



**PROPOSITION D'INSCRIPTION DE  
BIENS SUR LA LISTE DU  
PATRIMOINE MONDIAL**

Cité portugaise Mazagan (EL Jadida)

**RECUEIL DES TEXTES JURIDIQUES**

- 01 - DAHIR DU 21 SEPTEMBRE 1918 (14 HIDJA 1336) CLASSANT COMME  
MONUMENT HISTORIQUE L'EGLISE PORTUGAISE DE MAZAGAN.

LOUANGE A DIEU SEUL !

( Grand Sceau de Moulay Youssef )

A Nos Serviteurs intègres, les Gouverneurs et  
Cafds de Notre Empire Fortuné, ainsi qu'à Nos Sujets.

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu  
Très Haut en illustrer la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Considérant l'intérêt qui s'attache, au point de vue  
artistique et historique, à la conservation de l'église portugaise de Notre-  
Dame de l'Assomption à Mazagan;

Vu Notre Dahir du 13 Février 1914 ( 17 Rebia I 1332 )  
relatif à la conservation des monuments historiques;

Vu l'avis du Chef du Service des Antiquités, Beaux-  
Arts et Monuments Historiques;

Sur la proposition de Notre Grand Vizir,

A DECRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE UNIQUE. - Est classée comme monument historique l'ancienne  
église portugaise de Notre-Dame de l'Assomption, à Mazagan.

Fait à Rabat, le 14 Hidja 1336  
( 21 Septembre 1918 )

Vu pour promulgation et mise à exécution:  
Rabat, le 25 Octobre 1919.

Le Délégué à la Résidence Générale,

Signé : U. BLANC.

5°) La porte principale, au milieu du rempart côté Ouest; la porte des Bocufs, au milieu du rempart côté Nord; la porte de la mer, au milieu du rempart côté Est;

6°) L'église Saint-Sébastien, également appelée "l'Inquisition".

Fait à Rabat, le 9 Safar 1338.  
( 3 Novembre 1919 )

Vu pour promulgation et mise à exécution :  
Rabat, le 15 Novembre 1919.

Le Délégué à la Résidence Générale,

Signé : U. ELANC.

- 05 - ARRETE VIZIRIEL DU 12 SEPTEMBRE 1923 (30 MOHARREM 1342) ORDONNANT  
UNE ENQUETE EN VUE DU CLASSEMENT, DANS LA CITE PORTUGAISE DE  
MAZAGAN, DE LA SALLE VOUTEE APPELEE "SALLE D'ARMES" OU "SALLE DES  
GARDES" .

LE GRAND VIZIR ,

Vu le dahir du 13 Février 1914 (17 Rebia I 1332) sur la conservation des  
monuments historiques et des sites, complété par le dahir du 4 Juillet 1922  
(8 Kaada 1340) ;

Sur la proposition du directeur général de l'instruction publique, des  
beaux-arts et des antiquités ,

A R R E T E :

ARTICLE PREMIER .— Une enquête est ordonnée en vue du classement comme  
monuments historiques, dans la cité portugaise de Mazagan, de la salle voûtée  
appelée "salle d'armes" ou "salle des gardes", des anciens magasins à grains ou  
à munitions qui l'entourent et des quatre tours qui s'élèvent à ses angles, tels  
que ces bâtiments sont désignés et délimités sur le plan annexé au présent arrê-  
té et déposé dans les bureaux de l'administration municipale de Mazagan .

Ledit classement, dans le cas où interviendrait le dahir le prononçant,  
emportera les effets énumérés au titre II du dahir du 13 Février 1914 (17 Rebia I  
1332) susvisé .

ART. 2 .— Par application des articles 4 et 5 du dahir susvisé, le présent  
arrêté sera, dès sa publication, au Bulletin officiel, notifié administrativement,  
publié et affiché, dans les conditions prévues auxdits articles, par les soins  
du chef des services municipaux de Mazagan, saisi, au surplus, à cet effet, par  
le directeur général de l'instruction publique, des beaux-arts et des antiquités.  
La question du classement envisagé sera portée d'urgence à l'ordre du jour de la  
commission municipale de Mazagan, qui en délibèrera. Les pièces justificatives  
de l'accomplissement de ces formalités seront adressées sans délai par le chef  
des services municipaux de Mazagan au directeur général de l'instruction publi-  
que, des beaux-arts et des antiquités, étant spécifié que toutes les personnes  
intéressées à la procédure ont été touchées par la notification .

Fait à Rabat, le 30 Moharrem 1342,  
(12 Septembre 1923)

BOUCHAÏB DOUKKALI , Suppléant du Grand Vizir.

Vu pour promulgation et mise à exécution :

Le Ministre Plénipotentiaire,  
Délégué à la Résidence Générale ,  
URBAIN BLANC .

Rabat, le 21 Septembre 1923 ,

- 02 - DAHIR DU 3 NOVEMBRE 1919 ( 9 SAFAR 1338) PORTANT CLASSEMENT  
COMME MONUMENT HISTORIQUE, à MAZAGAN, de l'ANCIENNE SALLE  
d'ARMES.

LOUANGE A DIEU SEUL !

( Grand Sceau de Moulay Youssef)

A Nos Serviteurs intègres, les Gouverneurs et Calfs de  
Notre Empire Fortuné, ainsi qu'à Nos Sujets.

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu Très Haut  
en illustrer la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu le Dahir du 13 Février 1914 ( 17 Rebia I 1332);

Vu la demande formulée par le Chef du Service des Anti-  
quités, Beaux-Arts et Monuments Historiques;

Sur la proposition de Notre Grand Vizir,

A DECRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE UNIQUE. - Sont classés comme monuments historiques, à Mazagan;

La salle (ex-citerne), salle des gardes portugais;  
Les anciens magasins à grains et à munitions du pourtour;  
Les tours ou vestiges encore existants.

Fait à Rabat, le 9 Safar 1338,  
( 8 Novembre 1919)

Vu pour promulgation et mise à exécution :  
Rabat, le 15 Novembre 1919.

Le Délégué à la Résidence Générale,

Signé : U. BLANC.

- 04 - ARRETE VIZIRIEL DU 13 FEVRIER 1923 (26 JOUMADA II 1341) PORTANT  
REGLEMENT POUR LA PROTECTION ARTISTIQUE DE LA VIELLE VILE A  
MAZAGAN .

-----  
LE GRAND VIZIR ,

Vu le dahir du 16 Avril 1914 (20 Jomada I 1332) relatif aux alignements, plans d'aménagements des villes et servitudes de voirie, modifié par le dahir du 25 Juin 1916 (29 Chaabane 1334), par le dahir du 10 Novembre 1917 (25 Moharrem 1336) et par le dahir du 23 Octobre 1920 (10 Safar 1339) ;

Considérant que le dahir susvisé a prévu qu'il pourrait être pris toutes les mesures utiles pour sauvegarder la beauté des villes ou leur pittoresque; qu'il donne les moyens dans les dispositions de son titre III, articles 11 et 12,

A R R E T E :

ARTICLE PREMIER .— L'agglomération urbaine comprise dans l'enceinte des fortifications portugaise de la ville de Mazagan (classées comme monuments historiques par dahir du 3 Novembre 1919 (9 Safar 1338)), est grevée d'une servitude tendant à en maintenir l'aspect particulier .

A cet effet, afin de conserver à ce quartier son caractère original, il ne pourra y être construit, reconstruit ou restauré aucune maison ou bâtiment que dans les proportions et le genre des constructions actuelles, et l'alignement actuel des rues, ruelles, impasses et places ne pourra être modifié .

ART. 2 .— Il ne pourra être procédé, dans cette partie de la ville, à aucun travail de construction ou de restauration sans autorisation .

Cette autorisation devra être demandée à l'administration municipale et ne sera délivrée ou refusée par elle qu'après avis du représentant régional du service des monuments historiques .

Fait à Rabat, le 26 Jomada II 1341

( 13 Février 1923 )

MOHAMMED EL MOKRI .

- 07 -

DAHIR DU 15 AVRIL 1924 (10 RAMADAN 1342) PORTANT CLASSEMENT  
COMME MONUMENT HISTORIQUE DE L'ANCIENNE CITADELLE PORTUGAISE  
DE MAZAGAN .

LOUANGE A DIEU SEUL !

( Grand Soeau de Moulay Youssef )

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la  
teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne ,

Vu le dahir du 13 Février 1914 (17 Rebia I 1332) sur la conservation des  
monuments historiques, complété par le dahir du 4 Juillet 1922 (8 Kaada 1340) ;

Vu l'arrêté viziriel du 12 Septembre 1923 (30 Moharrem 1342) ordonnant une  
enquête en vue du classement, à Mazagan, comme monuments historiques, de la sal-  
le voûtée appelée salle d'armes, des anciens magasins à grains ou à munitions  
qui l'entourent et des quatre tours qui s'élèvent à ses angles ;

Vu les résultats de l'enquête consécutive audit arrêté ;

Après avis du directeur général de l'instruction publique, des beaux-arts  
et des antiquités ;

Sur la proposition de Notre Grand Vizir ,

A DECIDE CE QUI SUIT :

ARTICLE UNIQUE .— Est classée comme monument historique, à Mazagan, l'an-  
cienne citadelle portugaise, comprenant, aujourd'hui, la salle basse appelée  
salle d'armes ou salle des gardes, ou (improprement) "citerne portugaise"; les  
anciens magasins à grains ou à munitions qui l'entourent; les quatre tours qui  
s'élèvent à ses angles .

Les différents immeubles compris dans ce classement (propriété domaniale ou  
privée) sont figurés sur un plan déposé dans les bureaux de l'administration  
municipale de Mazagan. Un état des lieux, dressé au cours de l'enquête, a été  
annexé à ce plan .

Fait à Marrakech, le 10 Ramadan 1342 ,

( 15 Avril 1924 ).

Vu pour promulgation et mise à exécution :

Rabat, le 9 Mai 1924 ,

Le Ministre Plénipotentiaire ,  
Délégué à la Résidence Générale ,

URBAIN BLANC .

DAHIR DU 30 AOÛT 1924 (28 MOHARREM 1343) PORTANT  
CLASSEMENT DE L'ENCEINTE FORTIFIÉE DE MOGADOR  
COMME MONUMENT HISTORIQUE .

LOUANGE A DIEU SEUL !

( Grand Sceau de Moulay Youssef )

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier  
la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne ,

Vu le dahir du 13 Février 1914 (17 Rebia I 1332) sur la conservation des  
monuments historiques, complété par le dahir du 4 Juillet 1922 (8 Kaada 1340) ;

Après avis du directeur général de l'instruction publique, des beaux-arts  
et des antiquités ;

Sur la proposition de Notre Grand Vizir ,

A DECIDE CE QUI SUIT :

ARTICLE UNIQUE .— Sont classés comme Monuments Historiques, les murailles,  
portes, tours et bastions formant l'enceinte fortifiée de Mogador. L'assiette  
du classement est définie sur le plan joint au présent dahir, plan dont une co-  
pie restera déposée dans les bureaux des services municipaux de Mogador .

Fait à Rabat, le 28 Moharrem 1343 .  
( 30 Août 1924 )

Vu pour promulgation et mise à exécution :

Rabat, le 11. Septembre 1924 .

Le Ministre plénipotentiaire ,  
Délégué à la Résidence Générale ,

URBAIN BLANC .

- 14 -

ARRETE VIZIRIEL ORDONNANT UNE ENQUÊTE EN VUE DU CLASSEMENT  
DES VESTIGES DE L'EGLISE NOTRE-DAME DE LA LUMIERE .

-----

Par arrêté viziriel du 7 Juillet 1941 (11 Jomada II 1360) une enquête a été ouverte en vue du classement comme monument historique des vestiges de l'église Notre-Dame de la Lumière dans la ville ancienne de Mazagan, tels qu'ils sont définis sur les plans et relevés annexés à l'original dudit arrêté, soit :

- 1° Un plan au 1 / 1.000<sup>e</sup> des vestiges ;
- 2° Des relevés de façades au 1 / 100<sup>e</sup> ;
- 3° Deux détails à l'échelle de 3 centimètres pour 1 mètre .

- 16 -

DAHIR DU 17 FEVRIER 1942 (1<sup>er</sup> SAFAR 1361) PORTANT  
CLASSEMENT DES VESTIGES DE NOTRE-DAME DE LA LUMIERE,  
A MAZAGAN.

---

Par dahir du 17 février 1942 (1<sup>er</sup> safar 1361) ont été classés comme monuments historiques, les vestiges de l'église Notre-Dame de la Lumière à Mazagan, tels qu'ils sont déterminés sur le plan joint à l'arrêté viziriel du 7 juillet 1941 (12 joumada II 1360) ordonnant une enquête en vue du classement des dits vestiges.

DAHIR n° I-80-341 du 17 SAFAR (25 décembre 1980)  
portant promulgation de la loi n° 22-80 relative à la  
conservation des monuments historiques et des sites,  
des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

---

## TITRE PREMIER

### DISPOSITIONS GENERALES

ART.1er.- Les immeubles, par nature ou par destination, ainsi que les meubles dont la conservation présente un intérêt particulier pour l'art, l'histoire ou la civilisation du Maroc peuvent faire l'objet d'une inscription ou d'un classement.

Art.2.- Sont visés par l'article premier :

1°) Au titre des immeubles :

- Les monuments historiques ou naturels :
- Les sites à caractère artistique, historique, légendaire, pittoresque ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général;
- Sont assimilées aux monuments historiques et comme telles susceptibles d'être inscrites ou classées, lorsqu'elles présentent un intérêt artistique, légendaire, pittoresque ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général, les gravures et peintures rupestres, les pierres écrites et les inscriptions monumentales funéraires ou autres, à quelque époque qu'elles appartiennent, en quelque langue qu'elles soient écrites et quelles que soient les lignes ou formes qu'elles représentent;

2°) Au titre des meubles :

- Les objets mobiliers à caractère artistique, historique ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général.

## TITRE II

### DE L'INSCRIPTION DES MEUBLES ET IMMEUBLES

#### CHAPITRE I

##### Procédure d'inscription

## TITRE II

DE L'INSCRIPTION DES MEUBLES ET IMMEUBLES

## CHAPITRE I

PROCEDURE D'INSCRIPTION

Art.3.- L'inscription des meubles et immeubles est prononcée conformément à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE II

EFFETS DE L'INSCRIPTION

Art.4.- Toute documentation afférente à un meuble ou un immeuble inscrit peut être diffusée sans que le propriétaire puisse se prévaloir d'aucun droit.

Art.5.- Les propriétaires d'immeubles et d'objets mobiliers inscrits sont tenus d'en faciliter l'accès et l'étude aux chercheurs autorisés à cet effet.

Art.6.- L'immeuble ou le meuble inscrit ne peut être dénaturé ou détruit, restauré ou modifié sans qu'avis n'en ait été donné à l'administration par le ou les propriétaires, six mois au moins avant la date prévue pour le commencement des travaux.

Art.7.- Des subventions peuvent être allouées par l'Etat aux propriétaires d'immeubles ou de meubles inscrits, en vue de la restauration et de la conservation de leurs biens.

L'administration peut entreprendre, à sa charge, en accord avec les propriétaires, tous travaux visant à sauvegarder et mettre en valeur le bien inscrit.

Art.8.- Les propriétaires visés à l'article 5 peuvent, dans le cadre de la réglementation en vigueur, exploiter leurs biens à des fins lucratives dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Art.9.- Les immeubles et les meubles inscrits appartenant à des particuliers peuvent être cédés. Toutefois, cette cession est soumise aux conditions prévues par le titre V relatif au droit de préemption de l'Etat.

.../...

## TITRE III

DU CLASSEMENT DES MEUBLES ET IMMEUBLES

## CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Art.10.- Le classement des immeubles et des objets mobiliers est prononcé conformément à la réglementation en vigueur.

Art.11.-Est assimilé à un immeuble ou meuble classé, l'immeuble ou l'objet mobilier qui a fait l'objet d'une enquête en vue de son classement pendant la durée d'un an à compter de la date de publication au Bulletin Officiel de l'acte administratif portant ouverture de l'enquête précitée. Si, au terme de ce délai, l'acte administratif prononçant le classement de l'immeuble ou du meuble n'est pas publié, l'enquête est considérée comme caduque.

Le classement ne peut alors être prononcé qu'après une nouvelle enquête effectuée dans les mêmes formes que la première. Toutefois, dans ce cas, l'immeuble ou le meuble n'est plus soumis à l'assimilation prévue à l'alinéa précédent.

Art.12. Le conseil communal du lieu de la situation de l'immeuble doit donner son avis sur le projet de classement, pendant la durée de l'enquête. Faute d'avoir été exprimé dans ce délai, il est réputé favorable.

L'administration peut demander que son représentant soit appelé à la réunion du conseil communal intéressé avant que celui-ci ne donne son avis.

Art.13. Le classement des immeubles constitués par des monuments naturels, des sites naturels ou urbains ayant un caractère artistique, légendaire ou pittoresque ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général et des zones entourant les monuments historiques comporte, s'il y a lieu, l'établissement de servitude qui sont définies par l'acte administratif de classement, ainsi que, éventuellement, l'interdiction des installations visées à l'article 23, dernier alinéa, en vue d'assurer la protection, soit du style des constructions particulier à une région ou une localité déterminée, soit du caractère de la végétation ou du sol.

Art.14. Les plans d'aménagement, de développement et d'autres documents d'urbanisme ou d'aménagement du territoire national, peuvent modifier les servitudes imposées en application de l'article 13, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

.../...

Art.15. N'ouvre droit à indemnité que l'établissement de servitudes qui changent la destination, l'usage et l'état des lieux à la date de publication de l'acte administratif prononçant le classement.

Il ne peut être accordé d'indemnité que pour dommages directs, matériel, certain et actuel, résultant de l'établissement des servitudes visées au premier alinéa.

Art.16. Ne peuvent demander une indemnité que les particuliers qui ont fait des observations au cours de l'enquête préalable au classement.

La demande en indemnité doit être formulée, sous peine de forclusion, dans un délai de six mois à partir de la publication au Bulletin Officiel de l'acte administratif prononçant le classement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

La demande en indemnité ne suspend pas l'exécution de l'acte administratif prononçant le classement. Il en est de même, le cas échéant, de l'action ultérieurement intentée devant les tribunaux.

Art.17. Le montant de l'indemnité est fixé soit par accord amiable, soit par le tribunal.

L'accord qui intervient après que la demande ait été portée en justice, dessaisit le tribunal.

Art.18 Les servitudes d'alignement et, d'une manière générale, toutes servitudes établies par la loi et énumérées dans le dahir du 19 Rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés, qui pourraient entraîner la dégradation des immeubles classés, ne sont pas applicables à ces derniers.

Art.19 L'acte administratif prononçant le classement est inscrit sur le titre foncier, si l'immeuble est immatriculé ou s'il fait ultérieurement l'objet d'une immatriculation.

Cette inscription est effectuée soit d'office, soit à la demande de l'administration ou à celle du propriétaire de l'immeuble.

Elle est exempte de tous droits.

## CHAPITRE II

### EFFETS DU CLASSEMENT

#### SECTION I : Immeubles

.../...

Sous-section I : Effets quant aux immeubles classés

Art.20. Un immeuble classé ne peut être démoli, même partiellement sans avoir été préalablement déclassé conformément aux dispositions de l'article 36, de la présente loi.

Art.21. Un immeuble classé ne peut être restauré ou modifié qu'après autorisation administrative.

Art.22. Aucune construction nouvelle ne peut être entreprise sur un immeuble classé sauf autorisation accordée conformément à la réglementation en vigueur.

La délivrance par l'autorité communale compétente du permis de construire éventuellement nécessaire, est subordonnée à l'autorisation visée à l'alinéa précédent.

Art.23. Il ne peut être apporté de modification, quelle qu'elle soit, notamment par lotissement ou morcellement, à l'aspect des lieux compris à l'intérieur du périmètre de classement, qu'après autorisation administrative.

La délivrance de l'autorisation de bâtir, de lotir ou morceler, par l'autorité communale compétente, est subordonnée à l'autorisation visée à l'alinéa précédent.

Dans les sites et zones grevés de servitudes non aedificandi les constructions existant antérieurement au classement peuvent seulement faire l'objet de travaux d'entretien, après autorisation. Il ne peut être élevé de nouvelles constructions aux lieux et place de celles qui sont démolies.

En outre, toute installation de lignes électriques ou de télécommunications extérieures ou apparentes, est soumise à autorisation si elle n'est pas interdite expressément par l'acte administratif prononçant le classement.

Art.24. L'apposition des affiches dites panneaux-réclames, affiches-écran ou affiches sur portatif spécial et, d'une manière générale, de toutes affiches ou enseignes quels qu'en soient la nature et le caractère, imprimées, peintes ou constituées au moyen de tout autre procédé, est interdite sur les immeubles classés, sauf autorisation administrative.

Art.25. L'administration peut faire exécuter d'office, aux frais de l'Etat et après en avoir avisé le propriétaire tous travaux qu'elle juge utiles à la conservation ou à la sauvegarde de l'immeuble classé.

A cette fin, l'administration peut autoriser l'occupation temporaire dudit immeuble ou des immeubles voisins. L'autorisation d'occupation temporaire est notifiée aux propriétaires intéressés. L'occupation ne peut excéder un an.

.../...

L'indemnité éventuellement due aux propriétaires est fixée soit par accord amiable, soit à défaut par les tribunaux.

Art.26. Les immeubles classés, domaniaux, habous ou appartenant aux collectivités locales ou aux collectivités régies par le dahir du 26 rejab 1337 (27 avril 1919) organisant la tutelle administrative des collectivités ethniques et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs, sont inaliénables et imprescriptibles.

Art.27. Les immeubles classés appartenant à des particuliers peuvent être cédés. Toutefois, cette cession est soumise aux conditions prévues par le titre V relatif au droit de préemption de l'Etat.

#### Sous-section 2 : Effets quant aux immeubles riverains

Art.28. Aucune construction nouvelle ne peut être adossée à un immeuble classé.

Les constructions existant avant le classement ne doivent plus, lorsqu'elles font l'objet de travaux autres que des travaux d'entretien, s'appuyer directement contre le dit immeuble.

Dans la partie mitoyenne de ce dernier, les propriétaires devront édifier, sur leur propre terrain, un contremur pour supporter les constructions.

Une indemnité représentative de la servitude d'appui pourra être allouée dans ce cas aux intéressés. Elle sera fixée ainsi qu'il est prévu au dernier alinéa de l'article 25.

Lors des travaux qu'ils effectuent sur leurs immeubles, les propriétaires riverains sont tenus de prendre toutes mesures nécessaires pour préserver l'immeuble classé de toute dégradation pouvant résulter des travaux.

Ces mesures peuvent, le cas échéant, leur être prescrites par l'administration.

#### SECTION II : Meubles

Art.29. Sont applicables aux objets mobiliers classés appartenant aux catégories énumérées à l'article 26, les dispositions du dit article.

Art.30. Les objets mobiliers classés appartenant à des particuliers peuvent être cédés. Toutefois, cette cession est soumise aux conditions prévues par le titre V relatif au droit de préemption de l'Etat.

Art.31. Un objet mobilier classé ne peut être détruit, modifié ou exporté. Toutefois, des autorisations d'exportation temporaire peuvent être accordées, notamment à l'occasion des expositions ou aux fins d'études à l'étranger.

Art.32. L'administration peut faire exécuter d'office, aux frais de l'Etat et après en avoir avisé le propriétaire, tous travaux d'entretien qu'elle juge utiles à la conservation de l'objet mobilier classé. A cette fin, elle peut procéder, par décision notifiée au propriétaire à la saisie temporaire de l'objet pour une période qui ne peut excéder six mois.

### SECTION III : Immeubles et meubles assimilés

Art.33. Sont applicables aux immeubles assimilés à des immeubles ou meubles classés en application de l'article II pendant la durée de l'assimilation, les dispositions des articles 13, 15 à 17 et des sections I et II du présent chapitre, à l'exclusion de l'article 20 et sous réserve des dispositions ci-après.

Art.34. L'immeuble assimilé ne peut être démoli partiellement sans autorisation.

Art.35. La durée de l'occupation temporaire prévue par l'article 25, 2e alinéa ne peut excéder la durée de l'assimilation.

### TITRE IV

#### Du déclassement des meubles et immeubles

Art.36. Le déclassement total ou partiel d'un immeuble ou le déclassement d'un objet mobilier peut être demandé par les administrations ou personnes qui ont qualité pour en demander le classement.

Il est prononcé conformément à la réglementation en vigueur.

### TITRE V

#### Droit de préemption de l'Etat

Art.37. L'Etat peut exercer un droit de préemption sur tout immeuble ou meuble inscrit ou classé lorsque les dits immeubles ou meubles sont l'objet d'une aliénation.

Ce droit de préemption est exercé dans les conditions fixées ci-après.

.../...

- Art.43. Les objets mobiliers visés à l'article précédent et appartenant aux catégories énumérées à l'article 26 sont inaliénables et imprescriptibles.
- Art.44. Les objets mobiliers visés à l'article 43 ne peuvent être exportés. Toutefois, des autorisations d'exportation temporaire peuvent être accordées notamment à l'occasion des expositions ou aux fins d'examen et d'études.

## TITRE VII

### Des fouilles et découvertes

- Art.45. Nul ne peut, sans y avoir été autorisé, entreprendre des fouilles, recherches terrestres ou marines dans le but de mettre au jour des monuments ou des objets mobiliers qui présentent pour le Maroc un intérêt historique, archéologique, anthropologique ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général.

La zone marine soumise à cette interdiction est la zone de pêche exclusive définie par l'article 4 du dahir portant loi n° I.73.211 du 21 moharrem 1371 (2 mars 1973) fixant la limite des eaux territoriales et de la zone de pêche exclusive marocaine, ou par les dispositions législatives qui l'auront complété ou modifié.

- Art.46. Si, au cours d'un travail quelconque, une fouille entreprise dans un but non archéologique met au jour des monuments, monnaies ou objets d'art et d'antiquité, la personne qui exécute ou fait exécuter cette fouille doit aviser immédiatement de sa découverte l'autorité communale compétente qui en informe sans délai l'administration et remet à l'intéressé un récépissé de sa déclaration en indiquant qu'il ne doit dégrader en aucune manière ni déplacer, sauf pour les mettre à l'abri, les monuments ou objets découverts. A défaut, la fouille est réputée faite en violation de l'article précédent.

Du fait de cette déclaration, le travail en cours se trouve assimilé à une fouille autorisée et contrôlée et peut être poursuivie jusqu'à ce que ce travail, à moins que ne soit décidé l'arrêté provisoire de celui-ci.

- Art.47. Les travaux de déblaiement, de nettoyage ou de destruction exécutés dans des ruines non classées ainsi que l'enlèvement le bris, l'emploi de pierres et de vestiges antiques, sont assimilés aux fouilles et soumis à l'autorisation prévue par l'article 45.

.../...

Art.48. Quiconque à l'intention d'utiliser ou de détruire des matériaux visés à l'article précédent doit en demander l'autorisation. Le défaut de réponse dans le délai de trois mois équivaut à autorisation.

Si, au cours des travaux visés à l'article précédent, des monuments, monnaies, inscriptions ou objets d'art et d'antiquité mobiliers énumérés aux articles 2, paragraphe 1er, 3e alinéa et 42 sont découverts, il est fait application des dispositions du titre VI.

Art.49. Les objets d'art ou d'antiquité mobiliers découverts au cours soit de fouilles autorisées, soit de travaux quelconques deviennent propriété de l'Etat.

Une indemnité est, dans ce cas, versée au possesseur de ces objets. Elle est fixée soit par accord amiable, soit, à défaut, par les tribunaux.

Art.50. L'autorisation de fouilles archéologiques peut énumérer un certain nombre d'obligations et de conditions auxquelles le bénéficiaire est tenu de se soumettre.

Le non respect d'une ou plusieurs obligations et conditions prévues par l'autorisation entraîne le retrait de cette dernière.

Les recherches doivent cesser dès réception par le bénéficiaire de l'autorisation d'un envoi recommandé lui en notifiant le retrait.

## TITRE VIII

### De la constatation des Infractions, des sanctions et de la transaction

#### Section I

##### Constatation des infractions

Art.51. Sont habilités à constater les infractions prévues par la présente loi et les textes pris pour son application, outre les officiers de police judiciaire, les agents commissionnés à cet effet par l'administration.

