



Royaume du Maroc
Ministère de la Culture et de la Communication
Département de la Culture
Direction du Patrimoine
Centre de Restauration et de Réhabilitation du Patrimoine Architectural des Zones
Atlasiques et Subatlasiques -CERKAS-



Ksar d'Ait Ben Haddou

444

**RAPPORT SUR L'ÉTAT
DE CONSERVATION
DES BIENS DU
PATRIMOINE MONDIAL**

2018

Introduction

Le présent rapport est une réponse à la demande du Comité du patrimoine Mondial conformément aux décisions formulées lors de sa 41e session, après examen du document WHC/17/41.COM/7B.Add.

41 COM 7B.84

Ksar d'Aït-Ben-Haddou (Maroc) (C 444)

Le Comité du patrimoine mondial,

1. Ayant examiné le document WHC/17/41.COM/7B.Add,
2. Rappelant la décision **39 COM 7B.58**, adoptée à sa 39e session (Bonn, 2015),
3. Encourage l'État partie à poursuivre la finalisation du plan de gestion et du calendrier de sa mise en œuvre, et de le soumettre au Centre du patrimoine mondial pour examen par les Organisations consultatives ;
4. Notant avec inquiétude que des travaux de restauration ont été menés dans le bien depuis septembre 2016 sans qu'aucun détail à ce sujet n'ait été transmis au préalable au Centre du patrimoine mondial, demande à l'État partie, conformément au paragraphe 172 des Orientations, de fournir plus de détails sur les travaux de restauration entrepris depuis 2016 et de transmettre les détails techniques des travaux prévus pour les 2e et 3e phases de ce projet avant leur mise en œuvre, pour examen par les Organisations consultatives ;
5. Réitère sa demande à l'État partie de fournir des informations supplémentaires au sujet du compte financier spécial pour la conservation du bien ;
6. Demande également à l'État partie de soumettre au Centre du patrimoine mondial des informations relatives à la mise en service de la passerelle reliant les deux rives de l'oued El Maleh au sein du bien, accompagnées d'une étude d'impact patrimonial, pour examen par les Organisations consultatives;
7. Réitère sa recommandation à l'État partie d'adopter une approche intégrée centrée sur le paysage urbain historique, comme outil supplémentaire de gestion durable du bien.

1. Le processus d'élaboration du nouveau plan de gestion 2018-2023

Après la fin du premier plan de gestion 2007-2012 et suite aux résultats satisfaisants et la nécessité de poursuivre une politique de partenariat avec toutes les parties prenantes, un nouveau plan de gestion 2018-2023 est en cours de finalisation. C'est un travail qui a nécessité une année de travaux de six réunions avec toutes les parties prenantes concernées par la gestion du site (habitants, associations, services étatiques, secteur privé, etc.). Le document final sera envoyé incessamment par le ministère de la Culture et de la Communication, département de la Culture au Centre du patrimoine mondial.

Ce présent plan de gestion est le résultat d'un processus participatif entre les parties prenantes liées par des intérêts au bien classé. En plus, les projets nécessaires à la conservation des valeurs, et qui font du ksar d'Aït Ben Haddou un patrimoine d'une valeur inestimable sont dégagés selon cinq objectifs :

- poursuivre les actions de conservation du patrimoine du ksar et établir un bilan global sur les différentes interventions (leur force et leur faiblesse, etc.), et favoriser des interventions réalistes qui peuvent avoir des retombées sur la population selon des visions claires ;
- appuyer des actions de médiation culturelle et d'interprétation avec des stratégies d'action culturelle centrées sur l'échange et la rencontre ;
- élaborer des stratégies de communication et de promotion ;
- Revitaliser le site par des projets comme l'électrification, la pose de poteaux d'incendie, l'aménagement des seguias et des terrains de culture, la requalification des institutions (surtout le centre de santé), et la mise à niveau du nouveau village Issiwid ;
- élaborer des programmes de formation pour l'accroissement des compétences des personnes impliquées dans la conservation du patrimoine (maçons/savoir-faire traditionnel, gestionnaires d'établissements touristiques, guides, etc.), avec la création d'un centre de formation pour les jeunes du ksar.

Extrait de la vision du nouveau plan de gestion pour le ksar d'Aït Ben Haddou en 2023

Imaginer le ksar d'Aït Ben Haddou, c'est tout d'abord la conviction que ce lieu emblématique mérite une ambition à la hauteur de ses différentes valeurs et surtout de son architecture spécifique. Imaginer le ksar, c'est le constat qu'il devra dans les décennies à venir répondre au grand défi de la résilience face au changement climatique et que l'intelligence d'occupation de l'espace traditionnelle est une base solide pour répondre à ces enjeux. Concevoir ce ksar ne devra pas se contenter d'être un catalogue d'idées, mais devra être une modélisation tant spatiale qu'économique de ce que pourrait être le projet et de ses impacts sur les territoires.

C'est aussi faire du ksar un nœud entre le passé et le présent et tisser un axe de développement humain qui, d'une manière soutenable, contribue de façon significative à l'appréciation et à l'appropriation consciente et mûre d'une identité culturelle par les générations actuelles et futures.

