovant, maîtrisant la haute qualité environnementale dans la durée, et ce, dans le sens : administratif, législatif et culturel.

La prise de conscience de la vallée comme œuvre paysagère dans le sens d'un tout, urbain et architectural, doit donc nous permettre de mesurer sa finitude et la fragilité de son contenu, pour la constituer comme image emblématique et contemplative de l'agglomération de Rabat-Salé. Ainsi, la mesure sociale et collective de l'interdépendance à cette vallée doit être prise en compte pour tout nouveau projet ou réhabilitation le long du territoire du fleuve.

Mais, pour passer d'un parcellaire individualisé, basé sur l'esprit de conquête, à une vision globale du fleuve avec ses contours et ses ressources paysagères bien délimitées, il faut mesurer les discontinuités urbaines et architecturales qui entravent l'unicité de la vallée, et proposer, en conséquence, des solutions à long terme.

Réhabiliter et réactualiser l'héritage patrimonial

Aujourd'hui, les quartiers populaires déversent leurs poubelles et leurs gravats dans les ravines qui les limitent, faisant ainsi de leur habitat une immense décharge, leurs bâtiments et leurs espaces publics étant à l'image de l'abandon auquel ils sont livrés.

Partout, on assiste à :

- l'invasion de l'automobile ;
- à la destruction de l'espace public ;
- à l'anéantissement de certains lieux communautaires comme les places devant les portes qui ont simplement cessé d'exister, mais qui portent encore les traces d'un passé glorieux.

Cependant, en déroulant l'aval du territoire du fleuve par séquences, on a pu révéler d'incalculables potentialités architecturales, qu'il faut bien souligner dans le but de s'en inspirer pour les réactualiser sous d'autres formes contemporaines dans les programmes et les projets en cours, c'est le cas :

- des terrasses des Oudaya, encerclées d'enceintes successives ;
- des cheminements de ronde le long des remparts ;
- des cheminements piétons le long des sommets des falaises ;
- des places communautaires comme la place el Ghzel ;
- du pont mobile Almohade reliant autrefois les deux médinas ;
- du boulevard belvédère El Lalou avec ses dissonances ;
- du boulevard ouvert et panoramique Bou Regreg ;
- de la sérénité du cimetière Ben Acher ;
- de la hiérarchie urbaine entre le sacré et le profane dans la médina de Salé ainsi que dans la composition organique du Derb (impasse) à la Houma (quartier) en passant par la Zanqa (la rue et la ruelle) et surtout de son pouvoir d'assimilation des nouveaux arrivants dans ses unités d'habitations traditionnelles
- du principe de la N'Zaha dans les lieux de villégiature,
- du concept de Jnane (vergers) et de Souani (jardins maraîchers) comme ceinture verte urbaine,
- de l'insertion de l'habitat populaire et les futures extensions bâties dans des enceintes basses, de type alaouite, sous forme de promenade le long des remparts,
- et enfin, des pénétrantes et des belvédères de Bettana.

Ces inspirations permettront de valoriser le patrimoine urbain et architectural dont nous avons hérité qui est d'une richesse incomparable et partout reconnue.

Cependant, nous ne savons toujours pas le faire. Certaines expériences de réhabilitation et de reconversion du patrimoine à travers le monde (Tunis, Avignon, Montpellier, Vérone, les villes Andalouses, etc.) ont été édifiantes à cet égard.



2. RAPPEL DE LA SYNTHÈSE STRATÉGIQUE DU PARTI ARCHITECTURAL

Nous voulons que l'analyse inventive que nous proposons porte en elle les germes de renaissance des potentialités fondatrices du futur de la vallée. Autrement dit, l'art de la réécriture du passé peut insuffler à la vallée vie et dynamisme.

Proposer et initier des solutions nouvelles alternatives

Pour cerner au mieux la problématique de la reconversion et de la restructuration en douceur des entités historiques, des analyses plus fines de ces entités seront à envisager dans le sens :

- de leur reconversion en de véritables sites communautaires autant que touristiques ;
- de création d'une dynamique mettant en valeur le patrimoine et les atouts stratégiques de la ville ;
- de recherche des histoires juxtaposées, des émotions vécues, des légendes des héros de passage qui ont marqué le temps et fixé la mémoire des lieux pour les mettre en scène sous forme de scénarios à l'intérieur des médinas afin d'en faire un projet authentique ;
- d'un éventuel classement de ces entités historiques au patrimoine universel de l'UNESCO ;
- de la collecte des données sur le site, le contexte, et la proposition d'une stratégie d'intervention pour la reconquête des deux rives ;
- de la reconstruction des médinas sur elles-mêmes ce qui nécessite un repérage plus fin des édifices présentant un intérêt architectural et historique notamment les anciennes demeures, la maison du Consul de France, le musée d'armement, le musée de la céramique de Ben Acher, les Fondouks, etc. ;
- de la revalorisation des murailles et de leurs portes par la création de places publiques afin de retrouver le sens des lieux communautaires (la place el Ghzel, Bab Zaër et Bab Chellah, Bab Mrissa, etc.);
- de la réhabilitation de l'ancienne prison Bâb El Lalou en équipement public et en lieu de rencontres en façade maritime ;
- de l'aménagement de l'esplanade piétonne sur la contre-allée du Boulevard El Lalou et de la place el Ghzel pour valoriser l'artisanat et le commerce et surtout pour agrandir le parcours de la médina de Rabat à partir de la rue Souïqa en passant par la rue des Consuls et le front fluvial jusqu'au bordj Sidi Makhlouf;
- de la valorisation de l'esplanade du minaret Hassan en réhabilitant son talus et en débarrassant ce dernier des bâtiments parasites qui l'encombrent et en simplifiant la circulation automobile pour tous les usages, etc.

Par ailleurs, les entités contemporaines doivent servir de base pour la réorientation des villes des deux rives vers le territoire du fleuve notamment :

- en requalifiant les pénétrantes urbaines et les accès et en aménageant les belvédères par la mise en place des continuités de promenades entre ces lieux de contemplation;
- en limitant l'implantation des villas en bande pour ne pas obstruer la vue sur la vallée;
- en mettant en place des servitudes publiques de voiries urbaines pour limiter les débordements des habitations sur le territoire du fleuve ;

- en requalifiant les nœuds de convergence des flux de circulation pour en faire de véritables places publiques partageables par tous, Pour les quartiers populaires, une attention particulière sera portée sur:

- la requalification des espaces publics;
- l'implantation des équipements de loisirs et de plein air ;
- la définition des limites avec les ravines ;
- la mise en place d'une politique contraignante de nettoyage et de protection de ces ravines ;
- la mise en place d'une politique urbaine et architecturale s'inspirant des anciens modes d'habiter des médinas -revus et actualisés-, etc.,

Concernant les plateaux où de futures urbanisations sont en cours de projection, ils doivent être le théâtre de la synthèse de toutes les réflexions architecturales et urbaines sur la vallée. Ceci pour éviter les erreurs commises depuis plus d'un siècle et montrer l'exemple réussi d'une prise en compte du territoire du fleuve dans le sens :

- de l'histoire réactualisée ;
- de la contemplation de la vallée;
- de l'ouverture sur le paysage ;
- des accès et des cheminements, etc.

D'autres interventions sont à retenir pour les autres parties de la vallée notamment :

- la protection des coulées vertes, des zones humides, des berges et des zones agricoles ;
- la stabilisation des talus et des falaises ainsi que le reboisement des coteaux par des essences indigènes fixatrices des sols;
- le recasement des bidonvilles et la restructurations des sites des carrières et des décharges publiques, etc.

Enfin la revalorisation de la vallée peut être un levier pour tout développement économique et touristique de la région dans le sens :

- d'une intervention par étapes successives et en douceur pour recréer l'épaisseur de l'histoire : une sorte d'acupuncture des tissus urbains ;
- d'une mise en valeur des icônes existantes ou à réinventer : Tour Hassan, Chellah, Oudaya, murailles, portes et médinas, côté Rabat et enceintes, portes et bordj côté Salé, etc. ;
- d'une évaluation des "externalités" négatives (débordements, pollutions, défiguration des sites, paupérisation, accumulation des déchets, etc.) sur le territoire du fleuve en essayant de les supprimer ou de les réduire.

Ce développement urbain et architectural dans le sens de deux villes jumelles maîtrisant la haute qualité dans la durée autour de leurs rives doit se faire par l'implication de nouveaux réseaux civiques permettant de renforcer les liens entre les citoyens émergents. Les acteurs concernés par le devenir de la vallée doivent oeuvrer dans le même sens, ce sont : les associations, les ONG, les organismes publiques, para-publiques et privés, les acteurs sociaux et surtout les citoyens eux-mêmes.



3. PHASE RECHERCHE ET RECOMMANDATIONS

INTRODUCTION

La phase analyse, de par sa dialectique avec l'étude architecturale proprement dite, objet de cette seconde partie de la mission, a permis d'entrevoir une première approche des grandes options architecturales applicables pour ce grand projet d'aménagement de la vallée du Bou Regreg.

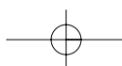
Pour rester dans la logique méthodologique de cette analyse, nous avons suivi le même parcours par entités homogènes avec leurs différentes séquences, en nous appliquant à répondre sur le plan architectural aux questionnements implicitement contenus dans la première phase et en ayant toujours le souci d'assurer une filiation harmonieuse et inventive entre l'enseignement du passé et les nécessités impérieuses du futur.

Pour les entités historiques, les remarques émises ne s'attachent pas seulement à la restauration ou à la conservation des sites, mais surtout à leur revitalisation et à leur réinsertion dans la vie de la cité. Par exemple, le boulevard El Lalou se présente comme une architecture riche d'enseignements transposables, du moins dans leur esprit, pour une interprétation contemporaine créative.

La grande idée d'une évolution endogène de l'architecture et de son environnement dans la vallée du Bou Regreg repose sur de tels constats.

Pour le bâti futur esquissé dans le programme d'aménagement général, la recherche et les recommandations s'appliqueront à éviter toutes ruptures ou exhibitions qui pourraient porter atteinte au caractère spécifique de ce territoire sensible sans toutefois brider l'imagination et le talent des concepteurs qui devront intervenir dans le paysage architectural de la vallée.

C'est donc là le grand défi auquel cette étude tente d'apporter sa contribution.





3.1. QASBA DES OUDAYAS

Préambule

L'exceptionnelle qualité du site de la Qasba des Oudaya, chef d'œuvre architectural et monument phare de l'entité historique exige, pour sa préservation et sa mise en valeur, des recommandations strictes, à la fois d'ordre général et de détails.

Cadre bâti historique

Murailles, tours, bastions, portes

Jamaa El Atiq, monuments civils, café maure, jardins, rues, ruelles, derbs, places

Ouvrages à reprendre ou à démolir

• Murailles, tours, portes, bastions

Ces monuments sont en général en bon état de conservation, à l'exception de la muraille sur les encochements de la façade Nord, sous l'entrepôt Moulay El Yazid. Cependant des interventions ponctuelles et obligatoires sont à envisager pour les cas suivants :

- Le rempart Nord/Ouest porte des traces d'écoulements d'eaux, ces derniers doivent être canalisés car ils agressent les parois;
- L'entrepôt Moulay El Yazid doit être débarrassé de ses annexes et de ses murs de clôture en agglomération pour retrouver son aspect d'origine et une autre affectation ou une nouvelle occupation en fonction du contexte de ces lieux;
- L'accès de la place du Sémaphore au niveau de la Sqala doit être réaménagé (réfection des escaliers et aménagements de paliers dans leur tracé actuel) ;
- Les chemins de ronde devraient être rendus accessibles et sécurisés pour la promenade et la contemplation du panorama (surtout autour des jardins et le long du front de mer);
- Bab El Kébir doit être mise en valeur par l'aménagement d'un parvis intérieur et par la valorisation de la grande porte latérale. Elle devrait être affectée à une galerie d'exposition permanente ou à un musée à la place de son exploitation intermittente actuelle;
- La réhabilitation de certains monuments historiques (la Tour des Pirates et son environnement) doit être envisagée dans le cadre d'une réappropriation comme lieu à destination culturelle. Les interventions nécessaires pour la réhabilitation ponctuelle devraient être confiées à des spécialistes sous le contrôle du Service des Monuments Historiques et de la Direction du Patrimoine.

Le coût approximatif de ces interventions peut être évalué à 2.000.000 de dhs.

• Jamaa El Atiq, habitations, café maure, jardins

Jamaa El Atiq est le monument religieux le plus ancien de la capitale qui est à préserver et entretenir et à mettre en valeur par un éclairage adéquat de son minaret.

La sauvegarde du caractère architectural général de l'habitat doit se faire de la façon suivante :

Le bâti sur rues formé de façades blanchies à la chaux, ponctuées de portes au décor sobre avec soubassements de couleur bleue, est à préserver, ainsi que l'adaptation des seuils de ce bâti aux fortes déclivités du passage piétonnier. Ces éléments définissent le caractère architectural général de cet habitat, qui devrait être conservé dans l'état ou, amélioré quand il a subi des transformations contraires à l'esprit du site.

Certaines interventions intempestives, bien qu'autorisées, défigurent ce site (exemple : la façade d'une galerie de peinture rue Jamaa affublée de décors pseudo-traditionnels " riches " ainsi que de nombreuses modifications clandestines un peu partout.

Le café maure doit retrouver sa fonction première comme restaurant et café traditionnel, quant aux jardins de la Qasbah sa mise en valeur par un traitement paysagé serait souhaitable.

• Rues, ruelles, derbs, places

Les recommandations sont traitées dans le paragraphe ci-dessous.

• Ouvrages à reprendre ou à démolir

Ces interventions les concernant essentiellement les aménagements des espaces extérieurs et quelques toilettes de certains bâtiments par :

- la réhabilitation des circulations de la rue Jamaa, qui doit être rendue partiellement piétonnière par la suppression des trottoirs et par la mise en place d'un revêtement en pierre ou en pavés de granit.
- le contrôle de l'accès automobile des riverains pour ne pas encombrer ce site par le stationnement des véhicules.