.../...

SECTION IISANCTIONS

Art.52. Les infractions aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application, sont punies d'une amende de deux mille à vingt mille dirhams (2.000 à 20.000 DH).

En cas de récidive, le délinquant sera condamné à une amende qui ne pourra être inférieure au double de celles précédemment prononcée, sans toutefois qu'elle puisse dépasser quarante mille dirhams (40.000 DH).

Art.53. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article précédent, les infractions en application de l'article 13 sont sanctionnées dans les conditions prévues par les articles 19 à 33 du dahir du 7 kaâda 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme.

Art.54. Outre les sanctions prévues aux articles 52, 53, peuvent être prononcées :

- la condamnation à une amende égale à dix fois la valeur de l'objet ayant donné lieu à l'infraction. Cette amende a le caractère de réparation civile.

- la confiscation dudit objet.

La confiscation est obligatoire dans le cas d'exportation en infraction aux dispositions des articles 31, 44 et 53, de découvertes non déclarées et de fouilles effectuées sans autorisation.

SECTION IIIDE LA TRANSACTION

Art.55. L'administration a le droit de transiger en matière d'infraction à la présente loi aux textes pris pour son application, soit avant, soit après jugement.

Art.56. La transaction doit être passée par écrit, sur timbre, en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

La transaction passée avec l'un des coauteurs ou civilement responsables d'une même infraction produit effet à l'égard de tous.

Art.57. La transaction passée sans réserve éteint l'action du ministère public aussi bien que celle de l'administration.

Elle lie irrévocablement les parties et n'est susceptible d'aucun recours pour quelque cause que ce soit.

Lorsqu'il y a pluralité de délinquants pour une même infraction :

- \* la transaction passée avant jugement, avec l'un des coauteurs ou des complices, produit effet à l'égard de celui qui l'a effectuée.
- \* la transaction passée après jugement, avec l'un des coauteurs ou des complices, produit effet à l'égard de tous.

Dans les deux cas précités, la transaction produit toujours effet à l'égard du civilement responsable.

## TITRE IX

### Dispositions diverses et transitoires

Art.58..Outre les interdictions prévues par les articles 31 et 44, il est interdit d'exporter sans autorisation tout ou partie des matériaux provenant de la démolition des immeubles inscrits ou déclassés.

Art.59. Les pouvoirs que tiennent les autorités communales des articles 22, 23 et 46 de la présente loi sont exercés par le gouverneur dans la préfecture de Rabat-Salé, conformément à l'article 67 du dahir portant loi n° I.76.583 du 5 chaoul 1396 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale.

Art.60. Est abrogé le dahir du II chaoul 1364 (21 juillet 1945) relatif à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité et à la protection des villes anciennes et des architectures régionales, tel qu'il a été modifié.

Art.61. Sont maintenus en vigueur jusqu'à leur remplacement ou abrogation expresse, les règlements de protection architecturale pris en application de l'article 44 du dahir du II chaabane 1464 (21 juillet 1945).

.../...

Art.62. Les nouvelles dispositions de la présente loi s'appliquent à tous meubles et immeubles se trouvant placés à la date de sa publication au Bulletin Officiel, sous le régime des dispositions du dahir précité du II chaâbane 1364 (21 juillet 1945), notamment en ce qui concerne les effets du classement et les interdictions d'exportation.

Art.63. Le présent dahir sera publié au Bulletin Officiel.

-----  
MINISTERE

## DES AFFAIRES CULTURELLES

D E C R E T  
-----

N° 2.81.25 du 23 Hija 1401 (22 Octobre 1981) pris pour 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 PREMIER MINISTRE,

Vu la loi n° 22.80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquités, promulguée par le dahir n° I.80.341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980).

Après examen par le conseil des Ministres réuni le 17 Chaoual 1398 (20 septembre 1978).

D E C R E T E  
-----

Art.1er. L'inscription ou le classement des meubles et immeubles visés à l'article 1er de la loi susvisée n° I.80.341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) peut être proposé à l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles par les administrations publiques, les collectivités locales, le Comité national de l'environnement créé par le décret n° 2.74.361 du 6 jourmada I 1394 (28 mai 1974), les établissements publics, les syndicats d'initiative et de tourisme, les sociétés et les associations savantes, les groupements artistiques ou les propriétaires des biens à inscrire ou classer.

## TITRE I

Procédure d'inscription des meubles et immeubles

Art.2. La demande d'inscription des meubles et immeubles doit être adressée à l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles.

.../...

Elle indique l'endroit exact où se trouve le site, le monument, l'objet, sa description détaillée, son origine, sa date ou l'époque à laquelle il appartient et sa situation juridique.

- Art.3. Le monument ou l'objet est inscrit après avis d'une commission composée, sous la présidence d'un représentant de l'autorité gouvernementale chargée des Affaires Culturelles, d'un représentant de l'autorité gouvernementale chargé de l'Aménagement du territoire et d'un représentant du Ministre de l'Intérieur.
- Art.4. L'inscription des meubles et immeubles est prononcée par arrêté de l'autorité gouvernementale chargée des Affaires Culturelles.  
Cet arrêté est publié au Bulletin Officiel.
- Art.5. Les meubles et immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté d'inscription sont immatriculés au registre de l'inventaire général du patrimoine culturel ou au répertoire national des gravures et peintures rupestres, des pierres écrites et des inscriptions monumentales, ouverts et tenus au Ministère des Affaires Culturelles.

## TITRE II

### Procédure de classement et de déclassement des immeubles et objets mobiliers

#### CHAPITRE I

##### Dispositions générales

- Art.6. La demande de classement des meubles et immeubles doit être adressée à l'autorité gouvernementale chargée des Affaires Culturelles.

Elle indique la situation du lieu où se trouve le site, le monument ou l'objet, sa description détaillée, son origine, sa date ou l'époque à laquelle il appartient, sa situation juridique. S'il s'agit d'un immeuble, elle est, en outre, accompagnée d'un plan indiquant les limites de l'immeuble à classer, ainsi que, le cas échéant, le numéro du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation et tous documents s'y rapportant.

Les demandes de classement sont soumises à l'avis de la commission prévue à l'article 3.

.../...

Art.7. Le classement des immeubles et des objets mobiliers est prononcé par décret, sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée des Affaires Culturelles, après avis du Ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Le décret prononçant le classement est assorti d'un plan qui fixe les limites du périmètre de classement ainsi que, éventuellement, celles de la zone de protection y incluse.

Il définit les servitudes que comporte le classement et précise, le cas échéant, pour la zone de protection, les servitudes spéciales nécessaires à la protection de l'immeuble ainsi que les dérogations aux servitudes générales visées par l'article 18 de la loi précitée n° I.80.341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980).

Art.8. Les immeubles classés ou assimilés aux dits immeubles par l'effet des dispositions de l'article II de la loi précitée n° I.80.341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) sont inscrits sur une liste établie par les soins de l'autorité gouvernementale chargée des Affaires Culturelles ou sur le répertoire national des gravures et peintures rupestres, des pierres écrites et des inscriptions monumentales, ouverts et tenus au Ministère des Affaires Culturelles.

En outre, le classement de ces dernières peut donner lieu à l'apposition d'une marque spéciale constituée par l'étoile à cinq branches entourée de la mention "Royaume du Maroc" suivie selon le cas, des mots "gravures classées", "peinture classée" ou "inscription classée".

Les meubles classés sont inscrits sur le répertoire des objets mobiliers classés ou assimilés, dressé par l'autorité gouvernementale chargée des Affaires Culturelles.

## CHAPITRE II

### Classement des immeubles et objets mobiliers domaniaux habous ou appartenant aux collectivités publiques locales ou ethniques.

Art.9. Le classement des immeubles domaniaux, habous ou appartenant aux collectivités publiques locales ou aux collectivités ethniques régies par le dahir du 26 rejev 1337 (27 avril 1919) organisant la tutelle administrative des collectivités ethniques et réglant la gestion et l'aliénation des biens collectifs, est prononcé, sans enquête, sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, après avis conforme :

- du Ministre de l'Equipement pour les immeubles du domaine public de l'Etat;
- du Ministre des Finances ou du Ministre de l'Agriculture suivant le cas, pour les immeubles du domaine privé;
- du Ministre de l'Intérieur, pour les immeubles du domaine

- public ou privé communal et les immeubles collectifs;
- du Ministre chargé des Habous, pour les immeubles habous.

Le Conseil communal de la commune dans laquelle est situé l'immeuble doit donner son avis sur le projet de classement, après avoir appelé préalablement à sa réunion, le représentant de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles si celle-ci lui en fait la demande.

En outre, l'avis du ministre chargé de l'Aménagement du Territoire doit être recueilli lorsque le classement comporte l'établissement de servitudes ou la modification des servitudes existantes résultant d'un plan d'aménagement ou de développement ou d'autres documents d'urbanisme ou d'aménagement du territoire.

Art.10. Le classement des objets mobiliers domaniaux, habous ou appartenant aux collectivités publiques locales ou aux collectivités ethniques est prononcé, sans enquête, sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, après avis du Ministre intéressé.

Art.11. Dès sa publication au Bulletin Officiel, le décret prononçant le classement est notifié par l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles aux services intéressés et à l'autorité communale compétente du lieu de l'immeuble ou de l'objet classé.

### CHAPITRE III

#### CLASSEMENT DES IMMEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

##### PRIVES

##### SECTION I

##### Dispositions communes

Art.12. Le classement des immeubles et objets mobiliers privés est précédé d'une enquête ordonnée par un arrêté de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, publié au Bulletin Officiel.

Cet arrêté fixe la date d'ouverture de l'enquête. Il précise le cas échéant, les servitudes qu'imposera le classement.  
Les documents suivants lui sont annexés :

- pour les immeubles : plans, relevés, croquis de détail et d'ensemble, copies du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation et, s'il y a lieu, photographies et plan suivant les limites du classement et précisant, le cas échéant, la zone des servitudes,

.../...

- pour les objets mobiliers : dessins, photographies ainsi que toute documentation y relative.
- la durée de l'enquête est de deux mois pour les immeubles et d'un mois pour les meubles.

Art.13. L'autorité communale compétente procède à l'enquête. Elle est saisie par l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles qui lui adresse le dossier de classement. Ce dossier comprend l'arrêté ordonnant l'enquête, tel qu'il a été publié au Bulletin Officiel, ainsi que les documents qui lui sont annexés.

Art.14. Tout intéressé peut, pendant la durée de l'enquête, prendre connaissance du dossier de classement et formuler, sur un registre ouvert à cet effet, ses observations qu'il peut également adresser, sous pli recommandé, à l'autorité communale compétente.

Art.15. Sur demande de l'autorité gouvernementale chargée des Affaires Culturelles, son représentant doit être appelé à la réunion du Conseil communal avant que celui-ci ne donne son avis sur le projet de classement.

Art.16. Dès réception du dossier, l'autorité gouvernementale chargée des Affaires Culturelles propose au Premier Ministre le classement de l'immeuble ou de l'objet mobilier concerné.

Le décret de classement est publié au Bulletin Officiel.

## SECTION II

### Classement des immeubles privés

Art.17. Dès réception du dossier de classement, l'autorité communale compétente publie un avis indiquant les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, mentionnant le dépôt du dossier au siège de la dite autorité et reproduisant un extrait de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Cet avis doit faire l'objet de deux insertions, à huit jours d'intervalle, dans deux quotidiens autorisés à recevoir les annonces légales. Il est également affiché dans les bureaux de l'autorité communale compétente. Pour les immeubles ruraux trois publications, par voie de criées, sont faites par les soins du Président du Conseil communal sur le souk ou le marché local.

Les affichages et publications prévus à l'alinéa précédent tiennent lieu de notification aux intéressés.

.../...

- Art.18. Dès la clôture de l'enquête, l'autorité communale compétente adresse au service régional des affaires culturelles ou, à défaut, directement à l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, le dossier de la procédure, en double exemplaire avec les pièces justificatives de l'accomplissement des formalités prescrites par les articles 12, 13, 14, et 15 ainsi qu'une copie certifiée conforme du registre des réclamations et de l'avis du conseil communal.
- Art.19. Lorsque le classement proposé conformément à l'article 16 diffère de celui prévu par l'arrêté d'ouverture d'enquête, un nouveau plan déterminant les limites du classement est annexé au décret.
- Art.20. Dès la publication du décret de classement, l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles ou son représentant régional notifié le classement, sous pli recommandé, aux propriétaires concernés.  
Une copie de chaque notification est adressée pour information à l'autorité communale compétente du lieu de l'immeuble classé.
- Art.21. La demande d'inscription sur le titre foncier de l'immeuble du décret de classement, faite par l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles ou par le propriétaire, est adressée à la conservation foncière du lieu de l'immeuble classé.

### SECTION III

#### Classement des objets mobiliers

- Art.22. Dès réception du dossier de classement, l'autorité communale compétente notifie sous pli recommandé au propriétaire de l'objet l'arrêté ordonnant l'enquête. Cette notification qui mentionne les dates d'ouvertures et de clôture de celle-ci, informe l'intéressé du dépôt du dossier et l'invite à en prendre connaissance au siège de l'autorité communale compétente. Elle fait, en outre, procéder à l'affichage dans ses locaux de l'arrêté et d'un avis indiquant les dates d'ouvertures et de clôture de l'enquête ainsi que du dépôt du dossier de classement.
- Art.23. Dès la clôture de l'enquête, l'autorité communale compétente adresse, en double exemplaire, à l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles le dossier de la procédure avec les pièces justificatives des formalités prescrites à l'article précédent ainsi qu'une copie certifiée conforme du registre des réclamations et de l'avis du conseil communal.
- Art.24. Le décret de classement, une fois publié, est notifié aux propriétaires intéressés par l'autorité communale compétente à la demande de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles.

.../...

## CHAPITRE IV

Déclassement

- Art.25. La demande de déclassement d'un immeuble ou d'un objet mobilier doit être adressée à l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles.
- Art.26. Le déclassement des immeubles domaniaux, habous ou appartenant aux collectivités publiques locales ou aux collectivités ethniques, ainsi que le déclassement des meubles soumis aux mêmes régimes de propriété, est effectué dans les mêmes formes que leur classement.

- Art.27. Le déclassement des immeubles et meubles privés est prononcé par décret pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles après avis du Conseil communal du lieu de l'immeuble ou de l'objet mobilier et des services intéressés.

En cas de déclassement partiel d'un immeuble, un plan déterminant les limites du déclassement est annexé au décret.

Le décret de déclassement est publié au Bulletin Officiel.

- Art.28. Dès que le décret prononçant le déclassement a été publié au Bulletin Officiel, l'autorité communale compétente, saisie par l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, notifie le déclassement par correspondance, sous pli recommandé, aux particuliers intéressés et, s'il s'agit d'un immeuble, au conservateur de la propriété foncière du lieu de situation de l'immeuble.

- Art.29. Le déclassement entraîne radiation des immeubles ou objets mobiliers, des listes et répertoire où ils figuraient.

## TITRE III

Effets du classement

- Art.30. La restauration ou la modification d'un immeuble classé et la modification de l'aspect des lieux compris dans le périmètre de classement, une fois autorisée, s'effectuent sous le contrôle d'un inspecteur des monuments historiques.
- Art.31. La modification par les plans d'aménagement, de développement et autres documents d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, des servitudes résultent du déclassement, est subordonnée à l'avis conforme de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles.

- Art.32. L'établissement d'ouvrages d'intérêt public intéressant tout ou partie des immeubles classés : monuments historiques ou naturels, sites urbains ou naturels à caractère artistique, historique, légendaire, ou pittoresque, ou intéressant les sciences du passé et les sciences humaines en général, zones entourant les monuments historiques, ne peut être entrepris qu'après autorisation de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, accordée après avis du Ministre chargé de l'Aménagement du territoire.
- Art.33. Il ne peut être ouvert d'enquête pour l'expropriation d'un immeuble classé qu'après que l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles a été appelée à présenter ses observations.
- Art.34. L'autorisation prévue par les articles 22 et 34 de la loi précitée n° I.80.341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) est accordée par décret pris sur proposition de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles et, pour le décret accordant l'autorisation prévue par l'article 22 , après avis du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire.

#### TITRE IV

##### Droit de préemption de l'Etat

- Art.35. La déclaration du propriétaire préalable à l'aliénation volontaire d'un immeuble ou meuble, inscrit ou classé, est adressée à l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles qui en délivre un récépissé qui constate la date de préemption de la déclaration.

Cette déclaration doit indiquer : la désignation de l'immeuble ou du meuble par son numéro d'inscription ou de classement, le prix et les conditions de l'aliénation ainsi que la personne de l'acquéreur.

- Art.36. La notification prévue à l'article 39 de la loi précitée n° I.80.341 du 17 safar (25 décembre 1980) est faite par l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### TITRE V

##### Fouilles

- Art.37. Les demandes d'autorisation de fouilles archéologiques ou de travaux assimilés à des fouilles en application de l'article 47 de la loi précitée n° I.80.341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) doivent être adressées à l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles six mois au moins avant la date prévue pour le commencement des fouilles envisagées.

Elles sont établies sur un formulaire prévu à cet effet et tenu à la disposition des intéressés dans les services culturels régionaux de l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles.

Art.38. Les autorisations de fouilles ou travaux assimilés sont accordées :

- par l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles pour les fouilles terrestres et;
- conjointement par cette autorité et le Ministre du Commerce et de l'Industrie pour les fouilles marines.

Art.39. Les autorisations visées à l'article précédent sont valables pendant une durée d'un an à compter de la date d'ouverture du chantier.

Elles sont renouvelables pour des périodes d'égale durée, sur demande de prolongation formulée, dans les conditions fixées par le 2e alinéa de l'article 37, trois mois avant l'expiration de l'autorisation en cours de validité.

L'autorisation qui arrive à expiration pendant l'instruction de la demande de prolongation est prorogée de droit jusqu'à la date de la décision statuant sur cette demande.

Art.40. La demande d'autorisation prévue à l'article 48, 1er alinéa, de la loi précitée n° I.80.341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) est adressée à l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de trois mois prévu audit article court à partir du jour d'envoi de la lettre recommandée.

## TITRE VI

### Dispositions diverses

Art.41 Outre les compétences qu'elle tient du présent décret, l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles est compétente pour :

- recevoir l'avis préalable aux travaux visés à l'article 6 de ladite loi;
- recevoir la notification du procès-verbal d'adjudication concernant des meubles ou immeubles inscrits ou classés et prendre la décision de préemption ou non;
- aviser le propriétaire dans le cas prévu à l'article 32 de la loi précitée;
- procéder, le cas échéant, à la diffusion de la documentation afférente à un meuble ou immeuble inscrit;
- recevoir la demande d'indemnité prévue par l'article 16 de la loi précitée n° I.80.341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) et passer, avec les particuliers intéressés, les accords amiables prévus par les articles 17 et 50 de ladite loi;

.../...

- fixer par décision, les conditions d'exploitation de leurs biens à des fins lucratives, par les propriétaires d'immeubles ou d'objets mobiliers inscrits;
- allouer des subventions aux propriétaires de meubles ou immeubles inscrits et entreprendre tous travaux visant à sauvegarder et mettre en valeur le bien inscrit;
- dans le cas prévu par l'article 47 de la loi précitée n° I:80.341 du 17 safar (25 décembre 1980) recevoir de l'autorité communale compétente l'information concernant la découverte de monuments, monnaies ou objets d'art et d'antiquité; fixer les conditions définitives dans lesquelles sera poursuivi le travail de fouilles ou décider son arrêt provisoire;
- exercer le droit de transaction.

Art.42. L'expression "l'administration" au sens de l'article 52 de la loi précitée n° I.80.341 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) désigné, soit l'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles, soit le Ministre de l'Intérieur, soit le Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire, soit le Ministre de l'Agriculture et de la Réforme Agraire, soit le Ministre chargé de l'Équipement.

Art.43. L'autorité gouvernementale chargée des affaires culturelles peut déléguer les attributions qui lui sont conférées par le présent décret, aux inspecteurs des monuments historiques et aux chefs des services culturels régionaux relevant de son département.

Art.44. Les pouvoirs que tiennent les autorités communales des articles II, 13 à 16, 20, 22 à 24, 27 et 28 du présent décret sont exercés par le gouverneur dans la préfecture de Rabat-Salé, conformément à l'article 67 du dahir portant loi n° I.76.583 du 5 chaoual 1395 (30 septembre 1976) relatif à l'organisation communale.

Art.45. Le Ministre des Affaires Culturelles, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre de la Justice, le Ministre des Finances, le Ministre des Habous et des Affaires Islamiques et le Ministre de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire sont chargés chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Bulletin Officiel.

Fait à Rabat, le 23 Doul Hijja 1401  
(22 octobre 1981)

Pour Contreseing :  
Ministre des Affaires Culturelles  
Madj M'hamed BAHNINI

Le Ministre de l'Intérieur  
Signé : Driss BASRI

Ministre de la Justice  
Maâti BOUABID

Le Ministre des Finances  
Signé : Abdelkamel RERHRHAYE

Ministre des Habous et des Affaires Islamiques  
Docteur Ahmed RAMZI

Le Ministre de l'Habitat et de l'Aménagement  
du Territoire  
Signé : Abbès El Fassi

Circulaire n° 73/Cah

A  
MESSIEURS LES MINISTRES D'ETAT  
ET MINISTRES

Objet : Application de la législation sur la conservation des monuments et sites historiques

J'ai l'honneur d'attirer votre attention sur la dégradation que connaît notre patrimoine et plus particulièrement les monuments et sites historiques qui font souvent l'objet de démolitions et de réfections prohibées, de constructions et d'adossements interdits ainsi que de nombreuses autres infractions aux dispositions du dahir n° 1-80 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments et des sites historiques et à la protection des objets d'art et d'antiquité.

Je tiens à rappeler que cette législation ne peut atteindre les buts qu'elle vise que dans la mesure où elle reçoit l'adhésion de toutes les autorités chargées de veiller à son application, car le patrimoine, incarnation de notre histoire, de notre mémoire et de notre culture, est en effet l'affaire de tous : magistrats, autorités locales, élus locaux, représentants des divers départements ministériels (notamment les autorités et les collectivités locales, l'urbanisme, l'environnement, les travaux publics, l'agriculture, le tourisme...) mais aussi l'ensemble des citoyens et les mouvements associatifs à caractère culturel.

La protection du patrimoine passe donc nécessairement, par la conjugaison des efforts de tous et vous êtes particulièrement bien placés tant pour donner l'impulsion que pour veiller à cette indispensable coordination avec le Ministère des Affaires Culturelles, tuteur de ce secteur.

Aussi, je vous prie de bien vouloir attirer l'attention de l'ensemble de vos services sur la situation actuelle des monuments et sites historiques et appeler toutes les parties à faire preuve de plus de vigilance et à assumer leur responsabilité à l'égard de la loi de notre passé et de notre avenir. Je vous prie aussi d'assurer une large diffusion à cette lettre circulaire en attendant que soit colligée dans les plus brefs délais la documentation juridique sur la protection du patrimoine pour être distribuée à toutes les autorités et collectivités locales concernées.

Je vous invite en conséquence à accorder le plus grand intérêt au contenu de cette circulaire et informer, le cas échéant, le Ministère des Affaires Culturelles de toute suggestion tendant à rendre plus énergique et plus efficace la protection du patrimoine culturel de notre pays.

Le Premier Ministre  
Mohammed KARIM LAMRANI

Messieurs les Walis et Gouverneurs des  
Préfectures et Provinces du Royaume

Objet : La Conservation des Monuments et Sites Historiques  
Réf : Circulaire de Monsieur le Premier Ministre n° 73/cab du 30/12/1992

Dans la circulaire précitée, Monsieur le Premier Ministre a attiré l'attention des membres du gouvernement sur la dégradation en cours de notre patrimoine culturel touchant tout particulièrement nos monuments et sites historiques. Il leur demande de mettre en œuvre un certain nombre de mesures réglementaires susceptibles d'arrêter ce processus d'altération menaçant l'existence et l'originalité de ce patrimoine national.

Cette action nécessite d'abord l'application rigoureuse de la législation en vigueur dans le cadre de vos prérogatives en matière d'entretien, de restauration et de conservation des monuments historiques.

Elle implique également la sensibilisation des responsables à tous les niveaux ainsi que les populations concernées pour la protection et la valorisation de notre patrimoine monumental.

C'est dans ce but que l'accent doit être mis sur le rôle important, tant des représentants locaux du Ministère des Affaires Culturelles, que des services déconcentrés et décentralisés relevant de votre autorité, pour apporter l'assistance et le concours nécessaires en vue de la mise en œuvre des dispositions de sauvegarde édictées par les textes en vigueur notamment en cas :

- d'édification irrégulières de construction sur un site ou un monument classé mettant en danger sa valeur historique ;
- de travaux d'entretien ou de réfection sur les voies et places soumises à ordonnance architecturale spécifique ;
- de matériaux employés au cours de ces travaux ne répondant pas aux couleurs et normes exigées par les services compétents... ;
- de non respect de l'harmonie des ouvrages et des lieux ayant un intérêt national, ou d'installation nuisante à notre cadre culturel.

En conséquence, vous voudrez bien donner vos instructions à vos services et aux présidents des conseils communaux afin de veiller à l'application rigoureuse des présentes directives ministérielles visant la préservation de notre héritage culturel qui constitue l'une des préoccupations constantes du Gouvernement de Sa Majesté le Roi.

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Information

Le Ministre des Affaires  
Culturelles

signé : DRISS BASRI

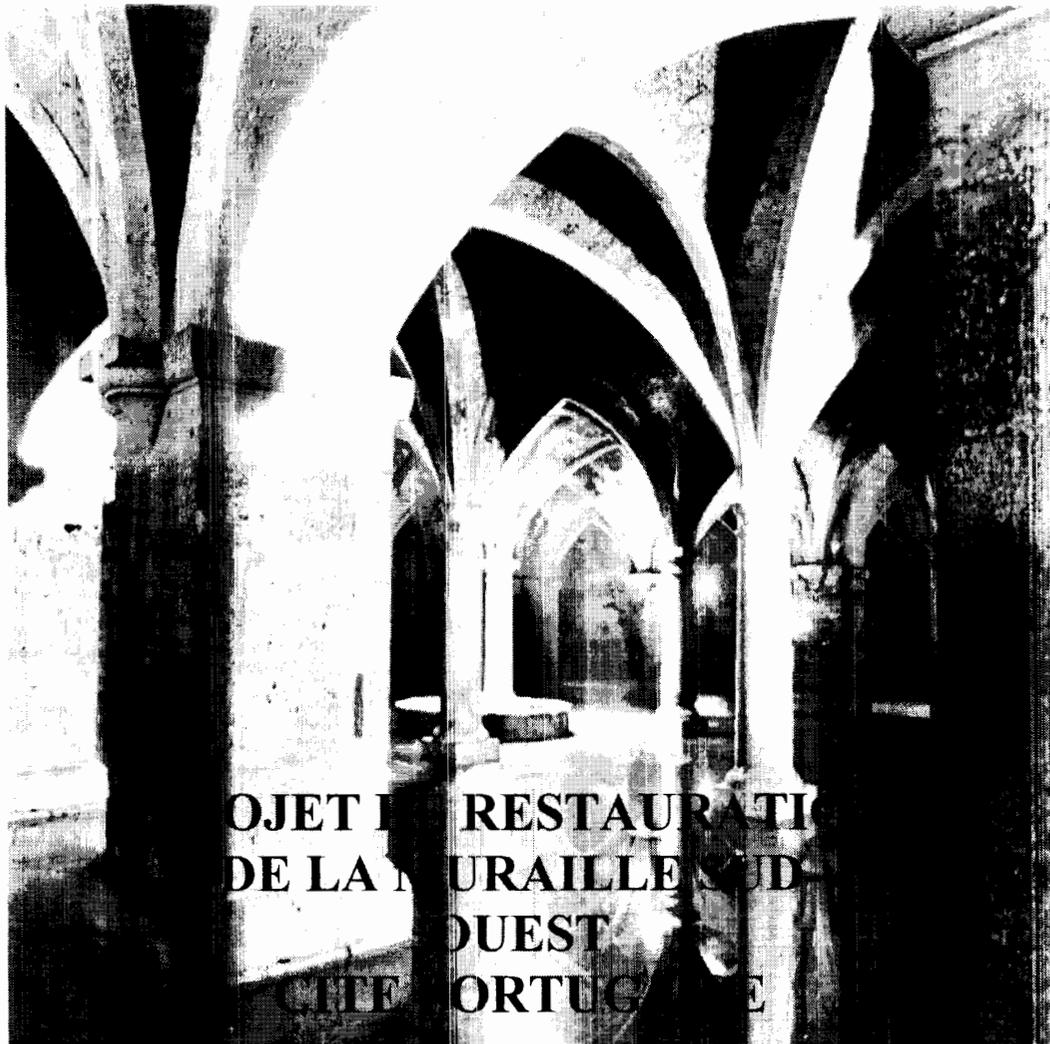
Signé : Mohammed Allal SINACEUR

WHC REGISTRATION	
Date	30/01/04
Id N°	1058 Rev
Copy	L Item 10

**ROYAUME DU MAROC  
MINISTRE DE LA CULTURE ET DE LA  
COMMUNICATION**

**CENTRE D'ETUDES ET DE  
RECHERCHES DU PATRIMOINE  
MAROCO-LUSITANIEN  
EL JADIDA**

**INSPECTION DES MONUMENTS  
HISTORIQUES  
CASABLANCA**



**PROJET DE RESTAURATION  
DE LA MURAILLE SUD-  
OUEST  
CITE PORTUGAISE**

**MAI 2002**

# **PROJET DE RESTAURATION DE LA MURAILLE SUD-OUEST CITE PORTUGAISE EL JADIDA**

## **SOMMAIRE**

<b>INTRODUCTION :</b> .....	3
<b>I.STATUT JURIDIQUE</b> .....	4
<b>II.SITUATION</b> .....	4
<b>III.APERÇU HISTORIQUE</b> .....	4
<b>IV.DESCRPTION</b> .....	5
4.1.Les bastions.....	5
4.2.Les portes.....	6
4.2.1.La porte principale.....	6
4.2.2.La nouvelle porte.....	6
<b>V.STRUCTURE ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b> .....	7
<b>VI.DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES PATHOLOGIES</b> .....	7
<b>VII.PROCEDES D'INTERVENTIONS</b> .....	9
<b>VIII.ESTIMATIF DES TRAVAUX</b> .....	10

## **INTRODUCTION**

La façade externe de la muraille sud-ouest, objet du présent projet de restauration, constitue le miroir de la Cité portugaise de la ville d'El Jadida.

