ROYAUME DE MAROC

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

ETUDE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE SAUVEGARDE DE LA MEDINA D'ESSAOUIRA

REGLEMENT D'AMENAGEMENT ET DE SAUVEGARDE DE LA MEDINA D'ESSAOUIRA

POUR HOMOLOGATION

YOUNES OUALLA – Architecte DENA - Safi
En collaboration avec :
PROSPECT21, INGÉNIERIE CONSEILS - Rabat

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 6

CHAPITRE I : REFERENCE AUX TEXTES GENERAUX 7

CHAPITRE II : APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE 10

Article 1 : Champ d'application 10

Article 2 : Division du territoire en zones 12

Article 3 : Commission de patrimoine et de veille 14

CHAPITRE III : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUT SECTEUR DE LA MEDINA 16

Article 4 : Protection de la muraille de la Médina, des monuments historiques et de leurs zones de servitude 16

Article 5 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement 18

Article 6 : Equipements publics et privés d'intérêt général 20

Article 7 : Servitudes 21

Article 8 : Accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) 24

Article 9 : L'exploitation des sabbats 24

Article 10 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions 24

Article 11 : Espaces libres et plantations 27

Article 12 : Prise en compte des enjeux environnementaux 28

TITRE II - DISPOSITIONS DES INTERVENTIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES LIEES A L'HABITAT 29

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESTAURATION M1 30

Article 13 : Définition des constructions 30

Article 14 : Interventions autorisées 30

Article 15 : Type d'occupation et d'utilisation interdits 31

Article 16 : Les matériaux et les techniques de restauration 31

Article 17 : Traitement architectural des constructions 31

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE REHABILITATION M2 32

Article 18 : Définition des constructions 32

Article 19 : Interventions autorisées 32

Article 20 : Type d'occupation et d'utilisation interdits 33

Article 21 : Fonction et modèle architectural 33

Article 22 : Matériaux et techniques de réhabilitation 34

Article 23 : Prescriptions définies pour l'action de réhabilitation 34

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RENOVATION M3 35

Article 24 : Définition des constructions 35

Article 25 : Travaux de désaffection 35

Article 26 : Fonction et modèle architectural 36

Article 27 : Matériaux et techniques de rénovation 36

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE REHABILITATION URBAINE SPECIFIQUES INTRAMUROS 36

Article 28 : Définition du secteur 36

Article 29 : Interventions autorisées 37

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Article 30 : Restauration des constructions existantes 37
CHAPITRE VIII - ACTIONS COMMUNES A TOUS LES PERIMETRES DE REHABILITATION URBAINE 37
Article 31 : Reconstruction des ruines 37
Article 32 : La surélévation 38
Article 33 : L'ouverture de commerces 39
Article 34 : Dispositions applicables à constructions proposées à la consolidation 39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES NON LIEES A L'HABITAT 41
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HAMMAMS ET AUX FOURS TRADITIONNELS 42
Article 35 : Définition des constructions 42
Article 36 : Type d'utilisation interdite 42
Article 37 : Types d'intervention 42
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE 43
Article 38 : L'ouverture de l'espace à l'investissement touristique 43
Article 39 : Hauteurs maximales des constructions 43
Article 40 : Conditions de création des équipements d'hébergement touristique 43
Article 41 : Types d'occupation et d'utilisation interdits 44
Article 42 : Mesures d'intervention 44
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE NATURELLE 45
Article 43 : Définition de la zone 45
CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PORTUAIRE ZP 45
Article 44 : Définition de la zone 45
Article 45 : Type d'occupation et d'utilisation interdits 45
Article 46 : Hauteur maximale des constructions 45
Article 47 : Mesures d'intervention 45
CHAPITRE XIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TAMPON 46
Article 48 : Définition de la zone 46
CHAPITRE XIV : ZONE ADMINISTRATIVE DU PORT 46
Article 49 : Définition de la zone 46
ANNEXES - DEFINITIONS / LISTE DES VOIES PARKINGS PLACES ESPACES VERTS ET EQUIPEMENTS 47
ANNEXE 1 - DEFINITIONS 48
ANNEXE 2 – LISTE DES VOIES PARKINGS PLACES ESPACES VERTS ET EQUIPEMENTS 51

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

AVANT PROPOS

Le règlement du Plan d'aménagement et de sauvegarde (PAS)de laMédina d'Essaouira, à vocation organisationnelle et réglementaire, est conçu en tant que document de sauvegarde et de mise en valeur de la cité historique d'Essaouira. Il définit le cadre général de son aménagement, son développement et sa sauvegarde en tenant comptede ses spécificités territoriales, historiques, patrimoniales et architecturales. Il constitue, ainsi, un référentiel juridique d'instruction des dossiers, et ce afin de faciliter tout processus de réhabilitation, de valorisation et de sauvegarde.

En effet, l'objet du présent règlement est la sauvegarde, la rénovation, et la réhabilitation dela médina d'Essaouiraen vue de la préservation de son intégrité urbaine et architecturale. Il comporte le règlement d'utilisation du sol ainsi que les prescriptions architecturales et la stratégie de mise en œuvre.

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

- Toute opération dans laMédina d'Essaouira, quelle qu'elle soit, de démolition, de réparation, de restauration, de réhabilitation, de rénovation ou de construction nouvelle, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- Toute autorisation de construire doit comporter, outre les documents règlementaires, un cahier des prescriptions spécifiques précisant les travaux envisagés, les matériaux employés, signé par l'Architecte auteur du projet et le maitre d'ouvrage.
- Toute autorisation délivrée doit faire l'objet d'un suivi périodique par une commission du patrimoine et de veille composée par les représentants de la province, de la commune, de l'Agence urbaine et le Conservateur de la Médina d'Essaouira. Cette commission veillera à la conformité des travaux en cours avec le plan autorisé et le cahier des prescriptions spécifiques.
- L'avis du Conservateur de la Médina pour tous les types d'opérations, est obligatoire et systématiquement sollicité avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.
- Toutefois, il faut prévoir une fouille préventive (de sauvegarde) effectuée par les cadres du Ministère de la Culture à la charge du maitre d'ouvrage, ainsi les autorités locales et les services provinciaux et régionaux du Ministère de la Culture doivent être avertis par toute découverte archéologique lors des travaux de rénovation ou de réhabilitations des anciennes bâtisses dans la Médina. Ces vestiges une fois étudiées et leurs valeurs décelées, ils peuvent faire l'objet d'intervention de consolidation, de restauration et de mise en valeur.

Les objectifs du présent règlement de la Médina intéressent comme suit :

- 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 sous ses divers aspects ;
- Promouvoir une nouvelle approche des pratiques d'encadrement de la production architecturale, urbanistique et paysagère de la Médina.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

- Mettre en place une vision cohérente, contextuelle et partagée quant aux types d'interventions et aux modes opérationnels susceptibles de stimuler, sauvegarder, revitaliser et de catalyser la qualité architecturale, urbanistique et paysagère de la Médina pour assurer :
  - ✓ La protection du patrimoine culturel immobilier.
  - ✓ La conservation de la cohérence du paysage urbain.
  - ✓ La restitution de l'état originel des volumes.
  - ✓ L'authenticité dans le choix et la mise en œuvre des matériaux.

La mise à niveau du tissu traditionnel pour son intégration dans le processus de développement implique plusieurs actions :

- L'organisation des métiers artisanaux et la réhabilitation des souks traditionnels.
- La restauration des monuments historiques et des constructions qui ont une valeur patrimoniale certaine.
- La réfection des voies et l'amélioration du paysage urbain notamment des axes importants.
- L'aménagement des voies d'urgence.
- La création et l'aménagement des espaces de loisirs et de repos.
- La préservation des espaces naturels intra et extra-muros.

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

CHAPITRE I : REFERENCE AUX TEXTES GENERAUX

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de :

- La Loi 12-90 promulguée par le Dahir 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme, tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66.12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.
- La loi n°25-90 promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66.12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.
- Loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité promulguée par le dahir n° 1-80-341 du 17 safar 1401 (25 Décembre 1980) (B.O. 18 février 1981).
- Le décret n°2.92.832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Le décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Le Dahir des cimetières (Dahir du 28 Safar 1357(29 Avril 1938) portant création d'un secteur d'isolement des cimetières dans les villes nouvelles).
- La Loi 61-00 promulguée par le Dahir 1-02-176 du 1er Rabia 1423 (13 juin 2002) relative aux établissements touristiques.
- Le décret n° 2-02-640 du Chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la Loi 61-00 portants statuts des établissements touristiques.
- Le 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.
- Le décret n°2-81-25 du 23 Hija 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application 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.
- Le Dahir portant Loi N°1.84.150 du 6 Moharram 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux lieux de culte musulman.
- Le Dahir n°1.07.56 (23 mars 2007) modifiant et complétant le Dahir portant loi n°1-84-150 Relatif aux édifices affectés au culte musulman
- Dahir n° 1.14.14 en date du 23 Juillet 2014 relatif au contrôle de l'état des constructions des mosquées.
- L'Arrêté du ministre du tourisme N° 1751.02 du 23 chaoual 1424 (18 décembre 2003) fixant les normes de classement des établissements touristiques. Bulletin Officiel n° 5192 du 12 Moharrem 1425 (04 mars 2004).
- Le Dahir n°1-03-58 du 10 rabia I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la Loi n°10-03 relative aux accessibilités.
- Le 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) ;
- L'arrêté viziriel du 22 Joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Le décret n°2.64.445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- Décret n°2.92.833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- Loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine promulguée par le Dahir n° 1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016).
- Dahir du 25 rebia II 1353 (7 Août 1934) relatif aux servitudes militaires (B.O. 17 août 1934).
- Loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine promulguée par le Dahir n° 1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016).

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

- Décret n°2-12-682 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002).
- Décret n°2-12-682 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n° 2-02-177 du 9 hija 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.
- Décret n° 2-14-499 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles 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.
- Dahir du 20 Août 1924 portant classement de l'enceinte fortifiée de Mogador, BO n° 621 du 16/9/1964 P 1455.
- Règlement municipal de voirie de la ville d'Essaouira de 1945.
- Le dahir du 05 Safar 1357 (06 Avril 1938) portant réglementation de la publicité par affiches, panneaux réclames et enseignes.
- La loi N° 19.05 du 15/06/2006 modifiant et complétant la loi 22.80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.
- Le Décret n° 2.18. 475 du 08 chaoual 1440 (12 juin 2019) relatif à la définition des procédures et des modalités de délivrance des autorisations de rénovation, de régularisation et de démolition.
- Le Décret n° 2.18.577 du 08 chaoual 1440 (12 juin 2019) portant approbation du règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles, en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.
- Le Dahir n°-15-85 du 20 ramadan 1436 (7 Juillet 2015) portant promulgation de la loi organique n° 113-14 relative aux communes.
- Dahir n° 1-06-102 du 18 joumada 1 1427 (8 juin 2006) portant promulgation de la loi numéro 19-05 modifiant et complétant la loi n° 22-80 relatives à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions des objets d'arts et d'antiquité.

Conventions internationales ratifiées par le Maroc :

- Convention pour la protection des biens culturels en cas de conflit armé, avec règlement d'exécution. La Haye, le 14 mai 1954 à laquelle le 30 août 1968 ;
- Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel. Paris, le 16 novembre 1972 ratifié par le Maroc le 28 octobre 1975 ;
- Convention relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats de la sauvagine. Ramsar, Iran, le 2 février 1971 ratifié le 20 mai 1980 ;
- Protocole en vue d'amender la Convention relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats de la sauvagine. Paris, le 3 décembre 1982 (Signature sans réserve de ratification le 03/10/1985) ;
- Protocole en vue d'amender la Convention relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats de la sauvagine. Paris, le 3 décembre 1982, (signature sans réserve de ratification le 03/10/1985) ;
- Convention concernant les mesures à prendre pour interdire et empêcher l'importation, l'exportation et le transfert de propriété illicites des biens culturels. Paris, le 14 novembre 1970, ratifiée par le Maroc le 03/02/2003 ;
- Convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel. Paris, le 17 octobre 2003, ratifiée par le Maroc en 2006 ;
- Convention sur la protection du patrimoine culturel subaquatique Paris, le 2 novembre 2001, ratification en cours, (texte approuvé par le conseil de Ministres) ;
- Convention sur la protection et la promotion de la diversité des expressions culturelles (2005).

ROYAUME DU MAROC ★ MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ★ AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Chartes

- Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (Charte de Venise) (1964).
- Charte d'ICOMOS Australie pour la conservation des lieux et des biens patrimoniaux de valeur culturelle (Charte de Burra) (Australia ICOMOS) (1979).
- Charte des jardins historiques (Charte de Florence) (1981).
- Charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques (Charte de Washington) (1987).
- Charte internationale pour la gestion du patrimoine archéologique (1990).
- Charte internationale sur la protection et la gestion du patrimoine culturel subaquatique (1996).
- Charte internationale du tourisme culturel (1999) Charte du patrimoine bâti vernaculaire (1999) -Charte ICOMOS, principes pour l'analyse, la conservation et la restauration des structures du patrimoine architectural (2003).