- le reprofilage des ruelles en escaliers avec l'adjonction de rampes d'accès pour les handicapés ou pour le transport par chariot ou poussettes d'enfants;
- la dissimulation des alimentations électriques et l'intégration des éclairages publics pour une meilleure discrétion des luminaires, ceux-ci pouvant être incrustés dans de petits caissons en béton dans les façades;
- le remplacement des revêtements de sol existant par un calpinage approprié pour se rapprocher des parterres minéraux des vieilles cités fortifiées en excluant les carreaux de ciment qui imitent la pierre !
- la suppression du mur et des annexes surajoutés à l'entrepôt Moulay El Yazid est nécessaire pour limiter la défiguration de ce bâtiment et mettre en valeur son architecture voûtée;
- le traitement du sol de la place du Sémaphore et du parapet - reprofilage des marches d'accès vers la Sqala et valorisation des terrasses en contrebas - pour renforcer le lien entre cette place et le reste des espaces publics de la Qasbah;
- l'aménagement des abords immédiats de Bab El Kébir par la suppression des constructions inachevées ou écroulées, l'élargissement de la place et l'élimination d'une partie des constructions avoisinantes pour la mise en valeur de la porte et le renforcement de son caractère emblématique.
- le traitement des devantures de commerces dans l'esprit des lieux: auvents en bois, volets, adaptation des vitrines éventuelles pour une intégration acceptable de ces objets au caractère des lieux.
- la démolition des enclos non bâtis abandonnés et servant de dépôts pour les réaffecter à l'habitat ou à la densification du tissu urbain.
- la suppression des surélévations non autorisées ou des motifs inadaptés pour un meilleur rapport entre les pleins et les vides.
- l'interdiction des soubassements autres que peinture en bleu pour ne laisser contraster que la blancheur vive de la chaux avec la texture bleue de la base des façades;
- la signalisation appropriée des rues pour une meilleure orientation dans la Qasbah.

Cadre à bâtir

• Réinsertion dans le site

Pour réussir une bonne insertion des nouveaux bâtiments dans la Qasbah, il faut créer les conditions réglementaires pour :

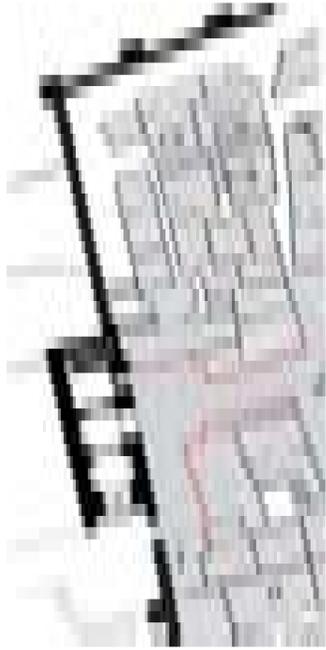
- une limitation générale des hauteurs à un étage sur rez-de-chaussée ou exceptionnellement plus si les cônes de vues sont respectés et si le positionnement dans le site ne déroge pas à l'aspect général;
- une adoption et un respect des volumes construits de façon modeste;
- un contrôle strict, par une simulation photographique du projet in situ ou par un procédé équivalent, montrant le projet et ses textures dans son environnement immédiat avant toute autorisation de construire. Il y a va de la pérennité de la qualité et du caractère de la Qasbah;
- Une typologie des types d'ouvertures, fenêtres, portes qui devront répondre au caractère propre au site. Ceux-ci devront être précisés préalablement dans un cahier des charges spécifique aux Oudaya;
- un traitement adéquat des terrasses dont il faut interdire l'emploi comme dépôts en dissimulant, dans la mesure du possible, les antennes paraboliques;
- une meilleure intégration des parapets de terrasses : il faut que ceux-ci soient pleins, la hauteur limitée à 1.20 m et les balustrades, garde-corps métalliques ou autres barrières étant à exclure.
- une apparence lisse des façades. Il faut proscrire les corniches ou les couronnements en tuiles inappropriés.
- un contrôle des revêtements de façades : il faut enduire celles-ci à la chaux et exclure tout autre matériau

Afin d'éviter l'effet coercitif de l'application du cadre référentiel ainsi défini, il est essentiel qu'une action d'information soit menée auprès des habitants, des maîtres d'ouvrages, des architectes devant intervenir dans le site, pour une sensibilisation quant au bien fondé de ces mesures pour la sauvegarde collective des Oudaya.

La création d'un organisme (Association de sauvegarde ou autre) chargé de faire admettre et respecter ces recommandations est indispensable, la réglementation actuelle ayant prouvé son inefficacité dans ce domaine.

La réactivation du classement des Oudaya (décrété en 1913) doit être envisagée ainsi qu'un classement par l'UNESCO.



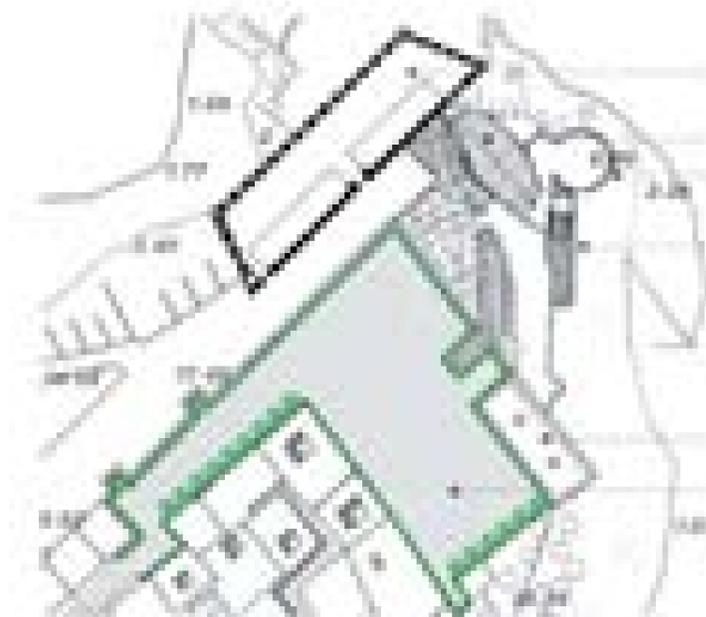


Abords de Bab El Kbir

L'aménagement intra-muros des abords de Bab El Kbir requiert la démolition du bâti (représenté en rouge) pour valoriser la grande porte intérieure et faciliter l'accès à la rue Jamaa



Repérage des interventions proposées



La Sqala restitution dans son état d'origine et réfection

Reprofilage du des escaliers d'accès

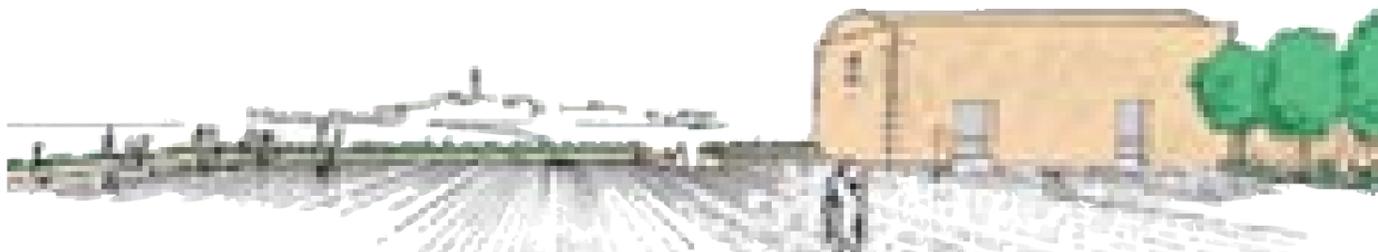
Aménagement du Borj circulaire

Création d'un accès à la plage

Réhabilitation de l'entrepôt My Yazid

Parement de la pièce et traitement du parapet

Aménagement de la place du Sémaphore et de la Sqala



Vue de la place du Sémaphore après réhabilitation de l'entrepôt My Yazid





3.2.PLACE SOUK EL GHZEL

Préambule

L'analyse du site a démontré la nécessité de redonner à cette place sa fonction originelle d'espace communautaire ouvert à tous par la suppression de la voirie de grande circulation et par la réduction de l'emprise de celle-ci à une stricte voie de desserte sans matérialisation au sol.

Cadre bâti

Ce cadre est formé par : les remparts des Oudaya, la porte monumentale Bab El Kbir et l'enceinte du cimetière.

Des restaurations partielles de ce cadre sont nécessaires dans le sens :

- de la mise en valeur de Bab El Kbir ou porte Mahdia par un parvis intégré à l'aménagement général de la place ;
- de la réhabilitation du front bâti récent de la médina dans l'esprit de Bab El Alou et de sa place ;
- de la reprise des aménagements inappropriés de la rue des Consuls (visibles depuis la place).

Propositions d'aménagement

La disparition projetée de la voie de grande circulation permet de rétablir un espace important d'une superficie de 15 000 m² dont 4 500 en pente continue d'environ 4% à partir d'une série d'emmarchements aménagés depuis le parvis de Bab El Kbir, l'ensemble s'inscrivant dans la topographie naturelle du site de l'ancienne colline.

La voie en bordure de la médina sera maintenue mais réduite en largeur et son tracé délimité par des plots métalliques de forme sphérique, intégrés au revêtement de la place (revêtements en dalle de pierre ou autres matériaux s'intégrant aux couleurs et aux matières des remparts).

Les contraintes d'aménagement à fixer en préalable à cette intervention pour faire décoller la forme de la place sont les suivantes :

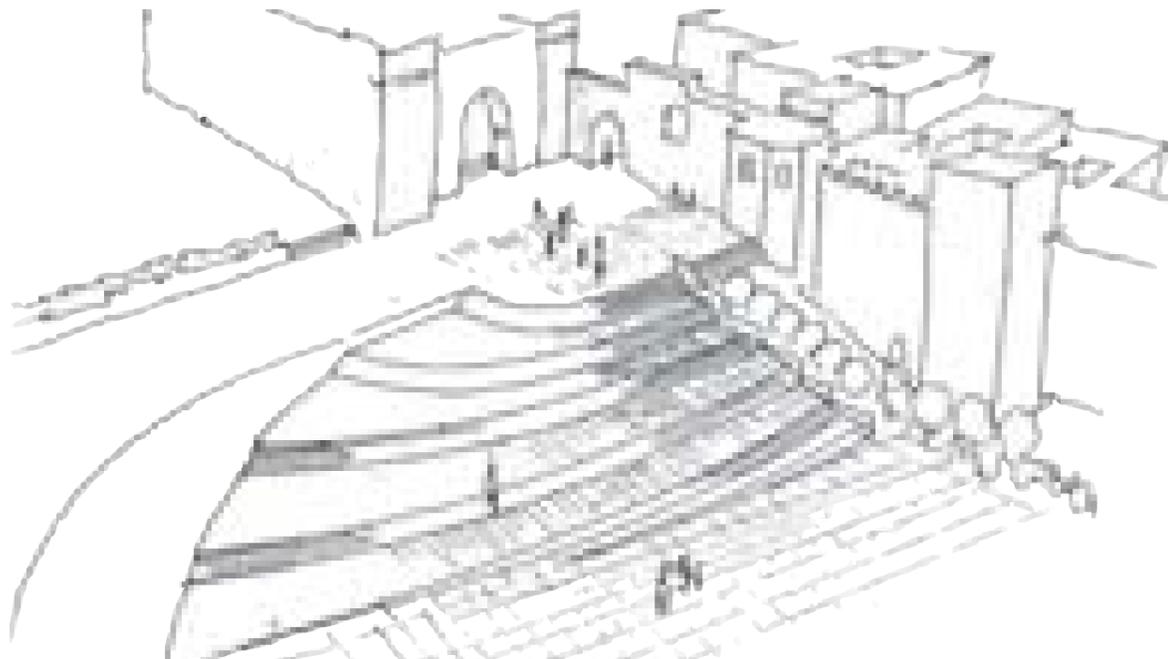
- maintien des différentes entrées à la Qasba, au musée et aux jardins ;
- création de la rampe en voie de service d'accès à la Qasba ;
- accentuation de la perspective du boulevard El Alou sur les remparts de la Qasba ;

- transformation de la voie existante au niveau des fouilles en grande allée et en piste cyclable à double mail planté pour l'accès à la plage en contrebas ;
- rejoindre la place du Sémaphore et l'accès à la plage le long du rempart Ouest par le même traitement au sol que la place ;
- protéger les fouilles en face de la porte Bab El Kbir par une clôture s'intégrant au site et des plantations adéquates sous forme de parc archéologique ;
- récupération d'une partie du cimetière attendant au château neuf Moulay Rachid et aux fouilles archéologiques pour en faire, à long terme, un parking planté pour les cars des touristes ;
- soulignement de la perspective de Bab El Kbir sur la rue des Consuls ;
- Protection du pied des remparts par des rigoles et des plantations adéquates ;
- mise en place de bancs, de poubelles et d'éclairages discrets et indirects le long des remparts ;
- mise en place d'une grande sculpture, rappelant l'outil 'El Ghzel' comme mémoire des lieux à l'endroit où converge la rampe d'accès à la Qasba, le Boulevard El Alou et l'entrée à la place El Ghzel.

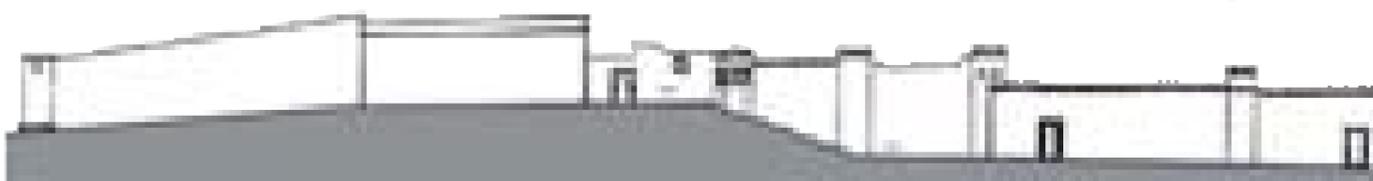
L'aménagement proposé tend à restituer à cette place défigurée par la voie actuelle et par les aménagements ponctuels, sa fonction première d'espace communautaire propice aux rassemblements et à la promenade.

C'est un lieu où des spectacles peuvent être organisés, les emmarchements pouvant faire office de gradins avec, en fond de décor, la silhouette urbaine de Rabat. Une fois aménagée, cette place peut être le complément et l'aboutissement du traitement de l'esplanade du front fluvial.

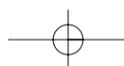
En somme, c'est l'ensemble de la façade urbaine de la médina de Rabat qu'il faut aménager en continu de la place El Alou à la place Sidi Makhlof en passant par le boulevard El Alou, la place El Ghzel et le front fluvial.



Vue partielle des escaliers-gradins, du parvis de la porte Bab El kbir



Coupe sur la place après aménagement proposé





3.3. BOULEVARD EL ALOU

Préambule

L'architecture riveraine du boulevard El Alou présente une cohérence et un état de conservation remarquables. Ce caractère exceptionnel, propre à un développement pour le bâti futur dans la vallée du Bou Regreg, doit faire l'objet de mesures de protection basées sur des recommandations précises.