Cette partie des remparts, bien qu'elle ait fait l'objet de travaux de restauration en 1994, elle reste constamment livrée aux différents facteurs de dégradation notamment l'action des eaux pluviales et celle des eaux usées déversées par les habitants des maisons adossées à la muraille.

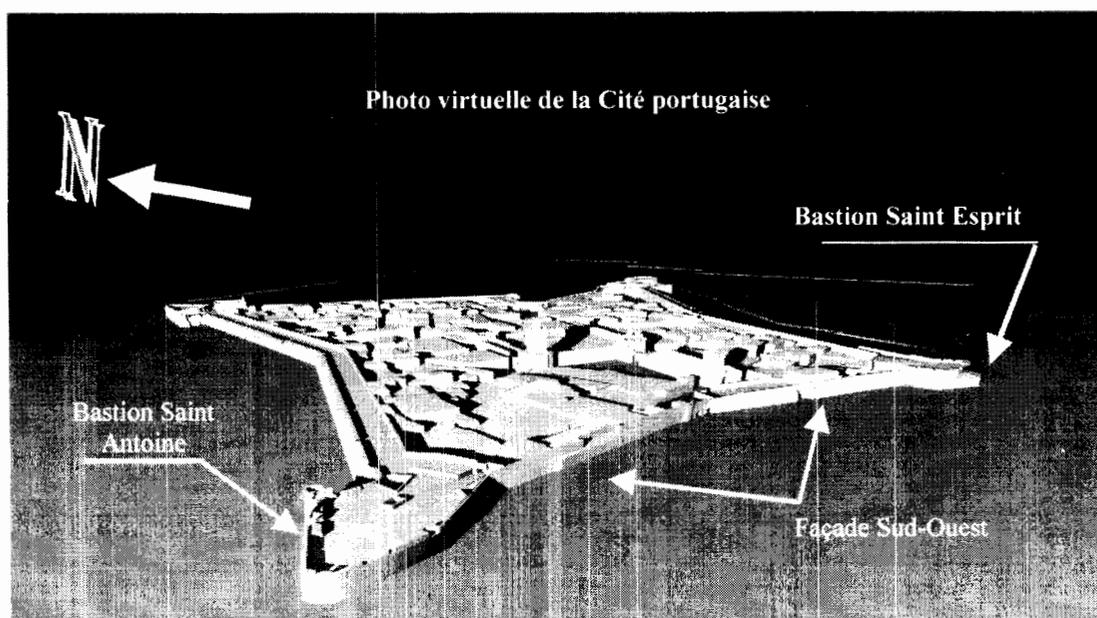
Il est à signaler que la Cité portugaise avait fait au cours de l'année 2001 l'objet de plusieurs mesures de sauvegarde notamment sa proposition de classement comme patrimoine de l'humanité par le Ministère de la Culture et de la Communication. Le présent projet s'intègre alors dans cette même perspective.

## I. STATUT JURIDIQUE

L'enceinte de la cité portugaise a été classée comme monument historique par le Dahir du 03-11-1919.<sup>1</sup>

## II. SITUATION

La Cité portugaise de Mazagan se situe à l'Est de la ville d'El Jadida sur la côte atlantique. Sa façade sud-ouest relie les deux bastions de Saint-Antoine au Nord et de saint Esprit au Sud ; elle longe ainsi l'une des principales avenues de la ville



Plan n°1

## III. APERÇU HISTORIQUE

La restitution de l'histoire de la façade sud-ouest de la muraille est liée à l'évolution historique de la Cité portugaise.

Les remparts furent élevés au courant du 16<sup>ème</sup> siècle lors de l'élargissement de la première citadelle en forteresse. La place était également entourée d'un fossé d'environ 20 m de largeur et de 3 m de profondeur. L'eau de mer s'y

<sup>1</sup> cf. Texte de classement en annexe in Bulletin officiel n° 370 du 24-11-1919

écoulait par un système de vanne. L'accès à la Cité se faisait par le biais d'un pont-levis près de la porte principale.

En 1769 la muraille sud-ouest a été minée après le bombardement de la cité par les Portugais. Ces explosions avaient entraînés l'effondrement du bastion du Gouverneur (situé près de la porte principale).

En 1821 Mohammed Ben Ettayeb a reconstruit le rempart sud-ouest et c'est la raison pour laquelle ce tronçon n'est pas parfaitement identique aux trois autres remparts de la cité.

Au temps du protectorat français ; une nouvelle porte fut percée près de la porte principale pour faciliter la circulation, le fossé fut en même temps comblé.

#### **IV.DESCRPTION**

La façade sud-ouest de la muraille (Photo n°1), délimitée par le bastion Saint-Antoine à l'Ouest et le bastion Saint Esprit au Sud, a un tracé brisé dont la longueur atteint 180 m avec une hauteur d'environ 9m.

Ce tronçon à la différence des autres côtés, ne présente pas de canonnières ; il est par contre percé d'une série de meurtrières.

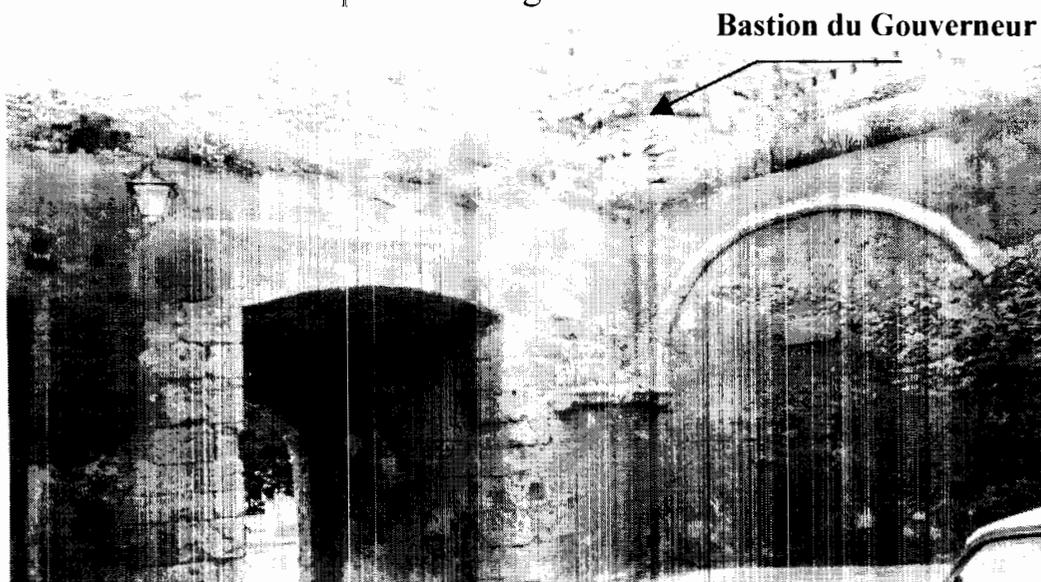
##### **4.1.Les bastions**

La façade Sud-Ouest est renforcée aux angles par les bastions (**Saint Antoine** et **Saint Esprit**). Ils sont très vastes et assez solides pour supporter à la fois des canons et résister aux bombardements de l'artillerie). Les casemates et corridors constituent le rez-de-chaussée de ces bastions.



**Photo.1**

Le bastion dit du Gouverneur dominait jadis la porte principale d'entrée, il n'en subsiste actuellement que des vestiges.



#### **4.2. Les portes**

La muraille sud-ouest est percée de deux portes :

##### **4.2.1. La porte principale**

Située au milieu du rempart, cette ancienne entrée principale se compose de deux portes jumelées en arcs surhaussés faits en claveaux de pierre taillée. Les deux portes font chacune 2,70 m de largeur et 3,30 m de hauteur. Elles sont séparées par un mur qui fait 3,85 de longueur.

Une inscription relative à l'achèvement de l'édification des remparts en **l'an 1542** surmonte cette entrée.

##### **4.2.2. La nouvelle porte**

Elle s'ouvre directement sur la Rua do Carreira (l'artère principale de la forteresse). Cette porte est couverte d'une voûte en berceau (photo n°3).

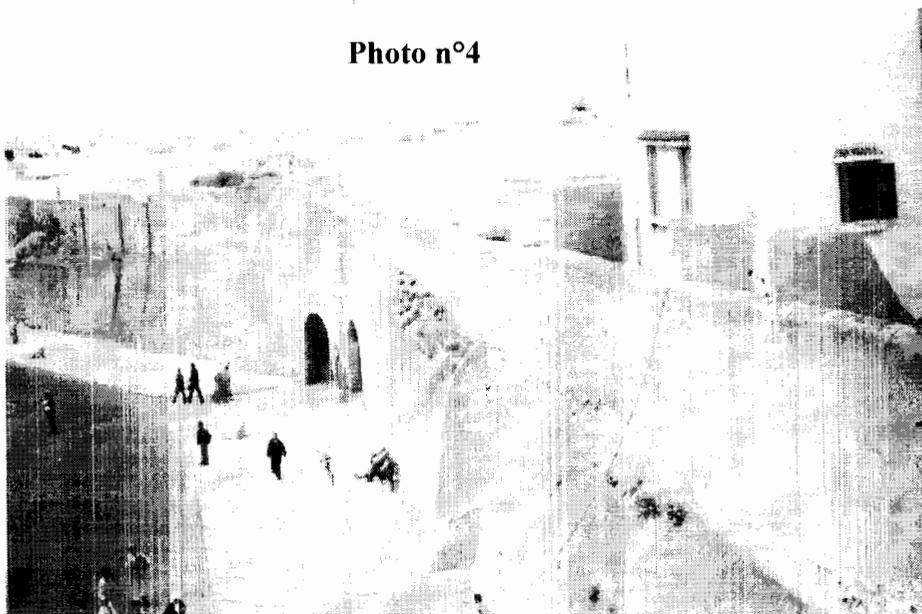


## V. STRUCTURE ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Cette partie des remparts se compose de deux éléments :

- Un mur vertical ayant une épaisseur de 2,5 m (y compris le Chemin de Ronde)
- Un contrefort consolidant le mur et ayant une base de 2,25 m d'épaisseur. (Photo n°4).

Photo n°4



Les deux ensembles sont construits en pierre de taille (au niveau des soubassements), de moellons et de mortier de chaux. Le mortier de ciment a été utilisé suite à des travaux de restauration.

On note également la présence, par endroit de la pierre taillée au raz le sol. Ce matériau est utilisé aussi dans les jambages et l'encadrement des portes.

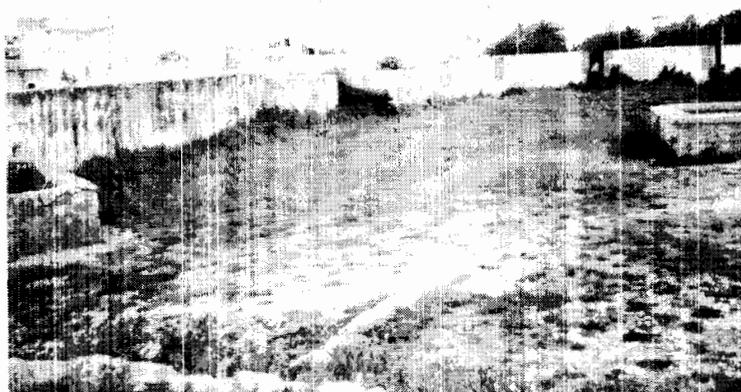
L'enduit utilisé est à base de chaux ; les anciennes couches sont d'une couleur blanchâtre et les plus récentes empruntent la couleur de la terre.

## VI. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES PATHOLOGIES

Ces différentes dégradations sont liées à la présence de l'eau. Celle-ci peut provenir soit d'une remontée par capillarité soit d'une mauvaise étanchéité des installations d'assainissements des constructions mitoyennes ou alors des herbes

existantes dans les plates-formes et les chemins de ronde, qui retiennent l'eau au niveau de leur racines. Ce phénomène favorise l'infiltration de l'eau à différents endroits. (photo n°5).

**Photo n°5**

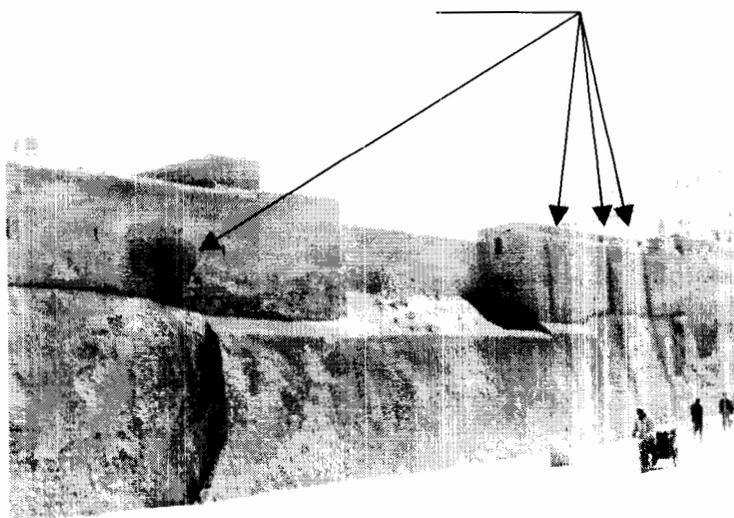


D'autres facteurs humains contribuent également à la dégradation de la muraille notamment le non-respect de la réglementation en vigueur (nouvelles constructions anarchiques adossées à la muraille).

**Photo n°7 :** Des égouts ménagers déversant sur les surfaces de la façade sud-ouest



**Photo n°6**





Décollement d'enduit



Ruissellement des eaux des riverains



0 25 50 75 100 m

Plan matérialisant les endroits de dégradation de la façade Sud-Ouest

## VII. PROCEDES D'INTERVENTIONS

Suite au diagnostic, l'opération de restauration doit procéder d'abord à l'élimination des causes de dégradation.

A cet effet, il est nécessaire en premier abord d'évaluer l'état de conservation du réseau d'assainissement des maisons adossées à la muraille, de repérer les sources d'infiltration de l'eau, et les différentes canalisations adjacentes au mur.

Il est également impératif d'interdire l'évacuation aussi bien des eaux pluviales que des eaux usées sur la surface de la muraille. Aussi faut-il procéder à un désherbage et à la pose d'un pavage au niveau des plates-formes et des chemins de rondes (une surface totale d'environ 3000 m<sup>2</sup>)

Les différentes étapes de restauration comprendront par la suite :

- Le décapage de l'enduit existant sur l'ensemble de la face externe (soit une surface de 4150m<sup>2</sup>).
- La reprise de la maçonnerie dégradée dont le mortier sera dosé à 1/3 de chaux « **beldi** » et 2/3 de sable (la durée de fermentation est au moins de 21 jours).
- L'exécution des enduits à base de chaux en 3 couches :
  - ✓ Le gobetis : est dosé 1/3 de chaux «Beldi» et 2/3 de sable, il aura une surface rugueuse pour favoriser l'accroche de la seconde couche.
  - ✓ Le corps d'enduit est dosé à 1/2 de chaux et 1/2 de sable, aura une consistance plus plastique et une épaisseur de 15 à 20mm.
  - ✓ Et enfin la couche de finition est dosée à 2/3 de chaux et à 1/3 de sable ; et doit être appliqué sur une épaisseur de 5 à 7 mm.

### Remarque

Un lait de chaux pourra être appliqué en vue de redonner aux remparts de la cité leur couleur blanchâtre, cela peut faire l'objet d'une intervention globale au niveau de l'ensemble des remparts.

## VIII. ESTIMATIF DES TRAVAUX

Surface à décaper et à enduire en mortier traditionnel : 4150 m<sup>2</sup>

Étanchéité du Chemin de Ronde : 200 m<sup>2</sup>

TYPE DES TRAVAUX	UNITE	PRIX (DH)	QUANTITE	TOTAL
<b>Grattage retapage en enduit traditionnel y compris transport des déblais.</b>	<b>M2</b>	<b>40,00</b>	<b>4150</b>	<b>166.000,00</b>
<b>Traitement de l'étanchéité des Chemins de Ronde.</b>	<b>M2</b>	<b>50,00</b>	<b>300</b>	<b>15.000,00</b>
<b>Fourniture et pose de pavés y compris le transport.</b>	<b>M2</b>	<b>200,00</b>	<b>2750</b>	<b>550.000,00</b>
			<b>TOTAUX</b>	<b>731.000,00</b>

**DAHIR DU 03 NOVEMBRE 1919 (9 SAFAR 1338)**  
**PORTANT CLASSEMENT COMME MONUMENT HISTORIQUE DES**  
**REMPARTS DE LA VILLE DE MAZAGAN**  
**LOUANGE A DIEU SEUL !**

**(GRAND SCEAU DE MOULAY TOUSSEF)**

A nos Serviteurs intègres, les Gouverneurs et Caïds de Notre Empire Fortuné, ainsi qu'à nos sujets.

Que l'on sache par les présentes –puisse Dieu Très Haut en illustrer le teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu le Dahir du 13 Février 1914 (17 Rebia I 1332) ;

Vu la demande formulée par le Chef du Service des Antiquités, Beaux-Arts et Monuments Historiques,

Sur la proposition de notre Grand Vizir,

**A DECRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE UNIQUE.**-Sont classés comme monuments historiques les remparts de la ville de Mazagan, se décomposent comme suit :

- 1) Les anciens remparts portugais sur les quatre faces de la ville ;
- 2) Les quatre bastions dénommés, bastion de l'Ange, angle E ; bastion Saint Esprit, angle S. O. ;
- 3) Les trois chemin de ronde : N. E. S. ;
- 4) Les trois rampes d'accès situés ; la première à l'entrée du bastion Saint-Antoine, la deuxième à l'entrée de la porte de la mer ; la troisième à l'entrée du bastion Saint-Esprit ;
- 5) La porte principale, au milieu du rempart côté ouest ; La porte des Bœufs, au milieu du rempart côté Nord ; La porte de la mer, au milieu du rempart côté est ;
- 6) L'église Saint Sébastien, également appelée «Inquisition».

**Fait à Rabat, le 9 Safar 1338**

**(3 Novembre 1919)**

**Vu pour promulgation et mise à  
exécution :**

**Rabat, le 15 novembre 1919**

**Le Délégué à la Résidence Générale,**

**Signé U.BLANC**

WHC REGISTRATION	
Date	30/01/04
Id N°	1058 Rev
Copy	1 Item 11

**ROYAUME D MAROC  
MINISTERE DE LA CULTURE  
SECRETARIAT GENERAL  
DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL  
CENTRE D'ETUDES ET DE RECHERCHES  
DU PATRIMOINE MAROCO-LUSITANIEN  
El jadida**

## **RAPPORT SUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION DE LA CITE PORTUGAISE D'EL JADIDA**

**REMISE EN ETAT DES DEUX MAGASINS NORD ET SUD  
DE LA TERRASSE DE LA CITERNE PORTUGAISE  
ET DE L'INTERIEUR DE L'EGLISE DE NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION**



**FEVRIER 2003**

La présente opération de restauration est le fruit d'une coopération entre le centre des études et de recherches du patrimoine maroco-lusitanien (proposition et suivie des travaux) et la région Doukkala-Abda( financement). L'enveloppe financière destinée à ce travail était de l'ordre de 430.000.00 DH. La réalisation s'est faite sous forme d'un marché passé par appel d'offre ouvert lancé par la wilaya de la région Doukkala-abda.

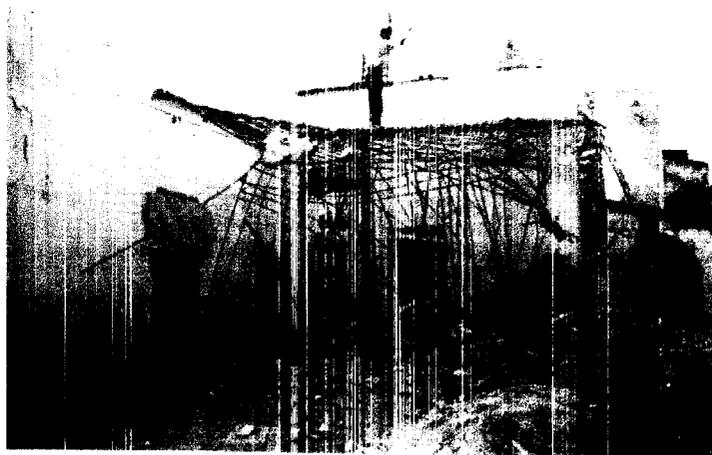
Le marché ne prévoyait pas à l'origine la restauration de l'église de l'Assomption, ce n'est que vers la fin des travaux, et après le métrage que nous l'avons ajoutée.

**DESCRIPTIF DES TRAVAUX EFFECTUE**( Voir les détailles aux articles du marché ci-joints)

### **LMAGASIN SUD**

#### **a)Démolitions**

Les travaux de démolition dans le magasin sud consistaient en la démolition des escaliers qui traversaient l'une des voûtes pour mener à une maison juive aux terrasses; toutes ces constructions étant récentes Il a été question donc de les démolire. la cloison qui séparait ce magasin de l'entrée



Photos 1 et 2



#### **d)Eclairage**

Comme ce magasin était destiné à servir d'une salle polyvalente, il était question de revoir son installation électrique ; chose qui a été refaite entièrement et ce par la révision des points lumineux (quasiment au niveau de chaque arcade) la réfection des câblages anciens défectueux et l'installation de nouveaux projecteurs.

## **II. MAGASIN NORD**

#### **a)Traitement des murs**

Au niveau des murs, les travaux ont consisté dans ce magasin en la réfection des enduits qui se trouvaient dans un état de dégradation avancé. Ainsi, nous avons procédé au grattage des anciens enduits jusqu'à l'apparition des structures avant de commencer à traiter les surfaces en procédant par l'application de deux à trois couches d'enduit traditionnel.

#### **B Eclairage**

A l'image de la salle sud, il était question de revoir toute l'installation électrique ; chose qui a été refaite entièrement et ce par la révision des points lumineux (quasiment au niveau de chaque arcade) la réfection des câblages anciens défectueux et l'installation de nouveaux projecteurs.

#### **c) Menuiserie de bois**

La particularité de ce magasin en plus de sa dimension très importante, il y a la multiplication des fenêtres dont une partie était détruite. De ce fait, nous avons procédé à la réfection de cinq fenêtres en bois massif faites à l'identiques des fenêtres existantes.

#### **d)Ferronnerie**

En plus de la menuiserie en bois il était question de sécuriser cette salle et ce en le remplacement des grilles disparues par d'autres grilles en fer forgé à l'identique des autres grilles existantes dans les différentes fenêtres de la citerne portugaise à El Jadida.

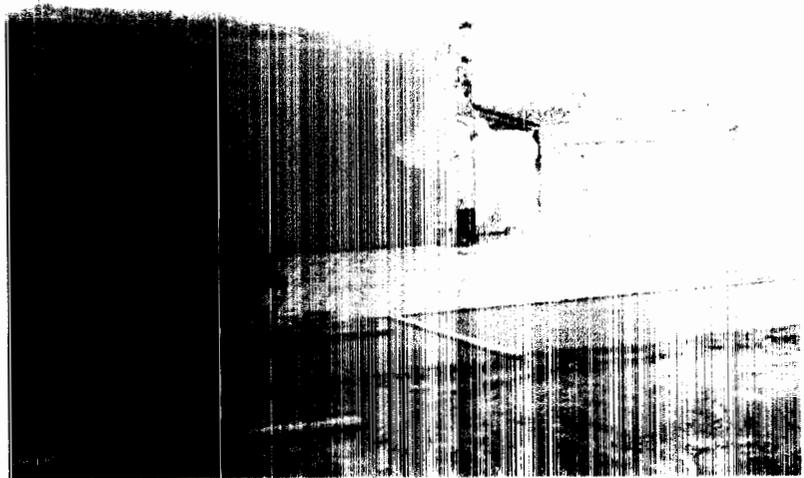
### **III.LA TERRASSE**

#### **a)Démolition**

Les travaux de démolition au niveau de la terrasse concernaient ce qui restait d'une ancienne demeure juive qui menaçait ruines et qui risquait de porter atteinte au plafond voûté du magasin sud. D'autre part, cette démolition visait à

**Photo 5**

alléger les charges qui pesaient sur le toit de la citerne (monument classé. En effet, il a été procédé aux travaux de démolition du plafond de la



maison, ensuite des différents cloisons. Ce n'est qu'à la fin des travaux de démolitions qu'il a été procédé au déblaiement et aux nivellement du sol pour passer à l'étape du traitement de l'étanchéité et à la pose de carrelage rouge sur toute la surface de la maison démolie. (cf. photo)

#### **b)Menuiserie**

Au niveau de la terrasse il a été procédé au remplacement de l'ancienne porte donnant à cette terrasse par une nouvelle en bois massif à l'identiques des autres portes existantes.

## **IV. L'ÉGLISE NOTRE DAME DE L'ASSOMPTION**

Comme l'église avait fait l'objet de travaux de fouilles au cours de l'été 1996, les murs avaient été grattés pour mieux étudier les structures et depuis elle était restée inexploitable. Faisant actuellement l'objet d'un projet pour abriter une maison de culture, nous avons alors estimé l'urgence de sa remise en état.

### **a) Démolition**

Au niveau de l'église, les travaux de démolition ont consisté en une percée d'une porte (autrefois bouchée) qui donne sur l'artère principale. Il faut signaler que cette porte a été récupérée du fait de son bon état de conservation.

### **b) Electricité**

Les travaux d'électricité ont consisté en la réfection intégrale de son réseau électrique y compris le câblage et le système d'éclairage ainsi que la pose de sources lumineuses adaptées à cette fin avec des nouveaux projecteurs adéquats.