Textes relatifs à la médina d'Essaouira :

- Règlement municipal de voirie de la ville d'Essaouira de 1945.
- La charte architecturale de la médina d'Essaouira approuvée en 2013.
- Convention complémentaire relative au programme de réhabilitation et de mise en valeur de l'ancienne médina d'Essaouira (2019/2023)

Déclarations de référence

- Document de Nara sur l'authenticité (1994) Principes à suivre pour la conservation des structures historiques en bois (1999).
- Déclaration universelle sur la diversité culturelle (2001).
- Déclaration sur la conservation des paysages urbains historiques (2005).
- Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial (2008).
- Inscriptions par l'UNESCO de la Médina d'Essaouira (ancienne Mogador) sur la Liste du patrimoine mondial (2001)
- Adoption par l'UNESCO de la déclaration rétrospective de valeur universelle exceptionnelle de la Médina d'Essaouira (ancienne Mogador) (2010).

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

CHAPITRE II – APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement et de sauvegarde de la médina d'Essaouira, située sur le territoire de la commune d'Essaouira, document graphique dont il est indissociable. Il est établi conformément à la loi 12-90 du 17 Juin 1992 relative à l'urbanisme et son décret d'application n°2.92 832.

Les lotissements et les morcellements ne sont pas autorisés en Médina et donc exclus de règlement.

Le règlement s'applique à la totalité du territoire de la médina d'Essaouira Constitué de quatre composantes :

- **ZONE TAMPON** (zone de protection de la médina relevant une grande sensibilité car faisant partie de périmètre de classement UNESCO) Une servitude de zone tampon autour de la médina et indiquée par un graphisme approprié sur le plan d'aménagement est soumise à l'obligation de recueillir l'avis du département chargé du patrimoine et des affaires culturelles pour tout projet de construction, de modification ou de création d'un lotissement ou groupe d'habitations.

  Il y'a lieu de noter que la zone tampon concerne la zone portuaire, le côté Nord de la muraille de la médina et autours de l'ile Mogador

- **PORT D'ESSAOUIRA** (il fait partie de l'histoire de la ville et constitue un grand intérêt historique (abritant la sqala), paysager et économique.
  Tout projet d'aménagement doit être soumis à la commission de la médina et notamment l'avisfavorable du conservateur de la Medinapour les dispositions architecturales (hauteurs et les matériaux utilisés...),
- **ILE DE MOGADOR** (Réserve naturelle à caractère écologique et historique à sauvegarder)
  L'ARCHIPEL d'Essaouira est composé de deux îlots principaux. « Mogador », île principale culmine à 29 mètres, alors que le second îlot appelé « Ile de Pharaon » culmine à 26 mètres. Vers le large, les vagues ont découpé et isolé toute une série d'îlots.
  Formant avec la seconde île « Ile de Pharaon » d'une superficie de 400 m2, et d'autres minuscules îlots (Sept au total), l'Archipel d'Essaouira, l'Ile de Mogador (près de 22,7 ha), se situe à 1 km environ du port historique de la médina.
  Gorgée d'histoire, l'île de fortification comprend des vestiges d'une valeur historique, notamment avec deux citadelles, avec dans chaque coin, des échauguettes et un paysage investi de baliveaux et des nids de mouettes et de goélands entre autres.
- **LA MEDINA INTRA MUROS**telle qu'elle est connue dans ses limites historiques et délimitéela muraille historique de la ville.

  Les dispositions de ce document s'appliquent aux projets intégrés de restauration, de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes à l'intérieur du mur d'enceinte de la Médina, aux constructions nouvelles pouvant éventuellement y être envisagées, aux extensions et à l'aménagement des installations existantes intervenant après approbations de ce règlement. Aussi, aux constructions extra-muros accolant aux murailles de la Médina situées sur des zones de servitudes (périmètre de classement UNESCO ou zone tampon).

Le présent Plan d'aménagement et de sauvegarde de la médina d'Essaouira intègre et traduit les recommandations de classement émises par l'UNESCO.

Le champ d'application du plan d'aménagement et de sauvegarde forme un seul secteur auquel s'appliquent toutes les dispositions du présent règlement.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le périmètre d'aménagement est défini par deux formes polygonales, la première représente **la Medina intramuros et ses alentours** et la deuxième représente **l'Île de Mogador**, elles sont délimitées par les points définis par les coordonnées Lambert suivants :

POLYGONE 1

A : X=85480.888 Y=111403.347	B : X=85558.558 Y=111346.338	C : X=85552.052 Y=111250.744	D : X=85564.974 Y=111231.577
E : X=85559.738 Y=111172.176	F : X=85638.449 Y=111069.155	G : X=85518.105 Y=110971.323	H : X=85571.963 Y=110897.593
I : X=85189.384 Y=110569.863	J : X=85186.186 Y=110566.837	K : X=85005.279 Y=110486.395	L : X=84771.133 Y=110547.936
M : X=84554.363 Y=110208.231	N : X=84454.003 Y=110169.251	O : X=84292.313 Y=110056.057	P : X=84244.364 Y=110103.542
Q : X=84238.973 Y=110281.291	R : X=84264.132 Y=110439.484	S : X=84357.053 Y=110604.855	T : X=84454.646 Y=110621.529
U : X=84532.793 Y=110781.609	V : X=84506.135 Y=110814.758	W : X=84580.668 Y=111200.001	X : X=84712.201 Y=111166.375
Y : X=84807.027 Y=111228.532	Z : X=84873.475 Y=111172.052	A' : X=85356.307 Y=111324.231	B' : X=85400.534 Y=111361.321

POLYGONE 2

A": X=83654.326 Y=109657.324	B": X=83556.365 Y=109187.381	C": X=83191.347 Y=108675.748	D": X=82467.717 Y=108870.808
E": X=82400.775 Y=109131.934	F": X=82928.522 Y=109607.881	I": X=83363.514 Y=109671.766	J": X=83515.769 Y=109687.813

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visés aux articles 48 et 49 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

1.1. Regroupement des parcelles :

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Dans le cas de regroupement de parcelles contiguës, les dispositions des différents articles du présent règlement s'appliquent à la nouvelle unité foncière ainsi constituée.

1.2. Subdivision et regroupement des constructions :

Toutes subdivisions des maisons sont interdites. A cet effet, toute ouverture de nouvelles portes est interdite. Par contre le regroupement des maisons est permis à condition de préserver les structures de l'existant.

1.3. Application du règlement aux constructions existantes.

En plus de toutes les pièces exigées, un relevé d'état existant précisant :

- Des plans détaillés des niveaux, des coupes et des façades de l'état existant à une échelle appropriée, à viser « relevé conforme à l'existant » par les représentants de la commune concernée et les autorités compétentes suite à la visite sur terrain ;
- Un dossier illustré (montage photographique, ...etc.) représentant la bâtisse de l'extérieur et de l'intérieur, ainsi que les maisons mitoyennes ;
- Un cahier de prescriptions spécifiques précisant travaux envisagés et des matériaux à employer, signé par l'architecte auteur du projet et le maitre d'ouvrage
- Un levé topographique ;
- Une attestation de stabilité et de suivi délivrée par un BET agréé.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, l'autorisation de construction ne peut être délivrée.

Les dispositions de ce règlements'appliquent :

- Aux projets intégrés de restauration, de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes à l'intérieur des murailles de la Médina et de ses abords.
- Aux extensions et à l'aménagement des installations existantes.

Les projets de construction des équipements ou bâtiments publics situés au sein de la Médina classéede valeur patrimoniale ou dans les périmètres de leurs zones de servitude doivent être soumis à l'approbation des institutions chargées du bâti patrimonial.

Article 2 : Division du territoire en zones

2.1- Zones d'intervention

Ce règlement couvre le territoire de la Médina Intra-muros et ses abords avec toutes ses composantes historiques. Il est divisé en zones qui se différencient par leurs références historiques et leur état de conservation. L'article 2.2 ci-dessous précises le classement de ces zones selon les types d'intervention sur les constructions.

Le territoire de la Médinapeut être réparti selon la fonction : le secteur d'activités et le secteur résidentiel, ou en fonction de la période de construction.

2.2- Les types d'intervention sur les constructions

La volonté du plan d'aménagement est de pouvoir encourager et encadrer la sauvegarde de ces ensembles dans leur spécificité et conserver leur caractère particulier. Il faudra aussi leur

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

permettre d'évoluer vers un nouveau destin qui leur permette de rester vivant et d'accompagner les habitants dans l'évolution de leurs besoins ;

- La conservation du caractère architectural et urbanistique originels est de rigueur dans l'ensemble du la médina.
- Le maintien du caractère architectural de chaque construction est la règle.
- Des zones de projets sont prévues pour permettre de restructurer, réorganiser et redynamiser des secteurs actuellement en voie de délabrement.

Toute intervention sur les constructions ou nouvel acte de bâtir devra se faire dans le respect des termes énoncés, quel que soit leur état de conservation. Celui-ci peut évoluer dans le temps et même parfois rapidement.

Le retour à cette référence sera exigé à l'occasion de toute opération de réhabilitationindividuelle touchant à la structure d'une construction existante. Pour ce faire, nous préconisons

Le respect des définitions suivantes :

1. La restauration pour les constructions emblématiques de valeur à caractère patrimonial marqué ;
2. La réhabilitation des constructions se trouvant dans un état de conservation correct en tout secteur ;
3. La préservation des constructions se trouvant dans un état de dégradation avancé en tout secteur ;
4. La rénovation des constructions effondrées en tout secteur ;
5. La construction nouvelle sur les parcelles nues en tout secteur ;
6. L'aménagement d'espaces publics ;

Les constructions sont assujetties aux différents types d'intervention selon la nature des actions préconisées aux différentes catégories de constructions :

La restauration s'applique aux bâtiments de valeur at aux monuments (à proposer au classement). Son objectif est de révéler, retrouver, voire recréer le plus fidèlement possible l'ensemble des caractéristiques du bâtiment patrimonial à une époque donnée. Le retour à l'aspect originel du bâtiment n'est plus retenu comme la solution de restauration idéale. L'histoire du bâtiment se révèle dans les traces de son évolution et de son adaptation aux besoins de ses habitants. La restauration nécessite le recours à des techniques spécialisées et à des matériaux traditionnels. Elle permet toutefois de conserver des témoignages importants pour la connaissance de l'architecture traditionnelle. Le changement de fonction du bâtiment ne doit pas entrainer de modification dans sa composition intérieure, le traitement architectural ou sa volumétrie.

La réhabilitation s'applique aux bâtiments à caractère patrimonial sans valeur particulière, dans un état de conservation correct. Elle est plus souple que la restauration et consiste à favoriser des interventions respectueuses des caractéristiques principales du bâtiment de façon à préserver son «esprit patrimonial» (composition intérieure, traitement architectural ou volumétrie, revêtements originaux, etc.), tout en remplaçant certains éléments, changeant l'utilisation des lieux ou construisant des ajouts. Elle permet de préserver le caractère et la cohérence des ensembles architecturaux. Le respect des matériaux et des techniques traditionnelles est fortement recommandé.

La rénovationconcerne la reconstruction d'un ancien bâtiment sans intérêt patrimonial marqué, qu'il soit totalement en ruine (dégagé ou non), menaçant ruine ou en très mauvais état. Elle s'applique aux bâtiments, dont la dégradation est avancée. Elle consiste à renouveler les différentes composantes du bâtiment en tenant compte de leur caractère patrimonial. Les besoins de modernisation des constructions, les matériaux, et les savoir-faire disponibles sont

pris en compte. Cette approche ne doit pas se solder par une perte en termes de caractère architectural du bâtiment.

L'aménagement d'espaces publics (places, placettes, jardins) ne sera pas basé sur des critères d'«imitation» des éléments de composition et d'ornementation de la médina. Il devra être conçu dans la perspective de la contemporanéité, en prenant en compte la « lecture historique des lieux ». Les démolitions de maisons menaçant ruines feront l'objet de ces aménagements dans l'attente d'une éventuelle reconstruction ou acquisition de la commune pour cet effet.

La consolidation des bâtiments s'avère nécessaire pour les bâtiments connaissant des problèmes de structures légers et ne présentant pas de danger pour les voisins et les passants.

Le confortement s'adresse aux constructions connaissant des problèmes structurels sérieux, ne nécessitant pas la démolition et qui risquent de porter préjudice aux voisins et au public.

L'étaiement est prévu pour les constructions menaçant ruines mais présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

La démolition est prévue pour les constructions menaçant réellement ruines et ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

Article 3 : Commission de patrimoineet de veille

Toute demande d'autorisation de construire ou de modification, intérieure ou extérieure, est assujettie au préalable à l'accord de la commission du patrimoine et de veille. Cette commission, présidée par la province,se compose de profils spécialisés, représentant :

- La provinced'Essaouira (Architecte) ;
- L'Agence Urbaine d'Essaouira (Architecte) ;
- La Commune d'Essaouira (Architecte) ;
- Direction provinciale de la culture ;
- La conservation de la Medina d'Essaouira ;
- Le Département concerné ;
- Le Conseil Régional des Architectes (Architecte spécialisé dans le patrimoine) ;
- Des spécialistes selon le cas : Archéologue, Historien, Maallem... etc ;

Cette commission, dont les membres sont nommés par le Gouverneur, a pour mission de vérifier la conformité des projets présentés, sur la base des cahiers des prescriptions spécifiques précisant les travaux envisagés, les matériaux employés, signé par l'Architecte auteur du projet et le maitre d'ouvrage, à l'effet d'assurer :

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

Toute sorte d'intervention doit faire l'objet d'un suivi périodique par ladite commission qui veillera à la conformité des travaux envisagés.