Imaginer le ksar, c'est aussi un facteur d'intégration pour les institutions de façon à assurer le développement des tissus urbains en terre en faveur des habitants. Imaginer ce ksar, c'est aussi proposer des mécanismes divers pour l'interprétation, la communication et la valorisation de son image et celle du pays.

2. Le compte financier spécial

Le projet de création d'un compte de gestion spécial pour la conservation est toujours en discussion entre les parties prenantes. La proposition de création d'un compte annexe au compte de la Commune rurale d'Aït Zineb a été rejetée. Lors des dernières réunions du comité de gestion du site sous la présidence du gouverneur de la province de Ouarzazate (surtout lors de la dernière réunion du 15/01/2019), il a été décidé de convoquer une réunion au niveau national pour trancher définitivement sur cette question. En plus, il a été décidé également de prendre une décision entre les ministères concernés par la gestion du site sur les droits de visite.

3. Information sur le pont

Depuis l'inscription du site sur la Liste du patrimoine mondial en 1987, le problème de liaison entre l'ancien ksar et le nouveau village était toujours posé comme prioritaire. Les crues de l'oued El Maleh ont déjà accéléré le processus d'abandon des maisons du ksar. Plusieurs experts auprès du Centre du patrimoine mondial insistent sur la nécessité de construire un pont reliant les deux rives dans le but d'encourager le retour des habitants dans le vieux ksar. Concernant cet ouvrage d'art, les avis restaient très partagés. Certains prétendaient que toute nouvelle construction risquerait de dénaturer le site. D'autres affirmaient la construction d'une passerelle pour les piétons et interdire l'accès à tout véhicule. Finalement, la proposition de construction d'un pont reliant les deux rives dans la partie la plus étroite de l'oued destiné exclusivement aux piétons a été retenue.

La construction de ce pont en a déjà engendré des résultats satisfaisants sur la dynamique quotidienne du site, à savoir :

- l'augmentation de nombre d'habitants résidents dans l'ancien ksar ;
- l'intérêt des bailleurs de fonds pour réaliser des projets à l'intérieur du site ;
- la facilité d'accès des touristes et des visiteurs surtout en hivers et au cours des saisons de pluie ;
- l'encouragement d'installation d'infrastructures nécessaires ;
- la création des activités génératrices de revenus pour la population ;
- la création d'un atelier de formation en métier de tissage pour les femmes d'Aït Ben Haddou, projet qui s'est renforcé après la construction du pont ;
- Le désenclavement d'autres villages situés sur la rive droite au cours des débordements de l'oued El Maleh.



Vue du pont

4. Travaux de restauration des maisons du ksar

Le projet de restauration des maisons d'habitations du ksar d'Aït Ben Haddou s'inscrit dans le cadre d'un partenariat tripartite entre le ministère de la Culture, l'Agence nationale pour le Développement des Zones oasiennes et de l'Argan et le ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Les travaux de la 1^{re} tranche sont déjà exécutés par le Centre de Restauration et de Réhabilitation du Patrimoine Architectural des Zones Atlasiques et Subatlasiques CERKAS.

En 2014 et suite aux inondations qui se sont abattues sur la vallée de l'Ounila, une campagne d'évaluation de l'état de conservation du site a été menée par le CERKAS et les services techniques de la province de Ouarzazate et qui a ciblé, par secteur, les constructions abimées.

Les objectifs de cette opération étaient d'identifier les risques encourus par le site et d'analyser les grands types de détériorations, dans le but de déterminer quels étaient les problèmes de conservations urgents et prioritaires. Cette évaluation constituait également une base d'intervention pour la restauration des maisons les plus détériorées.

L'évaluation a été effectuée dans tout le ksar et les différentes pathologies ont été enregistrées sur le terrain au moyen de plans et de photos, puis nous avons insisté sur les mécanismes réels de dégradation qui touchent les matériaux et les structures des constructions. Après le repérage, chaque maison a été relevée, documentée et photographiée. Après l'évaluation complète de l'état de conservation, nous avons déterminé deux zones qui présentaient des pathologies à traiter « en urgence » : le secteur nord-est présente de graves problèmes structuraux, en témoigne l'effondrement d'une grande partie de la kasbah du cheikh en haut du ksar, et la partie du centre qui était déjà en ruine depuis des années avec dégradation des toitures.

Les travaux sont encadrés par les textes de loi nationaux (la loi 22-80 du 25 décembre 1980 relative à la conservation des monuments historiques, des sites, des inscriptions des objets d'art et d'antiquité, le texte de classement national de 2004, plan d'aménagement de sauvegarde de 2015) et les conventions et chartes internationales (Convention de 1972). Toutes les dispositions ont été prises pour assurer une meilleure conservation des architectures en terre par l'encadrement des textes et l'application des techniques vernaculaires, à savoir le pisé et l'adobe qui sont la principale technique utilisée dans la restauration des murs porteurs et des cloisons et séparation intérieure et pour le décor.