### **c) Traitement des surfaces**

Le traitement des parois visait à compléter les travaux entamés en 2001 qui avaient concerné le sol et les coulisses. Ainsi il a été procédé par l'application de deux à trois couches d'enduit traditionnel dans toute la nef et sur la façade extérieure : Une

**Photo 6**



couche de dressage et une couche de finition et ce suivant les normes en vigueur dans de telles interventions de restauration. (cf photos)

ROYAUME DU MAROC  
MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA  
COMMUNICATION  
DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

CENTRE DES ETUDES ET DE  
RECHERCHES DU PATRIMOINE  
MAROCO-LUSITANIEN  
EL JADIDA

INSPECTION DES MONUMENTS  
HISTORIQUES ET  
DES SITES  
CASABLANCA

# LA REHABILITATION DE LA « RUA DO CARREIRA » CITE PORTUGAISE EL JADIDA



DOSSIER PREPARE PAR : Azzedine KARRA  
Rajae EL MAGHRAOUI  
Wahid KRARSSI

MAI 2002

# LA REHABILITATION DE LA « RUA DO CARREIRA»

**CITE PORTUGAISE  
EL JADIDA**

## **SOMMAIRE**

<b>INTRODUCTION :</b> .....	<b>3</b>
<b>I.APERÇU HISTORIQUE :</b> .....	<b>3</b>
<b>II.CADRE DE L'ETUDE :</b> .....	<b>3</b>
<b>III.TYPOLOGIE :</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1. Les portes :</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2. Les fenêtres :</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2.Les façades :</b> .....	<b>5</b>
<b>IV.RECOMMANDATIONS :</b> .....	<b>6</b>

## **INTRODUCTION**

Le projet de réhabilitation de la RUA DO CARRIERA, l'une des principales rue de la Cité Portugaise de Mazagan s'intègre dans un projet globale, celui de la réhabilitation de tout le tissu historique de cette cité.

Le présent travail vise en premier lieu la conservation de quelques composantes authentiques des façades des maisons de la Cité en proposant leur reproduction dans cette principale rue (la RUA DO CARREIRA) ; dans la perspective d'étendre cette opération sur toute les rues et les façades de la Cité.

### **I.APERÇU HISTORIQUE**

La Cité Portugaise de Mazagan revêt une importance historique et architecturale considérable, elle représente en effet la plus grande fortification portugaise au Maroc. Son histoire est marquée par trois phases essentielles :

- Phase portugaise : Elle s'étend de 1514 à 1769, c'est la phase de la construction et de la structuration de cette cité.
- Phase Judéo-islamique : Elle commence de 1820 jusqu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle où la cité fut transformée en Mellah et une grande communauté juive y fut alors installée.
- Phase pré-coloniale et coloniale : Marquée par l'ouverture du mellah à une nouvelle population qui vient cohabiter avec les juifs. Il s'agit essentiellement d'une communauté européenne et musulmane.

### **II.CADRE DE L'ETUDE**

La réhabilitation de la cité portugaise de «Mazagan» nécessite l'adoption d'une série d'actions qui viseront à redonner à ses quartiers l'image authentique de son architecture.

Dans ce cadre, on propose un document de référence relatif à de « la Rua do CARREIRA». Ce dernier s'appuiera sur des éléments architectoniques et décoratifs authentiques relevés au niveau de la cité. Dans ce but, nous avons répertorié différents types d'éléments d'architecture (portes, fenêtres, façades...); qui sont le résultat des différentes phases historiques qu'a connues la cité (portugaise, judeo-islamique, coloniale).

Le présent travail ne vise pas à imposer des modèles types de façades; mais cherche essentiellement à donner aux intervenants les éléments nécessaires à respecter lors de la conception des façades; et ceci dans le but de préserver le cachet authentique et historique de la Cité Portugaise.

Ce document offrirait, ainsi, un outil de travail pour l'ensemble des intervenants dans le processus de l'opération de réhabilitation (les autorités locales, les élus, les architectes, les propriétaires, ...).

### **III.TYPOLOGIE**

#### **3.1.Les Portes**

- a- **Phase portugaise** : les portes y sont caractérisées par un encadrement rectangulaire en pierre taillée avec un linteau monolithe (cf.Photos et dessin n°1)
- b- **Phase Judéo-islamique** : Les types de porte qui caractérisent cette période présentent un encadrement en forme d'arc en plein cintre appareillé en pierre taillée. La clef d'arc est sculptée en moulure saillante, tandis que les jambages sont ciselés soit en relief soit en creux.

Quant aux portes, elles s'ouvrent en doubles vantaux ou en ventail unique clouté.

- c- **Phase coloniale**

1<sup>er</sup> type : Se caractérise par l'absence de l'usage de la pierre taillée et le maintien de l'ouverture en arc en plein cintre. Cet élément est décoré

par une série de rainures parallèles. On note également la présence d'une moulure simulant la clef d'arc.

Le soubassement des jambages est dépourvue de toute décoration.

Certaines variantes de ce type présentent un deuxième encadrement rectangulaire muni d'une riche décoration et coiffées d'une frise chargée de différents motifs d'ornementation (figuration, motif floral, ...).

- 2ème type : A la différence du premier, ce type est doté d'un linteau horizontal à la place de l'arc en plein cintre.

### **3.2. Les Fenêtres**

A l'exception de la phase portugaise où l'on peut relever un style de fenêtres caractérisé par son encadrement exécuté en pierre taillée ayant un linteau monolithe ; les autres fenêtres repérées dans la cité se répertorient en plusieurs types dont les plus fréquents s'ouvrent à double volet ayant une forme rectangulaire. Certaines sont surmontées d'une imposte vitrée inscrite dans un arc en plein cintre.

### **3.3. Les façades :**

L'organisation des portes et des fenêtres au niveau des façades obéit à un certain nombre de principes de composition à savoir :

- la symétrie
- la proportionnalité des dimensions
- l'homogénéité et l'alignement
- l'harmonie des formes

## **IV – RECOMMANDATIONS**

La vocation commerciale de la Rua a fait que l'image urbaine de cette dernière est affectée par la présence anarchique des auvents fixes, de signalisation et des enseignes indicatives. Cette image est déséquilibrée

également par l'existence de câbles électriques et téléphoniques apparents ainsi que les boîtes des compteurs des eaux et d'électricité.

En vue de remédier à ce désordre, nous recommandons l'utilisation des auvents pliables permettant la libération de l'espace public lors de la fermeture des magasins. Il est aussi préférable qu'ils soient réalisés selon le modèle figurant dans les photos suivantes, en empruntant des couleurs discrètes (blanc -gris clair ou blanc –beige)

La forme des pancartes doit être inspirée des modèles présentés plus bas.

En ce qui concerne l'éclairage public on peut maintenir le type de lampadaires existant dans la rue.

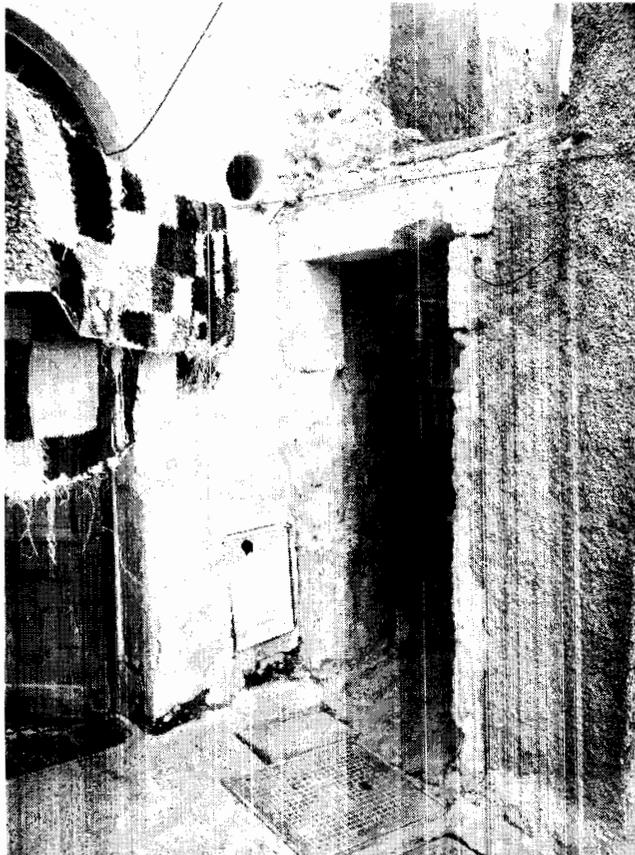
Quant aux câbles électriques et téléphoniques et les boîtes des compteurs, il est recommandé de les enterrer au sol. De même, les canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales apparentes sur plusieurs façades doivent être directement rattachées au réseau d'assainissement (interdire toute apparition de canalisation au niveau des façades).



**Porte de type portugais**



**Portes de type Portugais**





**Porte de type judéo-islamique**



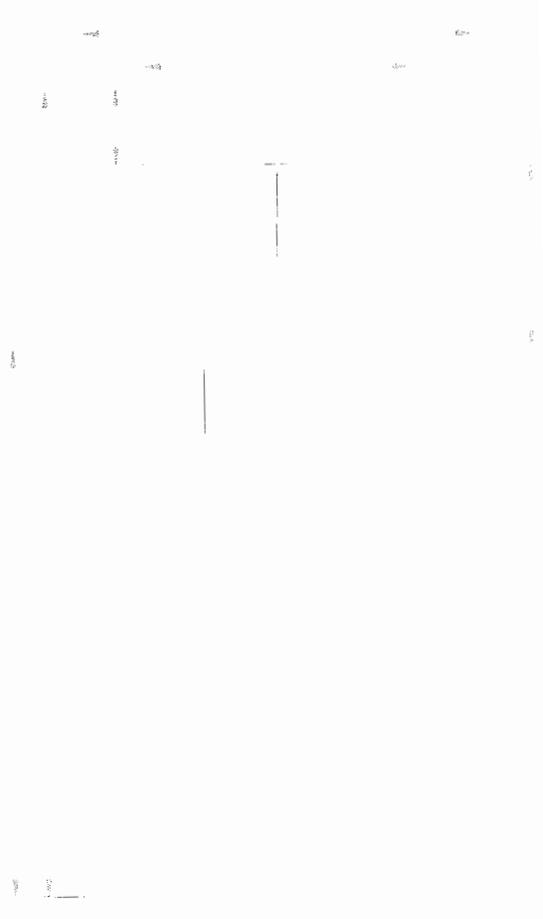
**Portes de type judéo-islamique**



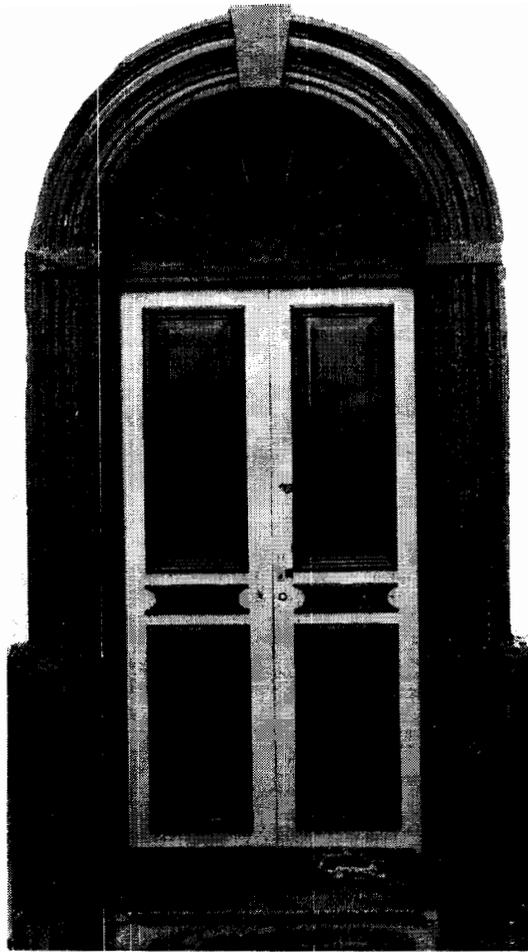


**Portes de type judéo-islamique**





**Porte néo-traditionnelle type .1**



**Portes type néo-traditionnel**





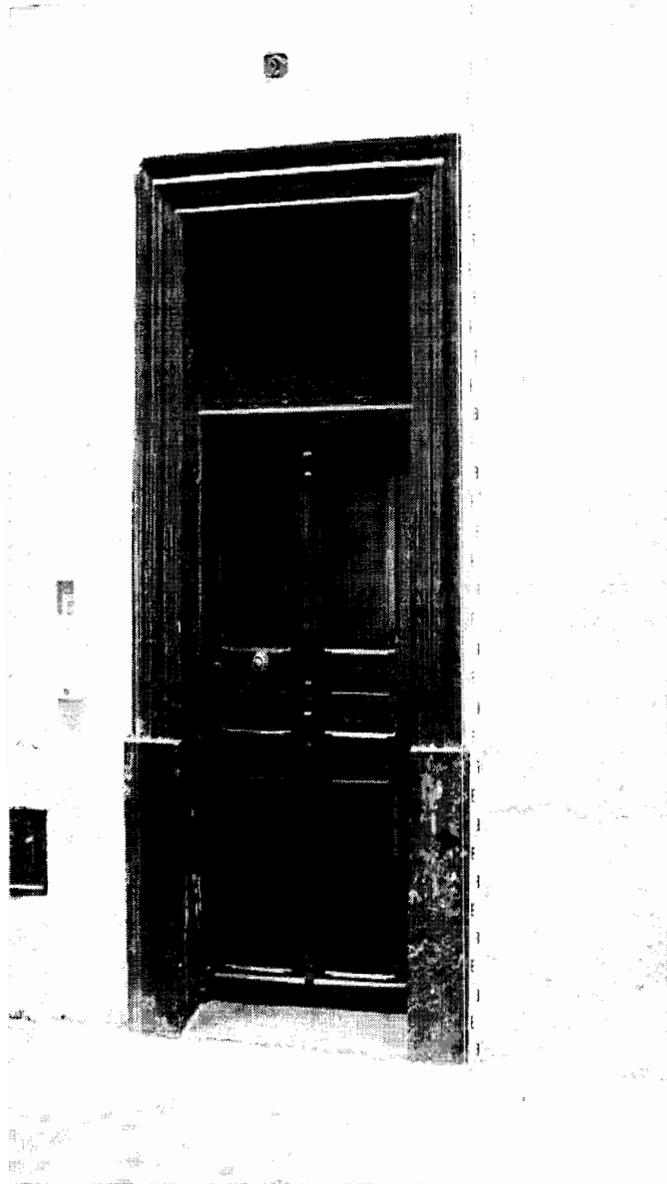
**Portes de type néo-traditionnel richement décoré**





**Portes de type néo-traditionnel richement décoré**

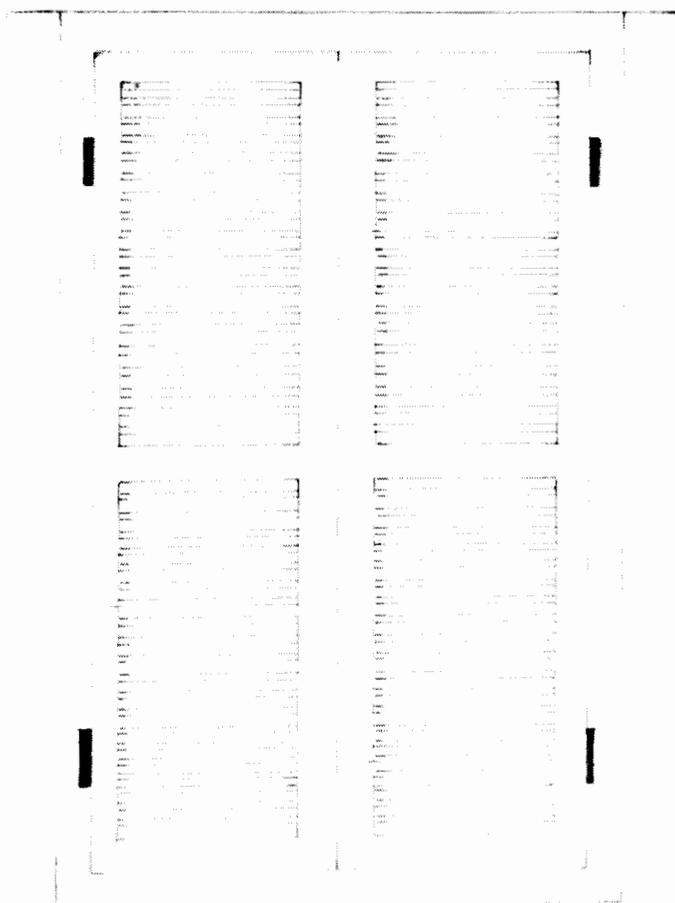




**Porte néo-traditionnelle type.2**

## Fenêtre de type portugais

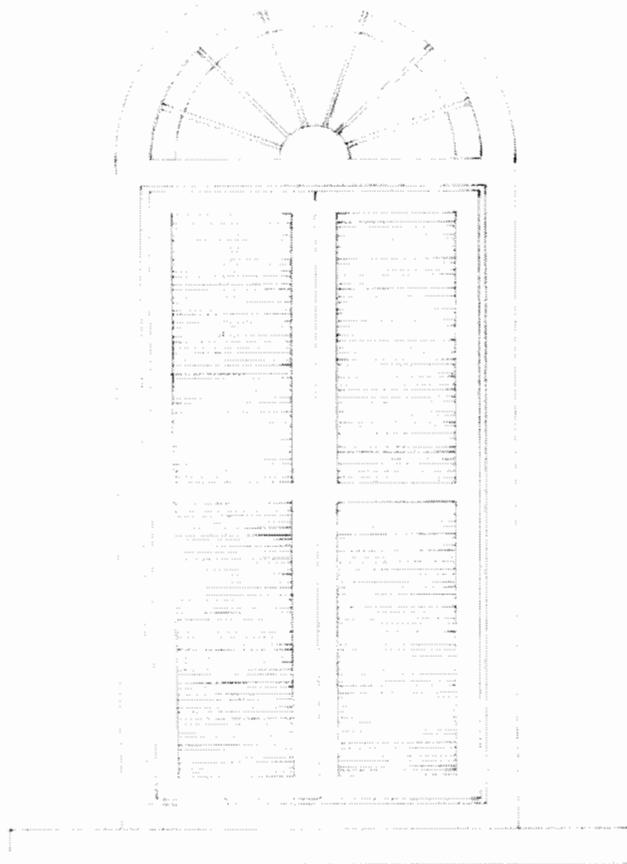


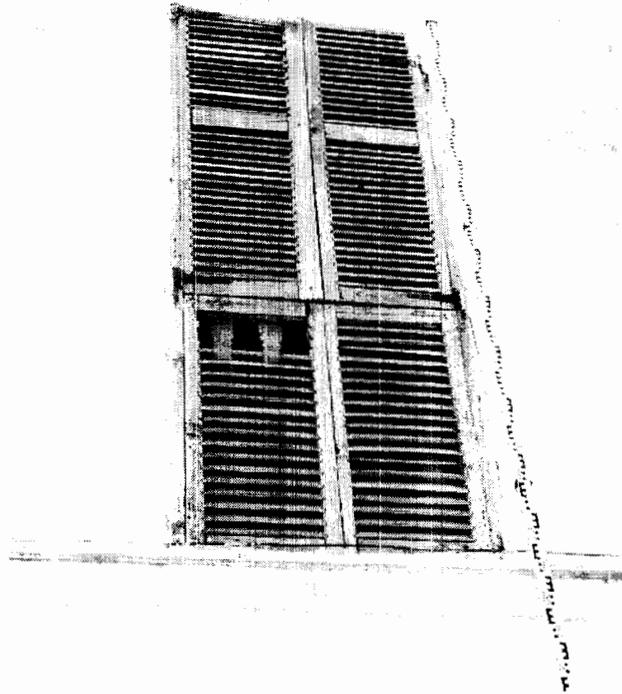


Exemples de fenêtrages originelles de Mazagan

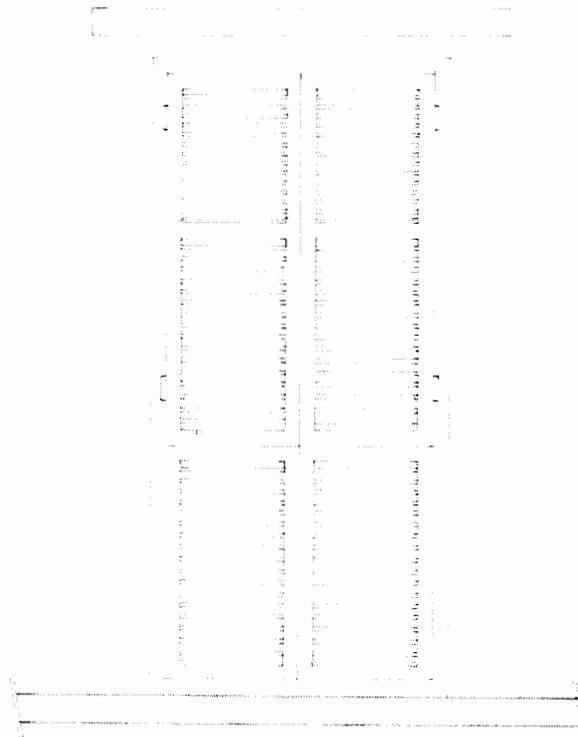


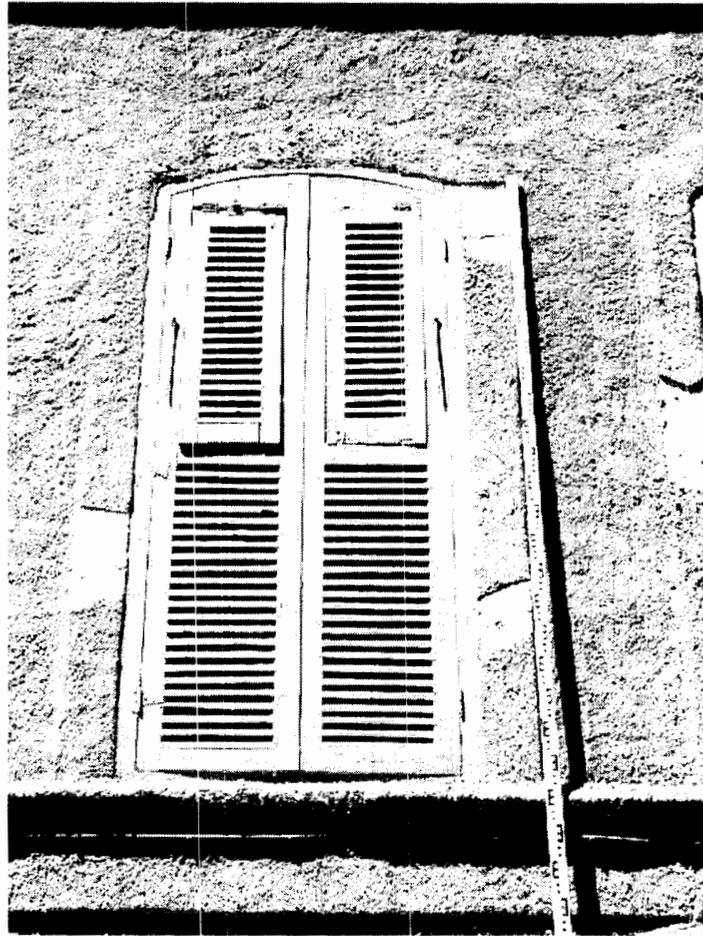
**Exemples de fenetres originale de Mazagan**



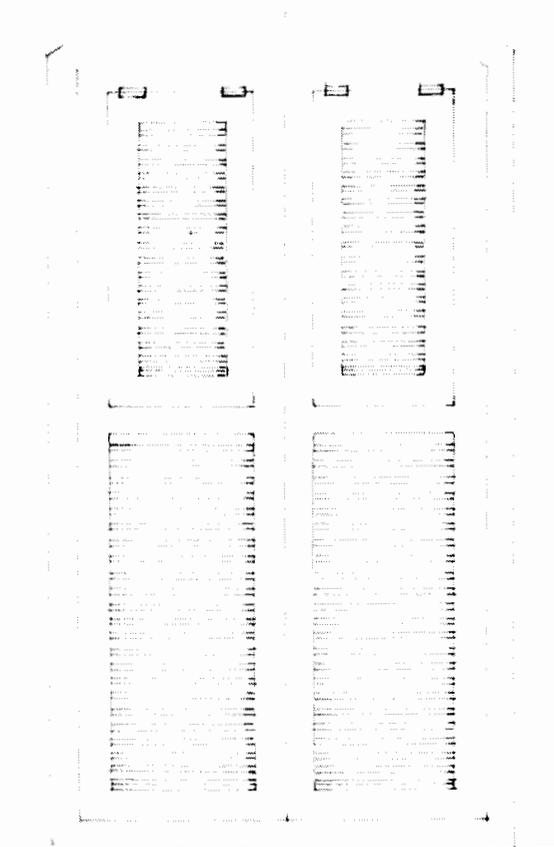


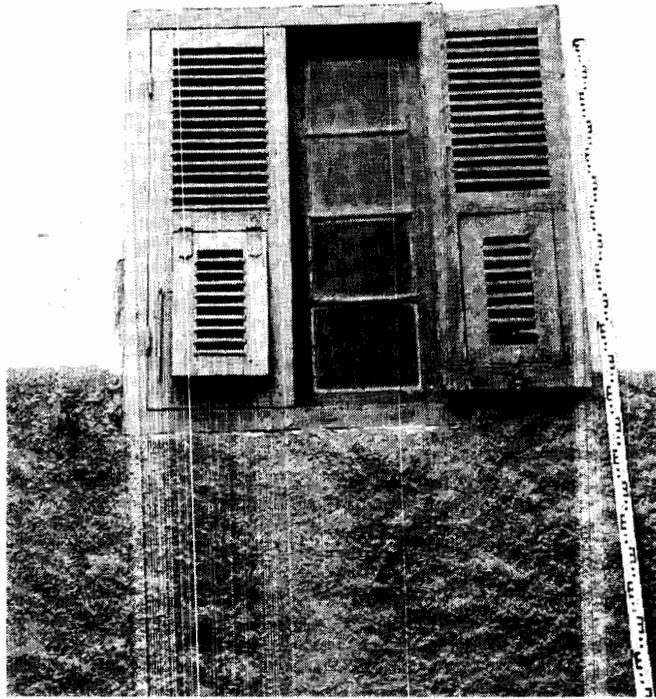
## Exemples de fenestres originale de Mazagan