En cas de demande de permis de démolition :

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

- Toute démolition, doit au préalable, faire l'objet d'un permis de démolition conformément à la réglementation en vigueur.
- Le permis de démolir doit faire l'objet d'un préavis de la commission de patrimoine et de veille susmentionnée.

Si la bâtisse a une valeur attestée historique ou architecturale et/ou intègre un périmètre de classement, il est nécessaire d'éviter sa démolition et de prévoir sa consolidation et sa restauration pour uneréhabilitation le cas échéant.

Les bâtisses qui peuvent être démolies sont les constructions irrécupérables :

- Neconstituant pas un danger public pour les passants et les mitoyens ;
- Neconstituant pas un danger pour les habitants :
- N'ayant pas de valeur historique ou architecturale ;
- Ne pouvant pas être consolidée.

La démolition ne doit pas entrainer un dommage pour les constructions mitoyennes. Pour cela, il faut :

- Présenter un projet de démolition par un BET spécialisé ;
- Étayer la construction à démolir et les constructions mitoyennes avant la démolition ;
- Réaliser des actions de consolidation ou d'étayage permanant après démolition ;
- Prendre les mesures nécessaires pour récupérer par les services compétents (ministère de la culture) les pièces de valeurs, tels que les portes, les planchers, les fontaines, les colonnes, les chapiteaux ....

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

CHAPITRE III – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUT LE SECTEUR DE LA MEDINA

Les travaux de restauration spécifique des monuments et édifices à caractères architectural ou archéologique, dans le cadre de la réhabilitation de la Médina d'Essaouira, sont tous, assujettis au préalable à l'accord de l'administration chargée du patrimoine.

Article 4 : Protection de la muraille de la Médina, des monuments historiqueset de leurs zones de servitude :

Le présent règlement définit les règles de restauration des murailles historiques :

- La restauration des murailles historiques de la médina, sqalas ainsi que des portes et borjs sont soumises aux mêmes règles de conservation des monuments classés ;
- Toute opération de restauration de la muraille et des portes historiques doit être réalisée dans le respect total des éléments originaux constitutifs et des techniques de construction originelles ;
- La préservationdes murailles de la Médinaainsi que leurs zones de servitudes (non altius-tollendi, non aedificandi…) dans leurs états actuels selon les règles de l'art et en respectant leur authenticité et leur intégralité ;
- La restauration doit être entreprise avec l'accompagnement obligatoire des services régionaux ou provinciaux de la Culture chargés du Patrimoine et notamment la conservation de la Medina d'Essaouira, doit être réalisée selon les règles de l'art.

Sont interdits :

- L'ouverture de portes ou fenêtres dans la muraille ;
- La surélévation des constructions longeant la muraille à une hauteur supérieure à cette dernière ;
- L'utilisation de la muraille comme mur porteur ou mur d'appui pour les constructions qui y sont accolées ;
- La construction dans les zones non aedificandi longeant la muraille.

Sontobligatoires :

- Le respect des dispositions de la charte architecturale de la médina d'Essaouira, adoptée par le conseil communal d'Essaouira en 2013 ;
- L'utilisation de matériaux originaux lors des opérations de restauration, de reconstruction et de réfection des murailles et portes historiques ;
- L'aménagement des jardins historiques attenants à la muraille avec l'étanchéisation de la base pour éviter l'infiltration des eaux ;
- Le respect des aménagements intramuros et extra-muros prévus par les Conventions cadre relatives à la réhabilitation et de mise en valeur de la Médina d'Essaouira, approuvées par les services compétents.

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

- La démolition de tout tronçon de muraille sauf s'il s'agit d'une action initiée par l'Etat dans le respect des procédures officielles de déclassement ou dans le cadre de projets de restauration.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

- Le grattage et décapage de la muraille ou l'amenuisement de son épaisseur par les habitantsdes logements qui lui sont accolées pour dégager un espace de rangement ou élargir une pièce.
- Aucune construction nouvelle ne doit être accolée aux murailles.
- L'ouverture de nouvelles portes sauf en cas de besoin justifié en termes d'intérêt général. Cette action doit être initiée par l'Etat et nécessite la procédure de déclassement du tronçon de la muraille concernée.
- Toute opération qui peut provoquer un quelconque préjudice à la muraille telle que l'évacuation des eaux pluviales ou des eaux usées pouvant provenir des constructions mitoyennes, etc.
- La surélévation de la muraille par des constructions mitoyennes. Les bâtiments voisins doivent disposer de structures indépendantes. Dans le cas contraire, tous travaux de réhabilitation ou de rénovation ne peuvent être autorisés que lorsque le projet prévoit des structures de la bâtisse indépendantede la muraille concernée.
- La construction au sein des périmètres des servitudes des zones non aedificandi intra et extramuros.
- Tout dépassement de hauteur dans les zones Non Altius-Tollendi.
- Toute opération d'accrochagede tout objet notamment publicitaire sur la muraille etmonuments historiques est strictement interdite.
- Toute action de lègue des monuments historiques à des particuliers ou association pour des fins culturelles ou autres, après la restauration doit être soumise à l'avis du conservateur de la Médina.

En tant que monuments historiques, les remparts de la Médina, sqalas ainsi que leurs portes urbaines, leurs borjs et les portes de quartiers (Fhoulas)doivent être préservés et protégés.

Les zones des servitudes intra et extramuros doivent être respectées dans toute demande d'autorisation.

Sous l'égide de la conservation de la Medina d'Essaouira, la restauration doit maintenir l'état authentique dans lequel se trouve l'enceinte de la Médina. Si celle-ci le juge nécessaire, certains tronçons démolis peuvent être reconstruits.

Les travaux de restauration doivent utiliser les mêmes matériaux que ceux existants dans les différents tronçons de la muraille tant pour les structures que l'aspect à savoir : le pisé, le mortier traditionnel, la maçonnerie de moellons, la pierre locale taillée, de briques traditionnelles, etc. Toutefois si la maitrise d'œuvre le juge nécessaire, des matériaux nouveaux peuvent être utilisés pour solutionner des problèmes techniques particuliers, si lesdits matériaux restent non apparents.

Dans certains cas, les fondations étant en général construites avec les mêmes matériaux que les parties supérieures, si elles connaissent des dégradations ou des décollements, devraient être reprises avec les mêmes matériaux en utilisant de la chaux bien éteinte. Il est possible de colmater les parties dégradées avec une maçonnerie de briques traditionnelles qui s'adapte parfaitement avec le pisé et le mortier traditionnel. Toutefois si la maitrise d'œuvre le juge nécessaire, les fondations peuvent être renforcées avec du gros béton ou des semelles et voiles en béton armé, si ces derniers restent non apparents.

En cas de présence de l'humidité par ruissellement, il y a lieu de réaliser un trottoir périphérique et éventuellement un drain avec une géo membrane et une membrane géotextile pour évacuer

ROYAUME DU MAROC
D'ESSAOUIRA

les eaux vers les égouts publics. En cas de remontée capillaire, on peut pratiquer des saignées pour arrêter cette remontée de l'humidité.

Les parties de la muraille qui peuvent être reconstruites avec le pisé doivent être consolidées par des chevrons en cèdre ou toute essence de bois résistante et adaptée au milieu ambiant qui rattachent les nouvelles parties avec les anciennes.

La reprise des enduits doit se faire sur la base des analyses des compositions de base qui doivent être élaborées par un laboratoire spécialisé. Dans la pratique, il faut décaper les anciens enduits jusqu'à atteindre le nu des moellons ou des briques ou des parties dures du pisé. On doit appliquer une première couche d'enduit de dressage à la chaux et après la prise, une couche d'enduit de finition à la chaux, L'aspect final devra être identique à celui d'origine (lisse ou rugueux) et la couleur initiale doit être obtenue par le rajout de terre au mélange d'enduit selon des proportions convenables ou à partir des mélanges naturels des enduits locaux sans l'ajout de produit chimique. Les enduits originaux et authentiques encore conservés sur la paroi de la muraille sont à consolider et à mettre en valeur.

Certaines anciennes restaurations qui avaient été faites avec de la pierraille ou des matériaux hétéroclites et qui risquent de se détacher des parties saines, sont à reprendre avec de la maçonnerie de moellons ou de briques traditionnelles ou éventuellement de la pierre locale taillée selon les cas.

Article 5 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement

5.1. Desserteetaccèsparlesvoiespubliques ouprivéesetconditionsd'accèsauxvoies ouvertes au public.

L'autorisation de construire ne peut être accordée sur un terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, ou si celle-ci créera une situation difficile en termesd'utilité publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

5.1.1.Voirie et espace publics :

Les voies communales ne sont pas toutes représentées sur le Plan d'Aménagement et de sauvegarde, seules les voies existantes à aménager et les voies à créer sont représentées et répertoriées. Les voies existantes figurant sur le fond du Plan d'Aménagement, sont maintenues avec leur largeur d'emprise.

Le règlement précise les principales caractéristiques des voies et leur vocation. Il en est de même pour les places et les placettes publiques.

Le système viaire existant doit être préservé sauf si des considérations techniques et d'amélioration de l'accessibilité l'exige. Dans ce cas toutes les précautions doivent être prises pour ne pas occasionner des désordres ou pollution qui porterait atteinte au voisinage et au tissu historique.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante. Leur emprise sera définieselon les cas (impasses, rues et ruelles... etc).

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

5.1.2.Accès piétons

Toute construction ou aménagement ne doivent en aucun cas gêner ou empêcher l'accès et la circulation piétonne.

5.1.3.Accès des véhicules :

Généralement l'accès des véhicules est interdit dans la médina intramuros, à l'exception des véhicules de services publiques indispensables (sapeurs-pompiers, police, collecte des déchets ...),lorsque les accès des véhiculessont possibles, ils doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.)
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur les lieux.

5.1.4.Desserte par les réseaux et collecte des déchets :

La desserte des parcelles par les réseaux publics (d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, d'électricité et de téléphone) est conditionnée comme suit :

5.1.5.Eau potable :

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les fontaines existantes doivent bénéficier du plus grand soin pour leur assurer un fonctionnement optimal.

5.1.6.Eau pluviale :

Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5.1.7.Electricité :

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé de préférence en souterrain depuis le domaine public ou intégré (camouflé) par un dispositif architectonique adéquat.
Les câbles ne peuvent être installés sur les façades des monuments historiques classés que dans le cas d'une nécessité extrême.

5.1.8.Assainissement :

Toute construction ou installation à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

L'évacuation des eaux usées provenant d'activités artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

5.1.9.Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles peuvent comporter des locaux de stockage des déchets intégrés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets.

Les locaux de stockage des déchets peuvent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Les locaux seront isolés et fermés.

Le planning et le mode de collecte des déchets doit être arrêté.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

5.2. Aires de stationnement, de dépose et de livraison :

Stationnement des véhicules à moteur :

Des parkings de stationnement des voitures pourront être aménagés dans les zones de servitudes au niveau des portes de la médina et auprès des accès aux cimetières.

Ces aires de stationnements devront être aménagés et plantés par de la végétation : haies hautes, plantation d'arbres à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

L'aménagement des accès d'urgence est vivement recommandé. Des parkings collectifs devront être aménagés pour assurer le stationnement des véhicules dans les abords du tissu ancien.
Les garages individuels sont strictement interdits.

Article 6 : Equipements publics et privés d'intérêt général

Le présent plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment la construction de logements autres que ceux indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite.

Tout équipement public existant et indiqué sur le présent document peut accueillir un autre équipement après décision d'une commission présidée par Monsieur le Gouverneur.
Les équipements ne peuvent être élevés à plus de **R+2** avec une hauteur maximale de **14 m** (**à l'exception de ceux donnant sur les murailles et sur les monuments historiques et qui ne doivent pas dépasser les hauteurs de ces derniers**) ; Les terrasses des équipements sont inaccessibles ; à l'exception des édifices religieux qui feront l'objet de dérogation, tant pour la forme de toiture que pour la hauteur, après avis du conservateur de la Medina.Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures ci-jointes précisent qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leur nature et leur affectation.

Si des dérogations sont nécessaires pour la réalisation d'équipements nouveaux, celles-ci doivent s'assurer de l'intégration parfaite de ces équipements dans leurs environnements historiques.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Les équipements publics doivent être facilement repérables et avoir des façades comportant des éléments architectoniques de qualité et conformes au cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira.

Les équipements hôteliers tels que maisons d'hôte, hôtels, Riads ... ne peuvent être autorisés dans les Derb et les ruelles. Leur implantation doit être sur les grands axes de la Medina.

Tous les équipements doivent être dotés de dispositifs permettant une accessibilité aisée aux personnes à mobilité réduite et ce conformément à la loi en vigueur.

En raison du déséquilibre entre composantes minérale et végétale dans le tissu urbain traditionnel, il est fortement recommandé que les équipements intègrent dans leurs conceptions des plantations.

En cas où l'équipement ne peut pas préserver sa vocation initiale, la commission peut se prononcer sur sa nouvelle fonction, tout en respectant les spécificités originales.

Voir annexe des équipements publics

Article 7 : Servitudes

Les limites des parties assujetties aux servitudes sont indiquées sur le plan d'aménagement et reportées sur la légende dudit document.

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures ainsi qu'au secteur de protection, du Patrimoine historique et archéologiquesont classés comme suit :

7.1. Servitude liée aux infrastructures :

Les servitudes non-aedificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique et de télécommunication doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents.