La logique de conservation dans ce projet était basée sur quatre points :

- La valorisation des pratiques vernaculaires et les valeurs liées à l'architecture en terre
- L'approche participative entre les différentes parties prenantes surtout la participation des habitants dans la conservation et la valorisation de leur propre identité.
- L'encadrement des interventions et la formation d'une main-d'œuvre locale
- Le maintien des valeurs et attributs selon lesquels le site a été classé

Les options maintenues pour la conservation :

1. conserver en l'état

La conservation en l'état consiste à mettre les structures en situation de dégradation minimum en modifiant le moins possible l'aspect. Le drainage, la stabilisation des murs et l'application de couches d'enduits sacrificiels sont les principales interventions possibles pour cette option de conservation.

2. restituer en partie

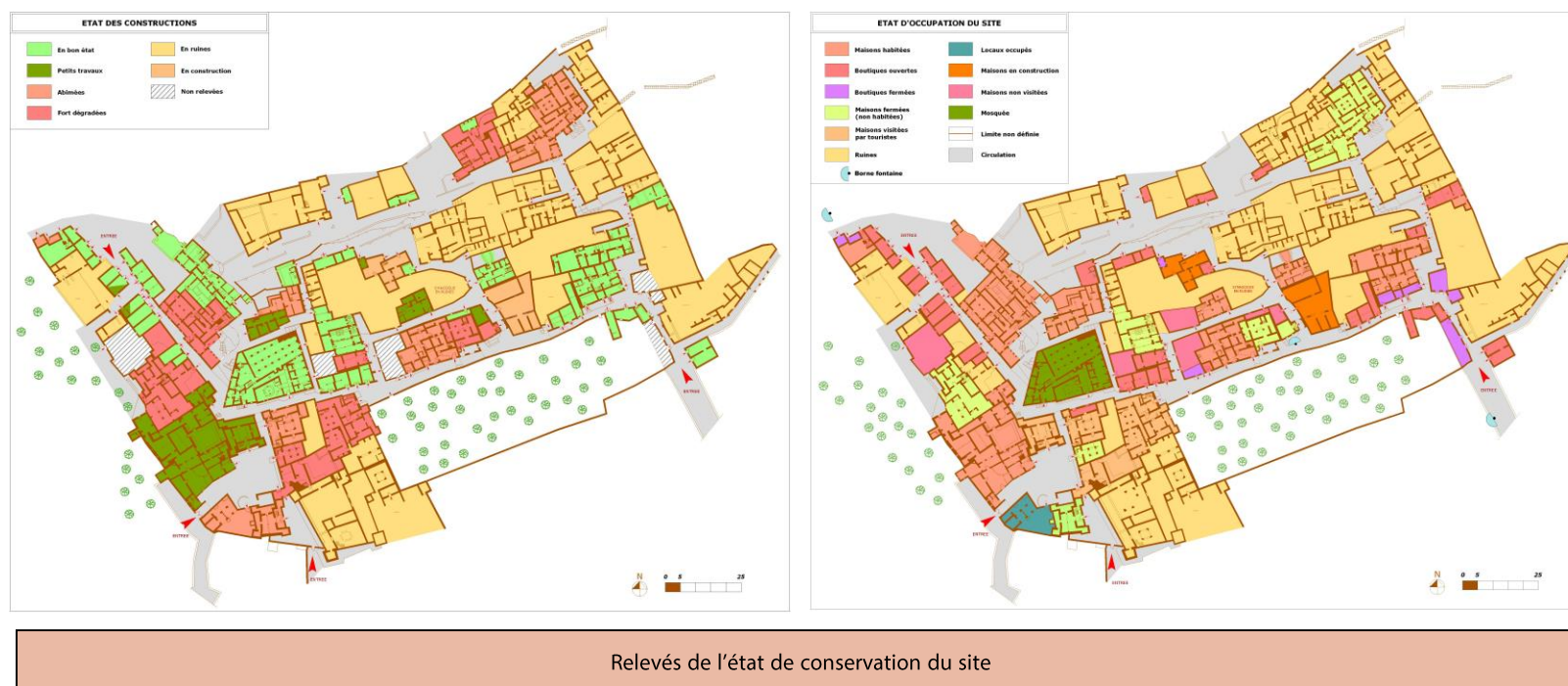
La restitution partielle des structures permet de rendre lisible la présence de vestiges fortement érodés ou de rehausser certains murs en ruine pour souligner leur importance. Il s'agit d'une mise en valeur par ajout de maçonneries identiques à celles existantes. Cette approche inclut la possibilité de mettre en valeur le phasage des constructions dans la mise en œuvre des travaux de conservation.

3. restituer entièrement

Sur la base d'une documentation suffisamment complète, la structure à conserver pourrait théoriquement être reconstruite à l'identique. Si une telle approche était envisagée, un travail documentaire préalable important devrait être fait, car en l'état des connaissances, il n'est pas possible de préciser les hauteurs originales de certains murs ou celles de certaines tours.

4. approche combinée

Pour un ensemble cohérent, une option est de combiner les approches en conservant certaines parties en l'état et en restituant partiellement d'autres parties. Toutes ces options ont été étudiées et discutées sur le site, en présence également des représentants des associations locales et des parties prenantes.



Les travaux de restauration sont suivis minutieusement chaque jour par des prises de photos et des relevés. Chaque intervention est bien documentée.