Cadre bâti

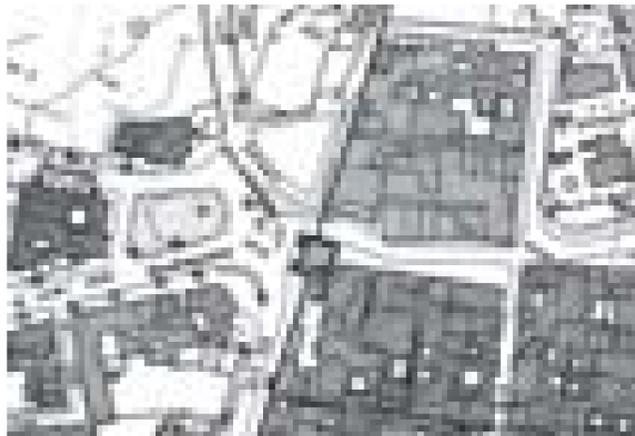
• Place El Alou (place des Martyrs)

La place des Martyrs extra-muros, dénommée autrefois place de France, est le point de départ de la valorisation du boulevard El Alou. Son aménagement en place publique doit se faire en réorganisant les circulations devant la porte par un système de giration à l'anglaise et lui redonnant sa fonction primaire de place annonçant l'entrée de la médina. Des circulations piétonnes et des pistes cyclables sécurisées sont à prévoir. La porte et les arcades de pénétration, ainsi que la face intra muros doivent être valorisées par l'aménagement d'un parvis dégagant un espace intérieur jusqu'à l'accès de l'avenue Mohamed V, souligné par un pavement en pierres.

• Boulevard El Alou

Les principales interventions recommandées pour l'aménagement de ce boulevard sont les suivantes :

- suppression des parkings envahissant les contre allées ;
- élargissement et aménagement des zones piétonnes (pavage en pierre ou en pavés de granit) ;
- réduction de l'emprise de la chaussée pour la transformer en voie de service et en voie de desserte locale et y implanter des bandes cyclables et des stationnements alternés avec des terre-pleins plantés d'arbustes et d'arbres hautes tiges ;
- suppression des trottoirs et séparation de la chaussée des allées piétonnes par des plots adéquats pour domestiquer la voie en rue arrière de la médina ;
- aménagement des abords du cimetière par la création d'un jardin d'esprit andalou entre les bâtiments militaires et le château neuf Moulay Rachid ;



ÉTAT D'ORIGINE DE LA PLACE DES MARTYRS ET DE L'ACCÈS AU BD. EL ALOU INTRA-MUROS

- proposition d'un kiosque au milieu du parc, similaire à celui qui existait dans ces lieux ;
- prolongement des sols des pénétrantes jusqu'au parc et introduction des entrées du parc sous forme de porche.

• Front bâti existant

Ce front présente dans presque tout son aspect un état d'une exceptionnelle préservation. Il doit être maintenu avec son remarquable vocabulaire architectural.

C'est un front bâti continu caractérisé par :

- la prédominance des pleins sur les vides ;
- la ponctuation de temps à autre par des loggias dans les étages supérieurs ;
- des ouvertures très simples, sans décor, annonçant des pénétrantes par des arcades appareillées ;
- des volumes dont les hauteurs sont fonction des largeurs des parcelles ;
- des hiérarchies de volumes définissant une ligne supérieure crénelée ;
- des alignements subtils en léger décalage.

Toutes ces caractéristiques constituent en elles-même l'essence des recommandations pour le bâti futur devant s'insérer dans cet ordonnancement.

• Ouvrages à reprendre ou à démolir

Ces ouvrages peuvent être les suivants :

- certaines façades plaquées de carreaux de céramique détonnant dans le contexte El Lalou. Elles doivent être reprises dans l'esprit général (façade lisse, sans corniche, enduits lisses chaulés, etc.) ;
- la réfection de la façade des locaux du Ministère des Habous doit également se conformer à l'esprit El Lalou ;
- certains bâtiments à proximité du château neuf Moulay Rachid sont à restaurer et à réinsérer dans l'aménagement général ;
- le château neuf Moulay Rachid doit être repris et réhabilité en l'état pour servir de musée à la mémoire des droits de l'homme et de la démocratie ;
- les bâtiments militaires sont à transformer en hôtel haut standing ouverts sur le parc et dans le style néo-colonial caractéristique de l'époque.

Cadre à bâtir

Les recommandations pour le bâti futur sont énoncées comme suit :

- la réinsertion dans le site de nouveaux bâtis doit se faire suivant les règles du concept El Lalou ;
- aménagement des contre allées pour agrandir l'espace piétonnier ;
- organisation des parkings en dehors des zones piétonnes ;
- liaison du boulevard avec la place El Ghzel ;
- aménagement d'un jardin andalou entre les bâtiments militaires et le château neuf, avec un belvédère de vue sur l'océan, afin de préserver cette rive du boulevard de toutes constructions futures.

Le château-Neuf My Rachid à restaurer (musée, bibliothèque thématique sur la mémoire du lieu)

Réalisation d'un parc avec kiosque et belvédère



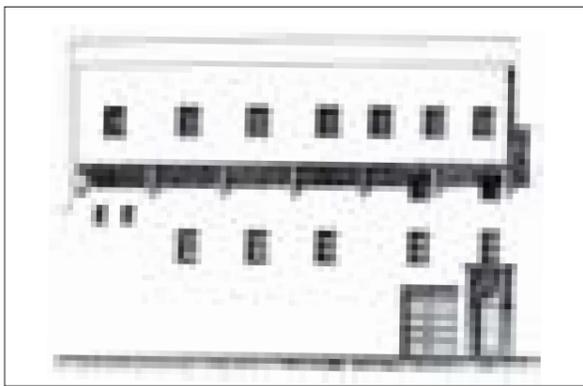
Refonte du bd. El Alou (parking, cheminement de piéton, végétation, pavement)

La place réaménagée en sens giratoire les abords intra-muros de Bab El Lalou élargis par un parvis et par empiètement sur le quartier Obeïda

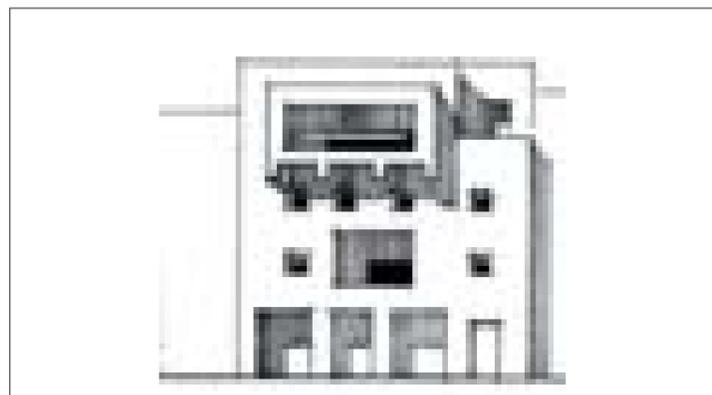
l'ensemble des bâtiments militaires à transformer en hôtel en conservant leur architecture témoin d'une époque



EXEMPLE D'INSERTION NOUVELLE DANS L'ORDONNANCEMENT EXISTANT



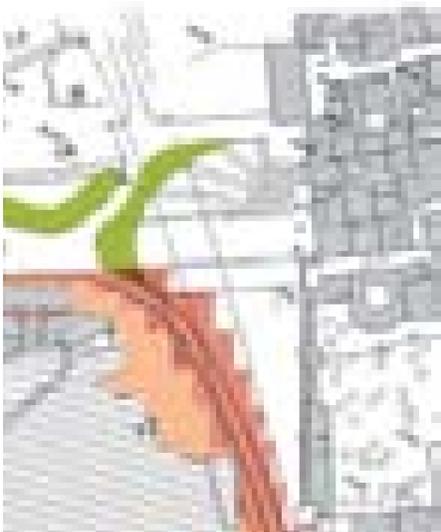
Exemple de façade contrôlée par les Services en 1930 pour autorisation de construire et dont pourrait s'inspirer une nouvelle réglementation propre à ce site et dans un esprit contemporain



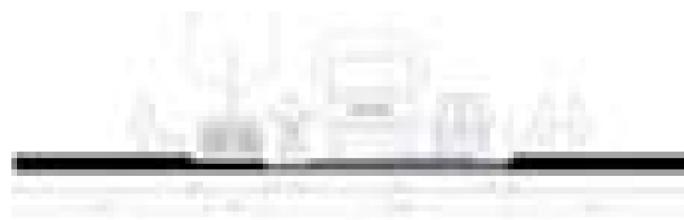
Exemple d'une interprétation contemporaine du concept El Alou



Coupe sur le parc



Coupe sur le parc vers le château Neuf



Coupe de principe sur la refonte du bd. El Alou





3.4. FRONT FLUVIAL DE LA MÉDINA DE RABAT

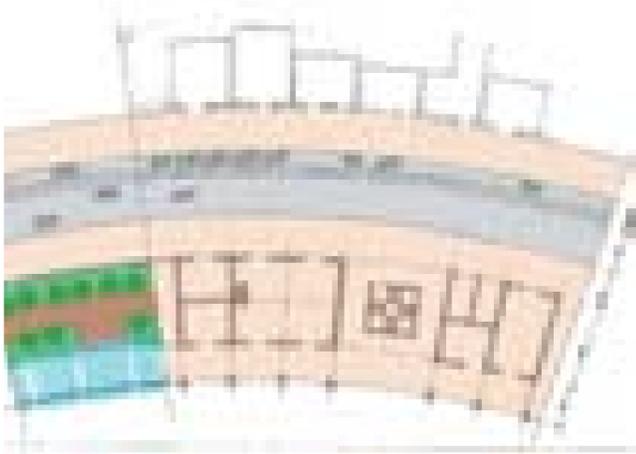
Préambule

Du Bordj Sidi Makhlouf à l'accès de la rue des Consuls, l'analyse a montré l'état de dégradation et l'hétérogénéité du site, dans lequel subsistent quelques vestiges anarchiques : le Bordj Lalla Cadiya, Bab El Bhar (très dégradée), les façades Nord des Fondouks et des Kissaryas, les entrepôts de Sidi Mohamed Ben Abdellah dissimulés par la rampe d'accès à la place El Ghzel. Les bâtiments d'annexes de l'ancien port s'adosent à la falaise, soubassement naturel de la médina, en la dissimulant par un bâti hétéroclite et sans intérêt. Leur évacuation ou démolition s'avère impossible, d'autant plus que de nouvelles réalisations viennent d'y être autorisées.

Cadre bâti

En fonction de ces considérations touchant à ce site essentiel de l'entité historique de la rive gauche " Rabat ", des propositions d'aménagement s'imposent, qui sont décrites de la façon suivante :

- les zones déshéritées (ancien Dar Dbagh devenue terrain vague et habitats précaires) sont à transformer en jardins terrasses, propres à décongestionner cette partie de la médina en belvédère sur le fleuve et en l'insérant dans son tissu urbain comme poumon vert panoramique ;
- la voie actuelle est devenue obsolète par la réalisation du futur tunnel des Oudaya, sera domestiquée et transformée en rue réservée uniquement aux véhicules légers et de service ;
- elle longerait le front bâti pour dégager l'esplanade du fleuve de toute circulation non piétonne ;
- afin de garder l'unité de l'ensemble de la façade urbaine de la médina de Rabat, l'aménagement de cette rue sera fait dans le même esprit que le boulevard El Lalou (suppression des trottoirs, matérialisation de la chaussée par des plots, allées piétonnes, bandes cyclables, stationnement latéral planté en chicane, etc.)
- cette rue sera insérée entre deux bâtiments linéaires interrompus au droit de Bab El Bhar ;
- ces deux bâtiments à double exposition se présenteraient sous forme d'arcades abritant des commerces ou activités diverses (ateliers d'artisans bazars, etc.) ;
- en étage, il serait aménagée un jardin sur dalle sous forme d'une aire de promenade plantée avec des pergolas et diverses installations légères (restaurants, cafés, etc.) ;
- ce jardin sur dalle est en relation directe avec les autres jardins en terrasses décrits plus haut pour composer un tout urbain descendant jusqu'à l'esplanade du fleuve ;
- des plantations d'arbres hautes tiges sont à prévoir en face des



Plan



Coupe



Vue d'ensemble du front fluvial





3.4. FRONT FLUVIAL DE LA MÉDINA DE RABAT

arcades pour rythmer et ponctuer celles-ci afin de continuer l'aspect verdoyant des jardins terrasses et sur dalle de la médina jusqu'à l'esplanade du fleuve ;

- l'ensemble des cheminements, de la rue Souïqa, du Mellah et de la rue des Consuls convergera vers ces jardins en terrasses pour descendre au jardin sur dalle et à l'esplanade du fleuve ;
- l'esplanade du fleuve ainsi rendue à la fréquentation piétonnière, recevrait un traitement minéral au sol prolongeant les jardins aménagés au-dessus de Bab El Bhar et au débouché de la rue Souïqa ;
- au droit des entrepôts Sidi Mohamed Ben Abdellah actuellement dissimulés par la rampe d'accès à la place El Ghzel, sera aménagé un passage souterrain de cinq mètres pour accéder à ces bâtiments phares depuis l'esplanade du fleuve ;
- au niveau du jardin des Oudaya un accès à un jardin en contrebas peut être envisagé pour relier ces deux entités au fleuve ;
- ce nouveau jardin en contrebas peut servir de théâtre de plein air pour accueillir des concerts en bas de la Qasbah des Oudaya ;
- à gauche de ce théâtre de verdure, la plage de Rabat sera réhabilitée le long du quai du fleuve jusqu'à l'océan ;
- une 'digue promenade' est à prévoir au droit de la muraille et de la falaise des Oudaya pour protéger celle-ci des érosions ;
- cette digue doit se poursuivre jusqu'aux bas des escaliers de la

place du Sémaphore pour rejoindre de l'autre côté la plage de Rabat sur l'Océan ;

- à l'opposé de cet ensemble et au droit de la place Sidi Makhlof, des interventions sur cette place sont nécessaires pour réguler la circulation des véhicules sous forme de giration à l'anglaise afin de sécuriser les cyclistes et les piétons ;
- des accès directs au droit de cette place vers l'esplanade du fleuve sont à prévoir ;
- sur la pointe du Mellah, au niveau du bordj Sidi Makhlof, un espace public doit être aménagé en belvédère panoramique, des accès de cet endroit à la place Sidi Makhlof sont à prévoir ;
- l'élévation de cet ensemble du front fluvial sous forme de courbe tendue, est destinée à unifier l'aspect incohérent du bâti au niveau de l'esplanade, tout en mettant en valeur les parties émergentes dignes d'intérêt de la médina (Fondouks, Kissaryas, habitations anciennes à restaurer, etc.) ;
- l'effet d'ensemble souhaité consisterait à rappeler que la médina, avant la prolifération du bâti du début du siècle au niveau de l'esplanade, était soulignée par la falaise comme élément unificateur, du Bord Sidi Makhlof à la Qasbah des Oudaya ;
- cet ensemble est prolongé de la place Sidi Makhlof jusqu'à la place El Alou, pour créer un tout urbain incontestable.