Les lignes électriques aériennes disposent d'une servitude qui doit être définie selon la nature et le nombre de lignes conformément aux normes arrêtées par les services concernés.

Les conduites d'eau potable doivent être préservées sur toute leur largeur en terrain non-aedificandi, exemptes de toute construction et /ou aménagement de voiries, de collecteurs d'assainissement ou tout autre ouvrage public.

7.2. Servitude non aedificandi liée à la protection du patrimoine historique et archéologique :

Le patrimoine bâti et les sites à préserver porte notamment sur la muraille, les fortifications (sqala, borj et bastions), les lieux de cultes, les éléments urbains (portes, arcs boutants, Fhoula, sabas), les grands souks, la perspective de la voie principale de la médina, les jardins du Mechouar et les places publiques ainsi que l'archipel des iles de Mogador.

Des servitudes non-aedificandi de protection du patrimoine historique et archéologique sont imposées autour des monuments historiques, les fortifications (sqala, borj et bastions), des portes, de part et d'autre des murailles et autour des sites archéologiques conformément aux

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

dispositions réglementaires en vigueur. Pour toutes les constructions existantes et situées au niveau de cette servitude, aucune surélévation n'est permise.

Une servitude non-aedificandi est imposée à tout terrain limitrophe à la muraille sur une profondeur minimale de 2 m, Cette disposition ne s'applique pas sur les constructions autorisées avant la date d'effet de ce Plan d'Aménagement, elle s'applique également à la reconstruction de tout édifice attenant à la muraille qui viendrait à être démoli à l'exception des édifices comme la sqala et les borj qui constituent avec la muraille un ensemble indissociable. Les constructions adossées à la muraille dont la hauteur dépasse celle de la muraille sont interdites de surélévations et sont tenues de mettre leurs ouvertures sur la façade coté muraille en conformité avec les dispositions indiquées dans le cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira. Aucun percement nouveau dans cette façade n'est autorisé. Toutesles modificationsou les extensions demandées à l'état de ces constructions donneront lieu à l'abaissement de leur hauteur au niveau du mur d'enceinte ou à la fermeture d'ouvertures au-dessus de ce niveau défini ou celui reconstitué, dans le cas où celui -ci serait effondré.

Dans ces zones, sont interdites :

- Toute construction nouvelle et extension de construction existante.
- Toute construction à caractère provisoire.
- Les zones non aedificandi doivent être aménagées en tant qu'espaces vert, dégagements, voies, ... etc.

7.3. Servitude non aedificandi protection totale de site, constituée de terrains incultes par nature (terrain rocheux) autour de la médina :

Cette Zone de protection couvre la totalité des terres accidentées impropres à la construction et qui encerclent la médina. (Terrains rocheux, etc.). Toute construction y est interdite.

7.4. Servitude non Altius-Tollendi :

Les zones frappées de servitudes non Altius-Tollendi doivent être indiquées sur le plan d'aménagement ou plan graphique par une représentation graphique appropriée.

Cette servitude concerne le front bâti donnant sur le côté intérieur de la muraille et celui contigu aux monuments historiques (avec une profondeur minimale de 8m), Cette disposition ne s'applique pas sur les constructions autorisées avant la date d'effet de ce Plan d'Aménagement. Les constructions nouvelles, acrotère et parapet de terrasses accessibles compris, ne peuvent dépasser les hauteurs supérieures du niveau du dessus des remparts. Les constructions anciennes peuvent être maintenues et peuvent être autorisées à réaliser des réparations et de l'entretien sous condition d'être soumis à l'approbation des institutions chargées du bâti patrimonial.

7.5. Protection architecturale :

LaMédina d'Essaouira, est soumise aux directives du Ministère de la Culture représenté par ses instances régionales chargé du Patrimoine, à savoir : la Conservation Régionale du Patrimoine, la Conservation de la Médina et la Conservation des Monuments et des sites archéologiques, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

7.6. La servitude de traitement architectural de souk spécialisé :

Les souks spécialisés, repérés par une représentation graphique spécifiquedans le plan d'aménagement ou plan graphiqueet marqués en légende, doivent recevoir un traitement

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

architectural adéquat et inspiré des techniques traditionnelles comme indiqué dans le cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira.

7.7. La servitude de circuit touristique :

Les circuits touristiques sont repérés par un trait spécifique dans le plan d'aménagement ou plan graphique et marqués en légende. Ces circuits doivent bénéficier d'un traitement architectural raffiné et d'une signalétique informative de pointe. Ils constituent des axes drainant des flux importants et abritant une grande partie de l'activité commerciale et des monuments.
Dans ces axes, des mesures doivent être prises pour améliorer leur fonctionnement et leur attractivité :

- Protéger tous les éléments historiques caractéristiques de ces axes ;
- Améliorer et entretenir les devantures des commerces ;
- Faciliter l'accès et respecter les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégager les rues de toute occupation commerciale incompatible de sorte à fluidifier la circulation ;
- Mettre en place les dispositifs de prévention contre les incendies ;
- Réorganiser les différents réseaux de câblage électrique et téléphonique ;
- Doter ces circuits par une signalétique et un mobilier adapté et intégré dans son contexte historique ;
- Mettre en place de petits équipements d'hygiène tels que les toilettes publiques ;
- Promouvoir les activités artistiques dans des espaces dédiés ;
- Promouvoir et signaler les commerces proposant des produits artisanaux authentiques.

7.8. Les zones de jardins publics :

Ces zones sont à aménager comme jardins publics.

7.9. Les aménagements paysagers :

Les zones paysagères sont à protéger. Toutefois, les projets à caractère provisoire s'intégrant dans l'environnement paysager et naturel doivent être soumis à l'approbation des institutions chargées du bâti patrimonial. Ils peuvent assurer de fonctions touristiques.

Article 8 : Accès aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Tous les aménagements des espaces publics doivent prévoir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite par des dispositifs adéquats en se référant à la réglementation en vigueur.
Dans le cadre de restauration des monuments historiques ou réaménagement des équipements publics, des dispositifs et installationsdoivent être prévues pour faciliter l'accès aux PMR.

Article 9 : L'exploitation des sabbats

Le droit de jouissance des sabbats est préservé dans les endroits où il existe déjà sous forme de couverture de ruelle et doit se référer à l'acte de propriété. Toute couverture nouvelle de ruelle

ROYAUME DU MAROC ★ MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ★ AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

sous forme de sabbat ne peut être autorisée que si elle est stipulée dans l'acte de propriété originel de la parcelle ou de la construction.

Article 10 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

10.1. Consistance des projets prévus dans la Médina :

Les projets à l'intérieur de la Médina peuvent être de différents types: restauration, réhabilitation, rénovation, construction nouvelle, aménagement, etc.

Les dossiers d'autorisation de ces projets doivent comporter, en plus des pièces administratives réglementaires et du plan de situation :

- Des plans détaillés des niveaux, des coupes et des façades de l'état existant aux échelles 1/10eme, 1/20eme et 1/50eme comportant la mention « Relevé conforme à l'existant" par les représentants de la commune concernée et les autorités compétentes (Province... etc.) suite à la visite sur terrain ;
- Un dossier photos représentant la bâtisse de l'extérieur et de l'intérieur, ainsi que les maisons mitoyennes.
- Un cahier de prescriptions spécifiques illustré précisant les travaux envisagés et des matériaux à employer, signé par l'architecte auteur du projet et le maitre d'ouvrage
- Un rapport technique du bâtiment existant objet de la demande d'autorisation ainsi que des bâtiments mitoyens, doit être établis par un bureau d'étude spécialisé. Il doit comporter un diagnostic technique détaillé de la structure porteuse horizontales ou verticales (fondations, murs porteurs, poteaux, poutres, dalles, et autres...) et l'étanchéité ainsi que les solutions techniques préconisées pour la réalisation du projet (confortement, consolidation, ou conservation de la structure porteuse).
- L'ingénieur spécialisé doit s'engager à assurer le suivi et le contrôle du projet jusqu'à l'achèvement des travaux et délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité.
- L'accord du conservateur de la Medina est obligatoire pour les projets de constructions des équipements et bâtiments publics.

En cas de demande de démolition, le dossier doit justifier la nécessité de la démolition et doit comporter :

- Soit le projet de rénovation dument conçu selon le règlement d'aménagement et de sauvegarde.
- Soit le projet de désaffection et d'aménagement même provisoire de la parcelle, si le projet n'est pas soumis à autorisation.

Tous les dossiers de demande d'autorisation d'opérations à l'intérieur du périmètre d'aménagement de la Médina (de construire, de réparer, de rénover, de réhabiliter, etc.) doivent induire la sortie sur les lieux de la commission technique chargée de leur instruction. Cette visite systématique permettra d'étudier les données des projets et leur intégration à leurs contextes spécifiques pour pouvoir statuer.

Les projets prévus à l'intérieur de la Médina 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. Toute modification ou transformation doit respecter l'esprit et les formes propres à la Médina d'Essaouira et en aucun cas nuire au voisinage.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Lorsqu'il s'agit de réhabilitation, les projets présentés ne doivent pas comporter des subdivisions de patios ou de pièces d'habitation, pouvant entrainer une forte densité de cohabitation, une promiscuité des logements et une surcharge fonctionnelle des lieux. Les logements projetés doivent être décents, avoir des entrées indépendantes et pouvoir profiter de l'aération et de l'éclairage.

Lesprincipes énumérés ci-dessous doivent être respectés selon les cas :

- Les constructions de grande valeur patrimoniale doivent être proposées au classement et à la restauration.
- Les constructions de modèle ancien doivent être proposées à la réhabilitation.
- Les ruines doivent être désaffectées puis reconstruites ou transformées en placettes ou jardins. En cas de rénovation, les projets doivent s'inspirer du modèle traditionnel (sobriété de la façade, etc.)
- Les constructions menaçant ruine doivent être traitées selon les cas et sur la base des expertises qui doivent être menées par des laboratoires agréés. Elles peuvent faire l'objet de démolition totale ou partielle, de consolidation ou de réparation. Leur traitement doit s'inspirer d'un des modèlesexistants au sein de la Médina (traditionnel ou autres). Leur reconstruction est considérée en tant que rénovation.
- Lorsqu'une décision de démolition est prise les parcelles seront reconstruites en respectant selon les procédures juridiques, règlementation en vigueur.Si l'assiette foncière n'est pas constructible dans le plan d'aménagement ou plan graphiqueelle doit être aménagée en espace public (place, placette, espace vert...).
- Les constructions récentes 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, soit à la rénovation dans une architecture qui s'inspire du modèle traditionnel propre à la médina d'Essaouira.

10.2.Prescriptions architecturales

Les projets de restauration, de réhabilitation, de rénovation ou de construction nouvelle en Médina doivent respecter les prescriptions architecturales indiquées dans le règlement de la zone et des catégories d'interventions pour certaines constructions. Ces prescriptions sont présentées dans le référentiel architectural des modèles architecturaux traditionnels sont conformes aux dispositions ducahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira (enannexe).

Sauf indication contraire stipulée dans les dispositions propres à une zone précise et notamment à la zone de rénovation, la hauteur totalede toute construction ne pourra pas dépasser 14m, au point le plus haut. Soit R+2 (deux niveaux et un RDC) acrotère compris.

Les édifices religieux et culturels feront l'objet de dérogation, tant pour la forme de la toiture que pour la hauteur. Les projets seront soumis à l'appréciation de l'agence urbaine et du conservateur de la Medina.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

10.3.Recommandations architecturales :

10.3.1.Recommandations générales :

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs ...etc.) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (terrasses, retraits...).

Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes, les projets devront respecter les présentes dispositions réglementaires.

Seules les constructions, objets de surélévation ou modification, ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse, et ce après attestation d'un bureau d'étude ou d'un bureau de contrôle, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par le présent règlement ou par le plan d'aménagement ou plan graphique.

Dans le cas d'une contrainte, et si des défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction ontété attestées par un bureau d'étude ou un bureau de contrôle, des travaux de consolidation devront être réalisés au préalable, et confirmés par une attestation du bureau d'étude ou du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité et attestant également que la construction peut supporter la surélévation ou le projet envisagé par le maitre d'ouvrage.

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

10.3.2.Façades :

La protection des façades devra employer les éléments de l'architecture localeauthentique et de prendre en compte l'ordonnancement mitoyen.

Les façades extérieures doivent garder un aspect authentique. Toute intervention doit s'inspirer des façades originelles selon les zones avoisinantes. Les matériaux, les teintes, les couleurs, ...à utiliser doivent s'intégrer dans le paysage historique général et ne doivent en aucun cas avoir un aspect ostentatoire. Les portes, les ouvertures, les devantures, les enduits..., traditionnels seront l'inspiration principale pour toute intervention.

La confection des mortiers et enduits doit être supervisée par un « Mâalem » expérimenté en la matière et agréé par la Maîtrise d'œuvre et le Maitre d'ouvrage.

Il est proscrit dans les façades, l'étalage du linge, les antennes, les paraboles, les climatiseurs ou tout autre artifice qui risque de dénaturer l'aspect des façades extérieures, surtout par les enseignes commerciales et publicitaires.

10.4.Saillies d'éléments de construction (encorbellement et sabbat) :

Il est strictement interdit de réaliser des encorbellements, sauf ceux existants historiquement.
Les sabbats doivent obligatoirement être conservés.