ROYAUME DU MAROC

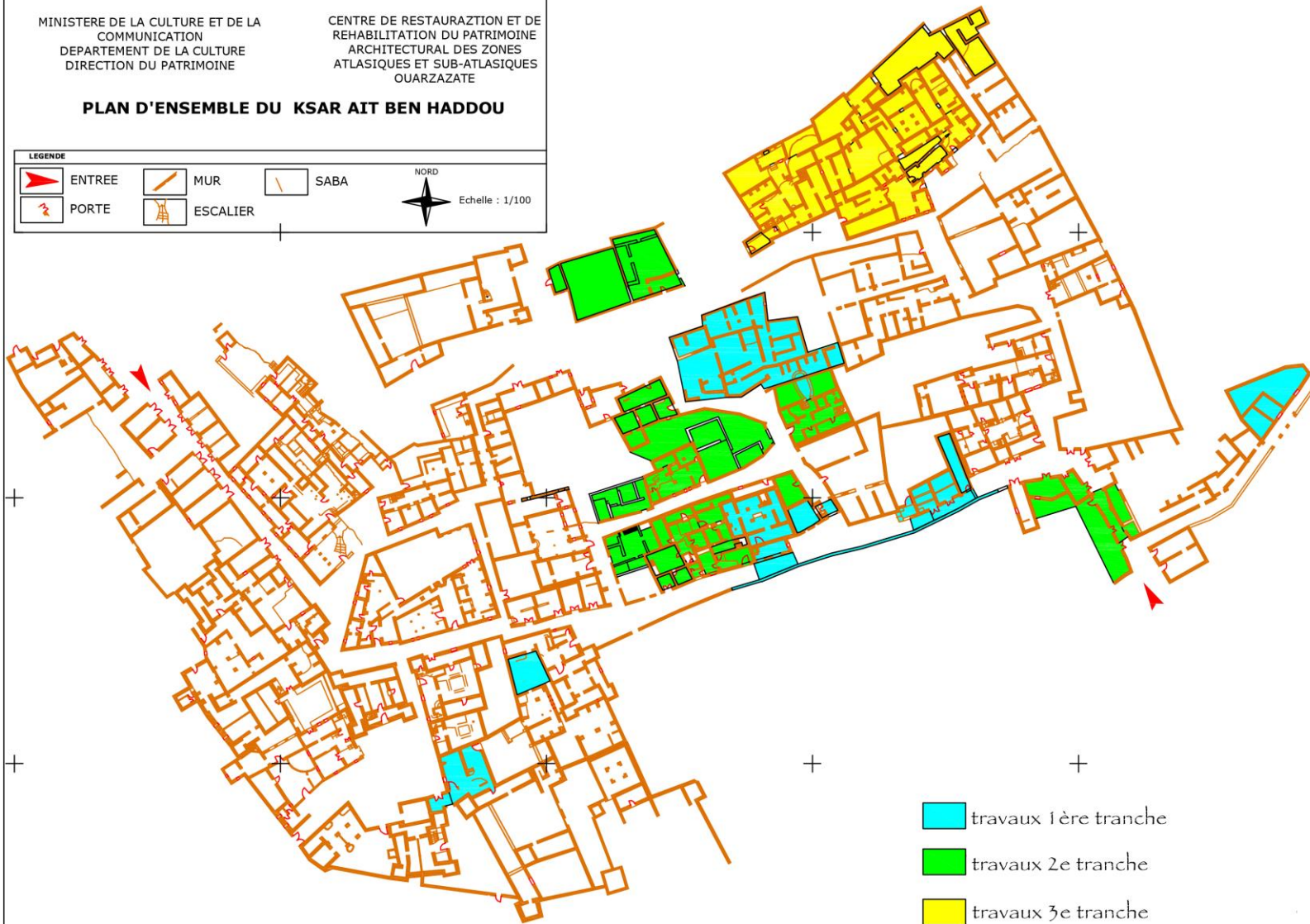
MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA
COMMUNICATION
DÉPARTEMENT DE LA CULTURE
DIRECTION DU PATRIMOINE

CENTRE DE RESTAURATION ET DE
REHABILITATION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL DES ZONES
ATLASIQUES ET SUB-ATLASIQUES
OUARZAZATE

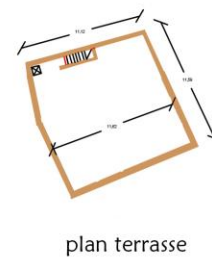
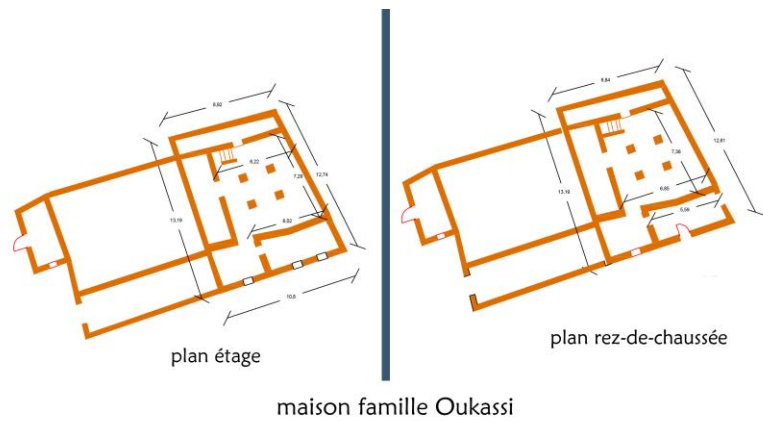
PLAN D'ENSEMBLE DU KSAR AIT BEN HADDOU