Elévation





3.5. QUARTIER HASSAN

JARDINS SUSPENDUS DE L'ESPLANADE DE LA MOSQUÉE HASSAN ET DU MAUSOLÉE MOHAMED V

Préambule

Le site de la Mosquée Hassan et du Mausolée Mohamed V surplombe la vallée du Bou Regreg côté Sud/Est et le bassin fluvial actuellement à l'état de terrain vague, occupé par le marché aux grains et le complexe commercial Marjane. La falaise, laissée à l'état naturel, est dans un état d'instabilité dangereuse et son aspect n'est pas en relation avec la majesté des lieux.

Cadre à bâtir

Le projet des jardins suspendus tend à rétablir une continuité urbaine et spatiale entre le site de la mosquée Hassan et l'esplanade au niveau du fleuve où d'importants projets sont préconisés dans le P.A.G.. La césure imposée par la falaise laissée dans son état naturel -présentant un danger réel de par son instabilité- servirait d'appui à une série de terrasses successives étagées jusqu'au niveau bas, reliées entre elles par des escaliers de franchissement aisés. Chaque terrasse serait traitée comme un jardin avec une abondante

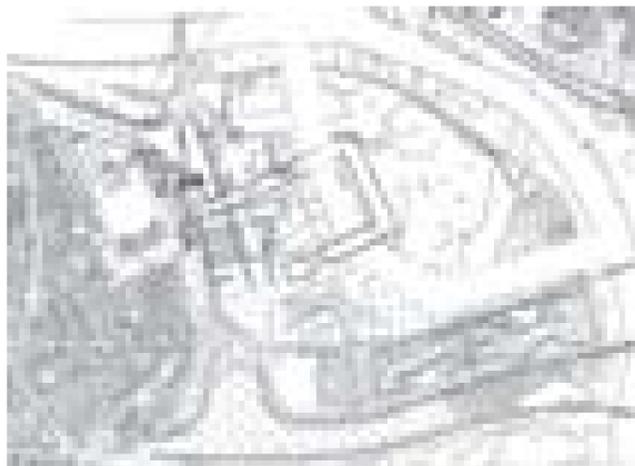
végétation venant épouser les murs de soutènement réalisés en pierre de Salé. La dernière terrasse franchirait la voie existante et permettrait l'accès à l'ensemble bâti projeté sur l'esplanade et sur l'île avec son monument emblématique.

Cette architecture monumentale et voulue comme telle viendra s'inscrire dans la falaise laissée naturelle, de part et d'autre, mais recevant les renforts nécessaires à sa stabilité.

Nota:

Si tout le bâti hétérogène éparpillé au niveau de la rive de l'oued doit être démolie, il convient de réfléchir au devenir du marché aux grains, très belle et vaste structure métallique qui mériterait une réutilisation comme espace d'exposition ou autre activité.

L'espace Marjane et son vaste parking est particulièrement inopportun dans ce lieu d'accès à la capitale; son intégration au futur centre commercial doit être envisagée.



Plan de situation



Implantation du tunnel des Oudayas

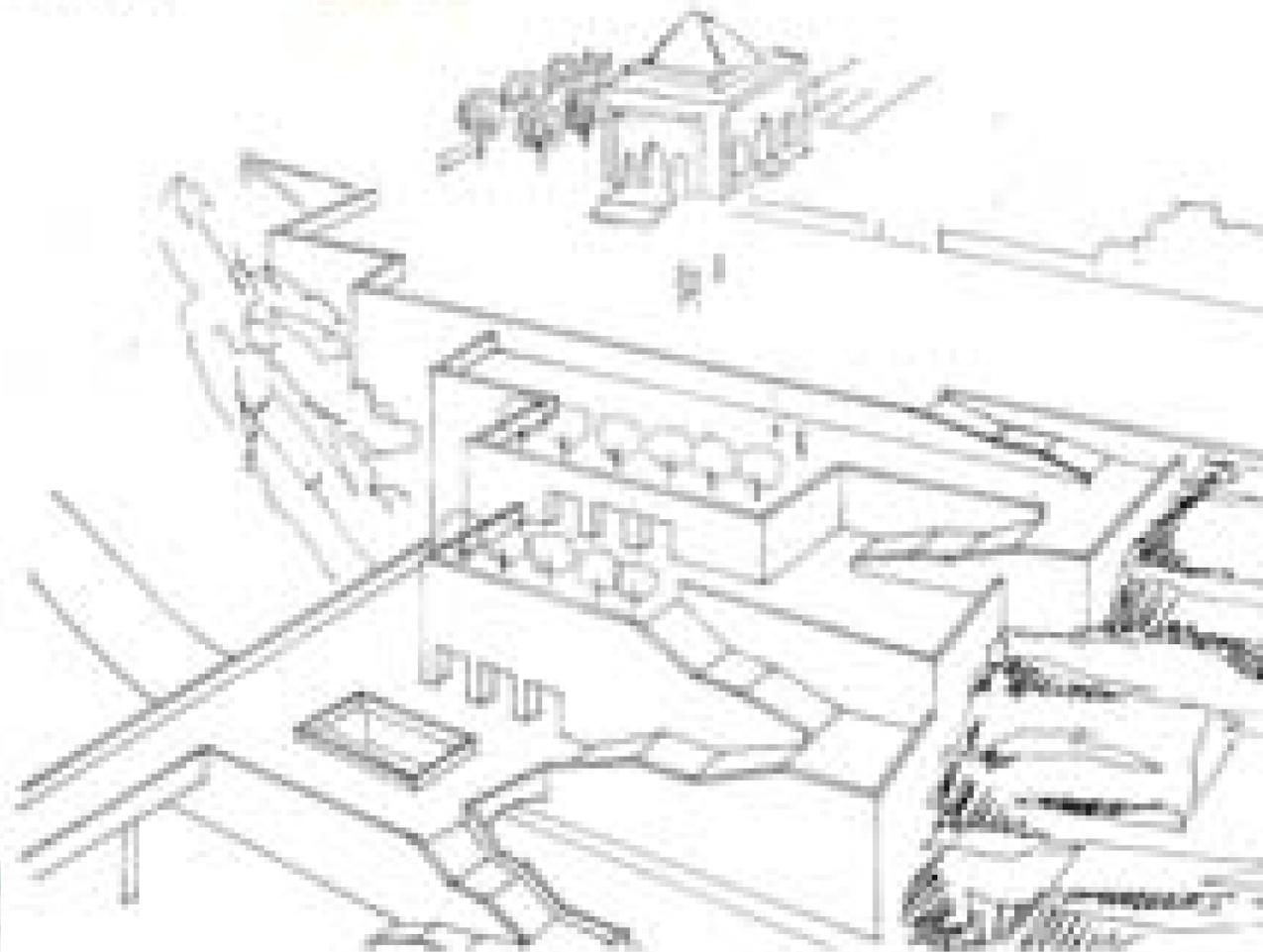
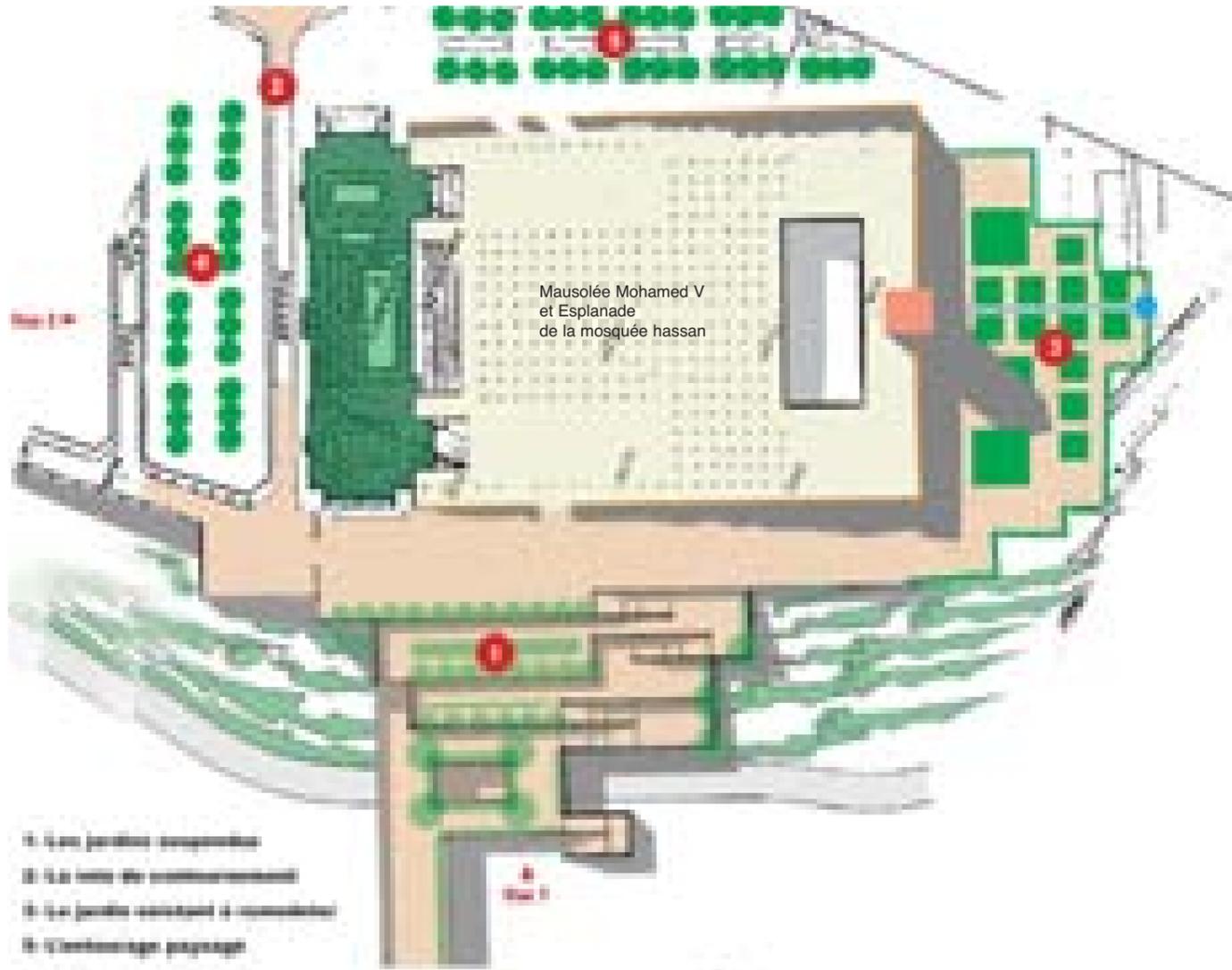


VUE 1



VUE 2





PERSPECTIVE GÉNÉRALE





3.6. ENSEMBLE COMMERCIAL

Préambule

L'aire prévue par le programme d'aménagement global pour l'implantation d'un mail commercial occupe une surface de 105 ha environ comprise entre 2 voies routières, le centre commercial Marjane et le Bou Regreg.

Cadre à bâtir

Propositions d'aménagement

L'esquisse d'aménagement proposé pour le mail commercial tient compte des préoccupations suivantes :

- limiter la hauteur des constructions à 15.00m (soit rez-de-chaussée et 2 niveaux) ;
- du côté de la route d'accès à l'aéroport et au niveau de la voie d'accès principale de la capitale, la façade du centre se présenterait en ordonnancement soigné et aveugle derrière un écran arboré ;
- cet écran végétal doit avoir au minimum une emprise de 70m à partir de la limite de la voie pour ne pas faire buter l'entrée principale de la ville sur un complexe commercial de type banlieue ;
- l'accès au mail commercial se ferait côté Nord, l'ensemble construit de ce côté présenterait une volumétrie en épis de R+3, reliés entre eux par un élément de jonction en rez-de-chaussée, l'ensemble étant rythmé par de vastes patios plantés ;
- une série de parkings en surface disposés en périphérie seraient noyée dans des bandes plantées d'arbres hautes tiges à raison d'un arbre pour 20 places de stationnement, complétés par des parkings en sous-sol ;

- à proximité du centre Marjane, un bâtiment isolé, de même hauteur mais enjambant la voie se présenterait comme l'annonce de cet ensemble commercial ;

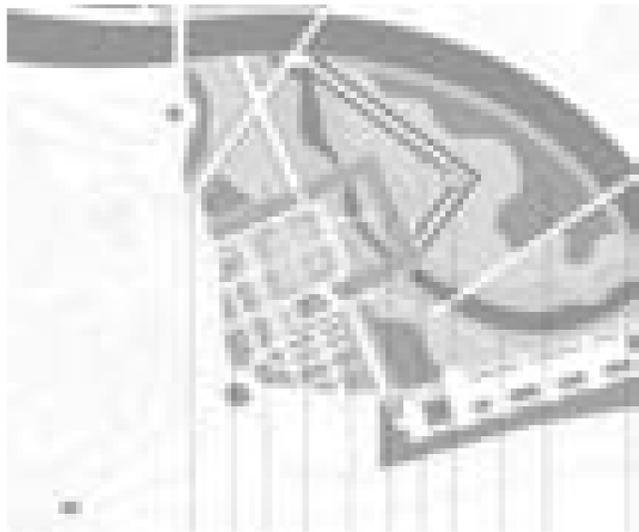
- les toitures terrasses étant visibles depuis les crêtes, devront comporter un complexe de végétalisation pour d'une part augmenter l'apparence du cadre verdoyant de cette partie de la vallée à proximité du minaret de la tour Hassan, et d'autre part, pour limiter les surchauffes des bâtiments lors des grandes chaleurs.

Il est évident qu'en l'absence de programme précis et d'enquête de faisabilité, on ne peut que faire des recommandations pour l'épannelage général des volumes à construire, conçus dans un esprit d'intégration au site pour une entrée de ville verdoyante en bordure du fleuve.

Le concept général serait celui d'un ensemble architectural homogène intégré au site pouvant abriter diverses activités commerciales, de petites industries (à l'exemple des 'parcs industriels' réalisés en Europe) ou des ensembles de bureaux sous forme de pépinières d'entreprises.

L'extrémité côté Bou Regreg serait traitée en demi-rotonde, largement ouverte sur une anse du fleuve, où pourraient être regroupées les activités collectives : restaurants d'entreprises, salles de conférence, etc.

Le souhait ressortant de ces recommandations serait d'éviter l'accumulation hétérogène de bâtiments commerciaux ou industriels tels qu'ils se présentent souvent le long des accès des banlieues des villes européennes.