10.5.Clôture :

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Dans certaines configurations particulières, des clôturespeuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère authentique, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Article 11: Espaces libres et plantations

11.1. Caractéristiques des espaces libres :

Les espaces libres doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement de l'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).
Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (place, terrain d'éducation physique, cour d'école ...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres, seules sont admises, les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours ...), ainsi que les circulations de desserte.

11.2. Plantations :

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement paysager et peuvent recevoir des aires végétalisées.

Les espaces verts publics : grands espaces plantés ou non, à usage récréatif ou simplement paysagers, parcs et jardins publics, squares, places plantées... etc., sont indiqués au Plan d'aménagement ou plan graphique et à la nomenclature.

Sur les terrains affectés à ces espaces verts publics, toute construction est interdite.

Article 12 : Prise en compte des enjeux environnementaux

12.1. Le climat :

Les maîtres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers. Trois axes d'action sont à développer :

- Améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage ;

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

- Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager).

Tout nouveau projet est tenu d'intégrer dès sa conception :

- Les principes d'économie d'énergie en privilégiant des matériaux assurant une meilleure efficacité énergétique.
- Le confort thermique, notamment dans les équipements publics.

Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations d'efficacités énergétiques en favorisant des techniques traditionnelles.

Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui profitent au mieux des apports solaires, la ventilation naturelle et de l'utilisation des énergies renouvelables.

12.2. Risques et pollution :

Aucune activité ne sera admise dans la Médina si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou d'explosion.

Aucune activité ne sera admise si elle pourra créer des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

TITRE II

DISPOSITIONS DES INTERVENTIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES LIEES A L'HABITAT

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONEDE RESTAURATION M1

Article 13 : Définition des constructions

La zone de Restauration est répertoriée dans le plan d'aménagement ou plan graphique et de sauvegarde par l'indice « M1 ». Il s'agit des constructions traditionnelles de valeur, encore existantes en Médina mais qui n'ont pas été classées en tant que monuments historiques.

Ces constructions sont composées en majorité de bâtisses et édifices traditionnels ayant pu préserver la totalité ou la majorité des caractéristiques urbaines et architecturales authentiques.

Ces constructions doivent être préservées telles quelles sans modification. Elles peuvent concerner aussi bien les lieux de culte, les établissements scolaires, Zaouias, msids, les fontaines publiques, les ateliers d'artisanat, les fours à pain que les belles demeures d'habitation...

Pour ces constructions, l'avis de la conservation de la Medina 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 peut être effectué par cette conservation, durant toute la période de chantier, de manière inopinée.

L'intervention de restauration peut concerner certaines constructions en dehors de cette zone et qui revêt une valeur architecturale et patrimoniale, après avis la conservation de la Medina.

Article 14 : Interventions autorisées

Dans la zone M1 ne sont autorisées que les interventions suivantes :

- La restauration des constructions existantes ;

Lors de toutes les interventions énoncées ci-dessus il y a lieu de :

- Utiliser des matériaux traditionnels identiques à ceux existants ou similaires ayant les mêmes caractéristiques esthétiques et spécialement pour les façades ;
- Conforter les constructions limitrophes ;
- Assurer le suivi des travaux autorisés par un architecte par un BET compétents ;
- Interdire la création de sous-sol sauf si ce dernier existait initialement.

Toute restauration d'une construction existante doit se conformer à ce qui suit :

- Conservation de la rue avec toutes ses composantes : la voie et les deux parois formées par les façades des bâtisses et les sabbats. Ainsi, le gabarit de la voie ne peut pas faire l'objet de transformation ;
- Préservation de l'organisation spatiale intérieure (patio, chambres principales...) ;
- Maintien de l'entrée dans son emplacement et sa forme initiale ;
- Maintien des façades sur patio avec toutes les composantes architecturales.
- Maintien des façades sur rue et de leur caractéristiques architecturales (portes, fenêtres, Sabas, ouvertures ...), dans leurs emplacement et forme existants ;
- Introduction en cas de nécessité des éléments de confort sanitaires (toilettes, salles de bain), cuisine ;
- Introduction en cas de nécessité d'escalier sans nuire à l'organisation spatiale originelle ;
- Restauration des toitures, terrasses en pente avec tuiles traditionnelles ;
- Préservation des éléments physiques qui gèrent les relations de mitoyenneté et de voisinage ;
- Préservation des encorbellements originaux avec leurs éléments structurels ;
- La préservation de la hauteur originale de la bâtisse sans dépasser R+2.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

La réhabilitation de la fonction dans la zone M1 ne peut se faire que dans les conditions suivantes :

- L'interdiction d'introduction de fonctions et utilisations nuisibles pour le voisinage ou destructrices du bâti traditionnel ;
- Les bâtisses situées au niveau des Derbs en impasses ne peuvent faire l'objet de transformations en équipements d'hébergement touristiquequ'à condition de respecter la loi en vigueur ;
- Les bâtisses situées au niveau des voies passantes principales (tel qu'indiqué au document graphique du présent PAS) peuvent faire l'objet de transformations en maisons d'hôtes, hôtels, restaurants ou bazars à condition de respecter la loi en vigueur ;
- Les projets devraient avoir des façades comportant des éléments architectoniques conformes au cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira ;
- Les bâtisses à vocation touristique et commerciale peuvent, en conformité avec les normes de la loi 61-00 et en cas du respect de la superficie minimale, faire l'objet de transformations en maisons d'hôtes, hôtels, restaurants ou bazars ;

Article 15 : Type d'occupation et d'utilisation interdits

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

- 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, rajouts de locaux humides, 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 16 : Les matériaux et les 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 à l'origine ayant favorisé sa pérennité. 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 maitrise d'œuvre reconnue et approuvés par la conservation de la Medina.

Des éléments de confortement ou de consolidation peuvent être introduits dans les travaux, s'ils sont décidés et agrées par une maitrise d'œuvre reconnue et par la conservation de la Medina.

Article 17 : Traitement architectural des constructions

Le traitement des façades doit respecter les caractéristiques architecturales propres à chaque construction de la Médina qu'elle soit de type traditionnelle (enduits simples, frises, portes, meurtrières, etc.) ou autres.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLESA LA ZONE DE REHABILITATION M2

Article 18 : Définition des constructions

La zone de réhabilitation urbaine, est formée par un tissu dont les bâtisses ont une valeur architecturale du type traditionnel.
Ces constructions sont repérées par l'indice « M2 » sur le plan d'aménagement ou plan graphique.
La réhabilitation de ces constructions vise le respect deleur modèle architectural, traditionnel ou originel mais admet le changement de l'affectation du bâtiment et de la fonction des locaux.

Article 19 : Interventions autorisées

Dans la zone M2, ne sont autorisées que les interventions suivantes :

La réhabilitation des constructions selon les règles suivantes :

- Le maintien de l'organisation spatiale intérieure initiale (patio, chambres principales, ...).
- Le maintien de l'entrée dans son emplacement et sa forme existants.
- Le maintien des façades intérieures lorsqu'elles existent avec toutes les composantes architecturales.
- Le maintien des façades sur rue et de leurs caractéristiques architecturales (portes, ouvertures, Sabas, loggias, balcons, fenêtres ...).
- L'introduction en cas de nécessité des éléments de confort (toilettes, salles de bains cuisines ...).
- Le rajout en cas de nécessité d'escaliers sans nuire à l'organisation spatiale originelle. La largeur des escaliers à construire doit être égale à 1.20 mètre avec des quarts tournants supérieurs ou égaux à 1.73 mètre.
- La reconstruction des ruines.
- La préservation de la hauteur originale de la bâtisse sans dépasser R+2 ;

Lors de toutes les interventions énoncées ci-dessus il y a lieu de :

- Pour les bâtisses ayant pu préserver la majorité de leurs caractéristiques architecturales et constructives (techniques et matériaux de construction), il y'a lieu d'utiliser des matériaux traditionnels identiques à ceux existants ou similaires ayant les mêmes caractéristiques esthétiques et spécialement pour les façades ;
- Pour les bâtisses qui ont déjà perdu leurs caractéristiques architecturales et constructives (techniques et matériaux de construction), il y'a lieu de respecter le cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira ;
- Restaurer les réseaux d'eau traditionnels si ces derniers existent ;
- Conforter les constructions limitrophes ;
- Interdire la création de sous-sol sauf s'ils existent initialement.

Article 20 : type d'occupation et d'utilisation interdits

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

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

- La démolition partielle ou totale de bâtisses qui ont pu préserver des composantes architecturales ou urbaines originelles ;
- L'introduction de fonctions ou utilisations nuisibles au voisinage et destructrices du bâti ;
- La location de la bâtisse à la pièce ou leur morcellement ;
- 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, rajouts de locaux humides, 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 ;
- Toute activité polluante (bruits, odeurs) ;
- Tout dépôt, atelier ou entrepôt de plus de 200 m².

Article 21 : Fonction et modèle architectural

La fonction de ces constructions se fera selon la zone dans laquelle elles se trouvent et son traitement architectural respectera le cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira.

Les constructions traditionnelles nécessitant des aménagements et l'insertion d'équipements et de services pour assurer le bienêtre de ses occupants.
Dans cette zone, les règles suivantes sont à respecter quant aux ouvertures et percements de façade sur emprises publiques ; Le percement de nouvelles ouvertures dans les constructions est autorisé par nécessité d'éclairage et d'aération dues aux travaux de réaménagement et de réhabilitation sous les conditions suivantes :

- Ne pas porter préjudice de quelque nature que ce soit aux règles et mœurs du bon voisinage
- Ne pas nuire à la composition et l'ordonnancement architectural ainsi qu'à l'harmonie de la composition urbaine.
- Se conformer aux dimensions existantes dans la zone
- Les fenêtres anciennes restaurées ou remplacées doivent être semblables à celles d'origine et s'intégrer avec l'ensemble des éléments de façades et des constructions voisines si ces constructions voisines gardent toujours l'aspect authentique.
- En cas où une autorisation de reconstruction est délivrée, la surface totale des ouvertures ne peut dépasser 15% en prenant en considération la typologie de la zone;
- La commission du patrimoine et de veille pourra exiger, le cas échéant, à l'occasion de travaux de confortement ou de reconstruction, la réduction ou la modification d'ouverture ou de percements de façade exécutés ou modifiés contrairement aux éléments de façade spécifiques à la zone et dont l'importance, la forme ou l'aspect sont de nature à porter atteinte à l'homogénéité des lieux.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Article 22 : Matériaux et techniques de réhabilitation

Les matériauxexistants doivent être respectés dans les opérations de réhabilitation. Toutefois l'utilisation de structures en béton armé et en matériaux récents est acceptée à la condition que les plans soient établis et agréés par une maitrise d'œuvre spécialisée (architecte, bureau d'étude, laboratoire, etc.).

Article 23 : prescriptions définies pour l'action de réhabilitation :

Espace et aspect architectural :

Il est interdit :

- De changer la typologie de la bâtisse.
- De transformer ou de modifier les façades intérieures et extérieures.
- De subdiviser ou de couvrir le patio. La couverture pourrait être permise avec un matériau léger, aéré, et mobile.
- De subdiviser horizontalement les volumes des pièces principales.
- De perturber de vis-à-vis des pièces principales.
- Il est aussi permis de créer un patio différentiel à l'étage supérieur de la bâtisse à condition que l'intervention n'affecte pas les pièces principales de la bâtisse.

Relations de mitoyenneté, voisinage, encorbellement et sabbat :

- Le droit de pose de la « gaïza » solive reste toujours valable ;
- Le droit aux sabbats et encorbellements existant demeure inchangé ;
- Toutesabbat ou encorbellement projetés ou repris doit respecter les caractéristiques définies dans le cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira (hauteur, plancher apparent, écartement par rapport à ceux existants dans un linéaire de voie, largeur et surface maximale de l'encorbellement et sabbats, hauteur des consoles...etc.)
- Tout encorbellement ou sabbat jugé par la commission du patrimoine et de veille préjudiciable à la rue ou aux voisins ne sera pas autorisé.

Matériaux :

- Dans la zone de réhabilitation urbaine, les murs extérieurs doivent être en matériaux traditionnels.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RENOVATION « M3 »

Article 24 : Définition de la zone

La zone de rénovation urbaine est située principalement au quartierMellah, caractérisée principalement par un tissu urbain qui ne s'est pas formé et développé dans des conditions normales d'urbanisation. Elle est constituée d'un bâti en grande partie dégradé. **Les bâtisses ayant une valeur considérable architecturale et patrimoniale sont à préserver et à restaurer.**

A l'intérieur de la Médina, il existe encore des ruines avec des amoncellements de gravats et qui affectent l'environnement des lieux. Ces ruines doivent faire l'objet d'une rénovation afin d'assainir le cadre bâti de la Médina.

La rénovation concerne en fait toute construction nouvelle qui a lieu à l'emplacement d'un ancien bâtiment en ruine, en mauvais état ou même en moyen état. Les projets de rénovation devraient avoir des façades comportant des éléments architectoniques conformesau cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira.

L'action de rénovation est autorisée pour une construction qui n'a pas de valeur architecturale particulière ou une ruine à reconstruire. La construction peut être partielle ou globale.

Article 25 : Travaux de désaffection

Dans un premier temps, ces ruines doivent faire l'objet par leurs propriétaires (s'ils sont identifiés) ou à leurs charges (sinon à la charge de la commune d'Essaouira), d'une désaffection totale et d'une évacuation des gravats aux décharges publiques.

De même les constructions menaçant ruine doivent être libérées de leurs occupants et démolies conformément aux prescriptions règlementaires.