LEGENDE

 ENTREE	 MUR	 SABA	 NORD Echelle : 1/100
 PORTE	 ESCALIER		



Les parties centrales et celles nord-est ciblées par le projet de restauration



maison El Houssain

Exemples de relevés de maisons à restaurer



Exemples de restauration de la kasbah du cheikh avec le chantier de préparation de la terre



Vue d'ensemble du ksar



L'intérieur d'une maison restaurée

ANNEXE1 :

LES TRAVAUX SONT ENCADRES EGALEMENT PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE SAUVEGARDE

EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE SAUVEGARDE DU KSAR AIT BENHADDOU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Janvier 2015

Le présent Cahier des prescriptions architecturales (CPA) accompagne le Plan d'Aménagement et de Sauvegarde du ksar Ait Ben Haddou et complète son règlement. Il est établi conformément à :

- La loi 12-90 du 17 juin 92 relative à l'urbanisme et son décret d'application n°2.92 832.
- La loi 22-80 du 25 décembre 1980 relative à la conservation des monuments historiques, des sites, des inscriptions des objets d'art et d'antiquité.

Le CPA est également conforme avec les principes énoncés dans :

- La charte de Venise de 1964 pour la protection du patrimoine et notamment les dispositions relatives à l'authenticité et à l'intégrité
- La convention de 1972 concernant la protection du patrimoine culturel et naturel de l'UNESCO

Enfin, le CPS s'inscrit dans les dispositions de protection préconisées dans le manuel de conservation du patrimoine architectural des vallées présahariennes du Maroc établi par le CERKAS/CRAterre /UNESCO ainsi que le plan de gestion du Ksar (2007-2012) établi par l'UNESCO et le CERKAS.

Le CPA s'applique à la totalité du territoire défini et limité par le plan d'aménagement et de sauvegarde du ksar Ait Ben Haddou (province d'Ouarzazate).

Il comporte des dispositions générales qui concernent l'ensemble du ksar Ait Ben Haddou et qui précisent des principes à observer en matière de formes, de couleurs, de textures et de matériaux à utiliser dans les constructions dans l'objectif de préserver le Ksar en tant qu'ensemble patrimonial. Dans ce sens, le document vise à faciliter les interventions de construction, de réhabilitation et de sauvegarde du bâti dans le Ksar dans la perspective de la sauvegarde de ses caractéristiques traditionnelles.

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Le présent CPA a pour objet de définir les règles, les dispositions et conditions d'intervention dans le ksar Ait Ben Haddou et qui s'appliquent aux actions de conservation, de restauration, de réhabilitation et de consolidation ou de reconstruction des installations et édifices existants.

Le CPA a pour objectif de définir les règles et d'encadrer les interventions dans les constructions existantes dans le Ksar dans le respect de ses caractéristiques.

Aucune extension du Ksar ne sera autorisée. Les nouvelles constructions autorisées remplacent celles existantes dans les limites du parcellaire existant.

Les lotissements et les morcellements ne sont pas autorisés dans le périmètre d'aménagement et de sauvegarde du Ksar et donc exclus de ce règlement.

Toute autorisation de construire, de modifier ou de restaurer, délivrée avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continue à être valide si elle n'est pas à l'encontre de ses orientations.

Le périmètre d'aménagement est défini par une forme polygonale délimitée par les points ABCDEFGHIJK définis par les coordonnées Lambert suivants :

Point	Coordonnée X	Coordonnée Y
A	334900	450927
B	335099	451045
C	335143	451049
D	335212	450959
E	335244	450871
F	335234	450759
G	335239	450707
H	335195	450684
I	335174	450650
J	335073	450657
K	334963	450816

Les points sont reliés par des lignes droites définies par les points ABCDEFGHIJK qui constituent la limite du périmètre d'aménagement et de sauvegarde.

Article 2 : Parcellaire et implantation des constructions

Le relevé topographique établi sur le Ksar constitue la référence de base pour les droits de construire à l'intérieur du Ksar Ait Ben Haddou. Ait Ben Haddou :

Extrait de la carte du parcellaire



Ait Ben Haddou : Numéro et surface de parcellaire en m²

Numéro de parcellaire	Surface en m ²	Observation
1	166	Habitat
2	57	Habitat
3	55	Habitat
4	63	Habitat
5	25	Boutique
6	23	Boutique
7	26	Boutique
8	25	Boutique
9	95	Habitat
10	88	Habitat
11	335	Habitat
12	479	Equipement (mosquée)
13	215	Boutiques et ruines
14	52	Habitat
15	615	Habitat
16	134	Habitat
17	157	Habitat
18	59	Habitat
19	963	Habitat
20	550	Habitat
21	115	Habitat
22	160	Habitat

Les droits de construire s'applique au niveau du parcellaire existant, ce qui exclut notamment les morcellements des parcelles existantes et les lotissements en extension du Ksar. Chaque construction devra observer l'alignement existant le long des voies, en mitoyenneté et le long de l'espace public.