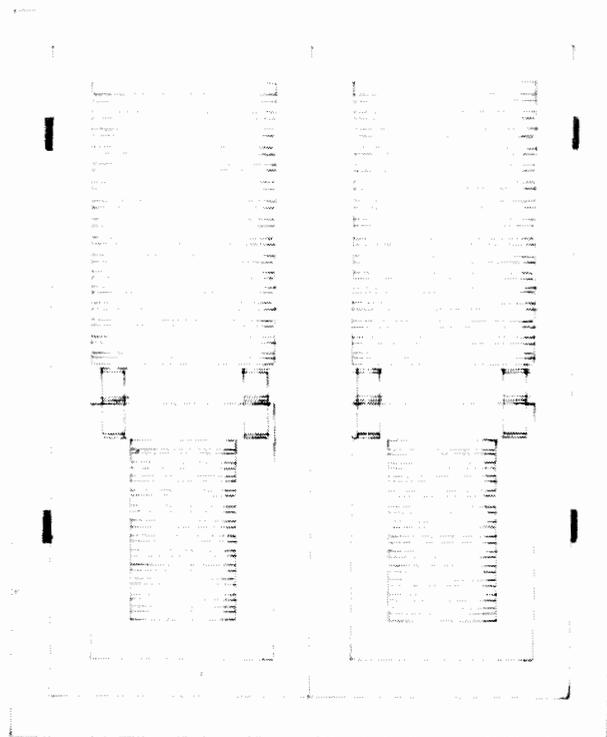


**Exemples de fenestres originale de Mazagan**



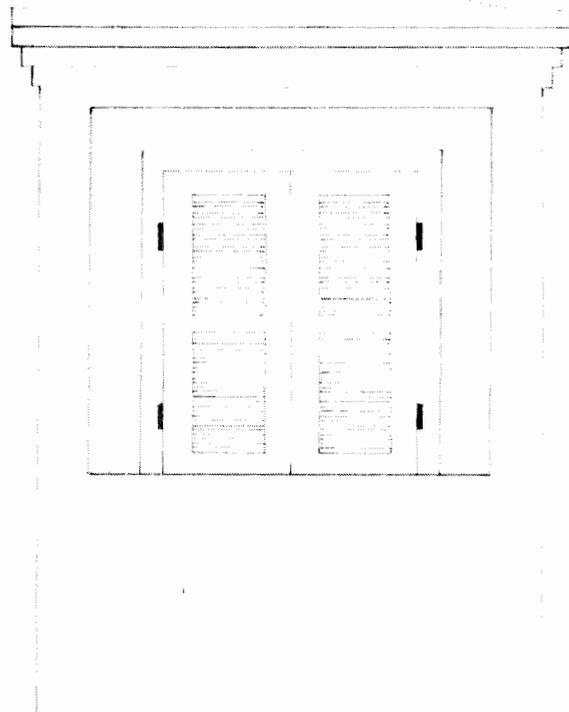


## Exemples de fenetres originale de Mazagan



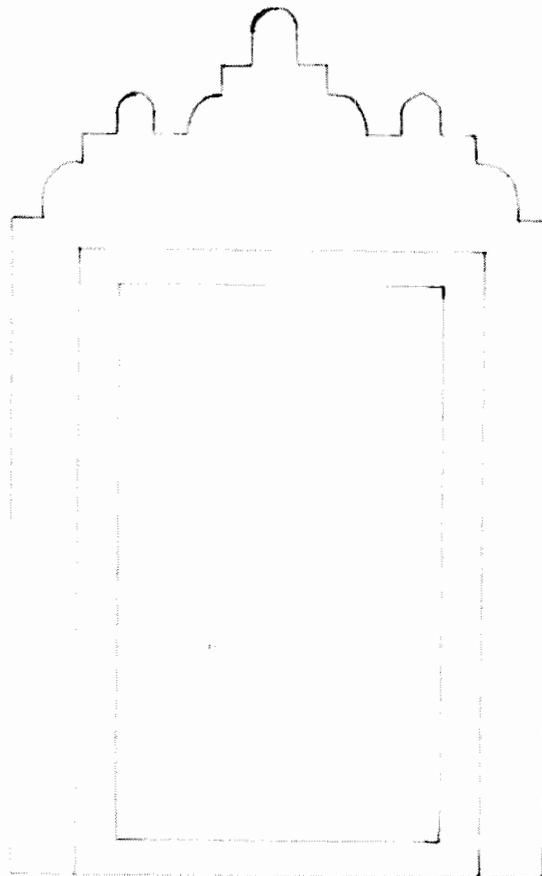


**Exemples de fenetres originale de Mazagan**



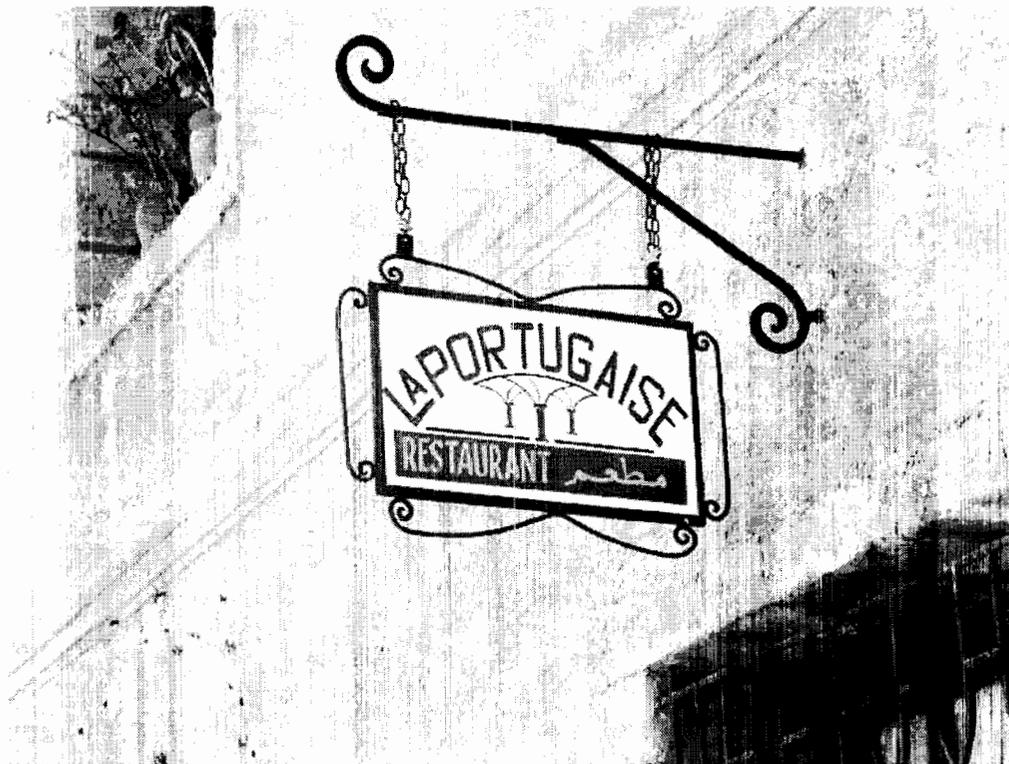


**Exemples de fenetres originale de Mazagan**





**Models de pancartes à reproduire dans la cité de Mazagan  
recomendé**





**Models de pancarte et de  
lampadaire à reproduire dans  
la cité de Mazagan recomendé**



**Model d'auvent à reproduire**





## Étude de faisabilité d'aménagement de la station touristique d'El Haouzia (El Jadida)

Contrat n°2/2001, visé par le CGED le 16 avril 2001 sous le n° 9123

---

# Plan d'Aménagement Indicatif (PAI) et étude de faisabilité économique et financière

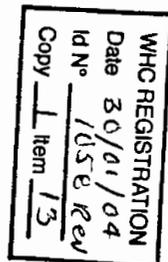
---

*Soumis à l'appréciation du Département du Tourisme, Direction des Aménagements et des Investissements  
Ministère de l'Économie et des Finances, de la Privatisation et du Tourisme*

12 Juin 2002



*Rapport élaboré par le Groupement TOURISM & LEISURE ADVISORY SERVICES (EUROPRAXIS CO.) -consultants en tourisme et loisirs-,  
Ricardo Bofill -architectes et urbanistes-, GEA 21 ET ASISTENCIAS TÉCNICAS CLAVE - ingénieurs environnementaux et territoriaux-,  
avec la collaboration locale de la Société Alia Gest, du Cabinet Topographique Triki et d'Adnane Bendriss Architecte*



# Index



- |                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| ➤ Plan d'Aménagement Indicatif                  | 3  |
| ➤ Étude de faisabilité économique et financière | 34 |

# Plan d'aménagement indicatif: Index



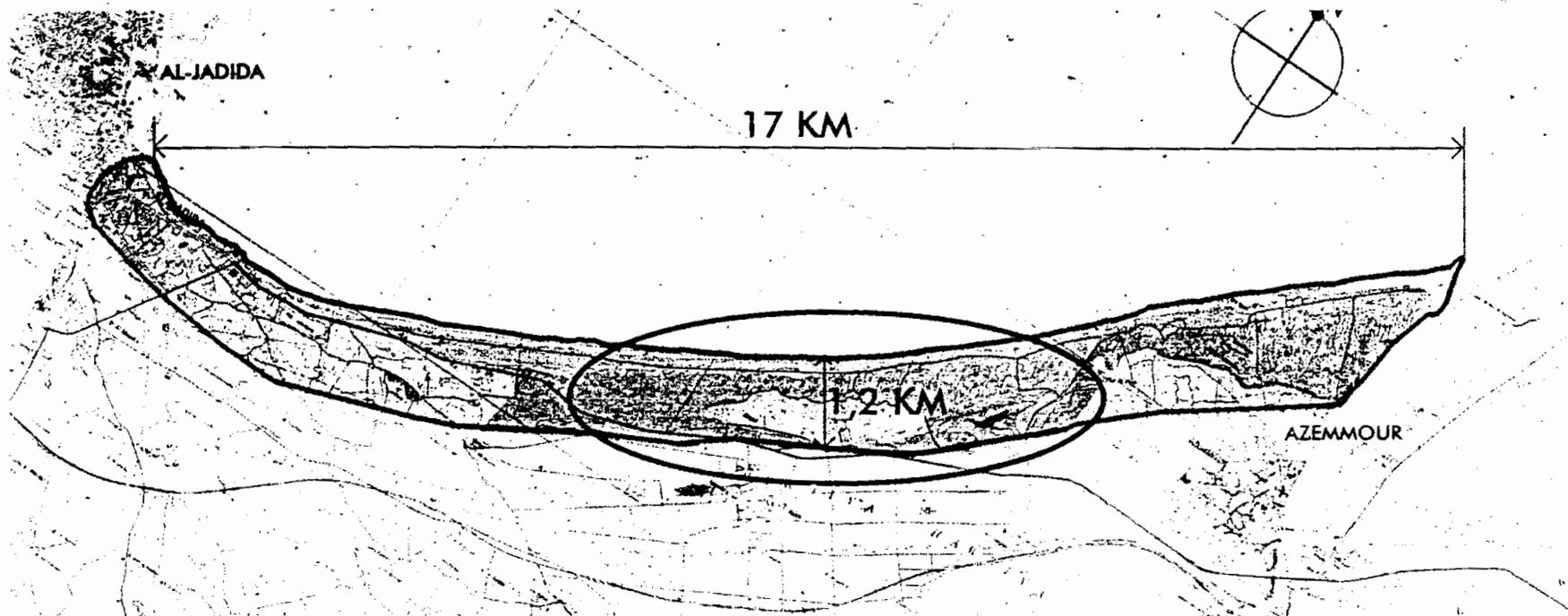
➤ Introduction	4
➤ Plan de situation	5
➤ Programme détaillé	6
➤ Plan d'utilisation du terrain	9
➤ Plan de masses de l'ensemble	11
➤ Détail des options d'extension du golf	14
➤ Détail parcelles	15
➤ Voiries	19
➤ Plan de phasage	20
➤ Perspectives et croquis d'ambiance	21
➤ Infrastructures	26

# Introduction



- L'esprit de la nouvelle station touristique d'El Haouzia est de créer un complexe touristique et de loisirs aux standards internationaux, incluant des installations spécifiques lui permettant de devenir un centre de conférences, de formation et d'entraînement sportif de haut niveau
- Le Plan d'Aménagement est réalisé selon les critères du développement durable, c'est-à-dire en respectant parfaitement les particularités de la région et des villes d'El Jadida et d'Azzemour, de leur environnement naturel et de leur culture
- Le développement sera exécuté en trois phases pour arriver à une dimension maximale de 8 000 lits
- L'objectif de ce développement est finalement la création de richesse et de prospérité pour El Jadida et pour le Maroc

# Plan de situation



# Programme détaillé (I)



Hôtellerie	Nombre d'hôtels	Chambres par hôtel	Total chambres	Lits par hôtel	Total lits	m2 plancher par hôtel	Total m2 plancher	CUS	Etages	m2 - parcelle	Total m2 terrain	Total Ha terrain	Chambres par Ha
Hôtel Grand Luxe avec Casino	1	200	200	400	400	20 000	20 000	17%	3	40 000	40 000	4,0	50
Hôtel 5* Golf Tréfle	1	240	240	480	480	24 000	24 000	23%	3	35 000	35 000	3,5	69
Hôtel 4*	3	280	840	560	1 680	25 200	75 600	24%	3	35 000	105 000	10,5	80
Apparthôtel Village de Vacances	7	120	840	240	1 680	9 600	67 200	13%	3	25 000	175 000	17,5	48
Résidence Sports	1	150	150	300	300	10 500	10 500	14%	3	25 000	25 000	2,5	60
<b>Total</b>	<b>13</b>		<b>2 270</b>		<b>4 540</b>		<b>197 300</b>				<b>380 000</b>	<b>38,0</b>	

Résidentiel	Nombre d'unités	Chambres par unité	Total chambres	Lits par résid	Total lits	m2 plafond par unité	Total apart m2 plafond x bloc	CUS	Etages	m2 - parcelle	Total m2 terrain	Total Ha terrain		
Villas A	20	4	80	8	160	600	12 000	10%	2	3 000	60 000	6,0	13	
Villas B	50	4	200	8	400	400	20 000	13%	2	1 500	75 000	7,5	27	
Villas C	125	4	500	8	1 000	300	37 500	15%	2	1 000	125 000	12,5	40	
Villas D	150	3	450	6	900	200	30 000	20%	2	500	75 000	7,5	60	
Appartements A	100	3	300	6	600	150	15 000	25	25%	3	5 000	20 000	2,0	150
Appartements B	100	2	200	4	400	100	10 000	25	21%	3	4 000	16 000	1,6	125
<b>Total</b>	<b>545</b>				<b>3 460</b>		<b>124 500</b>				<b>371 000</b>	<b>37,1</b>		

34%

Animation	Nombre d'unités	m2 plafond par unité	Total m2 plafond	CUS	Etages	m2 - parcelle	Total m2 terrain	Total Ha terrain
Cafés	12	100	1 200	67%	1	150	1 800	0,18
Restaurants	22	300	6 600	75%	1	400	8 800	0,88
Commerces et services	46	100	4 600	67%	1	150	6 900	0,69
Thalassothérapie, Spa & Fitness Centre	3	1 000	3 000	10%	2	5 000	15 000	1,50
Centre d'entraînement de haut niveau	1	5 000	5 000	4%	2	60 000	60 000	6,00
Centre de conventions	1	4 000	4 000	10%	2	20 000	20 000	2,00
Ecole de Formation	1	6 000	6 000	20%	2	15 000	15 000	1,50
Salle de spectacles	1	1 500	1 500	15%	2	5 000	5 000	0,50
Centre Hippique	1	2 000	2 000	5%	2	20 000	20 000	2,00
Beach club	2	500	1 000	25%	1	2 000	4 000	0,40
<b>Total</b>	<b>90</b>		<b>34 900</b>				<b>156 500</b>	<b>15,65</b>

# Programme détaillé (II)



Golf	Unités	m2 plancher par unité	Total m2 plancher	CUS	Etages	m2 parcelle	Total m2 terrain	Total Ha terrain
Parcours de Golf 1	1						1 000 000	100,0
Parcours de Golf 2	1						1 000 000	100,0
<b>Total</b>	<b>2</b>						<b>2 000 000</b>	<b>200,0</b>

Services publics	Nombre d'unités	m2 plancher par unité	Total m2 plancher	CUS	Etages	m2 parcelle	Total m2 terrain	Total Ha terrain
Poste	1	400	400	80%	1	500	500	0,1
Police	1	400	400	80%	1	500	500	0,1
Poste Essence	1	201	201	40%	1	500	500	0,1
Centre médical	1	800	800	80%	1	1 000	1 000	0,1
Sapeurs pompiers	1	400	400	20%	1	2 000	2 000	0,2
<b>Total</b>							<b>4 500</b>	<b>0,5</b>

Forêts et espaces verts	Total m2 terrain	Total m2 terrain	Total Ha terrain
Parcs et jardins	530 000	530 000	53
Forêts et espaces verts	1 100 000	1 100 000	110
<b>Total</b>	<b>1 630 000</b>	<b>1 630 000</b>	<b>163</b>

Voirie	Total m linéaire	Total m2 terrain	Total m2 terrain	Total Ha terrain
Boulevards	4 000	48 000	48 000	4,80
Rues	12 000	96 000	96 000	9,60
Parking		40 000	40 000	4,00
<b>Total</b>	<b>16 000</b>	<b>184 000</b>	<b>184 000</b>	<b>18,40</b>

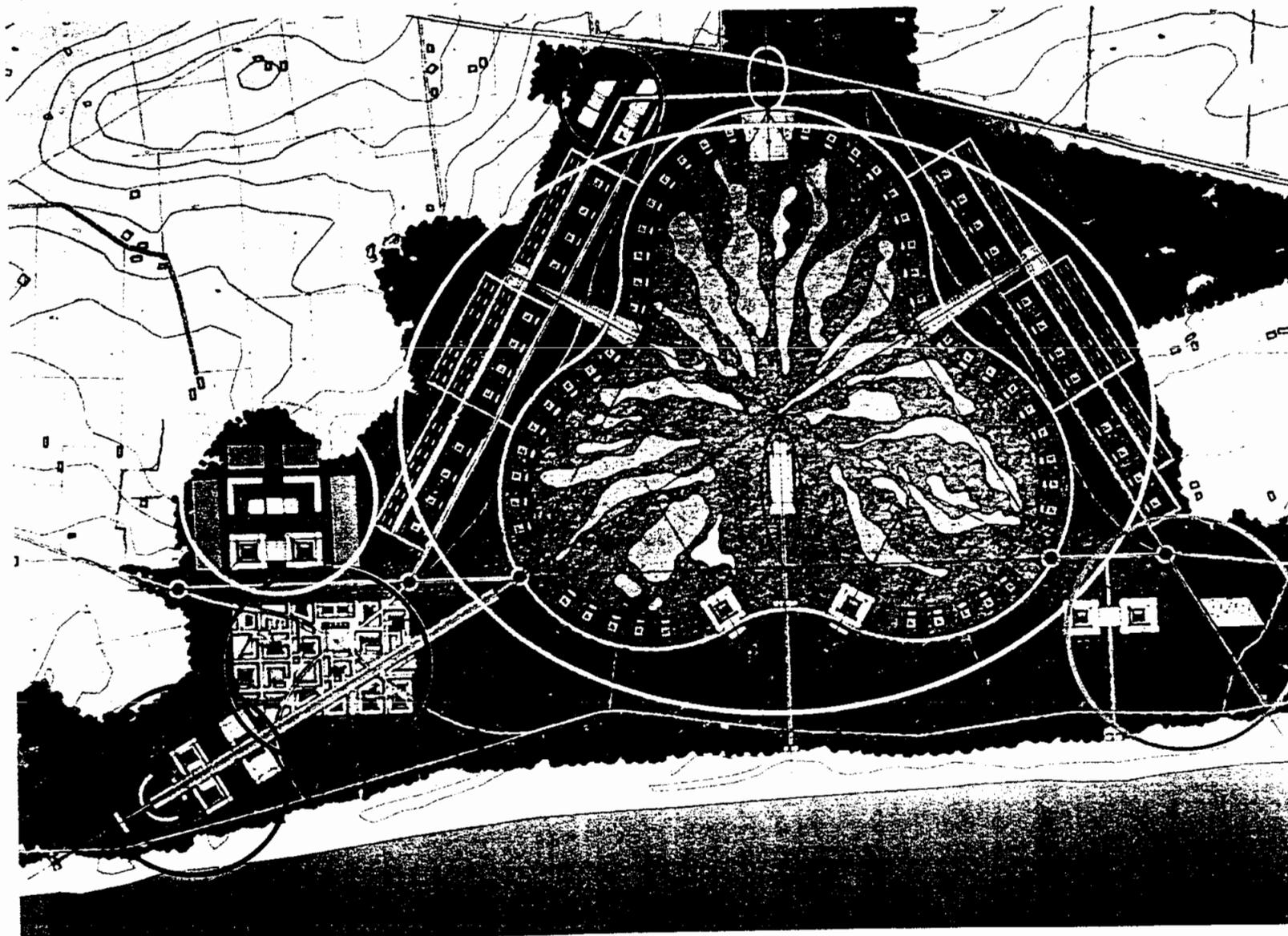
Infrastructures	Total m2 terrain	Total m2 terrain	Total Ha terrain
Fournissement eau			
Epuration eau			
Station telecom			
Réseaux électricité en haute			
Traitement déchets solides			
<b>Total</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>3</b>

# Programme détaillé (III)



<b>TOTAL OCCUPATION TERRAIN</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
Hôtellerie	38,0	8,0%
Résidentiel	37,1	7,8%
Animation	15,7	3,3%
Golf	200,0	42,1%
Services publics	0,5	0,1%
Forêts et espaces verts	163,0	34,3%
Voiries	18,4	3,9%
Infrastructures	3,0	0,6%
<b>Total occupation</b>	<b>475,60</b>	<b>100,0%</b>

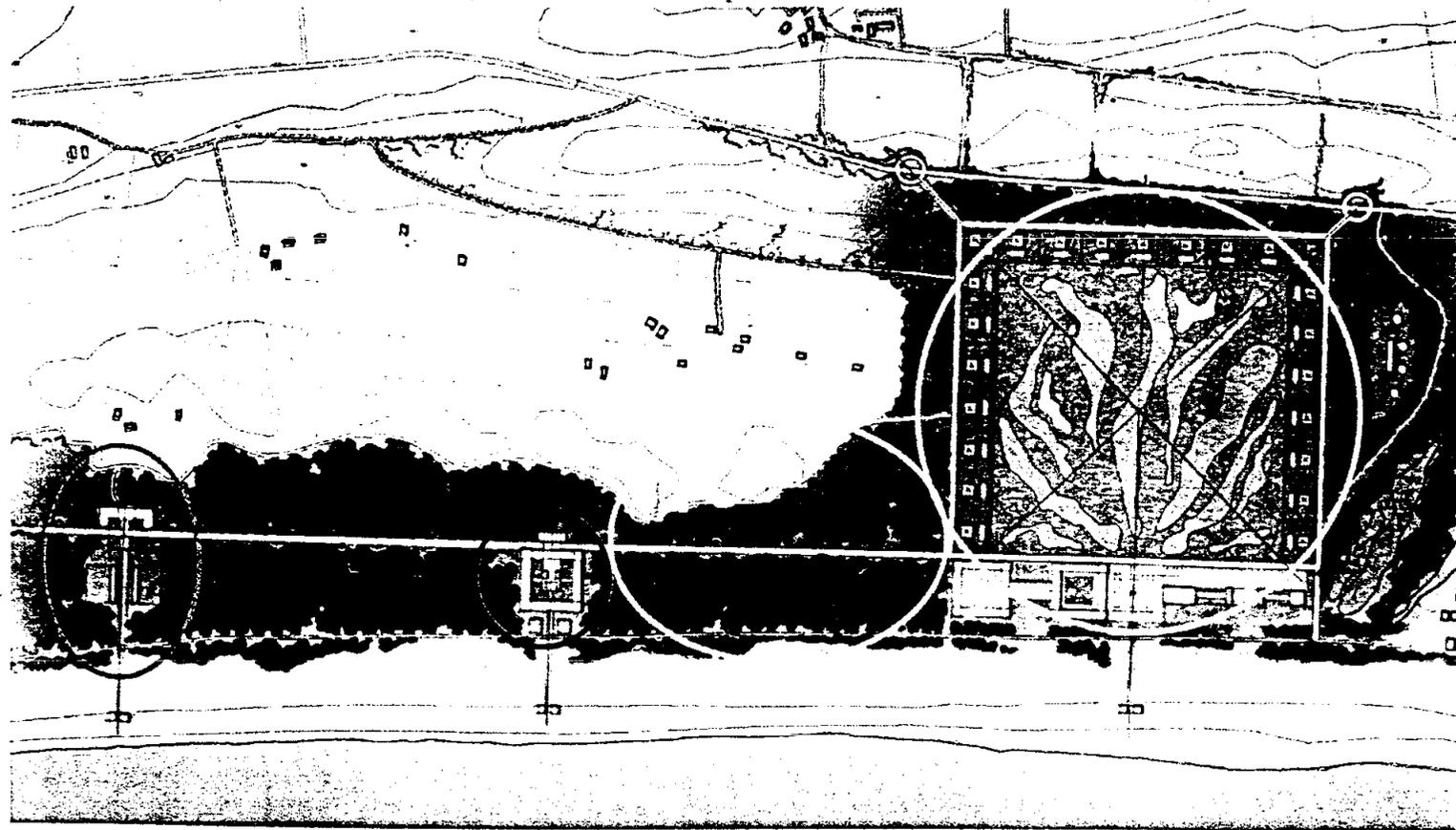
# Plan d'utilisation du terrain



-  Zone affaires
-  Zone commerciale, animation, hôtels, appartements et parking
-  Zone entraînement sportif
-  Zone résidentielle et Golf
-  Zone Villages de Vacances
-  Zone services publics

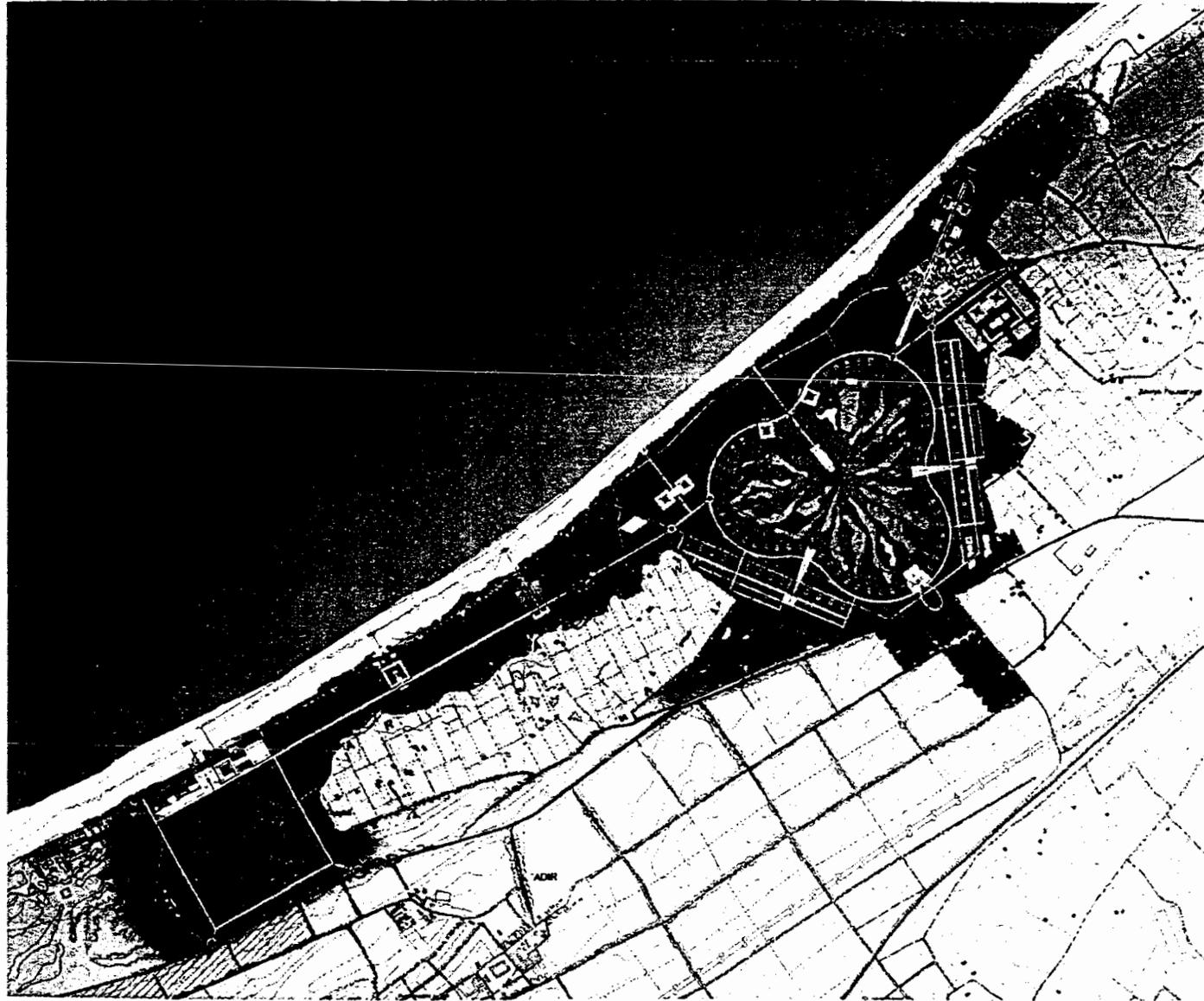


# Plan d'utilisation du terrain

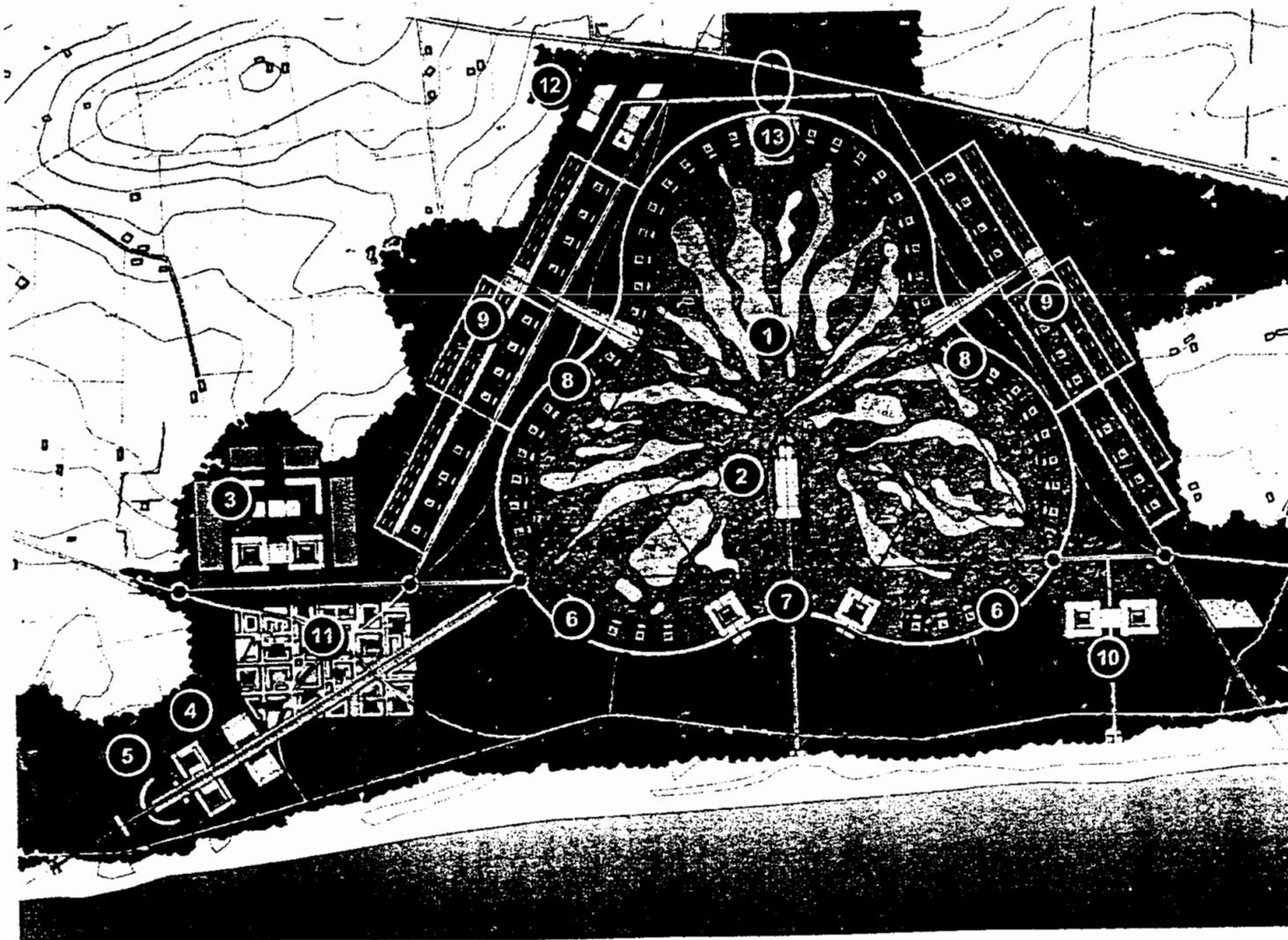


- Zone résidentielle et Golf
- Zone Villages de Vacances
- Zone Casino et hôtel Grand Luxe