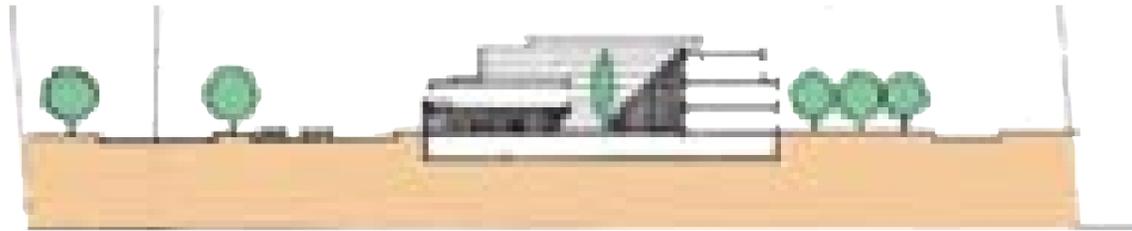
Plan de situation



Plan d'ensemble



Perspective du centre commercial



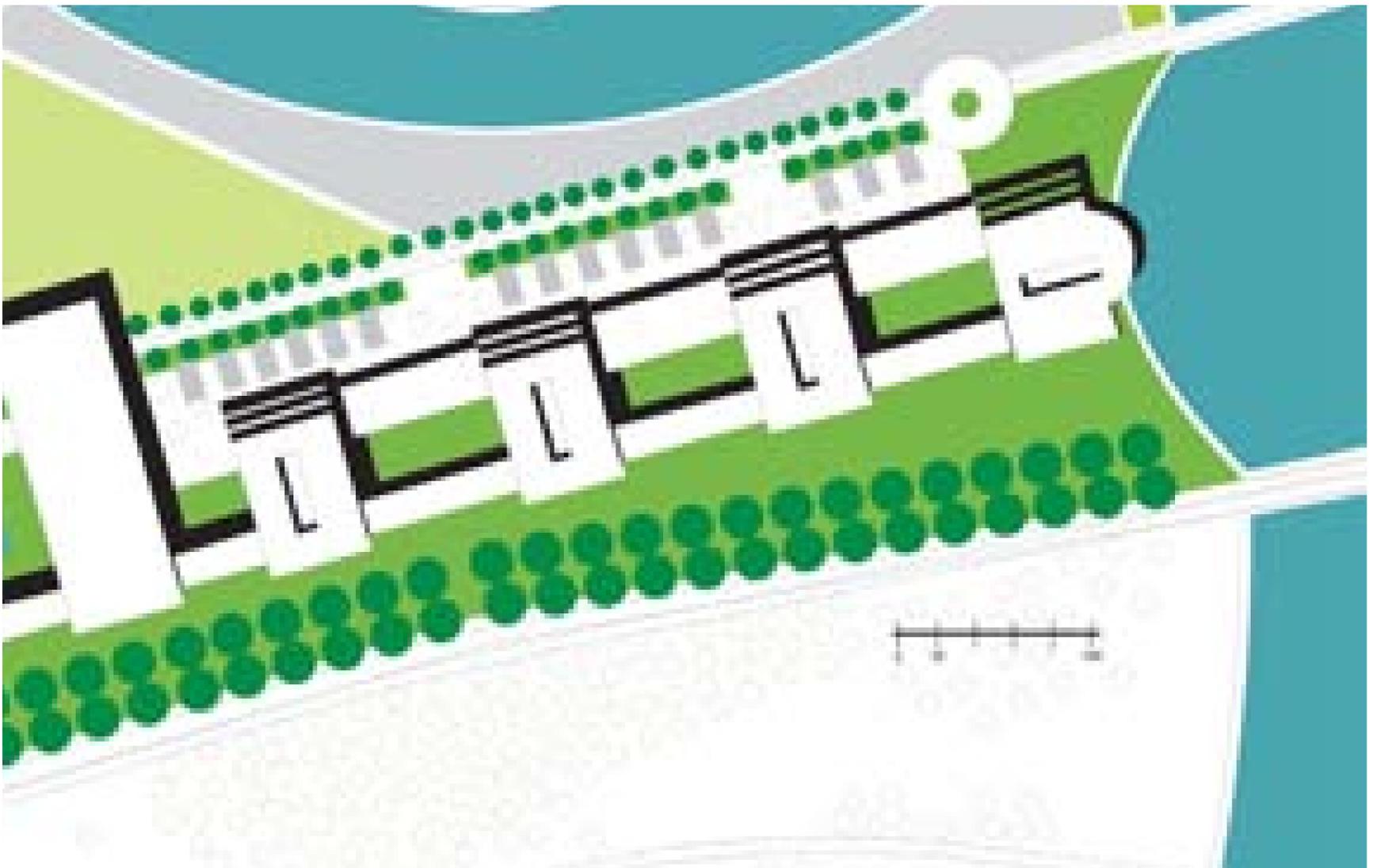
Coupe transversale



Façade côté Nord des accès à l'ensemble commercial



Façade côté Sud derrière son écran arboré





3.7. LES CIMETIÈRES DE LA MÉDINA DE SALÉ

SIDI BEN ACHER - BAB MAALKA

Préambule

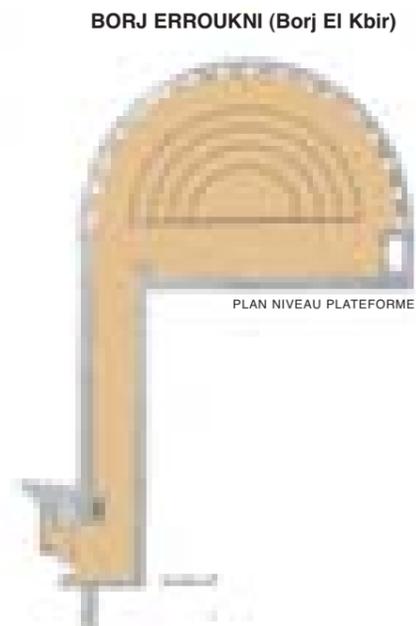
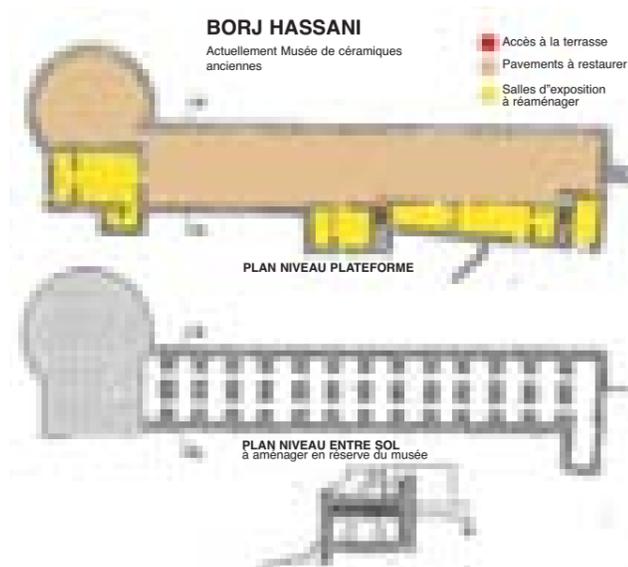
Dans les deux cimetières (Ben Acher et Maalka), vastes espaces vides formant glacis protecteur de la médina, toute intervention contraire à l'esprit des lieux doit être proscrite.

Cadre bâti existant

- cimetière Sidi Ben Acher: le long rempart marin faisant face à l'océan, ponctué par le borj Hassani, les emplacements de batteries et le borj Erroukni au Nord représentent le bâti historique à restaurer et à revaloriser.
- cimetière Maalka: la muraille le séparant du cimetière Sidi Ben Acher doit être complètement restaurée. Les clôtures du cimetière doivent être reprises dans l'esprit des lieux (clôture végétale à la place des murs en agglos).

Cadre à bâtir

Il s'agirait principalement d'un aménagement des espaces libres de Sidi Ben Acher, prévoyant des jardins et promenades le long des remparts et en bordure du front bâti de la médina. La restauration du musée de céramiques, laissé à l'abandon et ignoré par les visiteurs doit être entreprise pour la sauvegarde des pièces de grande valeur qui y sont exposées. Le borj Erroukni peut être aménagé en lieu de spectacle en plein air. L'ensemble Ben Acher reprendrait ainsi une fonction à la fois de lieu de promenade et d'espace voué à des activités culturelles en même temps que sa réinsertion dans la mémoire historique.



Organisation du site





3.8. QUARTIER RMEL

LA CITÉ DES ARTS

Le cadre existant

• Les remparts de la médina

Réhabilitation des portes pour leur redonner leurs caractéristiques d'accès des navires de l'époque des Corsaires et rétablissement du canal.

• Le quartier Rmel (construction hors murs des années 1930)

Sa disparition n'étant pas envisageable, il doit être maintenu dans son épandage actuel (villa à RC + 1 étage et zone immeuble R+2).

• L'aménagement de la voie axiale

Lui redonner sa fonction de lien entre Bab Bouhaja et la rive du Bou Regreg avec ses futurs aménagements (la Marina) ; Éviter toute extension au Sud, et maintenir la limite constituée par le Mail le long des immeubles, leur ordonnancement devant être imposé pour les constructions futures en bordure du mail.

• Le complexe sportif existant

Il peut être réhabilité et inséré dans l'aménagement projeté.

• Le quartier des casernes et des baraquements

Il doit disparaître pour permettre l'édification de la Cité des artistes prévue par le P.A.G. L'hôtel " les temps verts " sera compris dans cette opération d'assainissement (démolition ou refonte totale de son aspect architectural).

Le cadre à bâtir

Il comprend la création de la Cité des artistes, et la Marina dans un paysage innovant.

Recommandations pour la Cité des artistes

- nécessité de ne pas dépasser la hauteur d'un rez-de-chaussée, exceptés pour quelques équipements ponctuels (salle de conférence par exemple) ;
- des bâtiments destinés au séjour des artistes, aux ateliers, à des salles d'expositions temporaires ou permanentes, seraient répartis dans un parc ;

- une école des métiers d'arts à vocation internationale pourrait y être implantée.

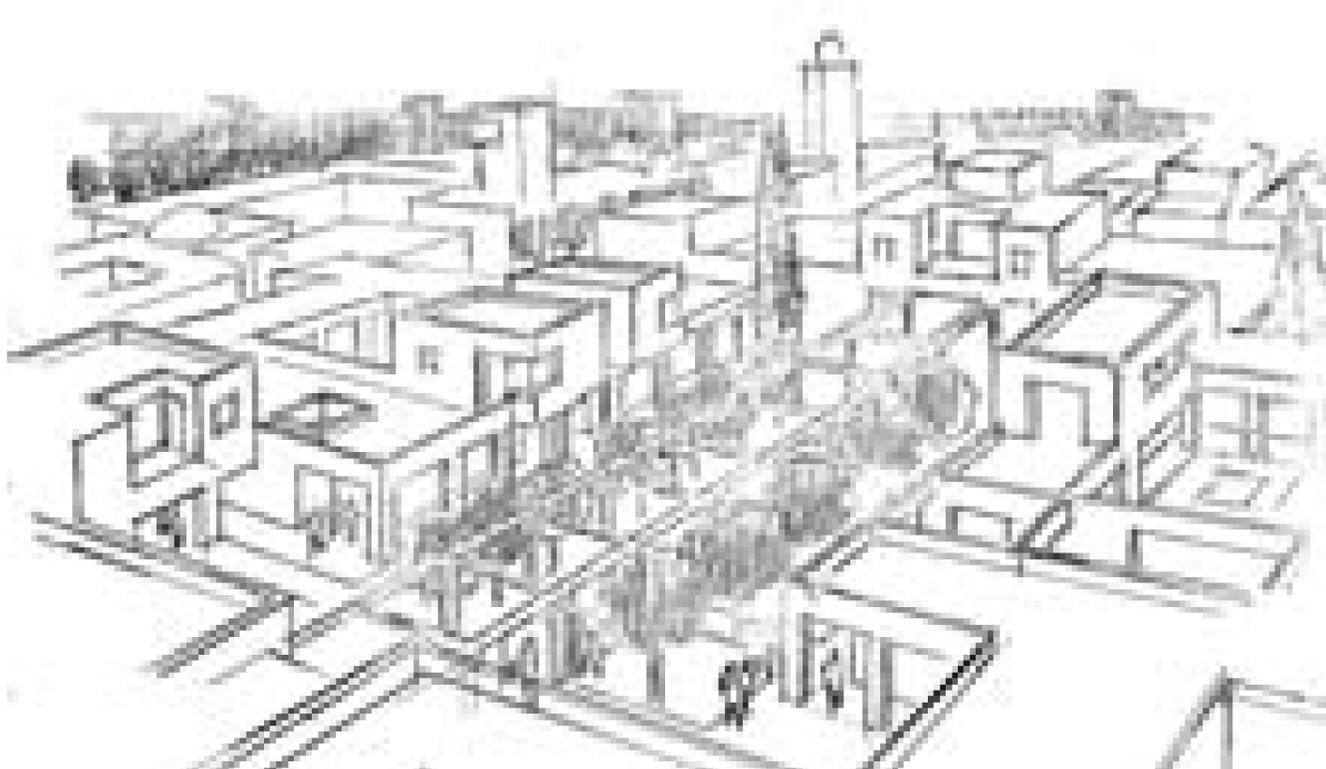
Cette cité pourrait représenter l'équivalent de la Casa Vélasquez ou de la villa Médicis et devenir partie intégrante de la vie culturelle de la capitale, largement ouverte au public, qui y trouverait également des lieux de loisir et convivialité (restaurants, cafétéria etc).

L'ensemble de la cité, par sa faible hauteur et son entourage végétal s'intégrerait parfaitement à ce site historique, dont le cadre a été jusqu'à maintenant délaissé sinon défiguré.

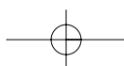
- l'architecture préconisée serait résolument contemporaine, sans effet de pastiche, mais sans prétention "moderniste", afin de s'intégrer sans brutalité dans la sérénité des lieux : les Oudaya, le fleuve, l'estuaire, les murailles de la médina, les cimetières.