Les limites de la parcelle constituent la référence pour les droits maximums de construire qui s'appliquent aux emprises au sol de la construction en prenant en compte les espaces non construits nécessaires à l'aération et à l'éclairage.

Article 3 : Les servitudes de passages

Les servitudes de passage existants et les droits de passages et d'entrée aux habitations existantes sont respectés et maintenus même dans le cas de reconstruction. Elles ne donnent droit à aucune indemnité.

Article 4 : Autorisation préalable à toute intervention dans le bâti

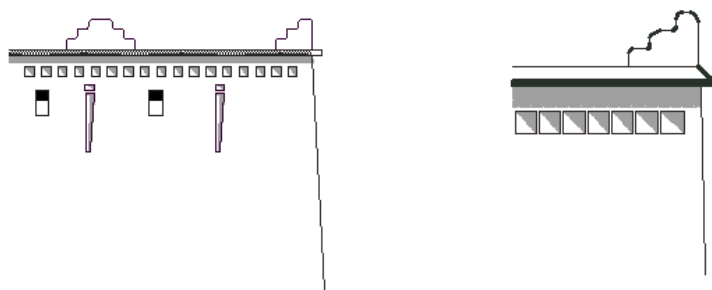
Toute intervention dans le bâti fera l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la commune après avis d'une commission composée notamment de la commune, de l'agence urbaine, de l'inspection des monuments historique, du CERKAS et de l'autorité locale. Les propriétaires concernés devront présenter une étude technique indiquant les dispositions à prendre pour protéger les constructions riveraines. Les documents à fournir doivent comporter notamment l'état initial des lieux, le projet avec plans, coupes, élévations et photos de l'environnement du projet. Les propriétaires concernés doivent en outre faire suivre les travaux par un bureau de contrôle agréé.

Article 5 : Alignement et limite des constructions

Toute construction doit observer l'alignement existant par rapport à l'espace public, aucun retrait ni sailli ni encorbellement en façade ne sont admis. Les balcons et les loggias sont interdits.

Article 6 : Terrasses et débordement

Les constructions doivent comporter des terrasses. Il n'est pas autorisé ni toit en pentes, ni usage de tuiles vertes, ardoise ou de tôles ondulés posées sur la toiture. Des débordements de terrasses par rapport au mur sont tolérés dans les limites des proportions en usage dans le Ksar. L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par des gargouilles en bois.

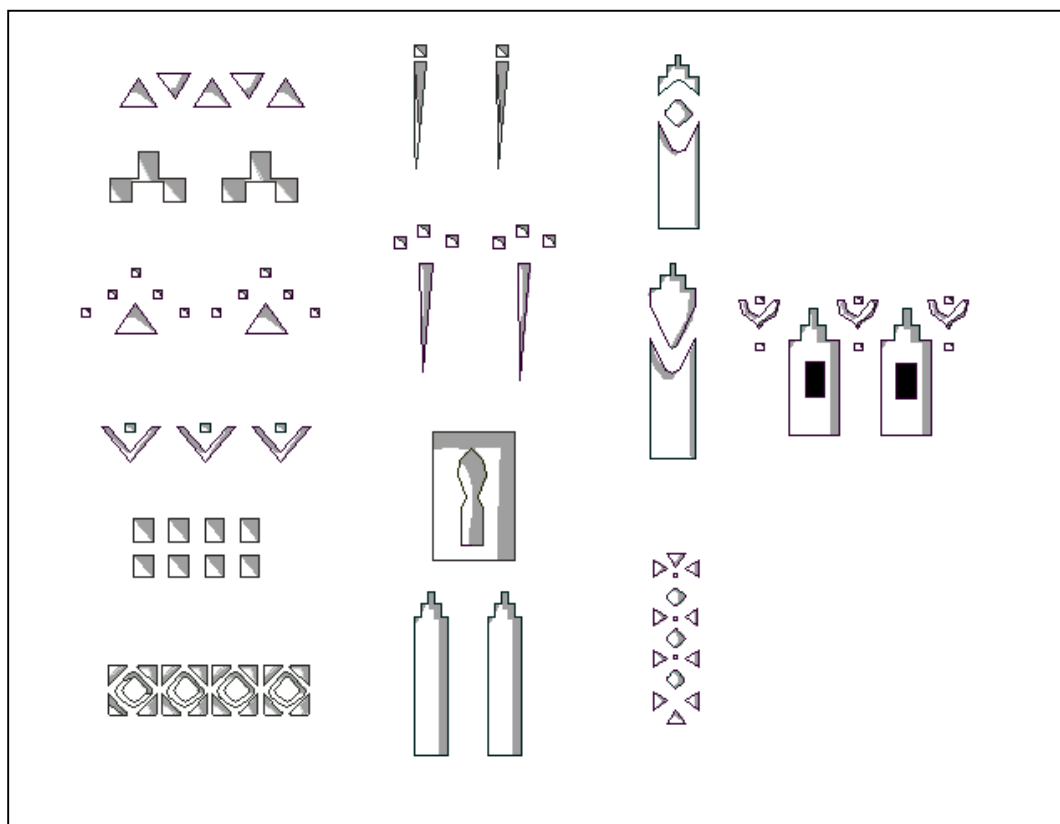


Article 7 : Aspect extérieur des matériaux, texture couleurs

Le pisé couleur de terre constitue le seul matériau de référence autorisé pour l'aspect extérieur des constructions. Toute intervention de réfection, de réhabilitation, de consolidation doit utiliser des enduits en pisé pour toutes les façades visibles de la construction à l'exclusion de tout autre enduit sur la façade. La couleur et la texture granulométrique du pisé utilisé en façade doivent se conformer au revêtement environnant dans les constructions existantes.