# Plan de masses de l'ensemble



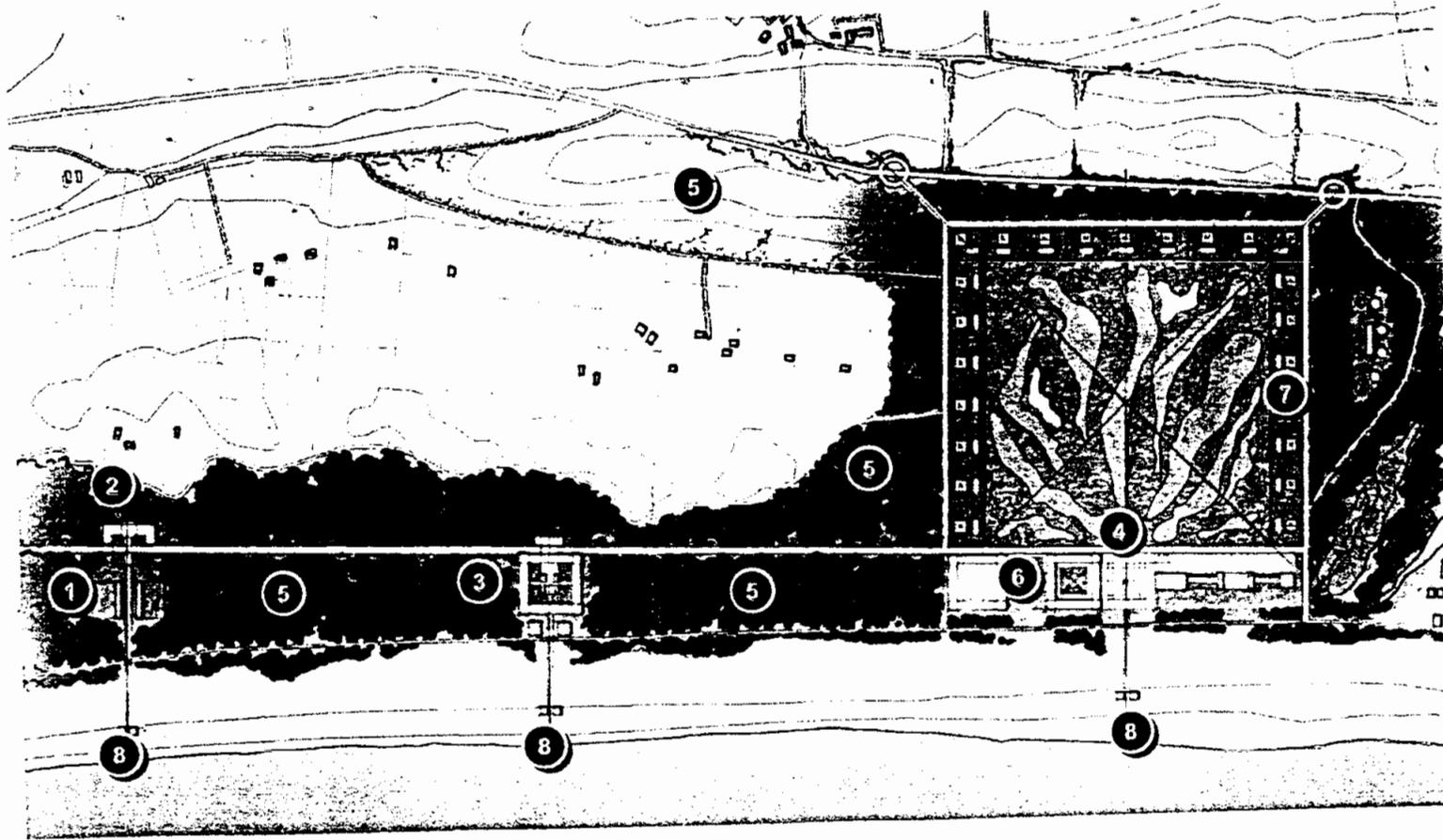
# Détail plan de masses



1. Golf-jardin "Le Trèfle"
2. Maison du Golf
3. Centre d'Entraînement Sportif, Résidence, terrains de sport et de football
4. École de Formation
5. Palais des Congrès
6. Villas A
7. Hôtel 5 étoiles du Golf
8. Villas B
9. Villas C et D
10. Villages de Vacances
11. Le Village El Haouzia: Centre commercial, cafés, restaurants, animation et parking
12. Services publics
13. Hôtel 4 étoiles du Golf

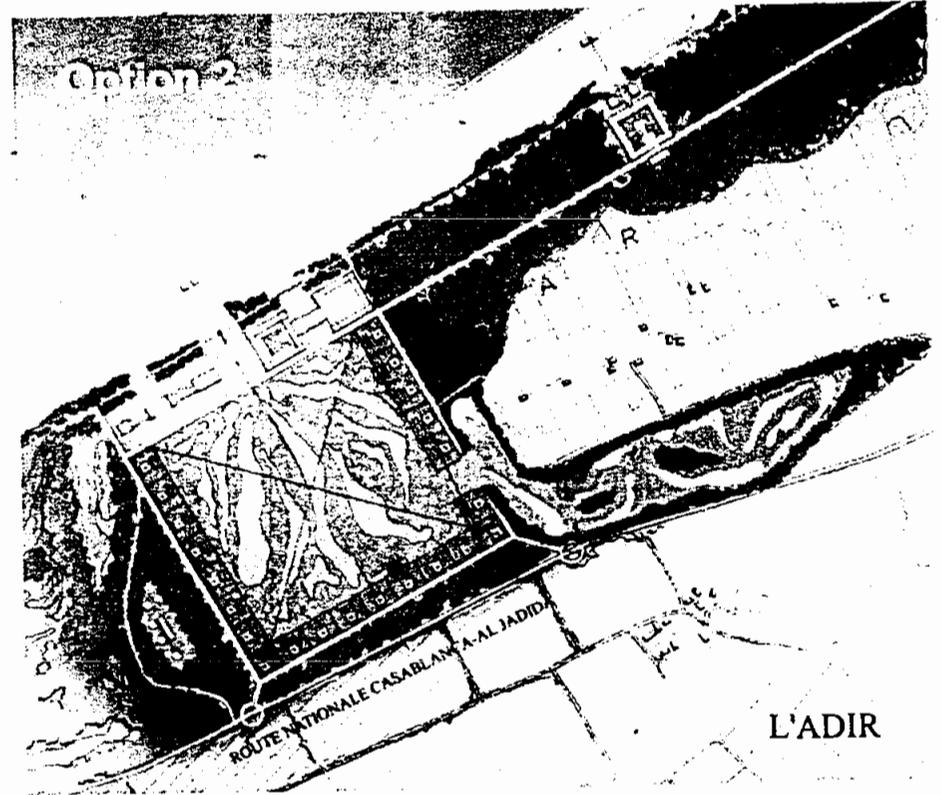
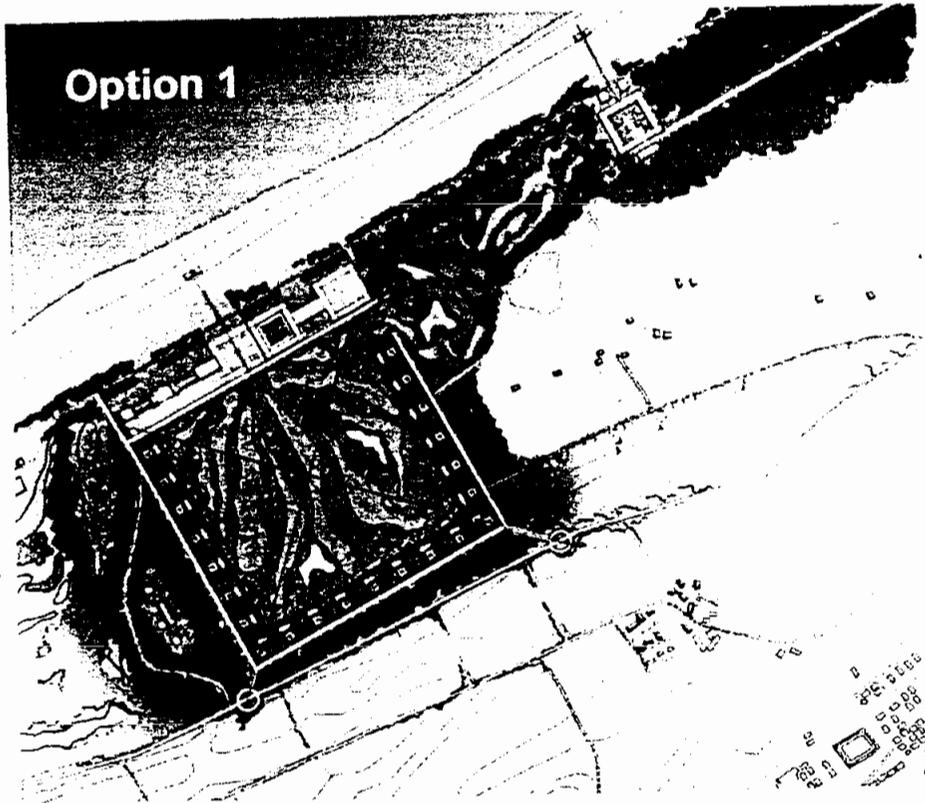


# Détail plan de masses

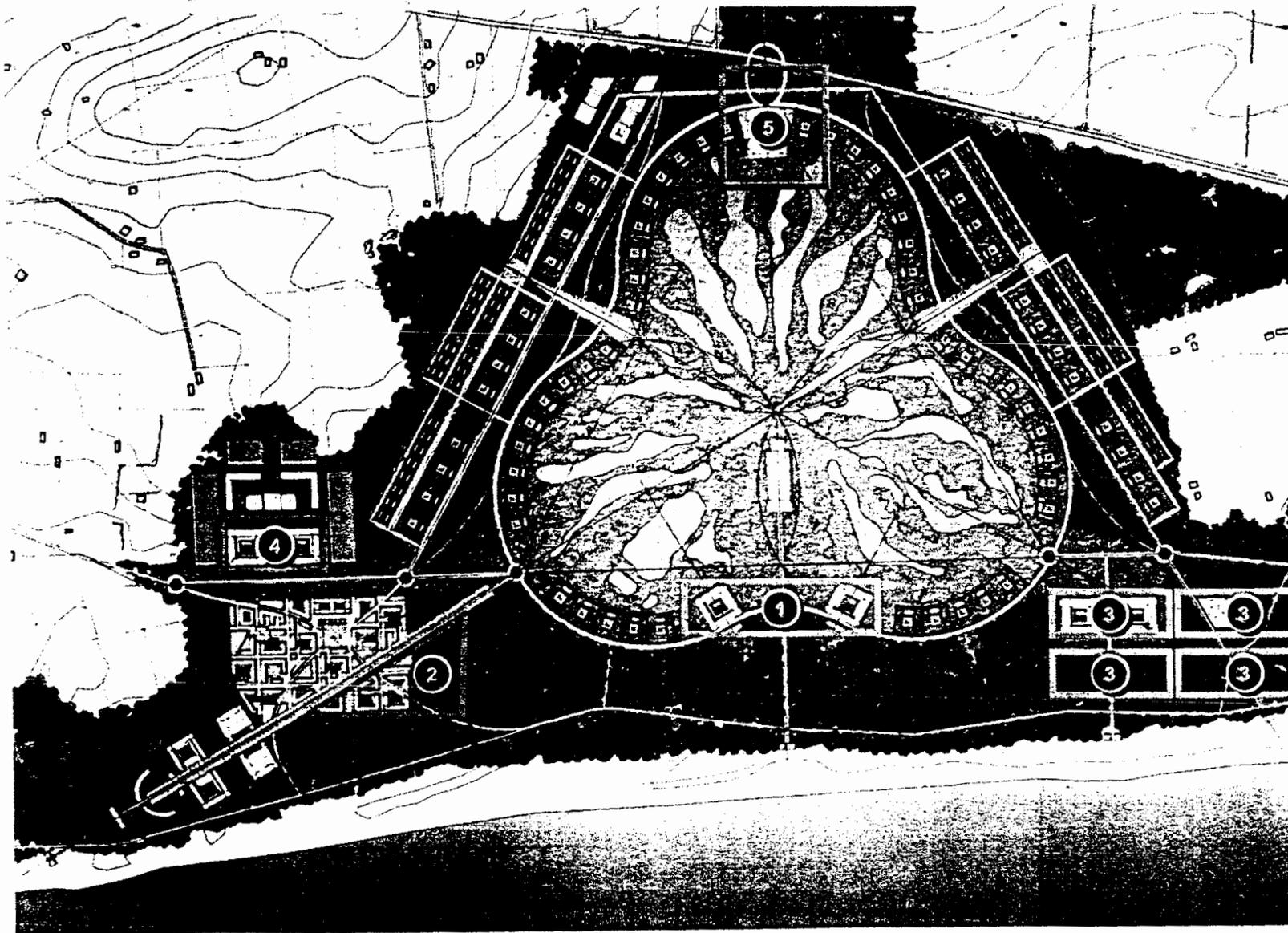


- 1. Village de Vacances
- 2. Centre Hippique
- 3. Hôtel Grand Luxe et Casino
- 4. Golf "Le Carré" / Maison du Golf
- 5. Extension du Golf
- 6. Hôtel du Golf
- 7. Villas C et D
- 8. Beach Clubs

# Détail des options d'extension du golf

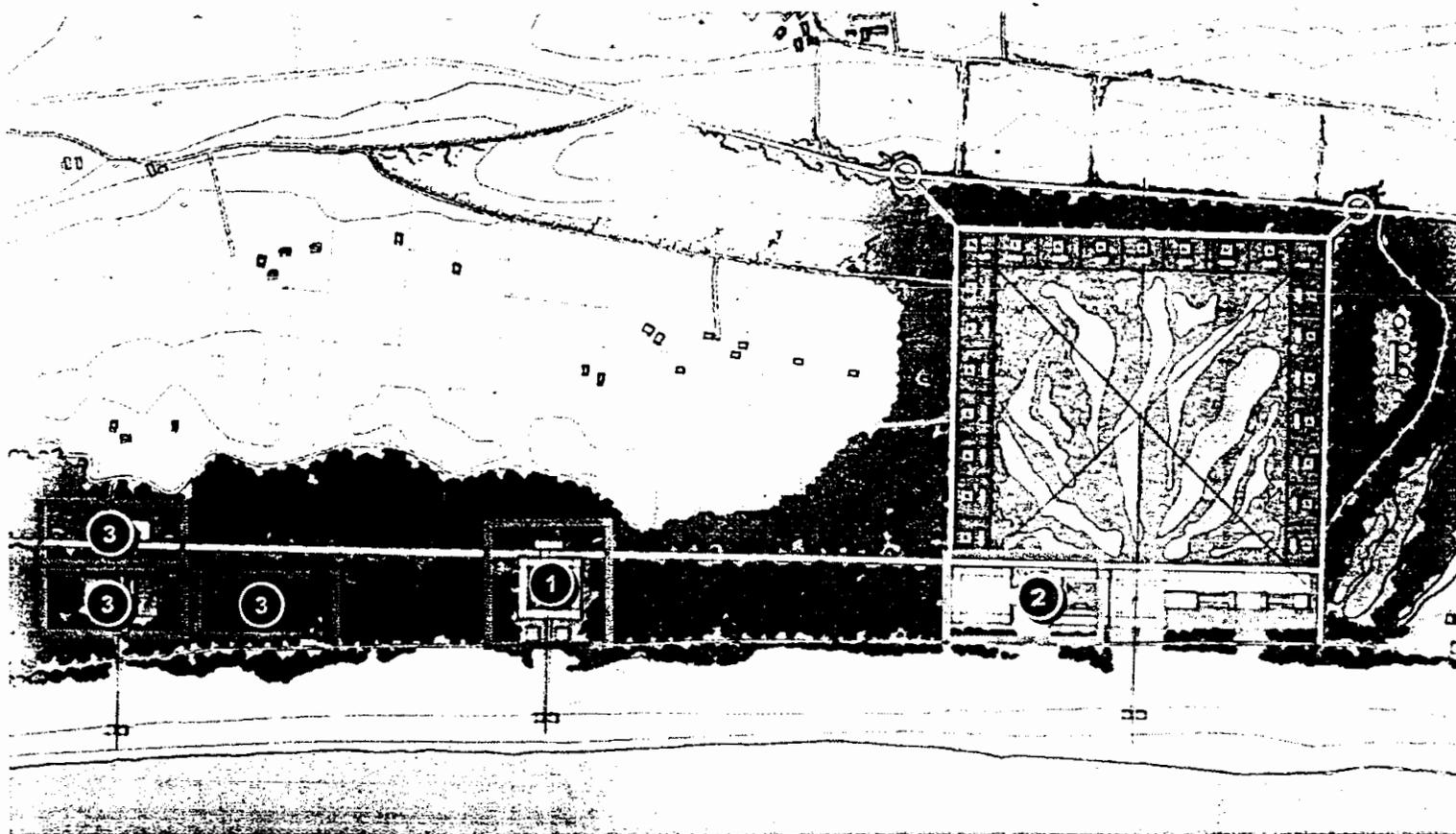


# Détail parcelles hôtelières



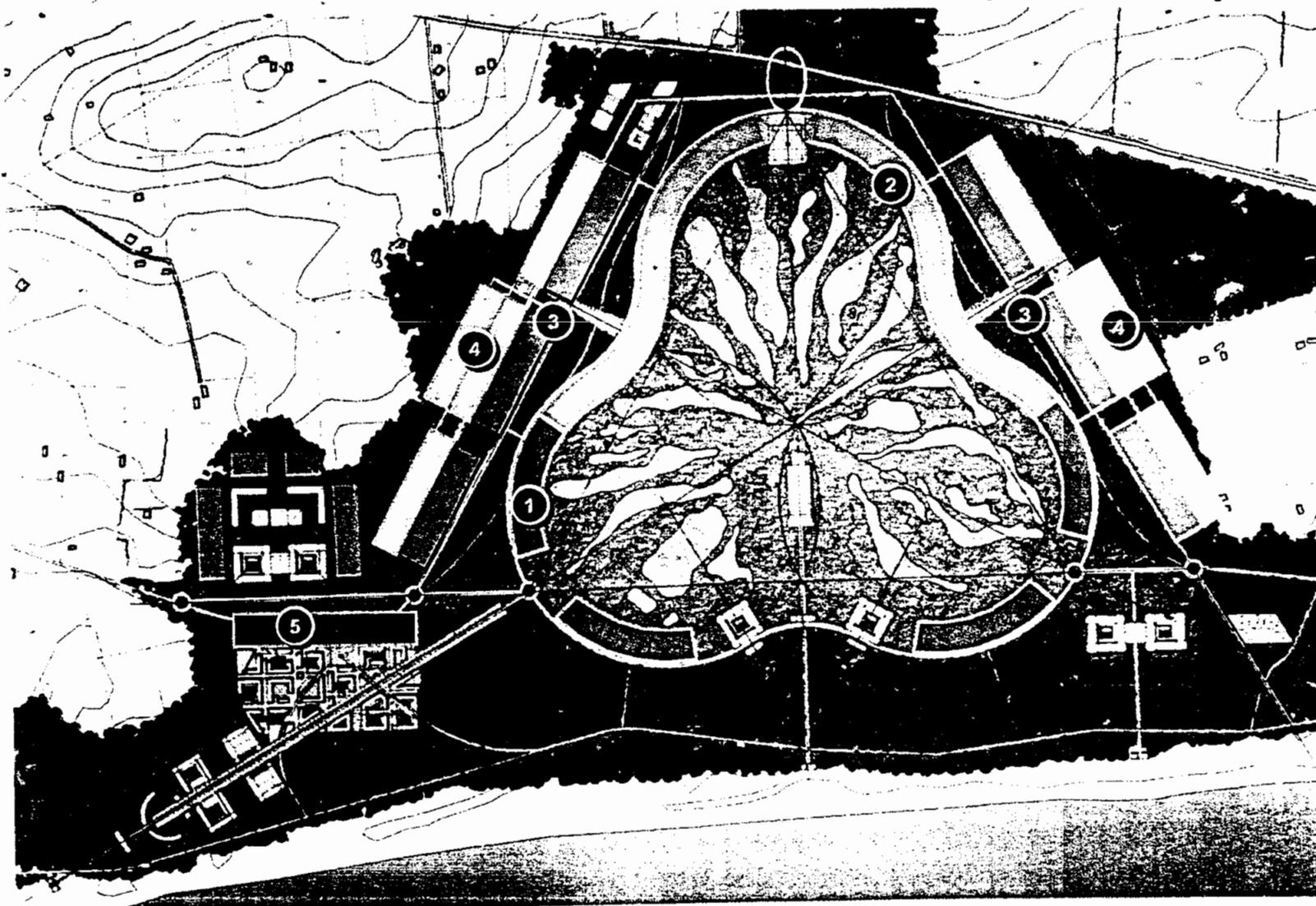
1. Hôtel du Golf:  
5 étoiles, 240 chambres,  
parcelle 3,5 Ha,  
24 000 m<sup>2</sup> plancher
2. Hôtel du Village:  
4 étoiles, 280 chambres,  
parcelle 3,5 Ha,  
25 200 m<sup>2</sup> plancher
3. Villages de Vacances: 3  
étoiles, 120 appartements,  
parcelle 2,5 Ha,  
9 600 m<sup>2</sup> plancher
4. Résidence Sports: 150  
chambres, parcelle 2,5 Ha,  
10 500 m<sup>2</sup> plancher
5. Hôtel du Golf 4 étoiles, 280  
chambres, parcelle 3,5 Ha,  
25 200 m<sup>2</sup> plancher

# Détail parcelles hôtelières



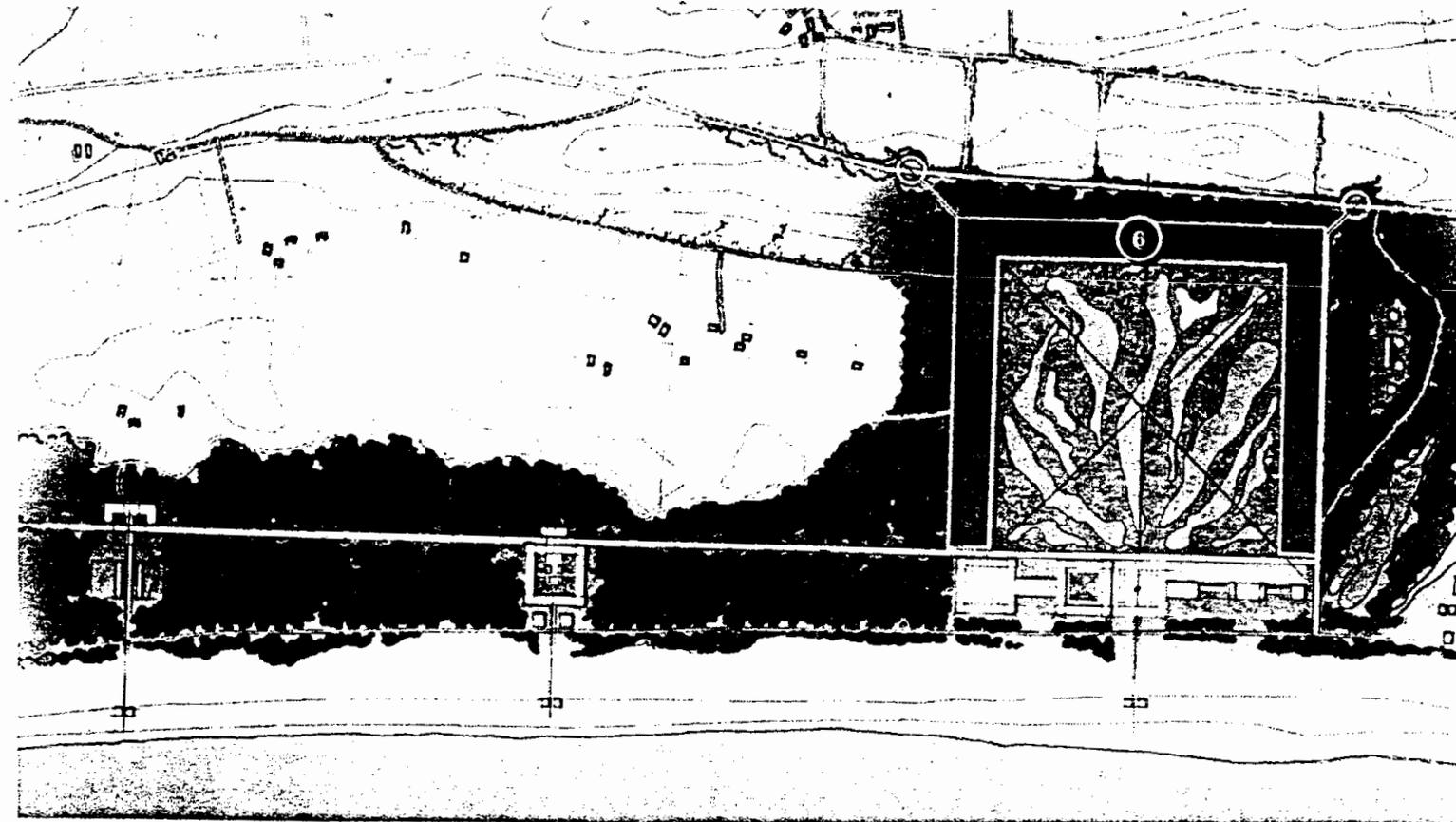
1. Hôtel Casino Grand Luxe:  
5 étoiles, 200 chambres,  
parcelle 4 Ha,  
20 000 m<sup>2</sup> plancher
2. Hôtel du Golf:  
4 étoiles, 280 chambres,  
parcelle 3,5 Ha,  
25 200 m<sup>2</sup> plancher
3. Villages de Vacances:  
3 étoiles, 120 appartements,  
parcelle 2,5 Ha,  
9 600 m<sup>2</sup> plancher