L'action de rénovation d'une construction traditionnelle en ruine doit respecter les structures existantes de la bâtisse (murs porteurs, piliers, patio...) sur la base des traces existantes. Dans le cas de rénovation d'une construction sans valeur, il y a lieu d'appliquer ce qui suit :

- Toute construction nouvelle ou adjonction à une construction doit réserver un patio d'une superficie au moins égale à 25 % de la superficie de la parcelle.
- La couverture du patio à la terrasse par toute structure légère, provisoire et translucide est autorisée à condition que cette couverture soit séparée de la construction qu'elle surplombe par un espace libre d'au moins 0,50 mètre (sur tout le contour du patio), assurant une ventilation naturelle du patio.
- Le sous-sol n'est pas autorisé.

Pour réaliser ces travaux une attestation de démolition doit être délivrée par un bureau d'étude agréé et une autorisation de l'arrondissement.

Afin d'éviter tout risque de dégradation des constructions voisines, les travaux de désaffection et ou de démolition peuvent nécessiter des étaiements provisoires ou des consolidations permanentes des constructions voisines.

Article 26 : Fonction et modèle architectural

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

La fonction de ces constructions se fera selon la zone dans laquelle elles se trouvent et son traitement architectural respectera le cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira.

Le plan d'aménagement ou plan graphique incite à respecter le modèle architectural traditionnel avec l'introversion, l'entrée caractéristique (en chicane ou axiale), la façade sobre, les éléments architectoniques, etc.

La largeur des escaliers pour les bâtiments d'habitation à construire doit être égale à 1.20 mètre avec des quarts tournants supérieurs ou égaux à 1.73 mètre.

Toutefois le modèle extraverti est toléré (suivant les modèles propres à la médinad'Essaouira) pour assurer une certaine souplesse à la revalorisation de la Médina et lui permettre de s'adapter aux besoins de la vie contemporaine.

Article27 : Matériaux et techniques de rénovation

L'utilisation des matériaux traditionnels ou récents est autorisée aussi bien pour les structures que pour les finitions. Toutefois l'aspect architectural doit rester simple et s'inspirer des modèles traditionnels, pour s'intégrer harmonieusement dans le cachet de la Médina :

- Pour tous travaux de fondation ou de déblayage ; le maitre d'ouvrage est obligé d'assurer l'étaiement des murs mitoyens traditionnels afin d'éliminer tout risque ou danger.
- Le béton armé ou tout autre matériau de substitution pourrait être utilisé.
- Le mur extérieur doit être revêtu avec un parement traditionnel ou un traitement similaire.
- Si l'action de rénovation est partielle, une indépendance doit être assurée entre les matériaux nouveaux notamment le béton armé et les structures traditionnelles.

CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE REHABILITATION URBAINE SPECIFIQUES INTRAMUROS

Article 28- Définition du secteur

Ces périmètressont des secteurs intramuros importants dans la médina puisqu'il s'agit de places et espaces urbains structurants. Il s'agit de :

- La place Moulay Hassan ;
- La place du Mechouar ;
- La place du marché aux grains ;
- La place Chefchaouni ;
- La place Chrib Atay ;
- Les places du Mellah.

La particularité de ces secteurs est la portée historique, patrimoniale et symbolique ainsi que d'intenses activités sociales et culturelles.

Les prescriptions données dans ce qui suit sont à respecter lors de la réalisation d'une étude sectorielle spécifique à ces zones.

Article 29- Interventions autorisées

Dans cespérimètres, ne sont autorisées que les interventions suivantes :

- La restauration et la réhabilitation des constructions. ;

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

- La reconstruction des ruines en respectant leurs états d'origine et les hauteurs originelles ;
- La restauration et la réhabilitation de commerces et services autour des places conformément au document graphique du plan d'aménagement. ;

Lors de toutes les interventions énoncées ci-dessus il y a lieu de:

- Utiliser des matériaux traditionnels identiques à ceux existants ou similaires ayant les mêmes caractéristiques esthétiques et spécialement pour les façades
- Conforter les constructions limitrophes
- Assurer le suivi par un architecte et un ingénieur agrées
- Interdire la création de sous-sol sauf si ce dernier existait initialement.
- Préserver le pavage traditionnel de la place.
- Préserver les hauteurs originales, autorisées ou celles ayant une grande valeur historique.

Article 30- Restauration des constructions existantes

Toute restauration d'une construction existante doit se conformer à ce qui suit :

- Maintien de l'organisation spatiale intérieure initiale (patio, chambres principales, ...) ;
- Maintien de l'entrée dans son emplacement et sa forme existants ;
- Maintien de la façade traditionnelle et de ses caractéristiques architecturales (portes, ouvertures, Sabas, loggias, balcons, fenêtres etc.) ;
- Introduction en cas de nécessité des éléments de confort sanitaires (toilettes, salles de bains cuisines etc.) ;
- Rajout en cas de nécessité d'escaliers sans nuire à l'organisation spatiale originelle. La largeur des escaliers à construire doit être égale à 1.20 mètre avec des quarts tournants supérieurs ou égaux à 1.73 mètre.

CHAPITRE VIII- ACTIONS COMMUNES A TOUS LES PERIMETRES DE REHABILITATION URBAINE

Article 31: La reconstruction des ruines

a- <u>parcelles dont l'organisation spatiale initiale est relevable</u>

Toute reconstruction doit se conformer à ce qui suit :

- Constituer un reportage photographique significatif de la ruine ;
- Effectuer un relevé de l'état existant et des différents éléments permettant de reconstituer l'organisation spatiale initiale ;
- Maintenir l'organisation spatiale initiale (emplacement des portes, pièces principales ...) ;
- Reconstruire les Sabas si leur existence est prouvée dans le cas où ces dernières ne présentent pas de gêne pour la circulation ;
- Interdire tout morcellement de la parcelle d'origine.

b- <u>parcelles dont l'organisation spatiale initiale n'est pas relevable</u>

i) Parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 100 mètres carrés

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'URBANISME DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Toute reconstruction doit se conformer à ce qui suit :

- Interdire tout morcellement de la parcelle.
- Prévoir un patio ayant une superficie minimale de 25% de la parcelle et 5m de côté minimum.
- Prévoir l'ouverture, l'éclairage et l'aération principaux à partir du patio.
- Prévoir une largeur minimale de 2,20 m pour les pièces principales
- Prévoir une hauteur totale y compris acrotère à 14m et R+2.
- Prévoir des ouvertures sur rue conformément au cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira, lesdites ouvertures doivent être conçu de manière à éviter qu'elles soient en face des ouvertures des bâtisses opposées.

ii) parcelles dont la superficie est inférieure à 100 mètres carrés

Toute reconstruction doit se conformer à ce qui suit :

- Interdire tout morcellement de la parcelle ;
- Prévoir un patio ayant une superficie minimale de 25% de la parcelle tout en respectant un minimum de 15 m2 de surface et de 3m de côté inférieur.
- Prévoir un seul logement sur les deux niveaux ;
- Prévoir une largeur minimale de 2,20 m pour les pièces principales ;
- Prévoir une hauteur totale y compris acrotère à 14m et R+2 ;
- Prévoir des ouvertures sur rue conformémentaucahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira, lesdites ouvertures doivent être conçues de manière à éviter qu'elles soient face à des ouvertures des bâtisses opposées ;
- Se conformer aux remarques et observations de la commission du patrimoine et de veille en matière de conception du projet et de dimensionnement du patio.

Article32- La surélévation :

Toute surélévation doit se conformer à ce qui suit

- Maintenir le patio et l'organisation spatiale du RDC pour l'étage à construire. ;
- Maintenir les façades intérieures du RDC avec toutes leurs composantes pour l'étage à construire ;
- Se conformer au cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouirapour les ouvertures des façades extérieures ;
- Maintenir la structure porteuse du RDC pour l'étage à construire ;
- Prévoir des éléments de confort sanitaires propres à chaque niveau dans le cas de constructions bi familiales ;
- Prévoir une hauteur totale y compris acrotère de 14m et R+2.

Pour les commerces et services donnant directement sur les places ou sur les grands axes ou ceux adossés aux bâtisses ayant le droit de vue, il n'est pas prévu de surélévation.

Article33- L'Ouverture de commerces

Toutes les zones (M1, M2 et M3) peuvent recevoir du commerce de proximité.

ROYAUME DU MAROC ★ MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ★ AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Les bâtisses pouvant accueillir des commerces au rez-de-chaussée sont celles situées autour des places ou situés dans les rues où il est permis l'ouverture des commerces.

Tout projet d'ouverture de commerce doit se conformer à ce qui suit :

- Interdire l'utilisation des niveaux supérieurs (étages) pour les commerces ;
- Interdire l'utilisation ou l'aménagement des patios et arcades ;
- Interdire la surélévation des RDC commerciaux adossés aux bâtisses ayant le droit de vue ;
- Aménager uniquement le volume occupé par les pièces et espaces donnant sur la rue commerciale avec une hauteur sous plafond de 3.30 m ;
- Maintenir l'accès de la construction dans son emplacement et sa forme initiaux.

Article 34- Dispositions applicables aux constructions proposéesà la consolidation

1. Définition Des Constructions

Il s'agit de toute construction ou installation de quel type qu'elle soit où les conditions minimales de logement ne sont pas présentes, ou menaçant ruine dont l'effondrement total ou partiel peut porter atteinte à la sécurité de ses occupants, de ses exploitants, à celle des passants ou des bâtiments avoisinants, même non- contigus.

Ces constructions ne remplissent plus les garanties de solidité et de stabilité nécessaires en raison du délabrement d'une de ses composantes principales intérieures ou extérieures ou du fait de son édification sur un terrain exposé aux risques.

Ces constructions doivent faire l'objet d'une démolition partielle ou totale et/ou d'une consolidation ou d'une réhabilitation. Une expertise technique doit être menée pour diagnostiquer l'état de dégradation et fixer les types d'intervention à mener et ce, en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur.

2. Interventions autorisées

Pour ces bâtisses, sont autorisées que les interventions suivantes :

- La réhabilitation des constructions existantes ;
- La reconstruction des ruines et des constructions menaçant ruine respectant leurs états d'origine avec leurs hauteurs originelles.

Pour toutes les interventions énoncées ci-dessus il y a lieu de :

- Étayer les constructions limitrophes lors des opérations de démolition et de construction.
- Utiliser les matériaux appropriés pour les constructions.
- Respecter le cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira
- Assurer le suivi des travaux par un architecte et un ingénieur agrées selon le cas.
- Interdire la création de sous-sol.

3. Mesures d'intervention

La responsabilité de l'entretien des bâtiments incombe à leurs propriétaires, qu'ils soient des personnes physiques ou morales, publiques ou privées.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Toutefois, s'il est constaté que l'état du bâtiment, exige une intervention pour conjurer un danger grave et imminent, le président du conseil de la commune d'Essaouira doit prendre les mesures conservatoires d'urgence nécessaires à cette fin, et ce, selon les conditions et modalités prévues par la réglementation en vigueur.

L'inventoriage ainsi que le constat de l'état de ces constructions interviennent à la suite d'une expertise technique spécialisée effectuée par les services de l'administration compétente. La commission du patrimoine et de veille. A la lumière de ladite expertise, le président du conseil de la commune ou la personne déléguée par lui à cet effet prend des arrêtés relatifs au renforcement ou à la démolition du bâtiment menaçant ruine.

En cas de risque d'effondrement, l'évacuation des occupants doit intervenir immédiatement selon les procédures administratives et juridiques en vigueur.

La consolidation, l'étaiement ou toute mesure d'urgence au niveau de la construction en question et des constructions voisines à risque doit être menée par une maitrise d'œuvre spécialisée et doit respecter les caractéristiques architecturales de la bâtisse et de la Médina afin d'éviter de surcharger la bâtisse par des structures extérieures non adaptées, d'aspect lugubre.

En cas de rénovation, le projet à réaliser doit s'inspirer du modèle architectural traditionnel (patio central, entrée caractéristique (en chicane ou axiale), façade sobre, éléments architectoniques) de la Médina en harmonie avec le voisinage.

4. Matériaux et techniques de consolidation

Pour des raisons techniques et esthétiques, l'emploi de matériaux traditionnels est obligatoire pour la consolidation et la reprise des structures verticales et horizontales et des fondations en sous-œuvre (homogénéité des matériaux, facilité de raccommodage, ...).

Cependant, lorsque les techniques traditionnelles se révèlent inadéquates, le recours à l'utilisation des techniques et matériaux modernes peut être toléré.

5. Traitement architectural des constructions

Les projets de consolidation doivent respecter les prescriptions contenues dansle cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira, joint en annexe ou intégré dans le présent règlement.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES NON LIEES A L'HABITAT

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HAMMAMS ET AUX FOURS TRADITIONNELS EXISTANTS

Article35 : Définitiondes constructions

Les bains maures (hammams) et les fours traditionnels (ferranes) sont des équipements collectifs d'intérêt général qui peuvent être présents aussi bien sur les axes principaux que dans les ruelles des secteurs résidentiels.

Ces bâtiments doivent respecter les hauteurs authentiques existantes, préserver le cas échéant, les voûtes, les coupoles, les façades marquées par des portes à arc brisé outrepassé et types d'entrées en chicane ou axiale... etc.