Article 8 : Modénature et décoration

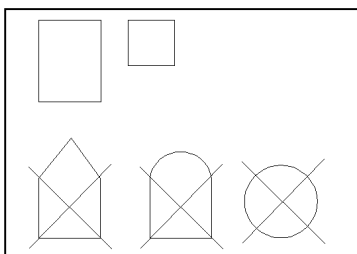
Les façades peuvent comporter des motifs décoratifs incrustés, dans le pisé, selon les modèles existants. Des modénatures simples s'inspirant des compositions existantes sont autorisées.¹



¹ Voir la typologie des motifs décoratifs élaborée par le CERKAS

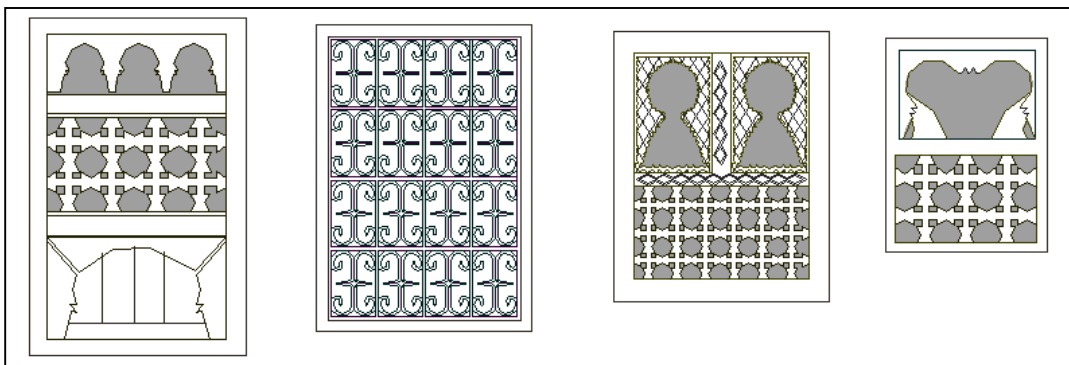
Article 9 : Typologie des ouvertures

Les opérations de constructions, de réhabilitation ou de reprises de l'existant devront respecter les typologies existantes soit en reproduisant les modèles existants soit en respectant les proportions des ouvertures. Seules le carré et le rectangle sont autorisés pour les nouvelles ouvertures dans des proportions similaires à celles des ouvertures existantes. Les formes exogènes telles que les arcs, fronton ne sont pas autorisées. La position des nouvelles ouvertures doit être étudiée de sorte à respecter l'équilibre de la façade et le rapport plein/vide. Les ouvertures peuvent comporter un couronnement en terre et les linteaux doivent être dissimulés derrière l'enduit en terre. Il est formellement interdit de créer de nouvelles ouvertures en vis-à-vis de portes ou fenêtres existantes et les ouvertures donnant sur les terrasses mitoyennes doivent respecter les règles de voisinage en vigueur.



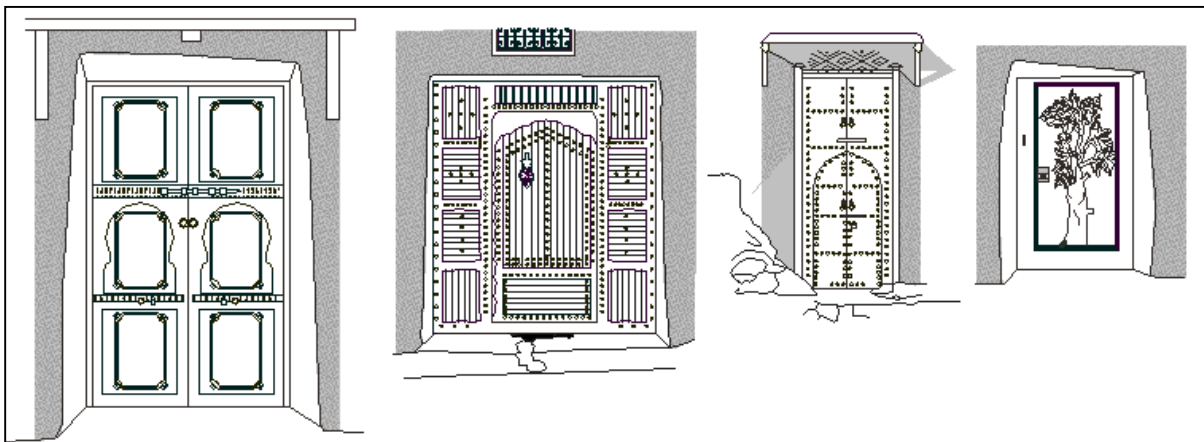
Article 10 : Menuiseries et grilles de protection

Les menuiseries doivent être réalisées en bois traditionnel selon les modèles en usage dans le Ksar et dans le respect du cachet traditionnel. L'usage de menuiserie moderne en aluminium, métal ou PVC est interdit. Les grilles de protection des fenêtres doivent être réalisées en bois traditionnel, ou en fer rond travaillé selon les motifs et les modèles en vigueur dans le Ksar. Il n'est pas autorisé de remplacer les grilles traditionnelles en bois ou en ferronnerie par des grilles modernes. Les menuiseries et les grilles peuvent être coloriées en bleu, noir ou blanc, selon l'usage en vigueur dans le Ksar.