# Détail parcelles résidentielles



1. Résidences A:  
20-unités; parcelle  
unitaire 3 000 m<sup>2</sup>;  
parcelle totale 6 Ha
2. Résidences B:  
50 unités; parcelle  
unitaire 1 500 m<sup>2</sup>;  
parcelle totale 7,5 Ha
3. Résidences C:  
75 unités; 1 000 m<sup>2</sup>;  
parcelle totale 7,5 Ha
4. Résidences D:  
100 unités; parcelle  
unitaire 500 m<sup>2</sup>;  
parcelle totale 5 Ha
5. Appartements,  
200 unités, 4,6 Ha

# Détail parcelles résidentielles



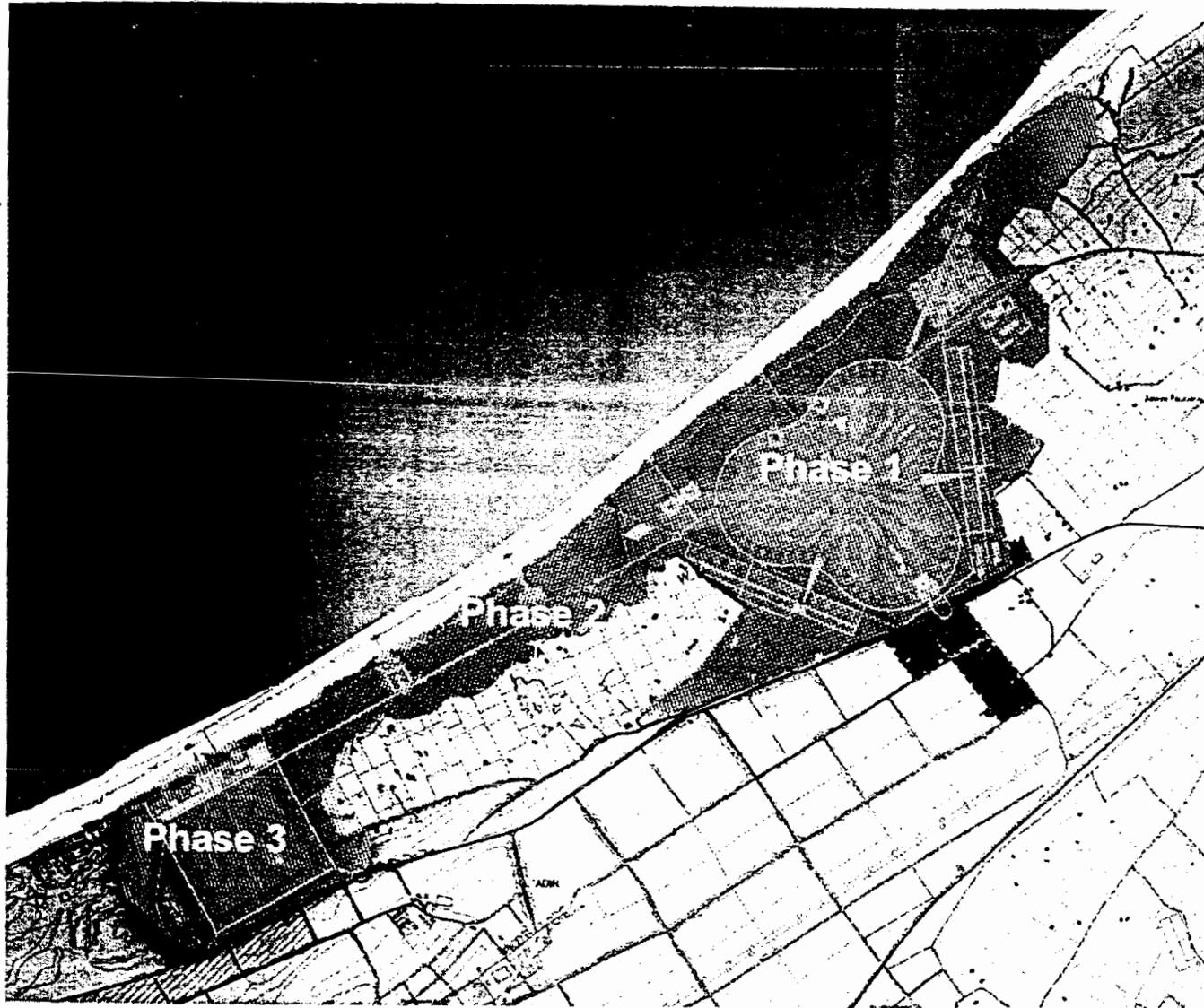
6. Villas C:  
50 unités; parcelle  
unitaire 1 000 m<sup>2</sup>;  
parcelle totale 5 Ha

Villas D:  
50 unités; parcelle  
unitaire 500 m<sup>2</sup>;  
parcelle totale 2,5  
Ha

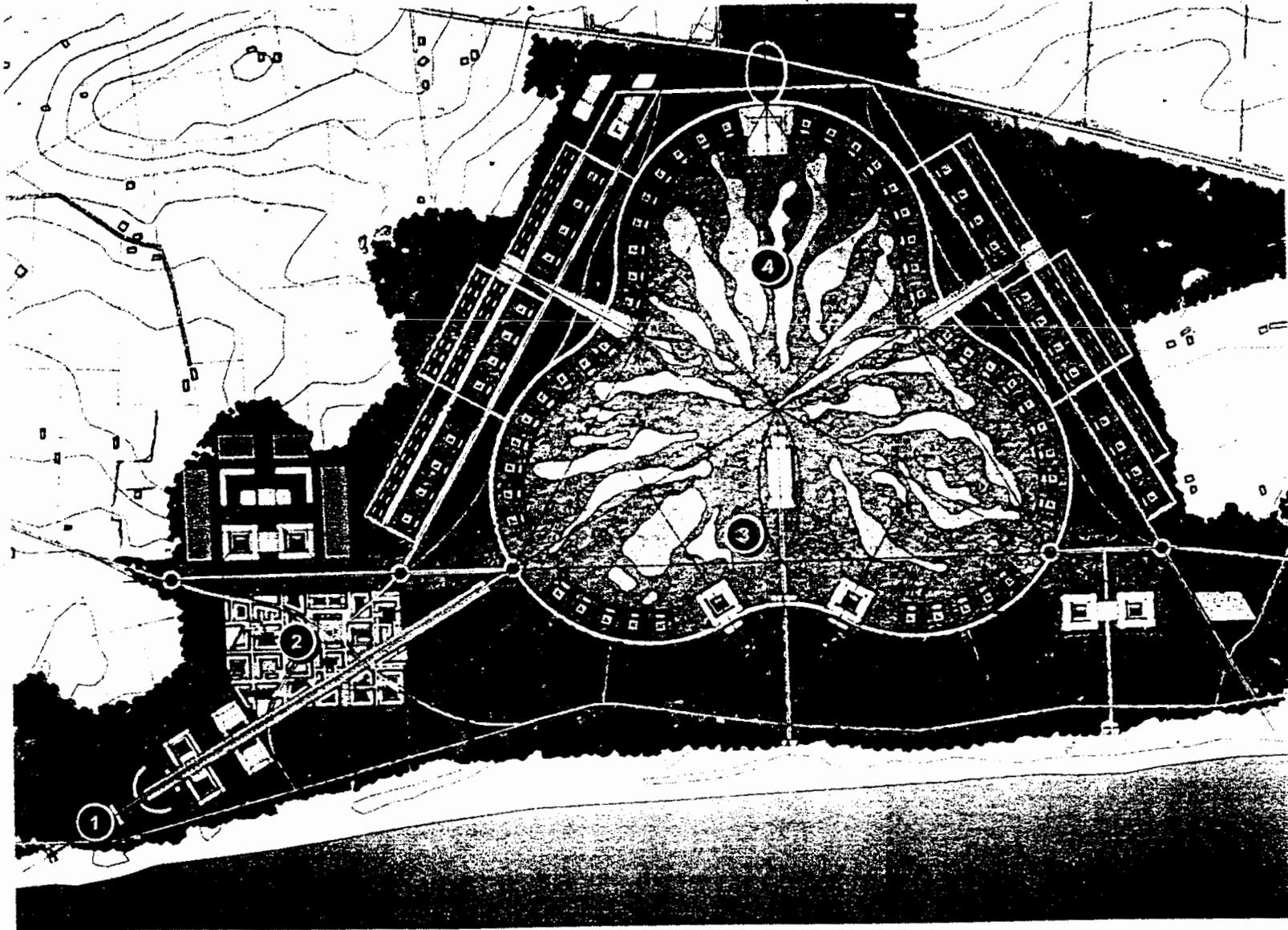




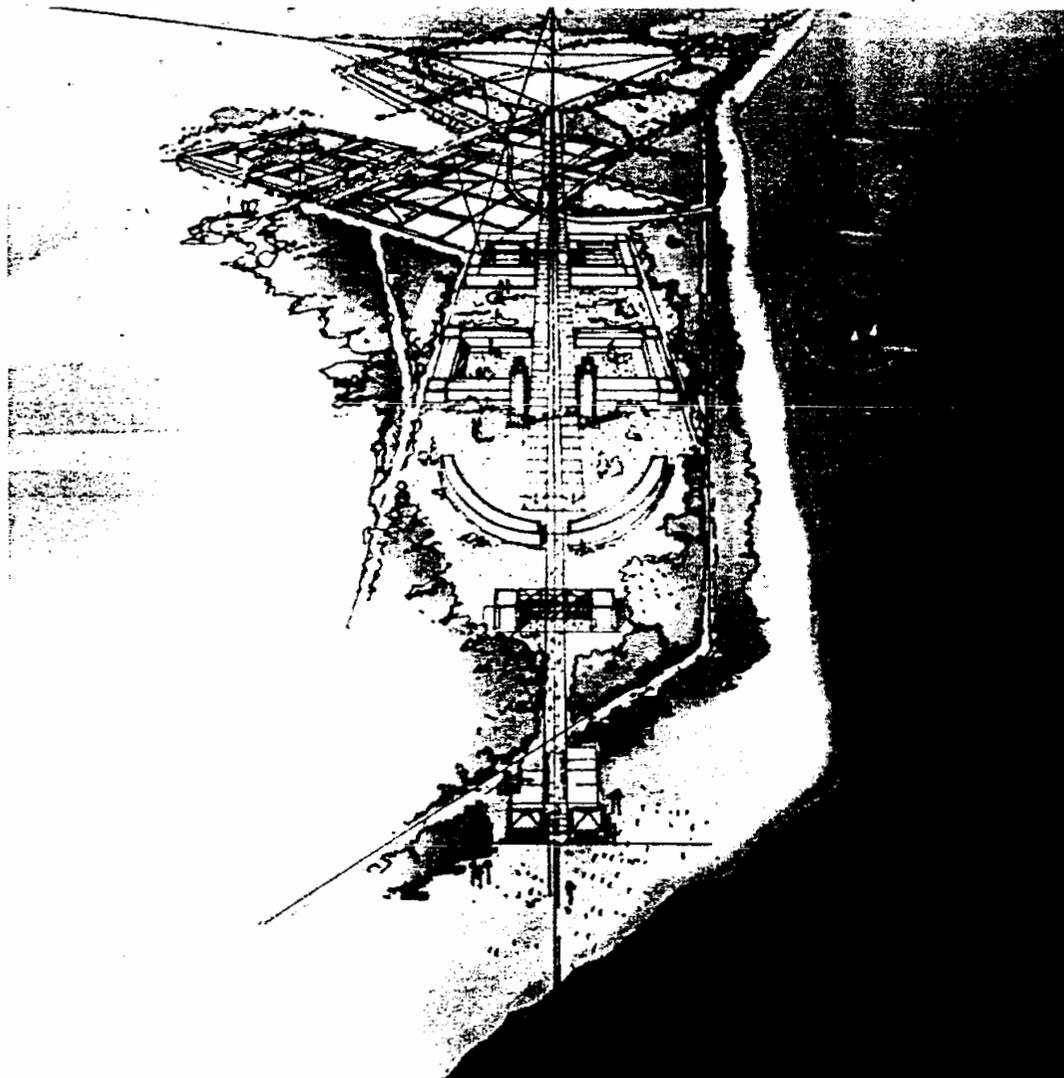
# Plan de phasage



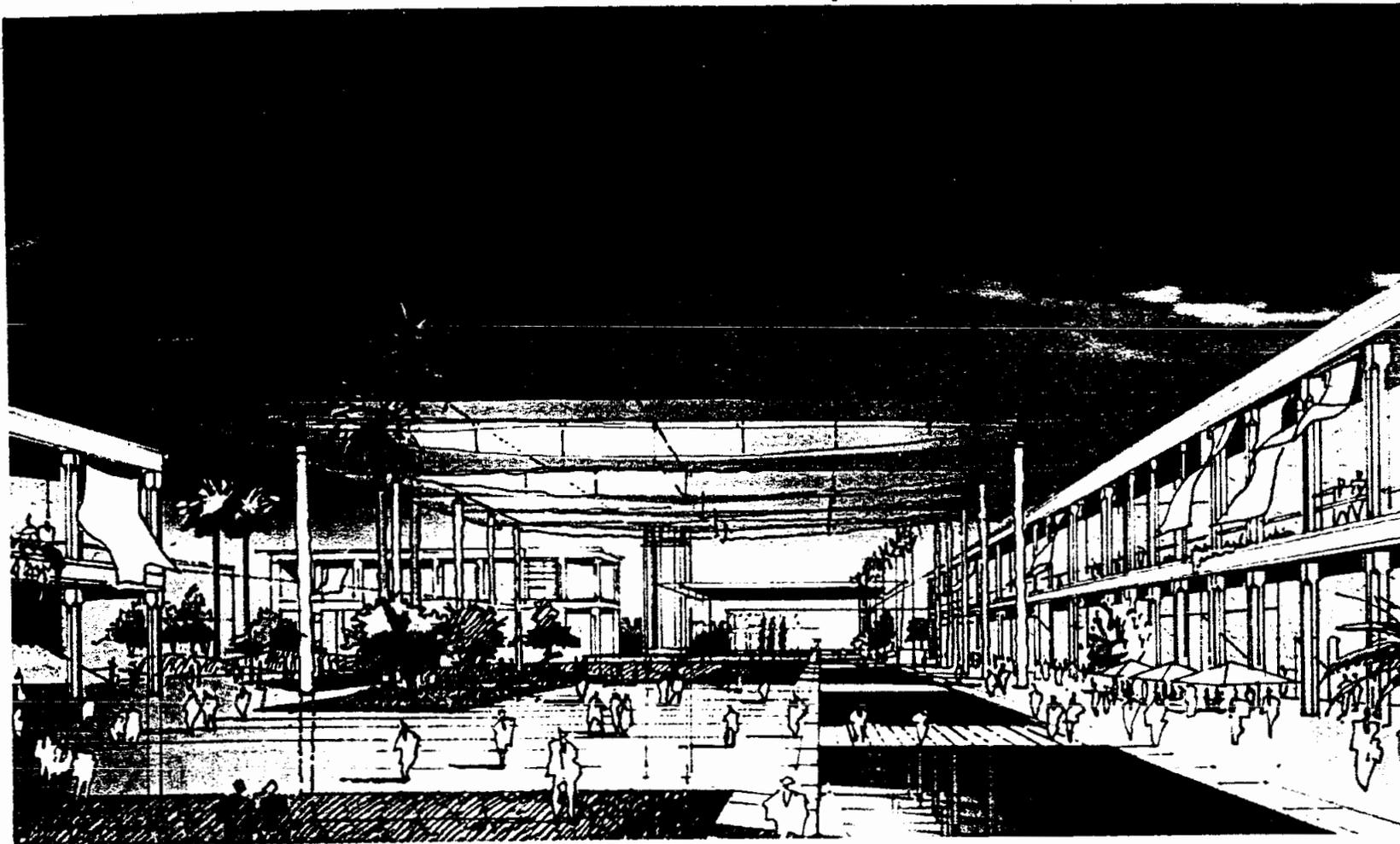
# Localisation des perspectives et croquis d'ambiance



# Perspectives et croquis d'ambiance

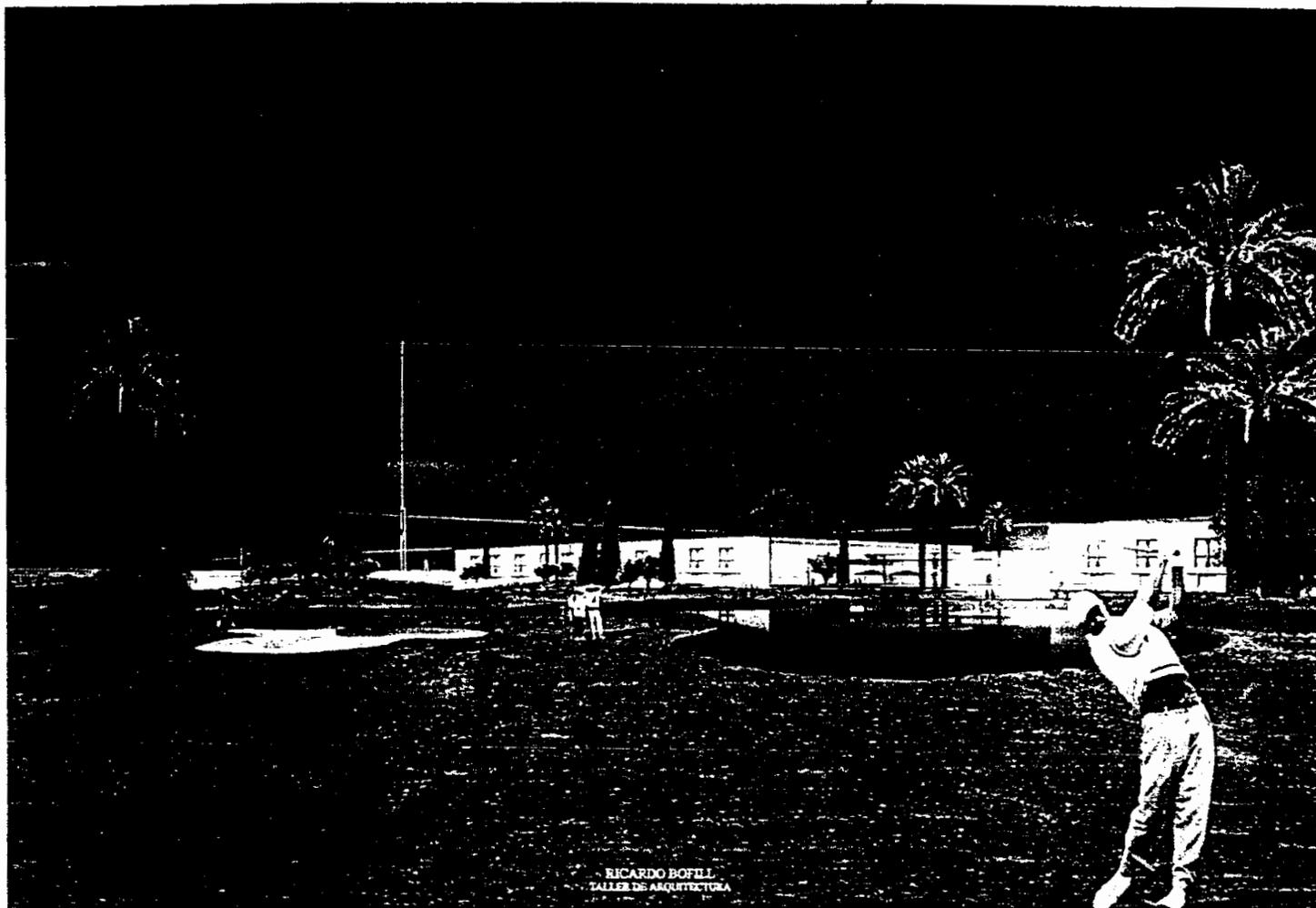


① Espace Affaires, village El Haouzia et Centre d'entraînement sportif



② Vue de l'intérieur du village El Haouzia

# Perspectives et croquis d'ambiance



③ Vue de l'hôtel 5 étoiles du Golf

# Perspectives et croquis d'ambiance



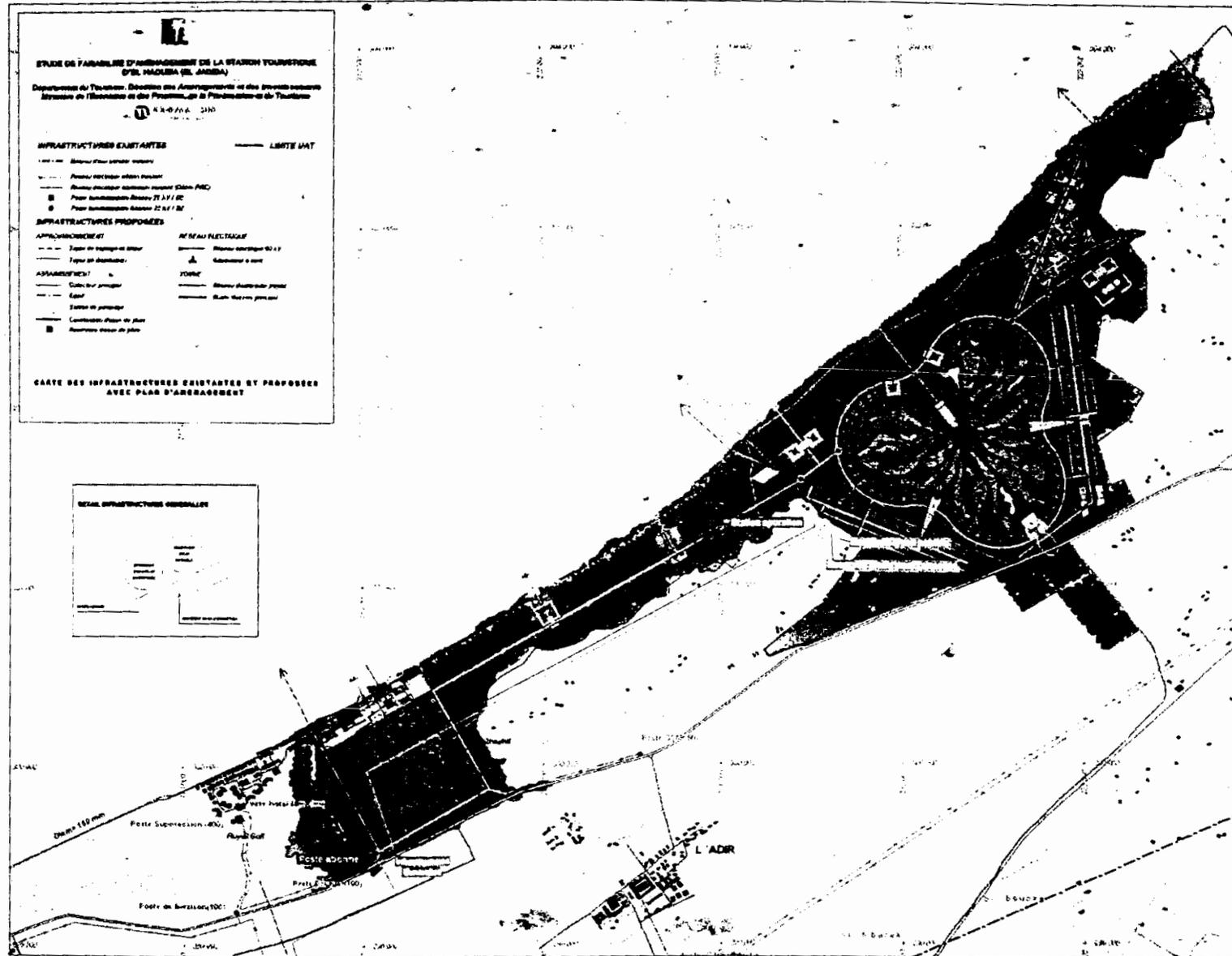
4

Vue d'une villa du golf



a EuroPraxis Co.