Organisation du site dans l'esprit des tracés régulateurs Al Mahade et de Prost



Ambiance urbaine de la cité des Arts





3.8. QUARTIER RMEL COMPLEXE LES TEMPS VERTS

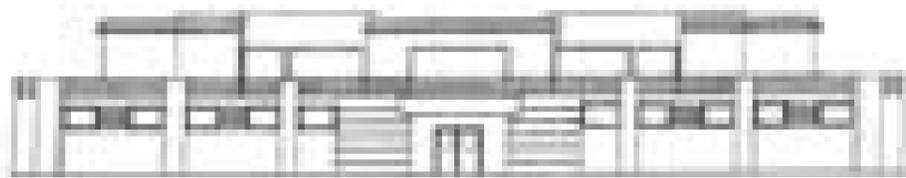
Cas du complexe " les Temps verts "

Plusieurs scenarii sont envisagés pour mettre en harmonie avec le site cet ensemble:

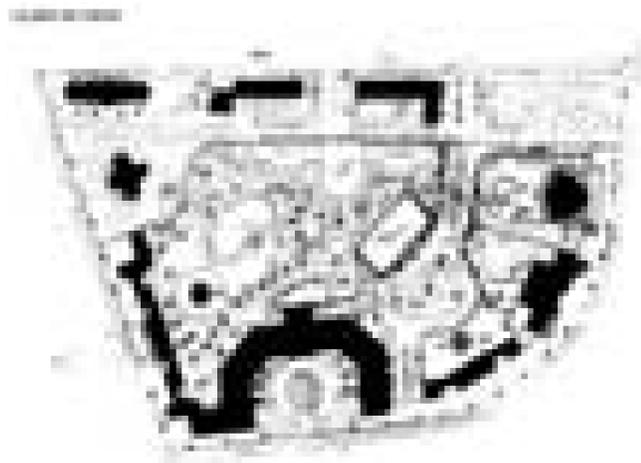
- Démolition complète pour un aménagement respectueux du site. Solution radicale entraînant des coûts juridiques et financiers très élevés.
- Maintien en l'état mais remodelation des façades et constitution d'un masque arboré en bordure pour diminuer l'impact visuel sur le site.
- Scénario image ici: suppression de certains bâtiments latéraux pour éviter l'aspect front bâti continu. Diminuation d'un étage du pavillon central et remodelation des façades.



Façade existante réalisée dans le pur style pastiche, interprétation superficielle et erronée de l'architecture traditionnelle

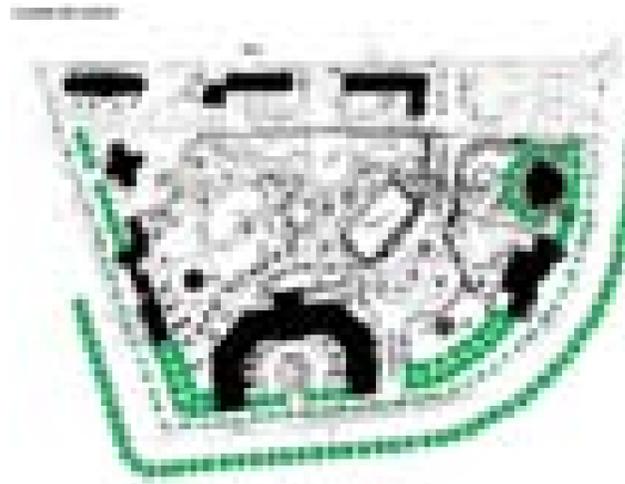


Façade autorisée



1-Plan de masse existant:

Front bâti continu représentant une occupation visuelle agressive dans ce site exceptionnel de l'estuaire avec au loin la grande ligne des murailles de la médina de salé.



2- Proposition d'intervention :

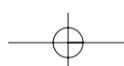
Bloc central diminué d'un étage, ailes latérales supprimées et reboisement partiel pour retrouver l'état d'origine. Alignement d'arbres le long de l'avenue afin de masquer l'ensemble



Façade sur l'oued: état des lieux



Simulation de l'intervention proposée: le site reconstitué partiellement dans son état d'origine





3.9. MÉDINA DE SALÉ

BAB MARISSA-BAB FÈS

Site des remparts de Bab Marissa à Bab Fès et ses abords

Cadre bâti existant

il s'agit du rempart compris entre le bordj circulaire jusqu'à Bab Fez, avec Bab Marissa comme emblème historique ayant pour vis-à-vis un ensemble bâti hétérogène de très mauvaise facture architecturale des années 40.

Ce vaste espace intercalaire est sillonné par des voies de grande circulation, des parkings et des voies d'accès vers la médina, ce qui ne contribue pas à la valorisation de celle-ci et de son histoire séculaire. En particulier, la porte Bab Marissa, ancien accès pour la flotte des corsaires du 18ème siècle, se voit privée de son soubassement naturel qui demande à être remis à son niveau d'origine par l'aménagement d'une douve qui pourrait s'établir tout le long des remparts jusqu'à Bab Bouhaja. La médina retrouverait ainsi un peu de son passé caractéristique de l'époque des corsaires et gagnerait un attrait touristique certain en même temps qu'une revitalisation de la mémoire des lieux.



ÉTAT DES LIEUX

La réhabilitation des portes et des murailles d'enceinte de l'arsenal maritime des corsaires du XVIII siècle permettrait de faire ressusciter la mémoire de cette époque brillante de l'histoire de Salé. Elle aurait un intérêt d'abord éducatif auprès des citoyens et présenterait, en outre, un pôle d'attraction touristique indéniable, Salé souffrant à cet égard de la monopolisation que détient Rabat sur le tourisme en général.

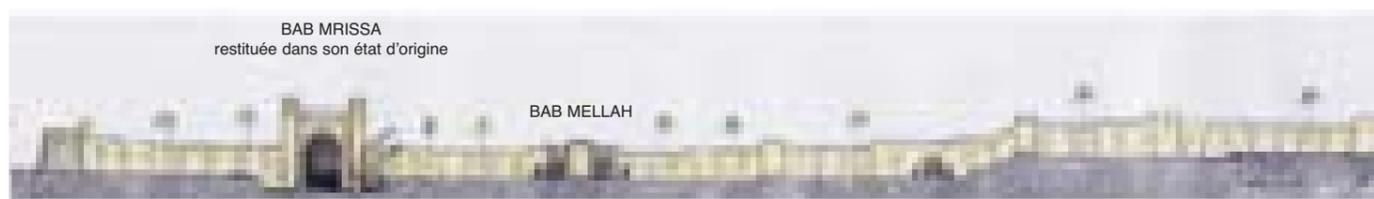
Un canal périphérique serait construit entre Bab Marissa et Bab Ferrane en pied de rempart et mis en eau pour accueillir une reconstitution à l'identique d'un Chebec (navire corsaire de l'époque).

Les ouvrages à démolir ou à reprendre :

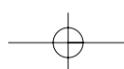
- le bâti face aux remparts est donc à démolir pour réinscrire la médina dans ses abords naturels jusqu'à la rive du Bou Regreg
- les voies de circulations sont à réaménager avec un système de giration à l'anglaise.
- à partir de ces interventions, la zone comprise entre les remparts et la rive de l'oued, jusqu'aux abords du complexe Dawliz, reviendra à sa destination première d'espace végétal dans lequel la circulation réaménagée sera insérée, sans agression pour l'environnement et pour une circulation plus fluide.



PLAN D'ORGANISATION GÉNÉRALE



VUE GÉNÉRALE DES REMPARTS À PARTIR DE LA ZONE VERTE RESTITUÉE ET APRÈS DISPARITION DU BÂTI PARASITE





3.10. APPROCHE DE LA PIÈCE URBAINE

PRÉAMBULE

L'analyse inventive de la première phase a esquissé des orientations possibles pour le futur de la vallée en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysage.

L'essentiel de cette approche consiste à promouvoir un paysage innovant, intégrant l'essence même de l'architecture et de l'urbanisme traditionnels sous des formes contemporaines réactualisées.

Cette culture architecturale de l'endogène doit trouver un écho dans le futur de la " pièce urbaine " dite " cité du lac " sous forme d'une architecture de haute qualité environnementale.

Nota

1-nous avons volontairement proposé deux approches différentes de cette cité pour enrichir le débat et élargir la culture du projet ;
2-notre intervention ne prétend pas répondre à l'ensemble de la problématique architecturale et urbaine de cette cité mais à esquisser une approche opérationnelle d'une partie située en amont à proximité du complexe des potiers.

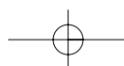
Cadre à bâtir

Le site de la cité est en rapport avec le caractère exceptionnel de la vallée décrite dans la première phase de l'étude. Ce paysage d'exception est à renforcer par des aménagements de la cité en fonction des préceptes suivants :

- restructurer le site de cette partie de la cité (de la forêt Aïn Lahwala) par la réorganisation des flux routiers dans des girations à l'anglaise au niveau des carrefours ;
- restructurer le site de la carrière limitrophe par une cicatrisation judicieuse de cette balafre en reprofilant les coteaux sous forme d'un plan directeur opposable aux tiers ;
- réaménager la route principale existante en boulevard-promenade desservant la cité du lac ;
- réhabiliter et organiser le complexe des potiers en le débarrassant des hangars parasites et transférer la zone des entrepôts ;
- continuer la coulée verte vers la forêt Aïn Lahwala et réaménager celle-ci en parc urbain de Salé, accessible au fond de la vallée ;
- marier les accès piétonniers, cyclistes et cavaliers de part et d'autre de la voie ferrée (celle-ci est une coupe transversale dans cette partie de la vallée) ;
- aménager l'ensemble des coteaux en membrane verte où seront programmés des parcours sportifs, des accès des quartiers vers le fleuve, des randonnées équestres, des pistes cyclable etc ...
- stabiliser le sol de cette membrane par une double plantation en faisant cohabiter des arbres d'ornement et des arbustes en sous bois fixant les terrains en pente ;
- récupérer l'eau fluviale en amont de la cité, sur la voie principale et organiser son circuit à l'intérieur des nouveaux quartiers sous forme ludique et économique pour l'arrosage ;
- récupérer aussi les eaux pluviales des toitures terrasses dans l'esprit d'animer les espaces libres en jardins aquatiques occasionnels ;
- protéger la cité du lac des battements du fleuve lors des inondations en implantant une interface paysagère pouvant être des jardins et des équipements de loisirs et de sports aquatiques ;
- maintenir à longueur d'année le niveau d'eau du lac artificiel par des écluses à l'entrée du fleuve ;

- renforcer l'oxygénation biologique de ce lac en variant la faune et la flore aquatiques d'une part et accentuer encore cette oxygénation par des éoliennes et des jets d'eau intégrés;
- organiser la cité du lac par quartier renfermant chacun une hiérarchie par étagement de l'habitat individuel à l'habitat collectif en passant par le semi-collectif ;
- séparer ces quartiers par des bandes vertes de 80 à 100 m d'emprise, reliant la membrane verte au lac artificiel ;
- imposer un ratio minimum de 10 m² de verdure par habitant ;
- les toitures terrasses des habitations et des équipements doivent avoir un minimum de 50% de végétalisation pour maintenir le caractère verdoyant de la vallée, visible des lignes de crêtes et pour baisser la température des bâtiments lors des fortes chaleurs de l'été ;
- organiser les quartiers par îlots renfermant des voies et des pistes cyclables plantées, de dessertes locales de faible emprise. Ces voies en chicanes tendues doivent limiter naturellement la vitesse des automobiles ;
- l'implantation des bâtiments dans les îlots doit être subtile et sans alignement particulier à la rue avec une organisation des stationnements ombragés ne dépassant pas une distance de 30 m par rapport aux résidences ;
- ces cheminements piétons et les jardins forment des cours ouvertes entre bâtiments ;
- les hauteurs des bâtiments sont : pour les villas R+1 étage occasionnel, pour les semi-collectifs R+2 étages, pour les collectifs R+4 étages ;
- les ouvertures sont de dimensions proportionnées en fonction de la prédominance souhaitée des pleins sur les vides ;
- les façades seront lisses sans couronnement en corniche avec un maximum d'exploitation du thème des loggias types El Lalou ;
- les toitures en pente seront à proscrire, les terrasses seront plantées et accessibles et sans balustrade ou autre garde-corps apparent ;
- les entrées seront percées sous forme de porches bien exprimés ;
- une réglementation particulière sera imposée pour unifier le type de clôture par îlots : exemple clôture sur muret ne dépassant pas 2m de hauteur ;
- en général la réglementation se fera par îlot après vérification des cônes de vue et des problèmes d'ensoleillement.

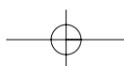
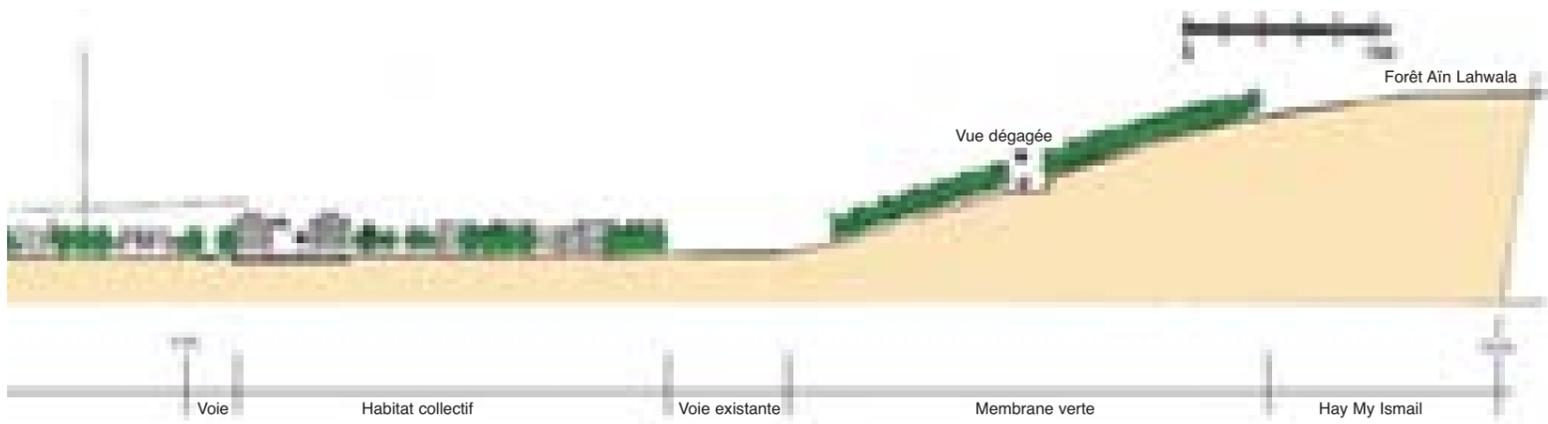
Coupe de principe sur une portion de la pièce urbaine





Les unités (habitat) Promotion immobilière Zones agricoles Habitat collectif Habitat collectif