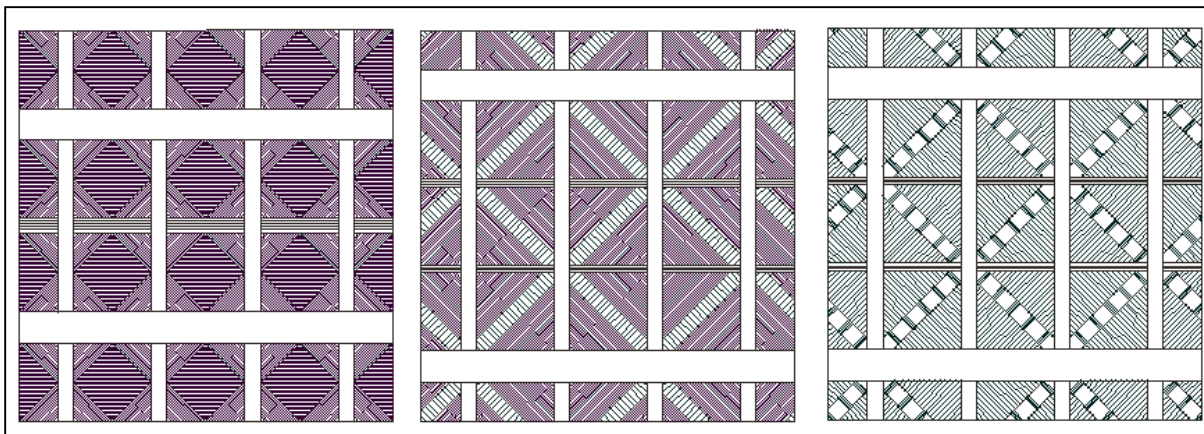
Article 11 : Portes d'entrée

Les portes d'entrée des constructions à usage d'habitation, de locaux professionnels ou d'équipement doivent être en bois avec selon les cas un sous encadrement. L'usage de matériaux tels que métal, aluminium n'est pas autorisé.



Article 12 : Plafond et Saba

Les saba existantes doivent être préservées dans leur forme et leurs aspects traditionnels notamment au niveau des linteaux en bois, le revêtement en pisé et le plafond en bois, lauriers roses, palmiers ou roseaux. Ce dernier constitue la référence pour les plafonds dans les nouvelles constructions.



Article 13 : Raccordement aux réseaux

Toute construction devra se positionner en attente d'un raccordement possible aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les branchements de raccordement seront établis conformément aux dispositions en vigueur en la matière. Ils devront être encastrés et invisibles.

Article 14 : Habillage des coffrets et des gaines

Les boîtes de distribution et les coffrets d'abonnés pour les réseaux d'eau et d'électricité doivent être encastrés dans les murs et dissimulés derrière une menuiserie de bois artisanale. Les gaines pour les conduites doivent être étanches et encastrées dans la maçonnerie à 10 cm de la surface des murs ou à défaut dans des colonnes en bois apparentes.

Article 15 : Servitudes diverses

Lors de toute intervention dans le ksar que ce soit une réfection, un étayement ou une reconstruction, sont interdits :

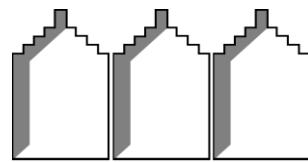
- l'usage d'engins pneumatiques ou des appareils provoquant des vibrations ;
- l'usage des échafaudages en bois encastrés dans la maçonnerie (les échafaudages métalliques mobiles peuvent être utilisés).

Pour toute intervention dans le Ksar, le recours à un architecte et à un ingénieur spécialisé, autorisés à exercer est obligatoire.

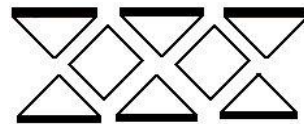
Annexe : Typologie des motifs décoratifs élaborée par le CERKAS



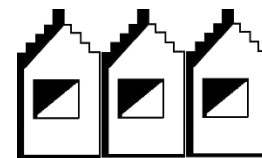
Arcades à fond en damier



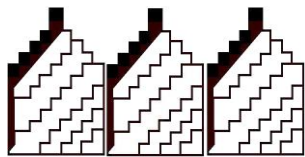
Arcades gouffres



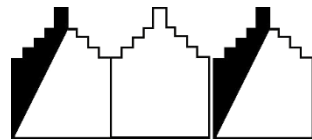
Triangles



Arcades ajourées



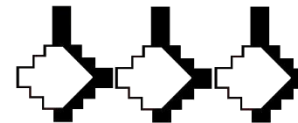
Arcades à rainures zigzaguées



Arcades jumelées



Nids d'abeilles



Losanges



Denticules