# Plan de localisation des infrastructures d'équipement



## Coûts des infrastructures in-site



Désignation	Unité	PU (DHS)	Coût infrastructures in site									Total (étud+div) inclus	
			PHASE 1			PHASE 2			PHASE 3				
			Q	Total	Etu-div (10%)	Q	Total	Etu-div (10%)	Q	Total	Etu-div (10%)		
<b>1- Travaux préparatoires</b>													
1-1 Défrichage et/ou préparation du terrain	ha	6 000	51	306 000	336 600	47	284 400	312 840	18	108 000	118 800		768 240
<b>Total des travaux préparatoires</b>				<b>306 000</b>	<b>336 600</b>		<b>284 400</b>	<b>312 840</b>		<b>108 000</b>	<b>118 800</b>		<b>768 240</b>
<b>2- Infrastructure routière</b>													
2-1 Réseau interne de desserte	km	4 000 000	8	32 000 000	35 200 000	4	16 000 000	17 600 000	4	16 000 000	17 600 000		70 400 000
2-2 Chemin pédestre	m²	200	10 400	2 060 000	2 288 000	5 200	1 040 000	1 144 000	5 200	1 040 000	1 144 000		4 576 000
2-3 Parking	m²	150	40 000	6 000 000	6 600 000	0	0	0	0	0	0		6 600 000
<b>Total des infrastructures routières</b>				<b>40 080 000</b>	<b>44 088 000</b>		<b>17 040 000</b>	<b>18 744 000</b>		<b>17 040 000</b>	<b>18 744 000</b>		<b>81 576 000</b>
<b>3- Distribution d'électricité</b>													
3-1 Poste transformation MT-BT (500 kva)	Nbre	400 000	11	4 400 000	4 840 000	11	4 400 000	4 840 000	7	2 800 000	3 080 000		12 760 000
3-2 Réseau distribution MT	mi	500	8 600	4 300 000	4 730 000	0	0	0	13 160	6 580 000	7 238 000		11 968 000
3-3 Réseau distribution BT (résidences)	mi	300	10 200	3 060 000	3 366 000	10 200	3 060 000	3 366 000	7 370	2 211 000	2 432 100		9 164 100
3-4 Coffret BT des résidences	Nbre	6 000	94	564 000	620 400	94	564 000	620 400	61	366 000	402 600		1 643 400
3-5 Eclairage du réseau interne	mi	400	8 000	3 200 000	3 520 000	4 000	1 600 000	1 760 000	4 000	1 600 000	1 760 000		7 040 000
<b>Total électricité</b>				<b>15 524 000</b>	<b>17 076 400</b>		<b>9 624 000</b>	<b>10 586 400</b>		<b>13 557 000</b>	<b>14 912 700</b>		<b>42 575 500</b>
<b>4- Distribution d'eau potable</b>													
4-1 Réseau de distribution y/c irrigation incendie	ha	300 000	51	15 300 000	16 830 000	47	14 220 000	15 642 000	18	5 400 000	5 940 000		38 412 000
4-2 Réservoir	m³	1 200	6 000	7 200 000	7 920 000	0	0	0	0	0	0		7 920 000
<b>Total alimentation eau potable</b>				<b>22 500 000</b>	<b>24 750 000</b>		<b>14 220 000</b>	<b>15 642 000</b>		<b>5 400 000</b>	<b>5 940 000</b>		<b>46 332 000</b>
<b>5- Assainissement</b>													
5-1 Réseau des eaux usées	ha	200 000	51	10 200 000	11 220 000	47	9 480 000	10 428 000	18	3 600 000	3 960 000		25 608 000
5-2 Réseau des eaux pluviales	ha	250 000	51	12 750 000	14 025 000	47	11 850 000	13 035 000	18	4 500 000	4 950 000		32 010 000
<b>Total assainissement</b>				<b>22 950 000</b>	<b>25 245 000</b>		<b>21 330 000</b>	<b>23 463 000</b>		<b>8 100 000</b>	<b>8 910 000</b>		<b>57 618 000</b>

SOUS TOTAL 1

111 496 000

68 748 240

48 625 500

228 869 740

SURFACE TOTALE VIABILISEE (m²)

510 000

474 000

180 000

1 164 000

PRIX TERRAIN VIABILISE (Dh/m²)

219

145

270

197

Désignation	Unité	PU (DHS)	PHASE 1			PHASE 2		
			Q	Total	Etu-div (20%)	Q	Total	Etu-div (20%)
STEP boues activées avec tertiaire	kg DBO5	35 000	490	17 150 000	18 865 000	0	0	0
Traitement paysager	ha	500 000	25	12 500 000	13 750 000	0	0	0
Contribution devlopt patrimoine culturel	Forfait	5 000 000			5 500 000			0
<b>SOUS TOTAL 2</b>				<b>38 115 000</b>				<b>0</b>

Pilotage (2%) ST1+ST2

22 441 650

10 312 236

7 293 825

TOTAL GENERAL (DHS)

172 052 650

79 060 476

55 919 325

307 032 451



Désignation	Commentaires
<b>1- Travaux préparatoires</b>	
1-1 Défrichage et/ou préparation du terrain	Ce prix comprend le défrichage et le débroussaillage pour la préparation du terrain.
<b>2- Infrastructure routière</b>	
2-1 Réseau interne de desserte	Le réseau interne est constitué de voies ayant 4 m de largeur avec trottoir. Le prix unitaire prend en compte terrassements, ouvrages hydrauliques et structure de chaussée en enrobé à chaud.
2-2 Chemin pédestre	Le chemin pédestre est constitué d'une voie d'une largeur de 4 m. Le prix unitaire tient compte de la préparation du terrain, d'une couche de 20 cm de GNF et de pavés autobloquants.
2-3 Parking	Le prix unitaire comprend la préparation du terrain, d'une couche de 25 cm de GNF et d'un bicouche.
<b>3- Distribution d'électricité</b>	
3-1 Poste transformation MT-BT (500 kva)	Poste de transformation de la moyenne à la basse tension d'une puissance de 500 kva.
3-2 Réseau distribution MT	Câble pour la distribution de la moyenne tension.
3-3 Réseau distribution BT (résidences)	Câble pour la distribution de la basse tension.
3-4 Coffret BT des résidences	Coffret pour les villas et les blocs d'appartements. Dans le cas de résidences mitoyennes, un coffret peut être utilisé pour les deux résidences.
3-5 Éclairage du réseau interne	L'éclairage des réseaux internes comprend les travaux génie civil, pose des câbles et des candélabres équipés de luminaires.
<b>4- Distribution d'eau potable</b>	
4-1 Réseau de distribution via irrigation incendie	Surface totale de la distribution d'eau potable. Le prix unitaire est un ratio qui prend en compte les travaux de génie civil, les équipements divers ainsi que le réseau d'irrigation et d'incendie.
4-2 Réservoir	Prix moyen d'un réservoir rapporté à sa capacité maximale.
<b>5- Assainissement</b>	
5-1 Réseau des eaux usées	Surface totale du réseau des eaux usées. Le prix unitaire est un ratio qui prend en compte les travaux génie civil dans un terrain normal et la densité de l'aménagement de la station.
5-2 Réseau des eaux pluviales	Surface totale du réseau des eaux pluviales. Le prix unitaire est un ratio qui prend en compte les travaux génie civil dans un terrain normal et de l'importance des précipitations dans la région.
<b>STEP boues activées avec tertiaire</b>	Prix rapporté au kg de DBO5 pour une station à boues activées avec tertiaire nécessaire pour l'arrosage des espaces verts et des golfs.
<b>Traitement paysager</b>	Prix moyen pour l'aménagement des espaces verts non compris les golfs..
<b>Contribution devlpt patrimoine culturel</b>	Dotations pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine culturel de la région (cité portugaise...).

# Estimation des besoins en eau



	Dotation (l/hab/j)	Première et deuxième phases		Première et troisième phases		Total	
		Capacité lits	Dotation (M <sup>3</sup> /j)	Capacité	Dotation (M <sup>3</sup> /j)	Capacité	Dotation (M <sup>3</sup> /j)
Hôtel Grand Luxe	650	400	260			400	260
Hôtel 5*	600	480	288			480	288
Hôtel 4*	500	1 120	560	560	280	1 680	840
Village de vacances	350	1 680	588			1 680	588
Résidences	220	1 760	387	700	154	2 460	541
Appartements	180	1 000	180			1 000	180
Animation			204		34		238
Espaces affaires et sports			10				10
Services communs publics	15	1	4		4	1	8
<b>Total urbaine l/sg</b>		<b>6 441</b>	<b>2 481</b>	<b>1 261</b>	<b>472</b>	<b>8 190</b>	<b>2 953</b>
Débit urbaine l/sg			37		8		44
Parcours de Golf (trous)			2 720		1 890		4 610
Jardins et voirie			450		120		570
<b>Total espaces verts</b>			<b>3 170</b>		<b>2 010</b>		<b>5 180</b>
Débit espaces verts l/sg			38		24		62
<b>Débit total l/sg</b>			<b>75</b>		<b>31</b>		<b>106</b>

# Solutions pour les besoins en eau



## ➤ Les solutions se basent sur les prémices suivantes

- Le débit d'eaux usées générés au cours de la saison balnéaire est traité (niveau tertiaire), afin d'obtenir sa réutilisation complète pour l'irrigation de terrains de golf, jardins et terrains en friche
- Un réseau séparé de collecte des eaux pluviales est installé, avec dépôts de collecte, afin de réutiliser cette ressource dans la mesure du possible
- L'adduction de base provient du système de la ONEP-RADEJJ qui fournit un débit suffisant pour répondre aux besoins maximaux en eaux, au cours des différentes phases
- On différencie le débit nécessaire pour le réseau d'eaux potables et pour le réseau d'irrigation avec comme objet de faciliter la réutilisation et la distribution d'eaux de moindre qualité pour l'irrigation

## ➤ On réutilise 100% du débit d'eaux usées

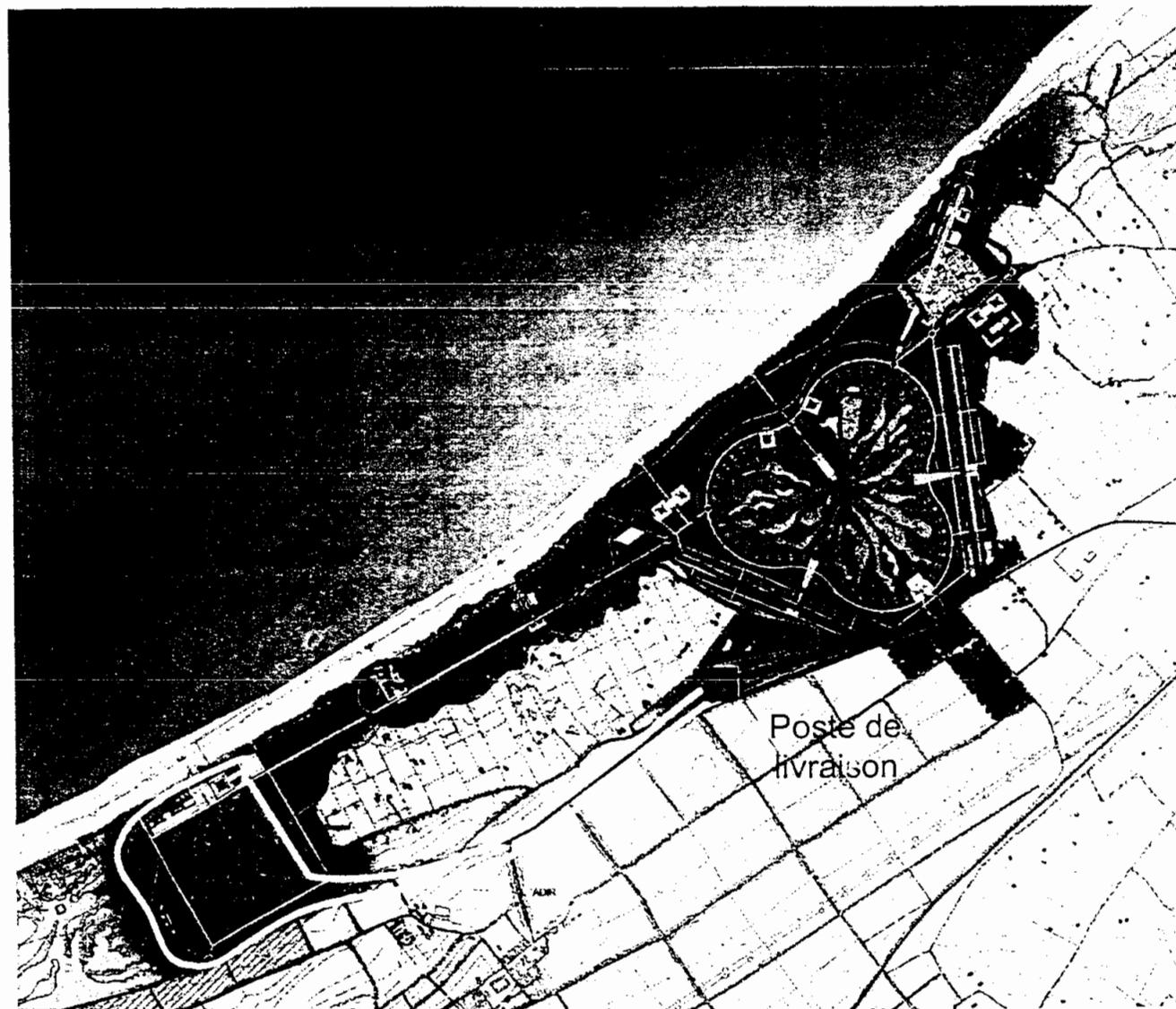
	2007	2014
Débit réutilisé maximal en une journée	742 M <sup>3</sup> /j	1700 M <sup>3</sup> /j
	9 l/sg	20 l/sg
Débit réutilisé minimal en une journée	111 M <sup>3</sup> /j	255 M <sup>3</sup> /j
	2 l/sg	3 l/sg

# Électricité: Besoins



Matière	Demandes	Solution
Composantes	Consommation hôtels et résidences	11 114,73
	Éclairage des voies	160,00
	Consommation secteurs commerciaux	872,50
	Éclairage public et d'ambiance	5 294,67
Puissance apparente		17 441,90 KVA
Facteur de simultanéité (Ks = 0.7)		0,70
Puissance de dimensionnement		12 209,33 KVA

Aménageur  
**Réseau électrique**



# Résumé



Matière		Demandes	Solution
In-site	Approvisionnement en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 106 l/s de débit maximal (44 l/s potable et 62 l/s irrigation)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sources extérieures de la RADEJJ</li> <li>➤ Réutilisation pour l'irrigation</li> <li>➤ Collecte de l'eau de pluie</li> </ul>
	Résidus liquides	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traitement de 1 700 M<sup>3</sup>/j</li> <li>➤ Réutilisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Station d'épuration pour 14 000 habitants</li> <li>➤ Boues actives avec tertiaire</li> </ul>
	Énergie électrique	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 12 209 kva à usage urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Station de transformation et de distribution</li> </ul>
Hors site	Résidus solides	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2 224 tonnes/an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Décharge publique contrôlée de 20 000 tonnes</li> </ul>

# Étude de faisabilité économique et financière: Index



➤ Introduction	35
➤ Rentabilité de l'aménageur	36
➤ Rentabilité hôtelière	44
➤ Rentabilité du Golf	51
➤ Analyses de sensibilité	52
➤ Impact socioéconomique du développement	53

# Introduction



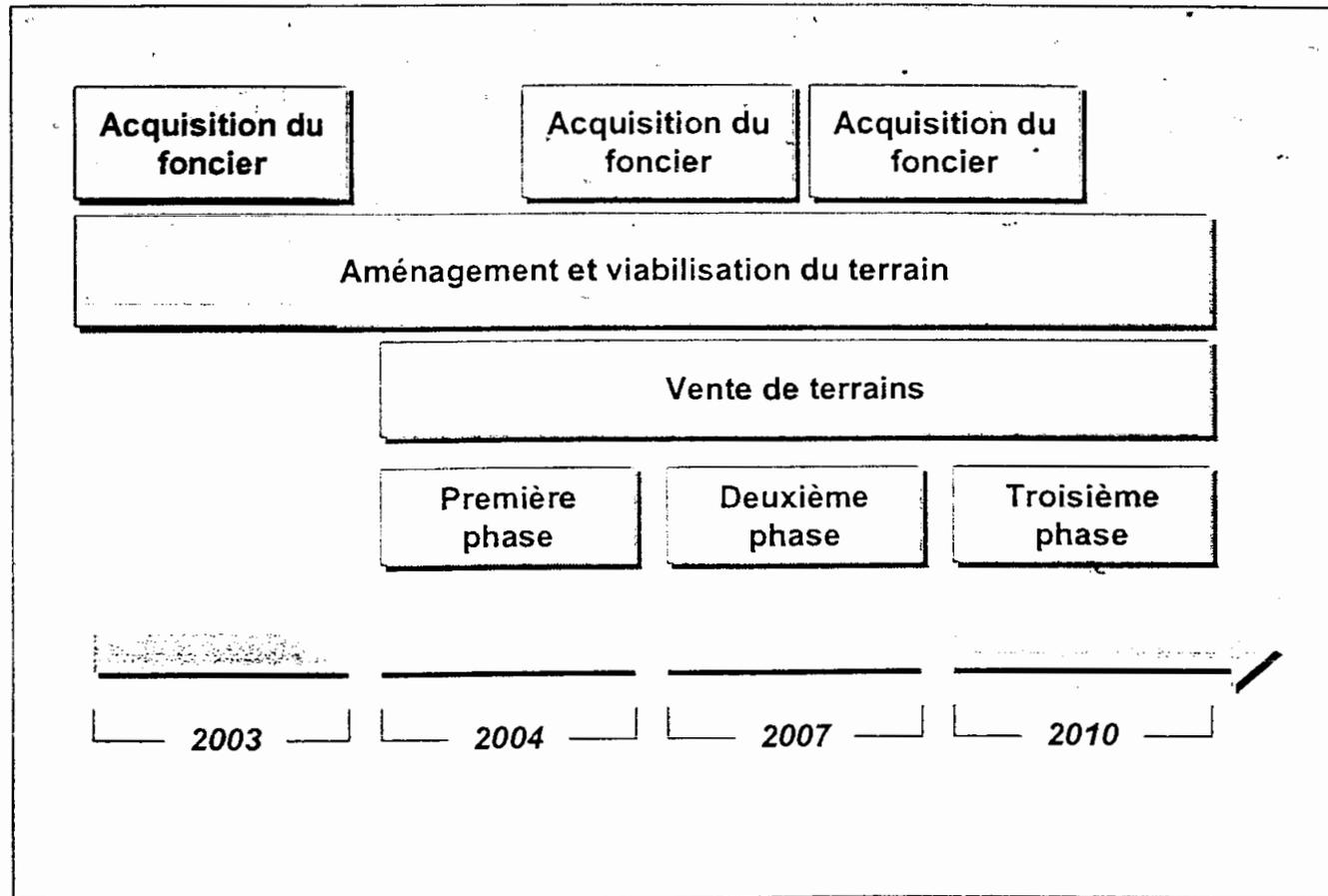
- **Le terrain est cédé à un aménageur qui le viabilise en infrastructures in-site (VRD et équipements collectifs), puis revend les parcelles constructibles**
- **L'État prend en charge les infrastructures hors-site**
- **Les parcelles constructibles sont vendues à des promoteurs et exploitants finals (hôteliers, golf, restaurants, commerces et animation) selon un cahier de charges fixé par la DAI**
- **Ayant vendu tous les terrains, l'aménageur constitue un syndicat de copropriétaires, dont il fait partie en tant que responsable de l'entretien des infrastructures in-site**
- **Pendant la création de la station, l'aménageur prend en charge tous les frais de gestion et promotion**



# Rentabilité de l'aménageur



- Calendrier
- Ventilation de la surface
- Investissement
- Exploitation
- Financement
- Résultats



## Ventilation de la surface



Destination	Surface brute		Surface cessible
	Ha	%	Ha
Hôtellerie	38,0	8%	38,0
Résidentiel	37,1	8%	37,1
Animation	15,7	3%	15,7
Golf	200,0	42%	200,0
Services publics	0,5	0%	-
Espaces verts	163	34%	-
Voiries	18,4	4%	-
Équipements	3,0	1%	-
<b>Total</b>	<b>475,60</b>	<b>100 %</b>	<b>290,8</b>

**Taux d'utilisation de la surface: 62%**

Aménageur  
**Investissement**



Concept	Total Millions de Dn constants
Acquisition du foncier	71,3
Aménagement	307
Parcellisation	4,4
Charges de structure	18
<b>Total</b>	<b>401</b>



➤ Chiffre d'affaires pour vente des terrains

Concept	Prix de vente Dh 2002/m <sup>2</sup>	Ha	Total Millions de Dh courants
Hôtellerie	500	38,0	190
Résidences	900	37,1	334
Animation	900	15,7	141
Golf	40	200,0	80
<b>Total</b>	-	<b>290,8</b>	<b>745</b>

➤ Commission à l'Etat : 2% du chiffre d'affaires

➤ Impôt sur les sociétés :

- Taux d'imposition : 35%

# Hypothèses d'investissement



- Coûts unitaires d'acquisition du foncier: 15 Dh/m<sup>2</sup>
  
- Coûts des infrastructures in-site: 307 millions Dh
  
- Coûts unitaires de parcellisation: 9,3 Dh/ha
  
- Charges de structure: 3 millions Dh/année



- **Mix initial :**
  - 50% fonds propres
  - 50% dette à moyen et long termes
  
- **Ensuite :** Si cela s'avère raisonnable, seulement par dettes
  
- **Remboursement de la dette :** A mesure que s'obtient un cash flow positif
  
- **Dividendes :** Maximaux après la constitution d'une réserve de 10% du capital
  
- **Coût de la dette :**
  - Dette à moyen et long termes: 8%
  - Dette à court terme: 10%



➤ Rentabilité :

TRI <sup>(1)</sup> du projet	30 %
TRI fonds propres	33 %

➤ Cash flow cumulés :

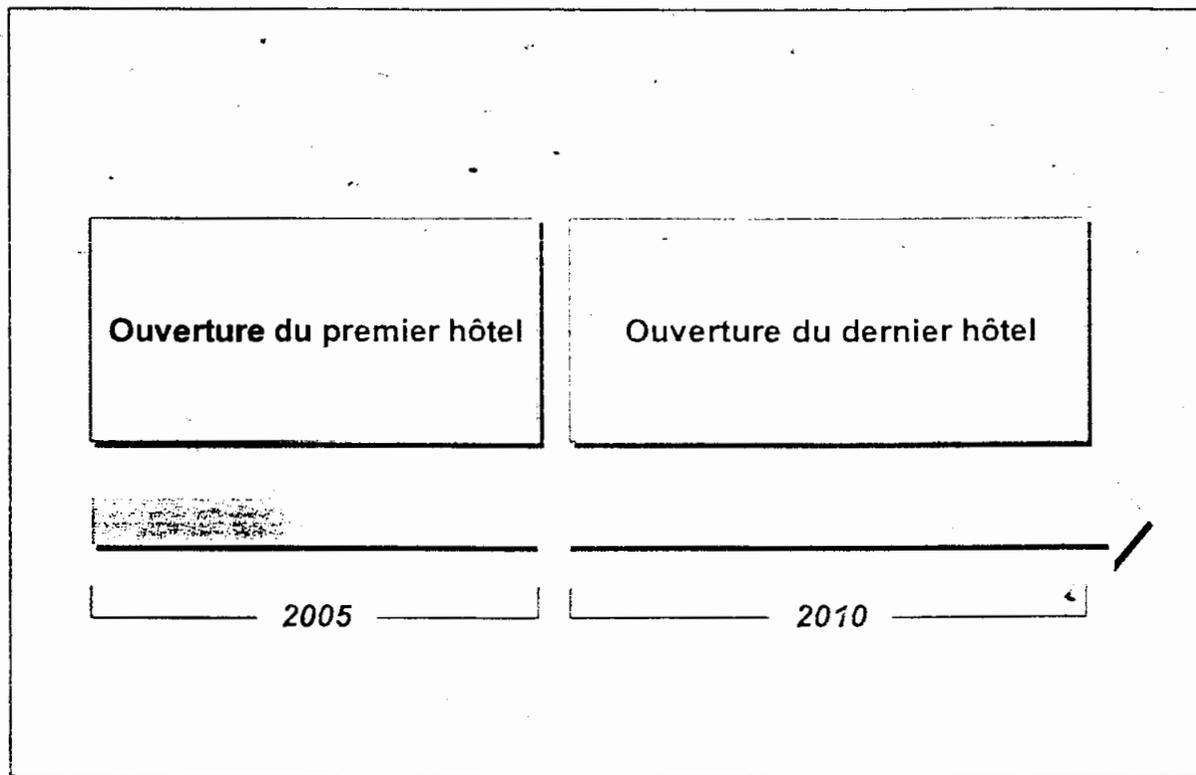
	Année	Montant (Millions de Dn)
Maximum négatif	2003	-159
Première année positive	2005	3
Dernière année	2017	128

<sup>(1)</sup> Taux de rentabilité Interne

# Rentabilité hôtelière



- **Calendrier**
- **Ventilation de la surface**
- **Investissement et Exploitation**
- **Taux d'occupation**
- **Financement**
- **Résultats**



# Ventilation de la surface hôtelière



	Ha
Grand Luxe	4,0
5 étoiles	3,5
4 étoiles	10,5
Village vacances	17,5
Résidence sports	2,5
<b>Total</b>	<b>38,0</b>

## Investissement et exploitation



	Grand Luxe	5 étoiles	4 étoiles	Village	Résidence
<b>Investissement foncier/chambre</b> (milliers de Dh 2002)	100	73	63	104	83
<b>Investissement hors foncier/chambre</b> (milliers de Dh 2002)	1 350	900	630	450	450
<b>Nombre de lits/Ha</b>	100	137	160	96	120
<b>Nombre total de chambres</b>	200	240	840	840	150
<b>Revenu moyen/chambre/jour</b> (milliers de Dh 2002)	2,5	1,8	1,2	0,8	0,8
<b>Taux RBE avant fees</b> (% du chiffre d'affaires)	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %
<b>Fees (% du chiffre d'affaires)</b>	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
<b>Valorisation (multiple d'EBITDA<sup>(1)</sup>)</b>	8	8	8	8	8

## Taux d'occupation



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012-17
<b>Grand Luxe</b>	40 %	50 %	60 %	65 %	70 %	70 %	70 %	70 %
<b>5 étoiles</b>	40 %	50 %	60 %	65 %	70 %	70 %	70 %	70 %
<b>4 étoiles</b>	45 %	55 %	60 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %
<b>Ryad</b>	50 %	60 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %
<b>Apparthôtel</b>	50 %	60 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %	70 %





	Total	Grand Luxe	5 étoiles	4 étoiles	Village	Résidence
TRI du projet	21 %	23 %	22 %	22 %	19 %	19 %
TRI fonds propres	28 %	24 %	26 %	33 %	29 %	19 %

# Golf



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Estimation green fees (milliers)		25	30	35	40	45	60	75	85
Prix du green fee		500	510	520	531	541	552	563	574
Prix voiture personne		100	102	104	106	108	110	113	115
Achats boutique par green fee		100	102	104	106	108	110	113	115
Àchat terrain (milliers Dh)	40 000					40 000			
Construction golf (milliers Dh)	50 000					50 000			
Coûts d'exploitation Golf 1 (milliers Dh)		8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 009	9 189
Coûts d'exploitation Golf 2 (milliers Dh)							8 833	9 009	9 189
Ventes de green fees (milliers Dh)		12 500	15 300	18 207	21 224	24 355	33 122	42 231	48 819
Location voitures (milliers Dh)		2 500	3 060	3 641	4 245	4 871	6 624	8 446	9 764
Boutique (milliers Dh)		2 500	3 060	3 641	4 245	4 871	6 624	8 446	9 764
CHIFFRE D'AFFAIRES (milliers Dh)		17 500	21 420	25 490	29 714	34 097	46 371	59 124	68 347
COÛTS D'EXPLOITATION (milliers Dh)		8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	17 665	18 019	18 379
EBIDTA	-90 000	9 500	13 260	17 167	21 224	25 437	28 706	41 105	45 968
VALEUR									90 000
TRI		22%							



# Analyse de sensibilité



Aménageur					Hôtelier			
	Prix foncier	Reste investissement	Prix de vente	TRI du projet	Au mieux	Moyen	Au pire	Cas
<b>Cas</b>					+10%	--	-10%	Revenu moyen/chambre
					+10%	--	-10%	Taux d'occupation
<b>Au mieux</b>	-50%	-10%	+20%	53%	23%	20%	18%	TRI du projet
<b>Cas</b>	--	--	--	28%	24%	21%	17%	
<b>Au pire</b>	+50%	+10%	-20%	9%	25%	21%	18%	

# Impact socioéconomique (2003-2012)



- **Estimation de l'investissement total**
- **Estimation des dépenses des touristes**
- **Effets sur l'emploi**
- **Effets sur la fiscalité**

# Impact socioéconomique (2003-2012)



ESTIMATION DE L'INVESTISSEMENT	INVESTISSEUR	MILLIONS Dh
Acquisition du Foncier	Aménageur	73
Aménagements in-site	Aménageur	399
Parcellisation	Aménageur	6
Charges de structure et gestion	Aménageur	20
Construction hôtels	Promoteurs	1 461
Construction residences	Promoteurs	349
Construction services animation	Promoteurs	98
Construction golfs	Promoteurs	100
Infrastructures hors-site	Secteur public	193
<b>TOTAL</b>		<b>2 698</b>

AFFECTATION PAR POSTE		
Salaires	20%	540
Impôts directs et indirects	6%	162
Droits de douanes et taxes	5%	135
Importations	30%	809
Revenu brut d'exploitation	39%	1 052

Source: Etude de Faisabilité

# Impact socioéconomique (2003-2012)



<b>ESTIMATION DEPENSES DES TOURISTES</b>	<b>NUITEES CUMULEES</b>	<b>MILLIONS Dh</b>
Touristes hôteliers	7 043 000	7 043
Touristes résidentiels	1 563 000	782
<b>TOTAL</b>		<b>7 825</b>
<b>AFFECTATION PAR POSTE</b>		
Salaires	21%	1 643
Impôts directs et indirects	13%	1 017
Droits de douanes et taxes	2%	117
Importations	7%	548
Consommations intermédiaires au Maroc	28%	2 191
Revenu brut d'exploitation	30%	2 308

Source : Etude de Marché

Hypothèse 1: Dépense par touriste hôtelier et jour, 1 000 Dh

Hypothèse 2: Dépense par touristeresidentiel et jour, 500 Dh

# Impact socioéconomique (2003-2012)



<b>EFFETS SUR L'EMPLOI</b>	<b>MILLIONS Dh</b>	<b>EMPLOIS</b>
Salaires versés par l'investissement dans la station	540	1 349
Salaires versés par l'exploitation de la station	1 643	4 108
<b>Emplois directs et indirects créés</b>		<b>5 457</b>

Hypothèse: 40 000 Dh par emploi



a EuroPraxis Co.

# Impact socioéconomique (2003-2012)



<b>EFFETS SUR LA FISCALITE</b>	<b>MILLIONS Dh</b>
Impôts directs et indirects sur l'investissement	162
Droits de douanes et taxes sur l'investissement	135
Impôts directs et indirects sur les dépenses des touristes	1 017
Droits de douanes et taxes sur les dépenses des touristes	117
	<b>1 431</b>