Principe d'organisation d'un quartier type





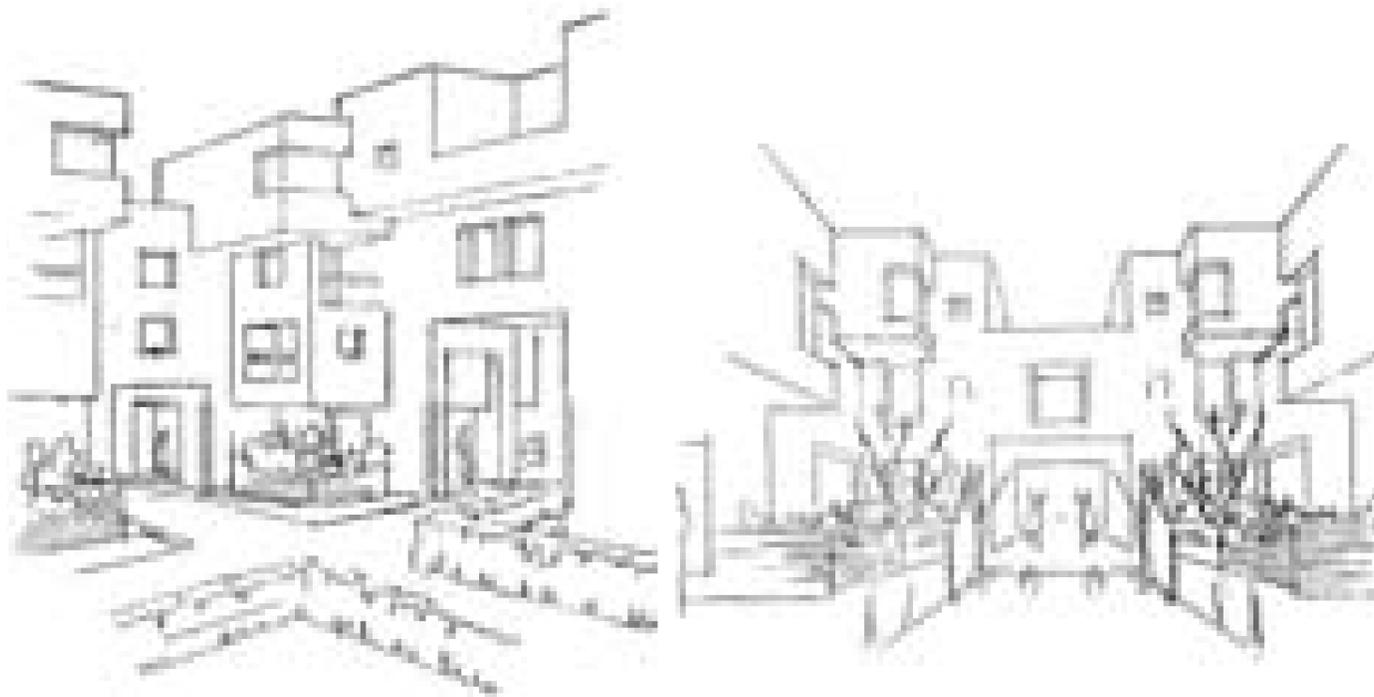
3.10. APPROCHE DE LA PIÈCE URBAINE



Perspective habitat collectif



Perspective habitat semi-collectif



Deux vues perspectives de l'intérieur d'un îlot d'habitat





3.11. AUTRE APPROCHE DE LA PIÈCE URBAINE

Insertion dans le site

Un autre type d'approche sur le devenir de la pièce urbaine imaginé par le P.A.G est illustré par des simulations qui seront propres à ouvrir un débat.

Les principes proposés

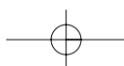
- conception des artères intérieures aménagées en boulevards plantés à l'exemple de l'urbanisme de Prost et Chevalier ; leur orientation tenant compte des vues lointaines et dégageant le maximum de vue sur le lac ;
- bords du lac réservés en espaces consacrés à la promenade et aux équipements de loisirs ;
- aménagement des parcelles en bordure du lac en programmes mixtes, équipements et habitations avec une faible hauteur RDC + 1 ;
- aménagement des pénétrantes en boulevards-jardins avec des plans d'eau en relation avec le lac ;
- création de centralité par quartier autour d'activités diversifiées le long des axes principaux ;
- voies carrossables hiérarchisées selon leur fonction de desserte ;
- continuité des zones piétonnes irriguant l'intérieur des îlots d'habitation avec celles desservant les zones d'équipement.

Suggestion pour une volumétrie générale des masses bâties selon les lieux et les séquences du projet

- il est proposé dans cette approche une volumétrie progressive qui émerge du bord du lac en RDC, RDC+ un étage à RDC+2 et RDC+ 3 au point haut du site avec une dominance de l'aspect cité-jardin ;
- les îlots seront de type ouvert en opposition aux îlots sur cours fermés ;
 - parcelles à façades multiples et non mitoyennes ;
 - respect autant que possible des cônes visuels afin de protéger les vues proches et lointaines.

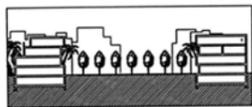
L'ordonnancement architectural

- développement de types d'architectures variés tout en maintenant une cohérence d'ensemble basée sur certains critères invariants à déterminer ;
- interprétation contemporaine des qualités et des logiques de la médina à l'exclusion de tous pastiches : variété dans les ouvertures, priorité des pleins sur les vides, vocabulaire des loggias, porte-à-faux, saillies à exploiter ;
- contrastes à maintenir entre la variété des zones résidentielles avec l'ordonnancement des équipements publics conçus comme point de repère.

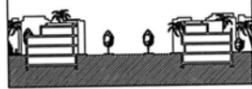




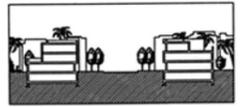
ORGANISATION DE L'AMÉNAGEMENT



PLACE AVEC CANOPE



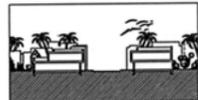
BOULEVARD AVEC SUCCESSION D'IMMEUBLES



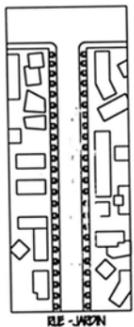
BOULEVARD AVEC SUCCESSION D'IMMEUBLES



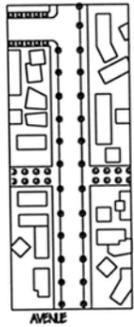
ILE AVEC CANOPE, POSE DE MAÇONS NEUVILLES



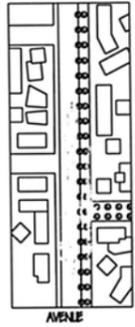
ILE AVEC CANOPE, POSE DE MAÇONS NEUVILLES



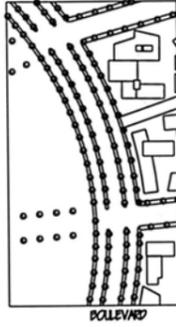
ILE - JARDIN



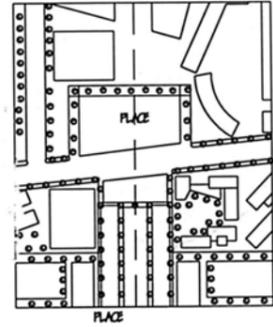
AVENUE



AVENUE



BOULEVARD



PLACE

PRINCIPES DE DEFINITION DU BATI (AFFECTATIONS, DISPOSITIONS ET GABARITS) SUIVANT L'ESPACE PUBLIC A REALISER.

Ces exemples illustrent différents espaces publics possibles. A chaque fois, leur situation dans le tissu urbain leur confère un caractère particulier.





3.12. COULÉE VERTE CHELLAH



CHELLAH

Recommandations pour la préservation et la valorisation de Chellah, site emblématique dans la coulée verte :

- les accès : actuellement très difficiles de par l'organisation du rond-point de la Porte des Zaers, qui doit être repensée pour retrouver sa vocation de place d'accès à la ville intra-muros et comme nœud de circulation fluide .
- L'accès à Chellah le long du cimetière : un parking accolé à la porte monumentale et la défigurant, doit être déplacé et aménagé en contrebas du carrefour avec accès par la voie empruntant le talweg. L'accès des visiteurs se ferait par un cheminement piétons. Un accès automobile indispensable et contrôlé, (officiels - handicapés) serait maintenu jusqu'au parvis permettant ainsi de mettre la porte monumentale en valeur.

Les aménagements intra-muros : les jardins actuellement, laissés à l'état naturel, participent cependant au charme des lieux si prisés par la population et les touristes. Ils devraient recevoir un traitement paysager discret et respectueux de l'esprit des lieux avec quelques commodités pour les visiteurs (bancs, aménagement de points de vues, théâtre en plein air, toilettes).

Le champ de ruines romaines pourrait être aménagé en jardin thématique. Les vestiges Mérinides exigent une restauration discrète. La construction éventuelle d'un musée devra s'inscrire dans le site sans présenter d'impact visuel agressif par exemple en salles souveraines, éclairées par des patios.

- 1- Chellah**
- Restauration de l'enceinte avec aménagement d'un parking isolé.
 - Aménagement des jardins et des vestiges.



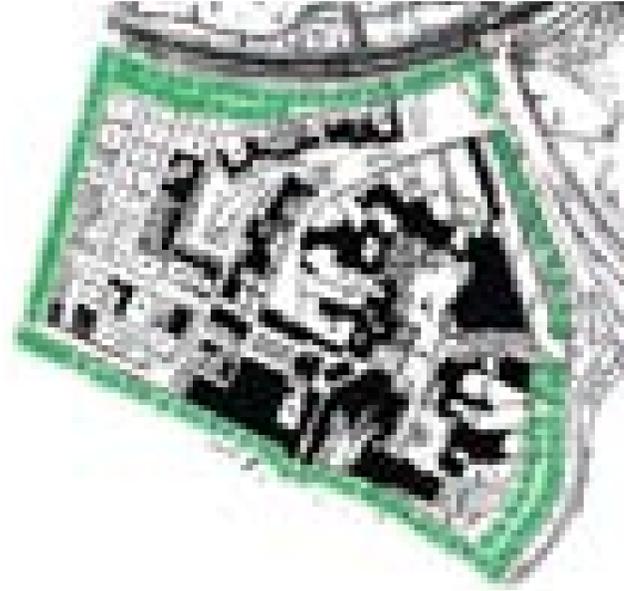


3.12. COULÉE VERTE

LA ZONE HUMIDE - LE COMPLEXE DES POTIERS

LE COMPLEXE DES POTIERS

La coulée verte est interrompue dans le paysage avant son aboutissement naturel, la forêt Ain Lahwala, par l'ensemble artisanal des potiers et des vanniers ; lieu de fréquentation touristique important, son expansion, jusqu'à maintenant mal maîtrisée, doit être ceinturée afin d'éviter son débordement vers la zone fluviale, par une clôture-rempart, liée à un entourage arboré, destiné à réintégrer cet ensemble dans une continuité paysagère. Les lotissements autorisés le long de la route de l'Oulja devraient être soit déplacés ou recevoir le même traitement.



Plan de masse du complexe des potiers

2-Zone Humide

- Traitement paysagé.
- Traitement de la voie d'accès à Chellah.
- Protection de l'écologie particulière du site.

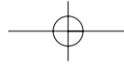
3-Complexe des Potiers

- Limiter son expansion anarchique par un entourage arboré.

4- Forêt Ain Lahwala

- À rétablir comme site de détente.
- Protection des essences ou leur remplacement.





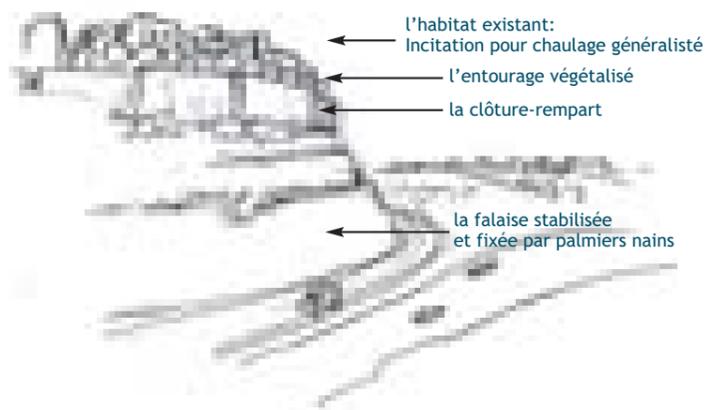
3.13. QUARTIERS POPULAIRES

La prolifération des quartiers d'habitats spontanés sur les plateaux des rives du Bou Regreg, outre le problème d'ordre social d'insertion d'une population déshéritée dans la cité, défigure la vallée par ses débordements le long des crêtes.

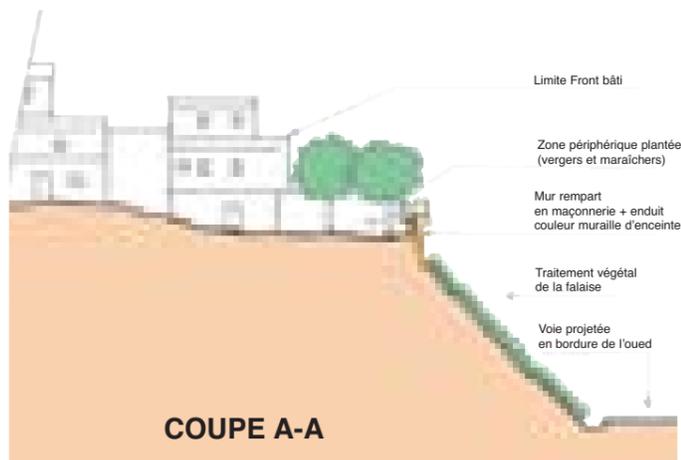
En attendant les mesures à long terme concernant le recasement des habitants dans un habitat décent et considérant que cet habitat doit être accepté dans son état actuel et amélioré par des mesures de dédensification et d'insertion d'équipements déjà entrepris, il est proposé néanmoins, pour une meilleure insertion dans le site et afin de limiter les débordements vers la vallée, les dispositions suivantes:

- établir à la périphérie du bâti côté vallée, une zone plantée prenant assise sur une "clôture-rempart", de faible hauteur côté front bâti et traité en soutènement côté déclivité.

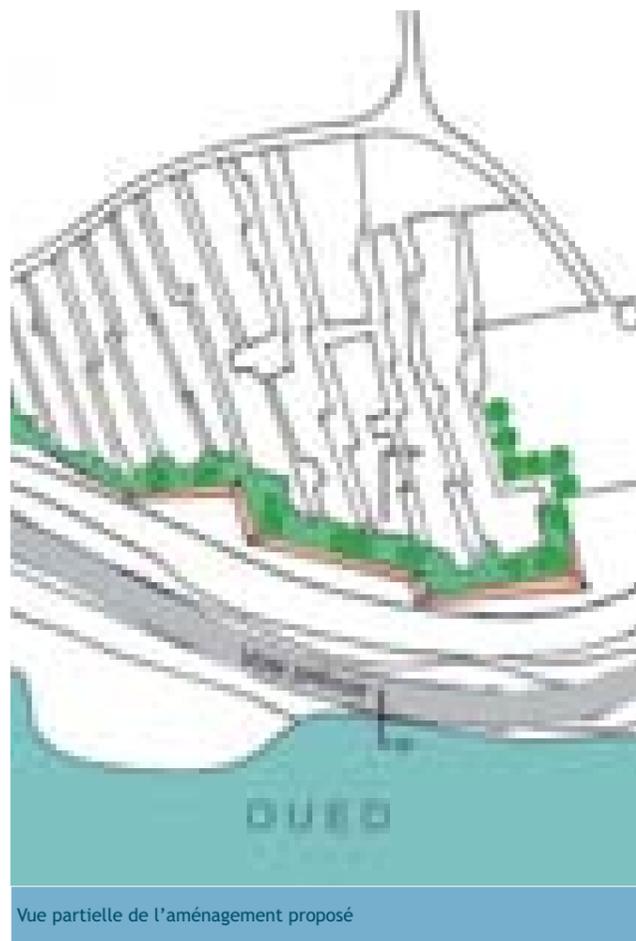
L'ensemble du bâti visible depuis le bassin serait donc structuré par cette "muraille", l'intégrant à la falaise, jouant le rôle de confortement de celle-ci, et assurant aux habitants l'accès à une périphérie végétalisée, qui fait cruellement défaut, les marges du bâti servant souvent de dépôt d'ordures et de déchets.



Vue latérale de l'aménagement proposé



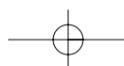
CAS DU DOUAR HAJJA

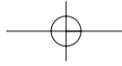


Vue partielle de l'aménagement proposé



Vue générale simulée de l'aménagement proposé





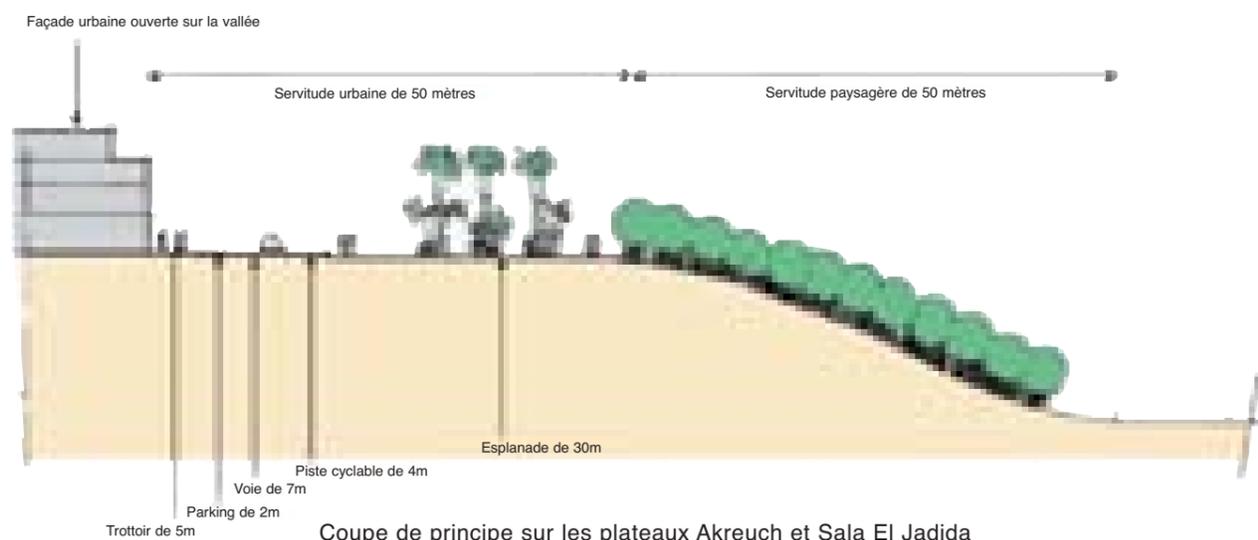
3.14. PLATEAU AKREUCH ET SALA AL JADIDA

De part et d'autre du dernier méandre du Bou Regreg, les deux plateaux sont en vis-à-vis, dominant le bassin fluvial du haut de leurs coteaux - les extensions urbaines prévues sur ce site doivent respecter les impératifs suivants:

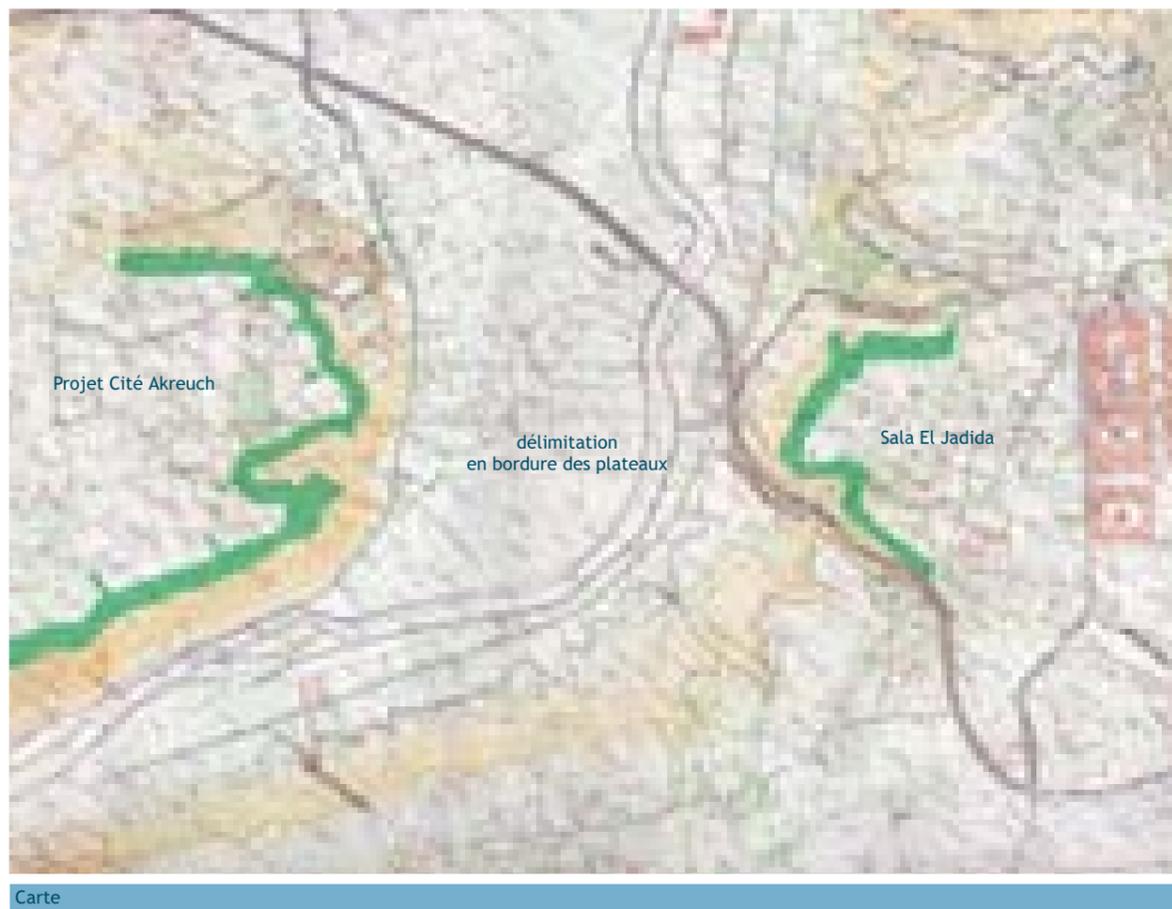
- protéger la ligne de crêtes de toute intervention bâtie par une zone d'isolement d'au moins 100 m de profondeur, traitée en mail planté et en boulevard panoramique, à l'exemple du boulevard Front d'Oued du quartier Hassan, et contrairement au quartier Mabella décrit dans l'analyse. Serait ainsi préservée la qualité

environnementale de la vallée avant son rétrécissement en canon, et serait assurée la continuité de la membrane verte si caractéristique du territoire.

En général, l'occupation des crêtes par le bâti est à proscrire: l'exemple des quartiers d'habitat spontané illustre d'une façon flagrante cette sorte d'atteinte irrémédiable à l'intégrité paysagère de la vallée du Bou Regreg. Le projet de cité sur le plateau Akreuch et l'extension de la cité Sala El Jadida devront tenir compte de ces impératifs.



Coupe de principe sur les plateaux Akreuch et Sala El Jadida



Carte



3.15. RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Considérations générales

Le concept général de l'architecture de la vallée s'inspire de deux principes décrits dans l'analyse inventive.

Le premier est révélé dans les entités historiques où toute intervention devrait respecter les lieux où elle se déroule pour en prolonger l'esprit dans le sens de la sauvegarde du caractère général des lieux.

Le second principe se distingue par le caractère naturel et exceptionnel du reste de la vallée qui exige le respect de ce paysage unique.

Toute intervention dans ces deux composantes de la vallée doit prendre en compte les données intrinsèques et les différences apparentes des lieux pour que le futur de l'architecture prolonge ce paysage, sans créer de discordance dans les entités paysagères : plateaux, coteaux et fond de vallée.

Par ailleurs, toute opération urbaine ou architecturale, en dehors des entités historiques doit se fondre dans ce cadre naturel incontestable pour préserver l'essence même de son paysage.

Bâties dans les entités historiques

Le respect des lieux est lié à une réglementation particulière, au cas par cas, qui peut s'inspirer des séquences des entités historiques développées dans ce rapport. Seul un cahier des charges, opposable aux tiers, assorti d'un contrôle systématique par un personnel compétent et formé à ces tâches, peut garantir une sauvegarde de la cohérence générale des sites historiques et de leurs abords immédiats. Déjà dans les années 1913, un service municipal particulièrement vigilant veillait à ce que toutes constructions s'insèrent harmonieusement dans ces sites.

Bâties futurs dans le reste de la vallée

À titre d'exemple, la pièce urbaine dénommée " citée du lac " devrait s'identifier à l'esprit " cité-jardin " d'antan, étant donné le contexte naturel du fond de vallée où elle se trouve et la co-visibilité qu'elle génère depuis les lignes de crêtes.

Cette cité doit renfermer aussi les caractéristiques architecturales traditionnelles : centralité collective autour d'un espace ouvert, subtilité des alignements, différenciations des cheminements (piétons et automobilistes), légèreté de la densité urbaine, plantation ornementale en abondance, etc.

Elle doit, par ailleurs préserver le cadre verdoyant caractéristique de ce paysage en rappelant strictement celui de la vallée qui l'engendre et non celui de l'extrême densité de la médina enserrée dans ses remparts ou des quartiers déshérités entassés sur les hauteurs.

L'architecture des éléments à bâtir doit être conditionnée par l'harmonie, la discrétion et l'imprégnation des grandes lignes de force des entités paysagères de la vallée définies dans l'analyse inventive.

Ces éléments doivent avoir des volumes simples, différenciés et non monolithiques. Dans le cas contraire et si c'est nécessaire, ces éléments doivent avoir moins d'impact dans le paysage grâce à une prédominance du végétal sur le bâti.

Des études d'impact des bâtiments futurs dans le paysage doivent être faites, pour chaque projet, pour maîtriser leur insertion dans leurs environnements propres et lointains par des simulations infographiques dans le site avant toute délivrance de permis de construire. Ces bâtiments seront en co-visibilité des lignes de crêtes et leurs simulations doivent se faire aussi de ces points hauts.

L'expression architecturale doit présenter une prédominance des pleins sur les vides, les volumes en décrochés auront soit des ouvertures de dimensions moyennes, soit le cas échéant des grandes ouvertures qui seront décaissées pour préserver les baies des insulations excessives.

Les murs rideau sont à proscrire, d'une part pour éviter leur impact cliquant dans le paysage, et d'autre part leur impact au point de vue consommation d'énergie pour le traitement climatique interne des bâtiments, notamment dans le tertiaire.

Les façades seront volontairement lisses mais animées par des motifs architecturaux fonctionnels, types loggias en saillie ou en décaissé, les corniches ou couronnements en terrasses doivent être proscrits pour conserver aux volumes construits un aspect net et dépouillé.

La ventilation naturelle est à privilégier sur toute installation d'air conditionné dévoreuse d'énergie par différents procédés traditionnels: tour à vent, malkaf égyptien, menzeh marocain, puit iranien ou canadien, etc.

L'usage des énergies douces renouvelables, issues des cellules photovoltaïques est à encourager, ces dernières devant être intégrées à l'architecture dès la conception des projets.

Par ailleurs, tout rappel pseudo-traditionnel de type arcade, frise, corniche ou couronnement en tuile est à proscrire.

Les matériaux à utiliser seront sains pour l'environnement, sans danger pour la santé des occupants et en grande partie recyclables : vitrage isolant à faible émissivité, enduits à la chaux, béton et ses dérivés, bois traités et pierres de salé, menuiseries en matériaux non réfléchissant.

Les toitures-terrasses seront accessibles et en partie végétalisées au minimum de 50% pour garder le caractère verdoyant de la vallée et pour influencer positivement sur le climat des espaces intérieurs. D'autre part les co-habitants seront ainsi incités à les utiliser comme lieux communautaires (dans le cas de l'habitat collectif ou semi-collectif) Cette solution permet aussi d'absorber une partie des eaux de pluie avant leur rejet dans les canalisations et génère de nouveaux espaces de vie.

La rétention des eaux de pluie, in-situ, et leur recyclage, avant la mise en canalisation dans les réseaux est à encourager pour engendrer des économies substantielles dans l'assainissement. Ces eaux captées en toiture peuvent être rassemblées dans des bassins plantés, puis canalisées vers un bassin de rétention pour servir occasionnellement à l'irrigation des jardins.

Une vigilance particulière est à observer pour conserver les caractéristiques des sols de la vallée comme les haies, les talus plantés et les noues.

Les éléments structurants et fondamentaux de la trame agraire existante ne doivent pas être sacrifiés au service d'une urbanisation massive et d'une mécanisation des techniques agricoles recherchant la productivité maximale, car leur disparition entraîne une érosion des sols et une perte des capacités de rétention des eaux pluviales. Ceci a pour conséquence des inondations causées par l'accélération de la convergence des eaux de ruissellement en période d'orage en direction du fleuve.

En définitive, cette nouvelle architecture se veut à haute qualité environnementale, bioclimatique, en même temps méditerranéenne et locale, inspirée et érigée de son paysage pour en inventer un autre respectueux de la vallée.



SOURCES
Scénario 5.3 Confluences

INFOGRAPHIE
Samir Tebiche

COLLABORATION
Abdelwahab Benjilany, Hassan Boumhroud, Mohammed Nyab Cheikh, Evelyne Hejjaj, Pauline de Mazières.
Abderahim Beladime, Othmane Belkasmî, Mohammed Boulagfouf, Aziz Jamoun, Laila Miyara, Yasmina Miyara.