Article 36 : Type d'utilisation interdite

Toute intervention doit éviter d'engendrer :

- Mauvaise évacuation des eaux usées pouvant propager de l'humidité à toutes les constructions du voisinage.
- Mauvais dégagement des fumées pouvant polluer l'environnement et noircir les constructions limitrophes. Les conduits de fumée sont souvent bas et ne dépassant pas les faitages du cadre bâti et ne disposant pas de chambre à suie.
- Les logements destinés à l'habitat au-dessus de ces équipements, pour les logements existants (autorisés selon les lois) avant l'entrée en vigueur de ce plan d'aménagement, il faut prévoir les mesures sécuritaires indispensables pour la protection de ces derniers contre tout accident lié à la nature de l'activité de ces équipements, toutefois, il y a lieu de réhabiliter la fonction de ces logements vers celle liée aux fours et hammam ;
- Dépôt de bois et autres combustibles dans les ruelles.

Article 37 : Types d'intervention

Tout projet de restauration, réhabilitation ou rénovation des édifices existants devra :

- Au niveau architectural se baser sur les caractéristiques des équipements existants : hauteur, volumes des façades, ... etc ;
- Au niveau fonctionnel se munir de tous les éléments qui protègent l'environnement et le cadre bâti voisin comme un joint d'étanchéité avec les constructions limitrophes, un bon système d'évacuation des eaux usées, un conduit de fumée plus haut que les constructions voisines avec une chambre à suie, etc.

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Article 38 : L'ouverture de l'espace à l'investissement touristique

Dans la zone M1, dans la partie nord de la zone M2 (au nord de la rue Istiklal) et sur la bande adjacente à la partie maritime de la muraille dans le quartier Al-Mallah, peuvent recevoir seulement des établissements touristiques type maison d'hôtes première catégorie ou équivalent.
Les autres zones d'habitat peuvent recevoir des établissements touristiques de toute catégorie confondue.
Ceci en respectant les dispositions et les lois en vigueur et notamment ceux fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions (Décret n° 2-14-499 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles 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 article 3.1.9.2.

Article 39 : Hauteurs maximales des constructions.

La hauteur des constructions ne peut dépasser 14m et R+2 dans le secteur, à l'exception des constructions autorisées selon la loi en vigueur avant la date d'effet de ce plan ; y compris les hauteurs des parapets des terrasses dont la hauteur maximale est 1.2m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.20m.
La largeur des escaliers pour les bâtiments d'habitation à construire doit être égale à 1.20 mètre avec des quarts tournants supérieurs ou égaux à 1.73 mètre.

Article40 : Conditions de création des équipements d'hébergement touristique

L'installation ou l'extension d'activités hôtelières autorisées par le plan d'aménagement restent soumise à l'autorisation des autorités compétentes conformément à la réglementation en vigueur. Cette autorisation peut être subordonnée à la réalisation de travaux ou au respect de dispositions de nature à éliminer les nuisances, de toutes natures, créées par l'activité ou encore la gêne causée au voisinage par les conditions de fonctionnement.

Ces constructions 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.

Ces constructions font désormais partie du paysage de la Médina. Afin de prévenir toute atteinte au cachet architectural des lieux, des plans et relevés architecturaux de l'existant fait par un architecte, doivent être joints à toute demande d'autorisation de construire.

Ainsi, tout projet d'hébergement touristique doit respecter l'architecture des lieux. Les regroupements des parcelles ou demeures est permis cependant, leur morcellement est strictement interdit.

La création des équipements d'hébergement touristique est conditionnée au préalable par :

- L'accord des mitoyens de part et d'autre et en vis-à-vis, sauf si le mitoyen et aussi unéquipement d'hébergement touristique ;

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

- Respecter la réglementation en vigueur relative à la proximité par rapport aux lieux saints et de cultes et des pratiques culturelles locales ;
- 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.

Article 41 : Type d'occupation et d'utilisation interdits

Sont interdits les éléments suivants :

- La modification de l'organisation intérieure de la construction (introversion, distribution des pièces, galeries, garde-corps, halqa, etc.) ;
- La division des pièces principales qui peut entrainer 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 ;
- Le rajout inconsidéré de locaux humides (SDB, Douches, WC, etc.). Ces locaux peuvent être autorisés s'ils n'affectent pas l'organisation spatiale de la maison et s'ils sont réalisés avec des moyens techniques qui empêchent tout risque d'humidité ;
- L'exploitation non conforme de la terrasse ;
- Le changement de la structure traditionnelle existante par une structure en béton armé ;
- Toute atteinte au caractère patrimonial de la construction.

Article 42 : Mesures d'intervention

Les projets d'équipements d'hébergement touristique au cas où elles sont à réaliser par la réhabilitation de constructions existantes, doivent respecter le caractère patrimonial de ces constructions conformément au référentiel architectural.
Dans le cas de constructions nouvelles, les édifices doivent être introvertis et doivent s'inspirer du modèle traditionnel environnant et utiliser les éléments architectoniques de la Médina conformément au cahier de prescriptions architecturales de la Médina d'Essaouira.

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE NATURELLE

Article 43 : Définition de la zone.

La Zone de réserve naturelle est une zone de protection de site totale constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages naturels.
La Zone de réserve naturelle est soumise à une servitude non aedificandi. Sont interdits dans cette zone, toute type de construction, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PORTUAIRE ZP

Article 44 : Définition de la zone

La zone portuaire ZP est réservée au port d'Essaouira, qui fait partie de l'histoire de la ville et constitue un grand intérêt historique (abritant la sqala du port), paysager et économique.
Elle fait partie de la zone tampon de la Medina d'Essaouira.
Tout projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à la commission de la médina et notamment l'avis favorable des services de la culture et le conservateur de la Medina pour les dispositions architecturales (hauteurs, éléments architectoniques et les matériaux utilisés...),

Article 45 : Type d'occupation et d'utilisation interdits

Sont interdits les éléments suivants :

- Les logements
- L'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les restaurants
- Toute construction non liée directement aux activités du port
- Toute construction ne respectant plus un recul minimal de 10m de la Sqala du port

Article 46 : Hauteur maximale des constructions

Toute nouvelle construction indispensable au fonctionnement du port ne doit pas dépasser un seul niveau (4 m), à l'exception de la composante commerciale appelée (halle au poisson) qui peut attendre 5.5m de hauteur pour des raisons techniques, et doit être soumise à une autorisation du conservateur de la Medina.

Article 47 : Mesures d'intervention

Les projets situés dans la zone portuaire doivent respecter le caractère patrimonial du port historique, à travers l'utilisation des matériaux traditionnels et des éléments architectoniques authentiques, conformément au cahier de prescriptions architecturales de la Medina d'Essaouira.
Dans le cas où le fonctionnement du projet nécessite l'utilisation des matériaux nouveaux, on peut tolérer une structure mixte à condition de garder l'aspect traditionnel des façades extérieures et ce après avis du conservateur de la Medina.

CHAPITRE XIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TAMPON

Article 48 : Définition de la zone

Une servitude de zone tampon autour de la médina et indiquée par un graphisme approprié sur le plan d'aménagement, elle est soumise à l'obligation de recueillir l'avis du département chargé du patrimoine et des affaires culturelles pour tout projet de construction de modification ou de création d'un lotissement ou groupe d'habitations. Le front bâti donnant sur la muraille de la médina sur une profondeur de 100 m ne doit pas dépasser 5,50 m et RDC. Toutefois, les constructions et lotissement autorisées avant l'entrée en vigueur de ce présent règlement gardent leurs hauteurs.
Il y'a lieu de noter que la zone tampon concerne la zone portuaire, le côté Nord de la muraille de la médina et autours de l'ile Mogador

CHAPITRE XIV : ZONE ADMINISTRATIVE DU PORT

Article 49 : Définition de la zone

La zone administrative du port contient plusieurs équipements, qui feront l'objet d'un réaménagement relatif au nouvel aménagementdu port et aux besoins de fonctionnement, cette intervention sera inscrite dans le cadre d'une rénovation de la zone contigüe au port, et qui accueillera une zone Administrative, une salle polyvalente (équipement socio culturel) et une zone dédiée aux activités commerciales.

Tout équipement faisant partie de cette zone doit :

- Respecter un recul minimal de 3m par rapport à la Sqala, ainsi que toutes les composantes du monument historique ;
- Ne pas dépasser la hauteur de la muraille ;
- Respecter l'utilisation des matériaux traditionnels et des éléments architectoniques authentiques ;

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

ANNEXES

DEFINITIONS
LISTE DES VOIES PARKINGS PLACES ESPACES VERTS ET EQUIPEMENTS

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

DEFINITIONS

CLASSEMENT

Les constructions de grande valeur, historique ou architecturale, doivent faire l'objet d'un classement en tant que monuments historiques par le Ministère de la Culture. L'Inspection des Monuments Historiques aura la charge d'identifier les bâtisses concernées et d'établir les fiches techniques détaillées pour justifier le choix et effectuer les différentes étapes de la procédure de classement. Aucun projet ou intervention (sauf celles relative à la stabilisation) n'est permise après identification d'un bâtiment de grande valeur et déclenchement de la procédure de classement selon les dispositions réglementaires en vigueur.

OPERATION DE RESTAURATION

La restauration est une opération qui doit respecter l'état des lieux, les matériaux et les vestiges existants. Le changement d'affectation de l'édifice et de la fonction de ses locaux ne doit pas entrainer de modifications importantes dans la composition volumétrique et architecturale du bâtiment. La restauration doit utiliser les mêmes matériaux avec lesquels a été bâti l'édifice pour maintenir la stabilité des structures. La restauration devra reprendre aussi les mêmes techniques de construction maçonnerie, etc.

OPERATION DE REHABILITATION

La réhabilitation vise le respect du modèle architectural, traditionnel ou colonial, mais admet le changement de l'affectation du bâtiment et de la fonction des locaux. Pour le type traditionnel, il est sollicité de respecter le modèle architectural avec l'introversion, l'entrée en chicane ou axiale, la façade sobre, les éléments architectoniques, les couleurs etc.
Pour les bâtiments de type récent, les projets devraient avoir des façades simples et comporter des éléments architectoniques des modèles traditionnelspropres à la médina d'Essaouira et utiliser si possible les matériaux existants sachant que les structures en béton armé et en matériaux récents sont acceptées.

OPERATION DE RENOVATION

La rénovation concerne toute construction nouvelle qui a lieu à l'emplacement d'un ancien bâtiment en ruine, en mauvais état ou même en moyen état. Les projets de rénovation devraient avoir des façades simples et comporter des éléments architectoniques des modèles traditionnels.

LA PRESERVATION :

S'applique aux bâtiments patrimoniaux sans valeur particulière, dont la dégradation est avancée. Elle consiste à protéger, à stabiliser et à entretenir la majorité des éléments qui subsistent dans un bâtiment patrimonial (volumes, matériaux, éléments décoratifs, etc.). La préservation permet de conserver le caractère patrimonial du bâtiment, mais prend en compte les besoins actuels des occupants, les matériaux et les savoir-faire disponibles. Elle contribue ainsi à maintenir la qualité du patrimoine bâti.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

LA CONSTRUCTION NOUVELLEs'applique aux terrains nus. Elle devra renouveler les différentes composantes du bâtiment préexistant en tenant compte de son caractère patrimonial et respecter les conditions établies par l'ordonnance spécifique (en ce qui concerne les dimensions et rythme des ouvertures, les hauteurs, les formes, les volumes, etc. La réglementation ne serait pas excessivement restrictive, les projets devraient être inscrits dans la perspective de la contemporanéité et sur la base de la compréhension des spécificités du lieu et de l'histoire, le tout en évitant les postures de codification excessive, d'indifférence absolue, d'« imitation» radicale ou de distorsion historique.

L'aménagement d'espaces publics (places, placettes, jardins) ne sera pas basé sur des critères d'« imitation» des éléments de composition et d'ornementation de la Médina. Il devra être conçu dans la perspective de la contemporanéité, en prenant en compte la « lecture historique des lieux ». Les démolitions de maisons menaçant ruines feront l'objet de ces aménagements dans l'attente d'une éventuelle reconstruction ou acquisition de la commune pour cet effet.

La Dé-densification s'applique aux constructions sur-occupées nécessitant une intervention de l'état pour opérer une mise à niveau avec, soit un relogement d'une partie de la population occupante soit un relogement total avec réaffectation du bâtiment. Le relogement sur place ne pourra se faire que dans le respect des règlements à savoir, taille des pièces, équipements du logement (WC, salles d'eau, cuisine, etc.), hygiène, (éclairage, aération, accessibilité, etc.)

La consolidation des bâtiments s'avère nécessaire pour les bâtiments connaissant des problèmes de structures légers et ne présentant pas de danger pour les voisins et les passants.

Le confortement s'adresse aux constructions connaissant des problèmes structurels sérieux, ne nécessitant pas la démolition et qui risquent de porter préjudice aux voisins et au public.

L'étaiement est prévu pour les constructions menaçant ruines mais présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

La démolition est prévue pour les constructions menaçant réellement ruines et ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial. Au sein de la Médina, cette constatation doit se faire en présence de l'inspection des monuments historiques.

D'une manière générale, les projets prévus à l'intérieur de la Médina 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.

Lorsqu'il s'agit de**réhabilitation, de préservation, de rénovation ou de constructions nouvelles**, les projets présentés ne doivent pas comporter des subdivisions de patios ou de pièces d'habitation, pouvant entrainer une forte densité de cohabitation, une promiscuité des logements et une surcharge fonctionnelle des lieux. Les logements projetés doivent être salubres, avoir des entrées indépendantes et respecter les normes d'aération et d'éclairage.

Aussi, les principes suivants sont à respecter :

- Les constructions de grande valeur sont proposées à l'inscription, au classement ou à la restauration. Sur la base d'une liste établie à l'issue de l'étude et **à la demande de classement faite par un tiers,** le département de la Culture se chargera de faire 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 type traditionnel sont proposées à la réhabilitation ou à la préservation.
- Les constructions récentes disséminées au sein du tissu traditionnel sont proposées soit à la réhabilitation soit à la rénovation en s'inspirant du modèle traditionnel.
- Les ruines doivent être, de manière impérative, désaffectées. Si elles font l'objet de demandes d'autorisation, les projets de reconstruction doivent, selon le cas, s'inspirer du modèle architectural propre à la médina d'Essaouira. Si elles ne font pas l'objet de demandes d'autorisation, elles doivent être aménagées, même de manière provisoire, en

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

placettes ou en jardins pour contribuer à la mise à niveau de la Médina. Leur reconstruction est considérée comme étant une opération de rénovation.

- Les constructions menaçant ruine doivent être traitées sur la base des expertises menées par un laboratoire agréé accompagnées de celle de l'Inspection des Monuments Historiques. Elles peuvent faire l'objet de démolition totale ou partielle, de consolidation ou de réparation. Leur traitement doit s'inspirer du modèle du secteur dans lequel elles se trouvent. Leur reconstruction est assimilée à une opération de rénovation.
- Les constructions trop densément occupées doivent être allégées, moyennant des opérations de relocalisation et transformées en bâtiments conformes aux normes. (Opération de remise à niveau urbain)

En raison de la gravité des trois dernières catégories de constructions (ruines, menaçant ruine et denses) et de leur impact négatif sur la Médina, les opérations préconisées doivent être réalisées impérativement par les intéressés eux-mêmes et à défaut par l'administration, à leurs charges, selon des procédures règlementaires.

- **CONSISTANCE DES DOSSIERS D'AUTORISATION :**

Les dossiers d'autorisation de construire, de modifier ou de réparer qui seront déposées devront comporter, en plus des pièces administratives réglementaires et du plan de situation :

- Des plans des niveaux, des coupes et des façades de l'état existant à l'échelle 1/50 et des détails aux échelles 1/20 et 1/10 ;
- Un dossier photos représentant la bâtisse de l'extérieur et de l'intérieur ainsi que les maisons mitoyennes ;
- Une note technique de description des pathologies constatées, des travaux envisagés et des matériaux à employer.

CONSISTANCE DES DOSSIERS D'AUTORISATION INTÉGRANT DES DÉMOLITIONS :

En cas de demande de démolition, le dossier doit justifier la nécessité de la démolition et l'accord préalable de l'Inspection des Monuments Historiques et doit comporter :

- Un dossier photo de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment et du voisinage et un procès-verbal de visite visé par l'inspecteur des Monuments Historiques, accompagnés :

  ✓ D'une attestation de démolition délivrée par un bureau de contrôle ;

  ✓ Du projet de rénovation dûment conçu selon le règlement d'aménagement et de sauvegarde.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

-LISTE DES VOIES PARKINGS PLACES ESPACES VERTS ET EQUIPEMENTS.

- **LES VOIES**

VOIES DESIGNATION	ETAT		LOCALISATION
	CAROSSABLE	PIETONNE	
Rue N°01		X	AVENUE ZERKTOUNI
Rue N°02		X	AVENUE ISTIKLAL
Rue N°03		X	AVENUE OQBA IBN NAFIE
Rue N°04		X	RUE MOHAMMED EL QUORRI
Rue N°05		X	RUE ABDELAZIZ EL FACHTALI
Rue N°06		X	RUE OUJDA
Rue N°07		X	RUE SIDI MOHAMMED BEN ABDELLAH
Rue N°08		X	RUE EL ATTARINE
Rue N°09		X	RUE LAALOUJ
Rue N°10		X	RUE SEQQUALA
Rue N°11		X	RUE IBN ROCHD
Rue N°12		X	RUE LE CAIRE
Rue N°13		X	RUE TOUAHEN
Rue N°14		X	RUE KOEIT
Rue N°15		X	RUE CEBTA
Rue N°16		X	RUE DERB ABDESSAMIE
Rue N°17		X	RUE EL MELLAH
Rue N°18		X	
Rue N°19		X	RUE DOUKKALA
Rue N°20		X	
Rue N°21		X	RUE BOUTOUIL
Rue N°22		X	RUE ANNASR
Rue N°23		X	RUE JBALA
Rue N°24		X	
Rue N°25		X	RUE SYAGHINE
Rue N°26		X	RUE KHABAZINE
Rue N°27		X	RUE SIDI EL GHAZI
Rue N°28		X	RUE IBN KHALDOUNE
Rue N°29		X	RUE BAGHDAD
Rue N°30		X	RUE MOULAY SMAIL
Rue N°31		X	RUE EL MORABITINE
Rue N°32		X	RUE CHBANATE
Rue N°33		X	RUE EL HOURIYA
Rue N°34		X	RUE AGADIR
Rue N°35		X	RUE D'ALGERIE
Rue N°36		X	RUE D'IRAK
Rue N°37		X	RUE CADI AYAD

- **LES PARKINGS**

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

DESIGNATION	LOCALISATION	SURFACE(M²)
Pa1 (existant à réaménager)	A côté du port Bab El Menzeh	2906.28

- **LES PLACES**

DESIGNATION	LOCALISATION	SURFACE(M²)
PL 1 (existante)	Place Moulay Al Hassan	8953.31
PL 2 (existante)	Place Chefchaouni	382.82
PL 3 (existante)	Place Chrib Atay	912.53
PL 4 (existante)	Place marché aux grains	492.47
PL 5 (existante)	Aboutissement Mohammed ben Abdellah	280.44
PL 6 (à créer)	Place Mellah	456.67
PL 7 (à créer)	Place Mellah	557.20

- **LES ESPACES VERTS**

ESPACES VERTS PUBLICS		
DESIGNATION	LOCALISATION	SURFACE(M²)
EV1 (existant)	Près du port et place Moulay El Hassan	3061.43
EV2 (à restaurer)	Méchouar	1264.65
EV3 (existant)	Méchouar	1220.90
EV4 (existant)	Méchouar	1321.69
EV5 (existant)	Méchouar	429.52
EV6 (A créer)	Mellah	229.02

- **LES EQUIPEMENTS de CULTE**

1. **SYNAGOGUES**

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
SY 1	DerbZiri Ben Attia	SlatAttia DAR DAKIRA	430.82
SY 2	Rue El Mellah	Semmara	171.27
SY 3	Aboutissement Mohammed ben Abdellah	SlatLkahhal	127.58
SY 4	Rue El Mellah	Haimpinto	99.87

2. **EGLISES**

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
Eglise fransiscaine	Rue Ibn Zohr		313.93

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

3. Mosquées

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
Mos 1 (existante)	Place Moulay El Hassan	Mosquée Al Kasbah	1085.16
Mos 2 (existante)	Av Al Istiqlal	Mosquée Ben Youssef	2496.59
Mos 3 (existante)	Av Al Istiqlal	Mosquée El Souk	312.33
Mos 4 (existante)	Rue Sidi Mohammed Ben Abdellah	Mosquée Chidmi	134.23
Mos 5 (existante)	Rue Sidi Mohammed Ben Abdellah	Mosquée Msiguina	178.10
Mos 6 (existante)	Rue Touahen	Mosquée Ali Ben Daoud	170.90
Mos 7(existante)	Rue de Zayanne	Mosquée Haha	472.89
Mos 8 (existante)	Rue Ennasr	Mosquée Jbala	174.32
Mos 9 (existante)	Rue Mohammed el Qorri	Mosquée Rehhala	170.77
Mos 10 (existante)	Rue IbnKhaldoune	Mosquée Bouakher	393.81
Mos 11 (existante)	Rue IbnKhaldoune	Mosquée Sidi Abdellah ou Omar	201.64
Mos 12 (existante)	Rue daraa	Mosquée El Affara	74.81
Mos 13 (existante)	Rue d'Agadir	Mosquée Ahl Agadir	113.12

4. Zaouias et sanctuaires

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
Za1	Av Al Istiqlal	Zaouiat sidi cheikh	153.63
Za 2	Av Al Istiqlal	ZaouiatTijania	99.96
Za 3	Rue Sidi Mohammed Ben Abdellah	ZaouiatKadiria	363.75
Za 4	Rue Sidi Mohammed Ben Abdellah	Zaouiatkettania	254.39
Za 5	Rue Touahen	ZaouiatGnaoua	262.04
Za 6	Rue Touahen	ZaouiatRma	93.50
Za 7	Av Mohammed zerktouni	ZaouiatRegraga	329.88
Za 8	Av Mohammed zerktouni	ZaouiatDerkaoua	267.53
Za 9	Rue d'Agadir	ZaouiatNaciria	196.09
Za 10	Rue Ouezzane	Zaouiat OUAZZANIA	223.65
Za 11	Rue IbnKhaldoune	ZaouiatHmadcha	222.68
Za 12	Rue Sidi El Ghazi	Zaouiat Sidi El Ghazi	61.40

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Za 13	Rue Sidi El Ghazi	ZaouiatAissaoua	85.29
Za 14	Rue Ali Ben Abi Taleb	Zaouiat Sidi Lahsen	105.84
Za 15	RueChbanat	Zaouiat Sidi Bounou	64.34
Za 16	Rue Iraq	Zaouiat Sidi El Jazouli	113.00
TOMBEAUX			
Tomb1	Rue d'Agadir	Tombeau Sidi Abdellah	74.72
Tomb2	Rue Ali ben abdellah	Tombeau Sidi Abdaim	44.81
Tomb3	Rue Sidi Magdoul	Tombeau Sidi Magdoul	23.17

5- Cimetières

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
Cim 1	Ile de Mogador	-	17 331.85
Cim 2	Ile de Mogador	-	4242.69

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
A1.e (existante)	Sur avenue du caire	Délégation provinciale du tourisme	197.46
A2.e (existante)	Sur l'avenue Oqbah Ibn Nafi	Délégation provinciale des affaires islamiques	278.76
A3e (existante)	Place Chefchaouni	Commissariat de police	91.58
A4.e (existante)	Place Moulay El Hassan	Agence ONEE	161.80

- **LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT**

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
E1.e (existante)	Ibn Khaldoune rue Mohammed El Qourri	Ecole et établissement préscolaire	972.49
E2.e (existante)	Derb Dar Dheb	Ecole	262.63

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

- **LES EQUIPEMENTS DE SANTE**

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
CS 1 (à créer)	Rue de Zayanne	Centre de Santé et centre d'addictologie	973.74

- **LES EQUIPEMENTS CULTURELS**

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
EQ.cu.e1 (existant)	Rue Laalouj	Musée Mohammed ben Abdellah	506.61
EQ.cu.e2 (existant)	Rue Laalouj	Institut Français Ex consulat de France	368.80
EQ.cu.e3 (existant)	Rue Rif	Conservatoire Ex consulat d'Espagne	267.91
EQ.cu.e4 (existant)	Rue Squala	Cinéma Skala	131.88
EQ.cu.e5 (existant)	Rue le Caire	Dar Souiri	557.70
EQ.cu.e6 (existant)	Place Moulay El Hassan	Espace de culture et de créativité	255.79
EQ.cu.e7 (existant)	Place Moulay El Hassan	Salle polyvalente	1064.28
EQ.cu.e08 (à créer)	A côté du Souk aux grains	Centre de services pour les jeunes	400

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

- **LES EQUIPEMENTS A VOCATION ARTISANALE ET TOURISTIQUE**

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
EQ.e1 (existant)	Bab Marrakech	Ensemble artisanal et musée Dar Al Araar.	2318.29
EQ.e2 (A créer)	Rue le Caire	Centre d'interprétation du patrimoine	332.04
EQ.e3 (existant)	Rue Khalid Ibn Alwalid	Coopérative Dar Al Araar	731.52

- **LES EQUIPEMENTS A VOCATION SOCIALE**

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
EQ.So.e1 (existant)	Quartier El Mellah	Maison du quartier	406.64
EQ.So2 (A créer)	Quartier El Mellah	Equipement Social	208.25
EQ.So3 (A créer)	Quartier El Mellah	Equipement Social	582.50
EQ.So4 (A créer)	Quartier El Mellah	Equipement Social	328.14
EQ.So5 (A créer)	Quartier El Mellah	Equipement Social	321.99
EQ.So6 (A créer)	Mosquée Moulay youssef	Maison de pesonnes âgés	690.02

- **LES EQUIPEMENTS A VOCATION COMMERCIALE**

DESIGNATION	LOCALISATION	AFFECTATION	SURFACE(M²)
C 1 (existant)	Av Istiqlal	Souk des bijoutiers	1038.58
C 2 (existant)	Av Zerktouni	Souk aux grains	1398.87
C 3 (existant)	Av Zerktouni	Souk aux poissons	369.39
C 4 (existant)	Av Zerktouni	Souk Laghzol (épices et artisanat)	1 475.89
C 5 (existant)	Av Zerktouni	Marché aux légumes	912.23
C 6 (existant)	Av Istiqlal	Fondouk Assokkar	574.20

ZONE ADMINISTRATIVE DU PORT

A/ Zone Administrative

B/ Equipement d'intérêt général

C/ Equipement d'intérêt général

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA