

# La Grande Vallée

**Rapport d'un panel de l'INTA sur  
le développement de la vallée du Bou Regreg**

avec le généreux soutien de

**SABR AMENAGEMENT**

Mai 2002

**INTA, the international network for development association  
INTA, le forum international du développement urbain**

**inta press**

## INTA Bou Regreg

---

*les vues exprimées dans ce rapport sont celles des membres du panel  
et pas nécessairement celles de l'INTA  
ni des organismes auxquels les membres du panel appartiennent.  
les informations et les données ont été obtenues sur place.*

## Table des matières

<b>REMERCIEMENTS .....</b>	<b>5</b>
<b>LE MANDAT DU PANEL.....</b>	<b>6</b>
<b>LE CONTEXTE .....</b>	<b>7</b>
<b>LES PRINCIPALES CONCLUSIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>LE BOU REGREG – ELEMENTS POUR UNE STRATEGIE .....</b>	<b>10</b>
<b>UNE LECTURE GLOBALE DE LA VALLEE .....</b>	<b>10</b>
<b>UNE LECTURE URBAINE DE LA VALLEE .....</b>	<b>11</b>
<b>LES IMAGES DE RABAT-SALE .....</b>	<b>11</b>
Réconcilier les territoires .....	11
Réconcilier respect de la tradition et avancée des savoirs- la dimension culturelle .....	12
Réconcilier les hommes – l'échelle de Rabat en Afrique .....	13
<b>LES FACTEURS STRATEGIQUES DU DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>13</b>
<b>LE DEVELOPPEMENT DE LA GRANDE VALLEE .....</b>	<b>15</b>
<b>LA VISION D'UN DEVELOPPEMENT CONTEXTUEL ET STRUCTURANT .....</b>	<b>16</b>
<b>ELEMENTS POUR UNE VISION.....</b>	<b>16</b>
Critères de développement .....	16
Quelles "Visions" produire?.....	17
Esquisses de développement .....	18
<b>LA VISION D'UN DEVELOPPEMENT NATUREL ET ORGANIQUE.....</b>	<b>19</b>
Choix stratégique.....	19
Le Parc.....	19
Les îles.....	20
<b>LES ELEMENTS STRUCTURANTS D'UN PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>22</b>
<b>LA VALLEE DEVIENT PARC .....</b>	<b>22</b>
Le centre Al Qods – Centre international pour la résolution des conflits.....	23
"World Trade Centre University" pour les économies africaines et arabes .....	24
Centre des conférences internationales .....	25
Centre international de tourisme .....	25
Centre national d'excellence sportive .....	26
Centre national d'information économique .....	26
<b>LES CONTRAINTES D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>27</b>
La protection et la mise en valeur du parc de la Vallée .....	27
Les bidonvilles d'Akrach .....	27
Le système hydrologique.....	28
L'assainissement des eaux.....	28
La gestion des déchets.....	29
Les monuments historiques .....	30
Le transport.....	30
<b>DONNEES FINANCIERES ET ECONOMIQUES .....</b>	<b>32</b>
<b>INVESTISSEMENTS A FINANCER.....</b>	<b>32</b>

---

Investissements de base, qui conditionnent le projet .....	32
Investissements dans des projets particuliers.....	33
Investissements privés.....	33
<b>SOURCES DE FINANCEMENT.....</b>	<b>33</b>
Financements privés.....	33
Financements publics.....	33
<b>STRATEGIE FINANCIERE ET CRITERES OPERATIONNELS .....</b>	<b>34</b>
<b>ORGANISATION PROPOSEE.....</b>	<b>34</b>
Caractéristiques d'organisation .....	35
Rôle de l'aménageur .....	35
Rentabilité .....	36
<b>MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE FINANCIERE .....</b>	<b>36</b>
<b>ANNEXE 1 : LES ENTRETIENS.....</b>	<b>38</b>
<b>ANNEXE 2 : REPONSES A DES QUESTIONS RECURRENTES.....</b>	<b>39</b>
<b>ANNEXE 3 : ESQUISSES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>40</b>
The Vision Statement.....	40
Development Perspective.....	41
Development Vision: the Central River Valley .....	42
<b>CREATING THE "ROYAL WATER CITY" .....</b>	<b>43</b>
The River and its Valley .....	43
Harnessing the River and its Valley.....	45
The creation of the Royal World Water City.....	46
<b>HYDROLOGICAL SIGNIFICANCE AS THE CENTRE POINT OF THE RIVER SYSTEM.....</b>	<b>47</b>
<b>ANNEXE 4 UN NOUVEAU PROJET URBAIN .....</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXE 5 : L'INTA .....</b>	<b>59</b>
<b>LA METHODE DES PANELS.....</b>	<b>59</b>

## Remerciements

L'INTA et chacun des membres du panel remercient les autorités marocaines qui ont rendu cette mission possible, en particulier Mr **Abdelaziz Mezziane Belfkih**, président du Groupe de travail pour le Bou Regreg, et Mr **Mustafa Bakkoury** président de la société SABR Aménagement; ils ont favorisé la venue du Panel au Maroc et mis à sa disposition les moyens et l'information nécessaires à l'exécution de sa mission. Leurs collaborateurs respectifs, notamment Mr **Abdellatif Fazouane** et ses collègues du groupe d'appui, n'ont cessé d'apporter à ses réflexions toute leur disponibilité à la réussite de cette mission.

Le panel est en outre reconnaissant au Secrétaire d'Etat à l'Habitat Mr **Mohamed M'Barki**, au Wali de Rabat Mr , et à Mr **Kabbaj**, architecte, pour nous avoir accueilli avec beaucoup de courtoisie et de chaleur dans leur demeure. Que chacun trouve dans ce rapport l'expression de notre gratitude et de notre confiance dans la réussite de leurs projets.

Le panel remercie en outre les nombreuses personnalités mentionnées en Annexe 1 qui ont pris sur leur temps et obligations professionnelles pour rencontrer le panel et lui faire part de leurs vues, idées et partager leurs expériences. Leur nombre, leur qualité et leur position justifient leur présence dans ce rapport; elle rassurera le lecteur sur l'ampleur et la diversité de l'information recherchée et reçue au cours de cette enquête. Nous nous excusons par avance si l'une d'elles a échappé à notre reconnaissance.

## Le mandat du panel

Dans la grande tradition marocaine d'un urbanisme maîtrisé et inventif, respectueux de l'héritage et tourné vers l'avenir, les autorités marocaines désirent mettre en valeur le site du Bou Regreg et contrôler ses transformations. L'équipe chargée d'élaborer un plan d'aménagement est à la recherche d'un projet :

- **Cohérent**, qui respecte les vocations naturelles, historiques et culturelles d'un site valorisé par de nombreux repères exceptionnels – mausolée Mohamed V, médinas de Rabat et Salé, murailles monumentales, tour Hassan, site fortifié des Oudayas, site antique et funéraire du Chellah, port ancien....
- **Fondateur** d'un espace urbain maîtrisé et libéré des agressions qui menacent son futur
- **Créateur** d'un espace de développement économique
- **Animateur** d'un rayonnement de niveau international
- **Ouvert** sur les grandes expériences mondiales
- **Digne** de la qualité urbaine, architecturale du Royaume chérifien

Dans ce contexte la société SABR a fait appel à un panel international de professionnels de l'INTA, association internationale du développement urbain, avec pour mission de:

- **évaluer** le potentiel du site et faire des propositions sur ses différentes vocations au regard des expériences étrangères de même nature;
- **évaluer** la demande potentielle d'aménagement et l'ampleur des zones à ouvrir à l'urbanisation;
- **proposer** un parti pris global d'aménagement et donner une signification aux notions de valorisation écologique du site;
- **promouvoir** une identité de l'espace projeté qui établisse un dialogue entre les deux rives et comble la séparation entre les deux villes de Rabat et Salé;
- **envisager** un projet phare (flagship project) qui soit porteur de cette nouvelle identité et catalyseur d'investissements externes;
- **proposer** le montage technico-financier nécessaire pour la réalisation des projets d'aménagement d'une manière raisonnée et cohérente.

L'intervention de l'INTA a pris la forme d'une mission de professionnels et praticiens de l'urbain (panel). Il s'agissait pas d'un travail de consultants mais d'un partage de pratiques et d'expériences urbaines par des praticiens engagés et responsables de projets proches ou semblables aux conditions du Bou Regreg. Sa mission était bien de proposer et de hiérarchiser les diverses options de développement à partir de sa propre expérience ou de sa connaissance de projets identiques. L'intervention du panel de l'INTA se situe à la fois en amont – vision prospective – et au cœur de la consultation - recherche de projets et propositions pour un programme d'aménagement pouvant servir de référence au montage du projet et à son financement.

## Le contexte

Le site est celui de la vallée de la rivière du Bou Regreg séparant les villes de Rabat et Salé, et la zone concernée est située entre le barrage Sidi Mohamed Ben Abdellah, l'embouchure de l'oued et les lignes de crête avec une zone tampon touchant l'environnement global de la vallée du Bou Regreg, la médina, la forêt d'Ain Hwala, soit une vallée fluviale de plus de 4,000 ha dont une partie peut être aménagée.

L'objectif est de marquer le commencement du nouveau millénaire par un grand projet pour la capitale du royaume, projet fondateur d'un ensemble urbain rénové, réconcilié avec son temps et son environnement, chargé d'histoire et ouvert sur l'avenir disposant d'atouts lui permettant de tenir son rang dans la concurrence entre villes et métropoles mondiales.

Le site a fait l'objet de plusieurs projets depuis 1954 mais il n'est pas encore ouvert à l'urbanisation ni à un aménagement intégré malgré une succession de réalisations déstructurées; d'autres hypothèses proviennent de la détérioration de l'environnement : l'oued subit tous les types de pollution depuis l'embouchure jusqu'au barrage. Par ailleurs les difficultés de liaison entre les deux rives n'aident pas à construire une vision cohérente et commune du développement.

Compte tenu de ces considérations, l'organisme chargé d'élaborer un plan d'aménagement a décidé d'engager un certain nombre d'études concernant les données techniques, condition préalable à toute proposition. Ces études couvrent l'hydraulique du site, son environnement, l'assainissement liquide et solide, le transport, les données géologiques et géotechniques, les études foncières et topographiques. Les résultats encore provisoires de ces études ont alimenté la réflexion du panel

Dans sa démarche, le panel a souffert d'un handicap et bénéficié de plusieurs atouts:

- L'handicap est le temps limité de la mission et l'absence de connaissance approfondie des stratégies des nombreux acteurs politiques et économiques de la région: si le fait de regarder des problèmes d'un œil neuf présente des avantages, l'absence d'expérience intime des enjeux politiques dans la région impose une grande modestie tant dans l'analyse de l'existant que dans les propositions;
- les atouts du panel c'est d'être composé de praticiens de plusieurs pays et présentant un large éventail de compétences et d'expériences : Angleterre, Pays Bas, France, Liban, Canada, Indonésie et Ecosse, Cette diversité est une force pour travailler dans un environnement et une culture différents. Les autres atouts de la mission résident dans le nombre très important de contacts avec les personnalités les plus diverses ont permis au panel de prendre la mesure des enjeux.

Au terme de ces contacts, le fait le plus évident est la diversité des approches et les multiples faits contradictoires qui interdisent toute solution simplificatrice. Ainsi en est-il du contraste entre la vision dynamique de nombreux opérateurs et de l'attentisme d'autres partenaires; du contraste entre une société urbaine qui veut se donner les moyens de progresser et de secteurs fragilisés; du contraste entre une urbanisation qui se généralise et les problèmes de contrôle et de régulation qu'elle génère pour le moyen et le long terme; des multiples attentes que crée l'idée d'un développement d'une grande zone naturelle et humide en même temps que des hésitations qui s'expriment sur ses retombées.

La plus difficile des questions, symptomatique des enjeux d'aménagement d'aujourd'hui, réside dans la relation entre potentiel d'urbanisation de cette immense zone, sa grande sensibilité écologique et ses contraintes physiques, notamment hydrographiques.

Cette complexité explique en grande partie les difficultés rencontrées jusqu'à présent dans la définition d'une stratégie efficace mais nécessairement simplificatrice pour capitaliser sur le potentiel du site et ses effets sur l'ensemble de l'agglomération et même au delà.

Ce rapport reflète la méthode de travail et la distribution des compétences au sein du panel entre urbanistes et aménageurs. La démarche du panel a été de suggérer plusieurs "visions" ou scénarios de développement et d'identifier les "points de déclenchement" – les "trigger points" – capables de provoquer un effet à court terme tout en venant enrichir et conforter la vision à moyen et long terme. Ces "visions" peuvent être contradictoires et mutuellement exclusives; le panel n'a pas cru devoir privilégier l'une plutôt que l'autre mais les présenter toutes dans leur diversité afin d'enrichir les options sur l'avenir du Bou Regreg.

## **Les principales conclusions d'aménagement**

### **la protection et la mise en valeur du parc de la Vallée**

- Protéger l'ensemble de la vallée en créant le parc national de la Grande Vallée avec des pouvoirs sur toute la zone concernée et sur certaines des zones adjacentes
- Restaurer l'écosystème humide de la rivière et trouver un équilibre hydrologique entre le bras de mer et la rivière
- Mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires pour stopper les remblais et dépotoirs informels sur les flancs de la vallée

### **les bidonvilles d'Akrach**

- Relocaliser à très court terme les habitants du bidonville d'Akrach
- Envisager la création d'emplois dans le recyclage pour ces habitants dans le futur site d'enfouissement sanitaire de Oum Azza

### **le système hydrologique**

- Recréer un système hydrologique en trois sections :
- Le bras de mer et sa zone maritime
- La zone de transition
- La rivière d'eau douce et sa zone agricole
- Implanter toutes les mesures pour une gestion coordonnée du système hydrologique prévoyant notamment une coordination des autorités du parc de la vallée avec celles du barrage
- Prévoir deux ouvrages de retenue afin de séparer les trois zones hydrologiques
- Allouer un débit sanitaire suffisant à partir du barrage pour permettre l'écoulement normal des eaux et l'irrigation des terres agricoles et établir un mécanisme continu de concertation avec les autorités du barrage

### **l'assainissement des eaux**

- Accélérer les travaux du réseau REDAL afin de permettre des activités
- récréatives et la pêche, sans risques pour la population
- Promouvoir une stratégie de conservation de l'eau pour l'ensemble de l'agglomération
- Limiter l'urbanisation des terrains à développer dans les zones inondables et les secteurs sous le niveau des collecteurs d'égout prévus dans le cadre de REDAL
- Implanter un cadre réglementaire particulier, comprenant des études hydrologiques et d'assainissement pour chaque projet dérogatoire.

### **la gestion des déchets**

- Planter le site d'enfouissement sanitaire Oum Azza le plus rapidement possible
- Fermer les trois sites le plus rapidement possible, les mettre aux normes afin de sécuriser le terrain, capter les lixiviats et les traiter
- Débuter l'implantation graduelle de programmes de recyclage en séparant la collecte et la disposition des matériaux secs (matériaux de construction, terre, etc.) de la collecte de déchets sanitaires

### **les monuments historiques**

- Prendre toutes les mesures administratives et financières pour restaurer, entretenir et mettre en valeur les monuments historiques de Rabat/Salé
- Prendre des mesures urgentes afin de protéger les fortifications de la médina de Salé et de stopper le vandalisme

### **le transport**

- Créer d'importantes zones d'emplois à Salé afin de rééquilibrer les mouvements pendulaires domicile-travail dans les deux directions
- Accorder une priorité à l'amélioration du réseau de bus et aux mesures préférentielles sur la réseau routier et les ponts
- Réaménager les carrefours en tête du pont afin d'améliorer la sécurité et la fluidité de la circulation
- Créer un pont entre les deux médinas réservées aux piétons et aux vélos
- Etudier l'implantation d'un système de transport collectif (train léger) afin de relier efficacement les principaux axes des villes jumelles
- Planter des réseaux piétonnier et cyclable reliant les médinas, le Chellah, les principaux monuments historiques et la rivière et raccorder ces réseaux au pont proposé pour les piétons entre les deux médinas.

### **stratégie financière et mise en œuvre**

- un organisme entièrement dédié à la réalisation du projet
- un organisme aménageur contrôlé par le secteur public, mais auquel serait associé le secteur privé
- l'aménageur est propriétaire des terrains
- l'aménageur aura autorité pour préparer les plans d'aménagement, orienter les projets d'infrastructure qui concernent la vallée
- l'Etat reste pilote des décisions de planification
- pour motiver les investisseurs privés qui participent au financement de l'aménageur, possibilité doit leur être offerte d'investir directement dans des projets de promotion immobilière inclus dans le projet
- mettre en place dès maintenant le noyau qui constituera le futur aménageur sous forme par exemple d'une mission d'études.

### **faire de ce qui sera une histoire du temps présent**

## Le Bou Regreg – éléments pour une stratégie

La vallée du Bou Regreg est un site naturel remarquable qui marque profondément le paysage marocain et le panel de l'INTA s'est attaché à ce site pour en faire une lecture de ses traits saillants selon plusieurs points de vue.

### Une lecture globale de la vallée

#### **Le territoire humain**

L'habitat autour de Rabat-Salé est le résultat d'une histoire ancienne et continue qui s'étend sur plusieurs milliers de siècles (Paléolithique). Plus proche de nous, le tissu urbain des villes jumelles de Rabat –Salé est marqué du sceau profond de l'histoire qui se retrouve dans les murailles, les forts et le bâti monumental encore en plein usage aujourd'hui. La richesse culturelle du Maroc s'exprime pleinement dans l'architecture de ces deux villes – constructions basses, fermetures caractéristiques, position choisies avec soin sur les collines et les sites élevés. Les deux villes partagent les mêmes traits, chacune avec leur propre médina au caractère bien marqué. Rabat accueille certes plus de monuments majestueux – mosquée et tour Hassan, mausolée royal, Chella, les Oudayas etc. Les murs de Salé qui atteignent le rivage, et encerclent des sites historiques de première grandeur, s'imposent comme un ensemble construit spectaculaire.

#### **Le territoire physique**

Le calme de la rivière, protégée par les brise-lames de son embouchure contraste avec le calme de son cours amont jusqu'au barrage. Relativement étroite, la rivière ne fait pas plus de 160 m, elle forme un lien visuel fort, unifiant toute la vallée dominée par une plaine agricole. L'ensemble est relativement protégé et non aménagé. Des zones humides ponctuent les bords de la rivière et constituent des habitats pour une faune variée.

#### **Son appréhension spatiale**

On peut appréhender la totalité de la vallée du Bou Regreg de différents points élevés sur les berges; les pentes qui bordent la vallée sur tout son long lui donnent une forte cohérence spatiale. Mais ce paysage peut être facilement divisé en parties distinctes en raison de leur qualité physique, des ponts qui rythment le paysage, les escarpements et les massifs forestiers qui subsistent et les séparent. Ce paysage, non pas morcelé, mais lisiblement divisible, constitue une séquence d'expériences spatiales fortes; les vues plongeantes dans la vallée sont particulièrement importantes en ce qu'elles sont appropriées quotidiennement par des milliers d'habitants logés à proximité.

#### **Une réalité socio-économique**

L'ensemble urbain et monumental du site est une destination touristique et fait partie du circuit des villes impériales du Maroc. La vallée et la rivière sont en outre un point d'ancrage d'activités de loisirs et de détente. Des équipements nautiques sont en place près de l'embouchure et des installations sportives éparses marquent la destination loisirs de divers emplacements sur les berges. Des promenades sont amorcées le long des berges.

---

## Une lecture urbaine de la vallée

Qui fait la ville? qu'est ce qui fait ville? A cette double questions l'analyse contemporaine apporte des définitions nouvelles de l'urbanité: la mobilité des hommes, le territoire, la nature, le polycentrisme, le choix, le vide et le temps continu. Ces notions créent de nouveaux espaces de la ville : centre commerciaux, multiplexes, technopoles, plates-formes intermodales de transit, parcs de loisirs, centres artistiques, ensembles sportifs, etc. <sup>1</sup> Villes des lisières, des écarts, sans hiérarchie entre espaces et fonctions, villes du tout à la fois. A ce modèle fondé certes sur des données sociales et urbanistiques objectives, on peut préférer une autre lecture de la ville donnant la préférence à la beauté, aux espaces publics, au rôle des monuments à la symbolique des lieux d'histoire et de mémoire, aux modèles de villes que la Maroc conserve encore.

C'est dans cet esprit que le panel de l'INTA a mené sa réflexion qui avait pour objet de proposer des thèmes qui trouvent à s'exprimer sur le Bou Regreg :

- dans un projet urbain qui se reconnaît dans l'histoire et de la culture du Maroc,
- avec un volet culture et nature,
- et qui marque le temps présent conforme à l'image de la capitale.

Le panel s'est donc en premier lieu interrogé sur les images urbaines qui marquent Rabat-Salé.

## Les images de Rabat-Salé

Les premières images qui marquent le visiteur étranger sont des impressions plus psychologiques qu'urbaines :

- *la nostalgie dans tous les registres : politique (unité almohade), urbanistique (ville 1930), culturelle (modes de vie)*
- *les murailles qui protègent et isolent*
- *la polyphonie des courants architecturaux de Rabat*
- *l'eau et la mer auxquelles les villes tournent le dos, prétexte à leur isolement*
- *le travail de la mémoire – vallée mémorial, cimetières,*
- *l'absence de site structurant et unificateur, de grands lieux publics de détente*

Le panel a donc cherché des "visions" qui réconcilient à la fois :

- les territoires,
- la tradition et les avancées des savoirs,
- les hommes

## Réconcilier les territoires

### Les échelles d'agglomération

- *Une vision d'un destin commun; élargir le périmètre d'appréhension des territoires (25 km)*
- *les centres historiques se complètent*
- *la ville 1930 participe à l'histoire urbaine de l'agglomération*
- *la ville moderne voulue par l'Etat : Hay Fath, Hay Ryad, Agdal, plateau de l'Akrach, Salé Jedida.*

---

<sup>1</sup> François Barré, Les Sept Piliers de l'Urbanité in Le Monde 17 mai 2002

C'est la vallée naturelle qui unifie ces territoires – c'est un vide structurant

- *Fusion administrative concevable à long terme*
- *Les franchissements*
- *Un nom commun pour redonner la même dignité aux deux villes*

#### **La mer et le fleuve**

Penser deux gestes modernes dans un tissu historique :

- *une jetée promenade créant une port de plaisance devant les Oudayas*
- *une pont piétonnier – avec bief - reliant les deux médinas.*
- *Une gestion des eaux du barrage pour rendre de l'eau à l'oued*

#### **Le fleuve et ses rives**

L'homme a tué la rivière, la nature a détruit l'estuaire devenu un fjord ; laisser l'oued méandrer, conserver le lit de la rivière

- *Habitat humide fragile, zones difficiles à risque, laisser la nature dans son état présent,*
- *redonner la vie à la vallée par une vallée-parc – recycler l'eau pour l'irrigation des espaces verts plutôt que de la perdre dans la mer.*

#### **La nature et le bâti**

Aménager la vallée de façon à prévenir une urbanisation non souhaitée

- *Pas un parc dans la ville, la ville dans la nature dans la tradition arabo-andalouse*
- *Les espaces publics – des gestes citoyens pour en protéger la qualité environnementale –*
- *La gestion des déchets solides et liquides - emploi des déchets solides pour construire les nouvelles jetées (refill land)*
- *Des cahiers de charge contraignant pour faire respecter les choix de formes architecturales plus traditionnelles*

#### **Passé et avenir**

- *Un monument (landmark) qui complète le quadrilatère monumental et symbolique composé des deux minarets sémaphores aux seuils des médina et de la tour Hassan, ensemble complété par un monument moderne, sur Salé, qui unifie ce quadrilatère monumental*
- *L'identité de la modernité.*
- *Un grand équipement, symbole de la modernité dans l'enceinte historique de Salé*

### **Réconcilier respect de la tradition et avancée des savoirs- la dimension culturelle**

#### **La vallée des savoirs**

Conception contemporaine qui retrouve l'esprit traditionnel de la transmission des savoirs, formation, curiosité, plaisir d'apprendre, détente

- *- Musée des civilisations sur le modèle de celui de Québec – collection permanentes et conservation, conservation et formation aux métiers traditionnels, exposition temporaire, animation*
- *Instituts spécialisés essaimés sur la rive droite (droit et gestion des conflits, nouvelles technologies de construction, de communication, informatique (Institut de la Reine) spécialisations médicales et sociales (protection de l'enfance)*
- *"World Trade Centre University".*

---

## Réconcilier les hommes – l'échelle de Rabat en Afrique

### Rabat, centre économique autonome

- *parc industriel et de services de tertiaire avancé à proximité de l'aéroport et sur le plateau de l'Akreuch.*

### Rabat, capitale africaine, arabe et maghrébine

- *Valoriser le rôle international de la capitale : Hôtels, centre de rencontres diplomatiques, les entretiens Ibn Kaldoum ou Avicenne*
- *Ancrer dans le territoire urbain le symbole de la réconciliation à laquelle travaille le Maroc : Al Quods – International Peace Centre.*

## Les facteurs stratégiques du développement

Le panel s'est en second lieu interrogé sur les facteurs créateurs d'opportunités de développement.

### L'espace disponible

Dans le développement de l'agglomération de Rabat-Salé, la vallée du Bou Regreg présente une richesse foncière qui risque d'être détériorée par des activités à besoins extensifs d'espaces et à faible valeur ajoutée gaspillant ainsi le potentiel économique du site.

Dans la perspective du lien à instaurer pour que le développement de la rive sud porte des effets sur celle du nord, la nature des programmes à envisager est capitale. Elle est favorisée par le fait que dès la décision prise d'urbaniser la vallée, le prix du foncier connaîtra un redressement. Dans cette perspective, la faible maîtrise foncière (46%) de la part des pouvoirs publics est doit être rapidement corrigée sinon les collectivités passeront à côté de la plus-value qu'elles contribueront à créer en amenant les infrastructures.

### La relation à l'eau

L'oued a séparé l'agglomération en deux parties bien distinctes qui se tournent le dos; leur structuration s'est faite en s'adossant à la rivière, regardant dans un sens opposé et l'opposition historique a été figée.

Le Bou Regreg et le système fluvio-maritime auquel il donne accès (estuaire, plage, pêches, base nautique, berges, îlots, lac de retenue du barrage) sont un atout majeur de l'agglomération et le territoire où trouve à se satisfaire la demande contemporaine pour une relation nouvelle avec l'eau. Cette relation est pénalisée par le manque de moyens de franchissement et de raccordement des territoires de Rabat et de Salé et de réseaux d'accès aux berges qui constituent de véritables barrières à l'accessibilité au fleuve, et bien sur par les conditions historiques qui ont coupe cette agglomération en deux. De ce point de vue le Bou Regreg ne se présente pas, en géographie urbaine, comme une rivière autour de laquelle les deux villes auraient choisi de se structurer depuis toujours.

La réappropriation des deux rives par leurs habitants (et non pas par des fonctions marchandes) semble donc être un élément capital et symbolique de restructuration urbaine. Les deux parties de l'agglomération Rabat Salé doivent apprendre à se regarder, à retourner leur regard vers le fleuve, à partager une communauté de vision et de destin.

### **Le vouloir faire**

La succession des études, la mise en place d'un groupe de travail de haut niveau et la volonté de protéger le site jusqu'à présent, la capacité d'articulation des différents étages de l'action locale sont également un atout pour la vallée. Plus qu'un savoir-faire, c'est une façon d'aborder les problèmes, une forme de culture de la ville qui peut être le terreau du travail à venir.

### **La relation entre l'Afrique et l'Europe**

L'autoroute venant du Sahara vers Tanger et la modernisation de la ligne de chemin de fer entre Casablanca et Tanger traversent le territoire de Rabat-Salé. Le mode de franchissement de l'oued se pose aussi à l'échelle régionale; apporter une réponse à cette question c'est mesurer également les effets induits sur l'urbanisation future de la vallée et de la côte atlantique.

### **La culture de plan urbain et la qualité des bâtis**

Les éléments urbanistiques (historiques) répartis des deux côtés de la vallée, à partir de l'estuaire, sont une référence aux formes urbaines et architecturales à venir sur le site. Les lotissements informels de Youssoufia ne sont pas sans intérêt si ils sont accompagnés d'une programme de valorisation et d'embellissement. Un travail de mémoire sur ces découpages parcellaires peut être entrepris à l'occasion de la redéfinition de zones à urbaniser (concours de conception, etc.)

Dans l'approche du développement de la vallée, cette culture est un atout qui peut servir de modèle et surtout permettre une intégration des futures fonctions qui s'implanteront dans un schéma qui ne serait pas un schéma de saupoudrage.

C'est à partir de ces analyses et impressions et de ce contexte que le panel propose trois approches distinctes :

- un aménagement unitaire qui impose sur la vallée du Bou Regreg une forme qui marque la place de l'homme sur le territoire,
- un aménagement par séquence avec une présence forte au milieu de la vallée,
- un aménagement de grande vallée avec des fonctions supérieures réparties par îlots.

## Le développement de la Grande Vallée



Les coulées vertes



Les aires d'expansion



L'axe majeur



Eléments structurants



Variation : water city



Variation : les îles

## La vision d'un développement contextuel et structurant

The starting point... The Conceptual launch... The open-ended unravelling of thought and opportunity...<sup>2</sup>

Le Bou Regreg est un site exceptionnel. Il est unique en ce qu'il sépare deux villes en deux entités physiques culturellement distinctes. Mais cette coupure peut être transformée en une fusion remarquable, exprimée par une forme urbaine singulière. Le centre de gravité, le foyer, c'est la rivière elle-même, son flot constant – même s'il reste insuffisant et souvent à sec – d'activités, de vie, qu'elle autorise vers et hors des villes, cette force capable d'en imposer à la nature : l'océan, les montagnes environnantes, repoussés vers l'intérieur, tirés vers le large.

La "Vision" est à chercher naturellement vers l'idée de "Ville Capitale", d'une "International Water City" tout en puisant dans des racines historiques. La rivière et sa plaine sont en même temps ouvertes et focalisées. La lumière raccourcit et allonge les vues et modifie la nature des rapports entre les éléments; elle commande les échelles de perception, les pensées et les affirmations tout en laissant vive la conscience des détails. La recherche de cette vision fait appel à des principes singuliers, neufs, tout en s'interrogeant sur leurs rapports et les jeux contradictoires qu'ils permettent.

### Éléments pour une vision

La vallée proclame avec force et réalisme l'idée de ce qu'elle est et peut être :

- la vallée est un jardin andalou, prête à être revêtue de sa parure de forêt, de sa végétation et de ses couleurs d'origine;
- la vallée se proclame comme site de la ville du 3ème millénaire du Maghreb, capable d'affirmer et de rendre compte d'une nouvelle grandeur de la culture arabe;
- la vallée est trait d'union entre les âmes jumelles de Rabat et Salé;
- son centre est une ville sur l'eau, "Water City" possédant des dimensions historiques, nationales et internationales.

### Critères de développement

Le développement doit être fondé sur un ensemble de facteurs clairement visibles :

- l'arrivée de l'océan à l'embouchure de la rivière, le contour et la morphologie de l'espace, l'empreinte culturelle continue depuis plus de 100 ans sur le site, la monumentalité du bâti historique, etc.
- l'occasion se présente de recréer l'échelle et la structure des activités passées dans un environnement contemporain.

---

<sup>2</sup> la version intégrale en anglais de ce chapitre est en annexe 3; nous n'avons retenu pour la commodité de la présentation qu'une synthèse d'un texte très riche et complexe

Le choix à faire est de respecter l'autorité naturelle et historique de la rivière; chaque étape de développement doit augmenter la qualité de l'ambiance du site en retenant comme point central de développement la rivière elle même, axe qui structure et autour duquel se déploie le projet.

Comment tirer parti des qualités de ce site, c'est à dire de :

- la zone de contact avec l'Océan et de son estuaire,
- la zone du port, point de départ et d'accès aux deux villes,
- la relation linéaire avec la vallée elle même,
- le centre à partir duquel penser un nouveau développement.

Au niveau de l'estuaire ce qui importe c'est de retrouver le sens de l'histoire et de re-crée un rôle économique, social et culturel pour cette zone, en re-activant les fonctions maritimes ou fluviales du port. Plus en amont, là où la rivière s'étire et dialogue avec la nature il semble judicieux de créer un parc linéaire ouvert au public pour la détente et les loisirs.

La partie centrale du Bou Regreg est toute à fait originale avec le basculement du cours de la rivière de droite à gauche et les méandres qui en résultent créant un ensemble paysager de très grande qualité qui doit être protégé par des plantations nourries des eaux de la rivière.

### **Quelles "Visions" produire?**

La recherche d'une " vision" doit s'inscrire autant que possible dans le cadre naturel tant du point de vue de la forme que de la localisation. Cette vision doit refléter les alignements naturels, la morphologie du terrain mais aussi tirer partie des méandres et des courbes produites par l'écoulement de l'eau au cours des ages. La "vision" doit également prendre en considération les plateaux sur les deux berges qui enclosent la rivière mais procurent les points de vue sur la vallée et l'eau.

Trois questions se posent :

- Où se situe le meilleur emplacement par rapport à la rivière elle même?
- Comment tout projet vient "compléter" et rassembler les deux ensembles urbains, avec le centre de la vallée unifiant les territoires?
- Comment protéger tout projet de développement des risques d'inondation à la fois de l'océan et des crues de la vallée elle-même?.

Trois sites, ou modèles d'occupation de l'espace, se prêtent au développement d'un grand projet :

Un premier modèle "complète" et "achève" les deux sites urbains existants avec un projet cerné sur trois côtés par la rivière, créant un nouveau centre, très inscrit dans l'environnement, mêlant des espaces ouverts, un parc naturel, et une série d'activités sportives, fonctions centrales de ce nouvel ensemble urbain.

Un troisième modèle est totalement naturel reliant de manière douce la rivière aux berges et aux deux villes et menant vers l'intimité d'un parc linéaire.

Le deuxième modèle se dévoile comme cœur et centre de gravité et se situe comme le lieu :

- où la rivière traverse la vallée de manière saisissante;
- qui est équidistant et qui s'ouvre à l'ouest en direction des deux villes;

- situé au fond de la vallée et qui a besoin de s'affirmer autant dans l'horizontalité que dans la verticalité pour être à la fois un lien et une fermeture.

### **Esquisses de développement**

Les esquisses en annexe 3 suggèrent plusieurs modes de développement :

Dans la **zone 'A'**:

- des plantations le long des berges,
- un ensemble sportif et de loisirs avec un traitement environnemental prononcé,
- un parc public
- un franchissement piétonnier.

Dans la **zone 'C'**

- un aménagement à dominante "nature",
- un grand parcours de golf de 27 trous,
- des plantations ou des fruitiers ou de préférence la reconstitution d'une palmeraie,
- la création d'un "jardin d'éden" sur le modèle des grands jardins arabo-andalous ou persans,
- un déversoir paysager pour les cas de crues.

En **zone 'B'** – s'étalant jusqu'à la berge et en directions des deux zones "A" et "C" , un grand "carré sur l'eau". La structure carrée peut être enrichie de "lacs" de chaque côté de la partie centrale. Cette structure centrale est composée de trois niveaux jouant chacun un rôle de protection hydrologique :

**niveau 1** la 'base' au niveau de la rivière,

**niveau 2** c'est celui de la sauvegarde, niveau servant de déversoir en cas de crues, et en période normale d'espace d'agrément visuel et de source pour les divers "jeux d'eaux".

**niveau 3** c'est le pont sur lequel sont construits les différentes composantes du projet qui peut également servir de protection en cas de fortes crues.

## La vision d'un développement naturel et organique

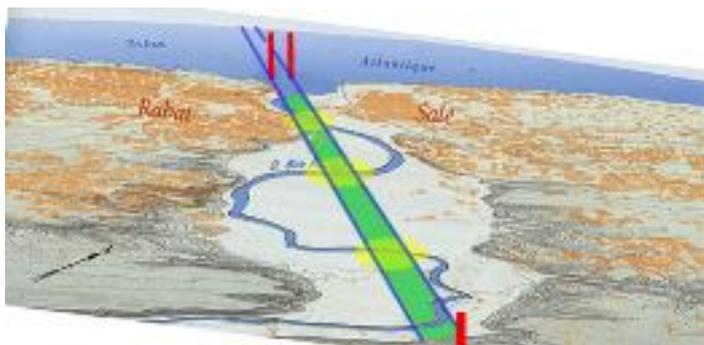
Le concept fondateur de ce scénario est celui du **projet nature** qui respecte ce que ce lieu a de plus historique: sa formation par le creusement de l'eau, source de vie. Parce que les conditions de son existence ont changé: barrage et extension des agglomérations qui le bordent, son statut évolue. Il devient berceau, écrin, d'une nouvelle vie, et d'une nouvelle vocation. De manière à la fois symbolique et concrète il devient l'élément fédérateur entre les deux rives et entre la capitale et le pays. Il est le lieu qui incarne la volonté du Maroc de s'inscrire dans un **développement durable** qui respecte les populations, la nature tout en créant les conditions du développement profitable à tous.

L'échelle du projet: l'espace est gigantesque. L'ambition du projet en dépit de la dimension du territoire concerné doit s'efforcer de conserver une unité d'ensemble ce qui en soi est un Grand Projet

La place du projet dans l'agglomération de Rabat Salé, le vide, obstacle entre les deux rives, devient élément de liaison et d'unification de l'agglomération.

### Choix stratégique

Le Bou Regreg doit rester avant tout une **vaste étendue naturelle** qui conjugue la présence de l'eau et celle d'une végétation arborée spécifique renforçant l'expression de sa grandeur et de son unité. Son aménagement simple et naturel rappelle et renvoie à la réalité des oasis marocaines



**Les activités** qui s'y implanteront constitueront comme un chapelet d'îles localisées au point de franchissement du Bou Regreg.

Les fonctions nécessaires à l'affirmation fonctionnelle de l'unité de l'agglomération Rabat-Salé et de sa vocation nationale et internationale d'une manière assez concentré ce qui en

facilitera le fonctionnement et en renforcera l'expression symbolique.

### Le Parc

#### Le choix des essences.

Le choix des essences qui marquera l'unité du lieu doit être opéré avec la plus grande précaution et le maximum de réflexion. Les conséquences de ce choix seront en effet d'ordre esthétique et écologique. Mais il ne sera pas sans incidence sur l'usage social du territoire ainsi modelé.

### Les formes.

La forme générale respectera au plus près le site, ses courbes et ses méandres. Le monde d'aujourd'hui a besoin de douceur et d'apaisement. En ces sens un geste architectural ou urbanistique fort peut être perçu d'une manière plus agressive et ne pas correspondre à la préoccupation de placer le développement durable et donc le plus grand respect de la nature au cœur de la démarche.

### La place de l'eau.

L'eau doit jouer un rôle majeur. La mer doit entrer plus largement, plus généreusement dans le site créant ainsi un lieu naturel de paysage et d'animation à peu de frais et dont les conséquences



écologiques ne peuvent être que positives. La notion d'îles impose une surélévation partielle de certaines parties de la Vallée. Les mouvements de terrains nécessaires peuvent permettre la création de plusieurs espaces d'eau.

### La gestion de l'eau d'irrigation.

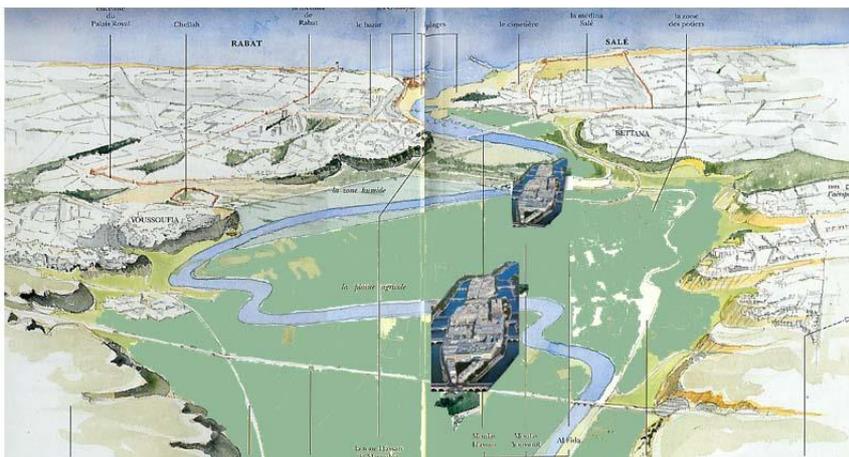
L'aménagement de la Vallée doit prendre en compte le fait que l'eau du barrage est destinée en priorité et de manière quasi exclusive à la fourniture des populations en eau potable. Le projet ne pourra pas faire l'économie en revanche d'un démarche consistant à recycler la partie nécessaire à l'irrigation de la Vallée. Le développement durable doit prendre en compte cette donnée. Cela est doublement nécessaire, d'abord pour éviter un

rejet en mer d'une eau à risque qui contredirait les volontés d'aménagement du front de mer, ensuite parce que c'est une manière de gérer les priorités.

### Le projet social

La dimension sociale doit se décliner sous différents aspects. Le relogement des populations peut être envisagé sur place et aux marges par la mise en œuvre de programmes adaptés. Les équipements prévus doivent satisfaire des besoins nécessaires à l'amélioration du bien être des habitants de l'agglomération sport, loisir, culture, éducation. La mise en œuvre même du projet doit être l'occasion de promouvoir une démarche d'intégration et de responsabilisation des populations appelées à transformer leur environnement. L'investissement "nature" ne doit pas être déconnecter des problèmes de gestion qui suivront la phase d'investissement et doit être prise en compte dès le départ.

### Les îles



- 1- Le nombre et la nature et la dimension des îles
- 2- Les accès et la gestion des circulations
- 3- Les thèmes et leur contenu.

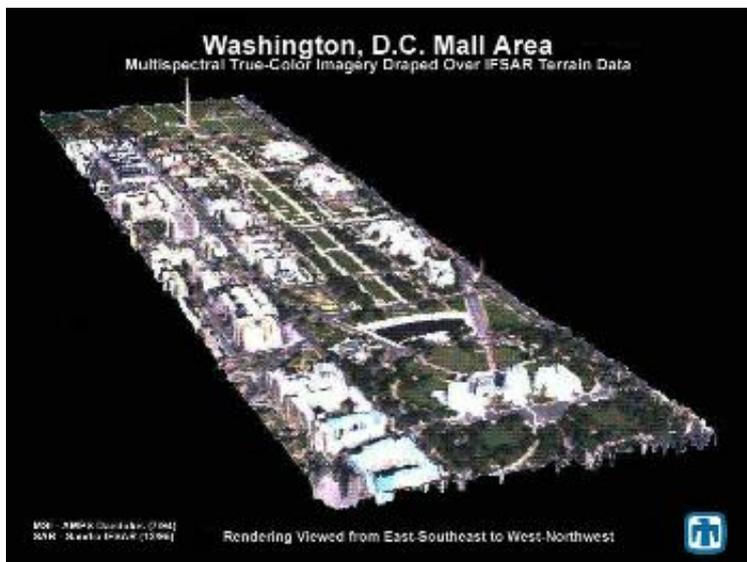
La manière de traiter les différents équipements doit se donner comme objectif la flexibilité la complémentarité

et la synergie qui sont trois valeurs essentielles du développement durable. Développement du savoir, centre d'échange et de convergence, foyer de culture orienté en particulier vers les domaines de l'histoire ancienne et contemporaine, lieux de loisirs et d'attraction touristique respectueuse de l'environnement tel est la nature des installations qui peuvent trouver dans le Bou Regreg un secteur idéal d'implantation.

## Les éléments structurants d'un programme de développement

### La vallée devient Parc

Quelque soit le modèle de développement retenu, la proposition d'un **Parc** dans la vallée du Bou Regreg tient une place centrale comme lieu de localisation d'équipements de nature et d'importance nationale et internationale. Ce Parc, devrait dans l'idée du panel, devenir aussi connu et fameux que par exemple Central Park à New York. La qualité du site du Bou Regreg, son caractère unique, rend réaliste pareille idée. Le Panel estime que la reconnaissance internationale de ce projet est liée à plusieurs éléments.



La première mesure est un classement de ce Parc comme 'International Heritage Park' et la mise en place une cellule de gestion afin de garantir et de maintenir le projet à son plus haut niveau de développement. Ce groupe de gestion aura sa tâche facilitée par :

- une source régulière de revenus constituée par une taxe spéciale levée sur les différents équipements qui trouveraient place dans le parc;
- une équipe permanente responsable de l'ensemble de la gestion, y compris une unité de surveillance sur le modèle de gardes forestiers pour surveiller le site, aider les visiteurs du parc et assister les résidents;
- l'affectation à cette cellule de gestion de la conservation des murs des médinas et des monuments historiques proches;
- une interprétation active dans le bâti de l'histoire, du paysage, de l'écologie et des cultures de la vallée;
- assurer la propreté et la sécurité dans le parc, pouvoir le traverser sans problèmes à tous moments;
- la création de cheminements piétonniers et d'aires de détente et de loisirs;

- la surveillance en continue des niveaux de pollution et des eaux sur l'étendue de la vallée;
- la mise en valeur du patrimoine floral, de la faune et de l'archéologie de la zone.



En faisant ces propositions le Panel fait écho à plusieurs exemples étrangers qui peuvent servir de références (benchmarking) au projet; en particulier au cas de Philadelphie aux Etats Unis qui a créé un parc national en plein centre ville. Fondé à partir du thème de l'Indépendance américaine (proclamée dans cette ville) et de l'adoption de la constitution nationale, il comporte une série de bâtiments historiques tels que le premier parlement américain, la maison de Benjamin Franklin, la cloche de la Liberté - Liberty Bell - et d'autre bâtiments plus ou moins anciens ou à l'ancienne – auberges, boutiques, etc. et un espace naturel le long de la rivière. En veillant à l'entretien et à la sécurité des lieux cette ville de tradition industrielle a réussi à attirer un très grand nombre de visiteurs tant nationaux qu'étrangers.

Dans le Parc du Bou Regreg sont concentrés plusieurs équipements ayant en commun des fonctions internationales.

### **Le centre Al Quods – Centre international pour la résolution des conflits**

Ce centre de nature internationale – par son objet, sa qualité et son mode de fonctionnement – est le grand projet qui place le projet de parc, et la vallée au plan international. Lieu de recherche et d'études il est aussi lieu de rencontres et de visites pour tous.

L'histoire diplomatique du Maroc a suffisamment montré la place importante que le pays tient dans les affaires internationales dans la région et au delà. Le caractère propre de la société marocaine justifie les efforts de médiation et les initiatives diplomatiques que le pays peut prendre dans de nombreux conflits internationaux. Un centre international pour la résolution des conflits apporte une dimension supplémentaire au rôle international du Maroc dans la région et dans le monde.

Enfin ce "centre" donne un lieu de prestige au comité "Al Quods" que préside le Maroc.

Le panel envisage ce Centre Al Quods, comme la fusion de deux modèles: d'une part Chattam House à Londres pour ce qui est recherches, études, réflexions et ouvertures diplomatiques; d'autre part l'Institut du monde arabe (IMA) à Paris pour qui est de la partie exposition, rencontres culturelles et mode de gestion (pluralité d'actionnaires nationaux).

Plusieurs sites dans la vallée du Bou Regreg permettent de donner à ce centre toute la discrétion qu'il requiert.

Le centre *Al Quods* peut être complété par deux autres fonctions:

Un centre d'interprétation culturelle

Un centre diplomatique



#### **Centre d'interprétation culturelle**

La fréquentation du centre par des visiteurs est assurée par la création dans son enceinte d'un centre d'interprétation des cultures arabo-andalouses : Un centre d'interprétation est un moyen contemporain mis en œuvre pour faciliter la compréhension d'un site historique, naturel, urbain ou culturel. Il s'agit d'une forme de muséographie

intégrant dans un espace adapté toutes les technologies modernes rendant vivante cette approche. Il s'adresse à tout public; il doit permettre à chacun de mieux appréhender un site ou une histoire locale en fonction du temps disponible, de son degré de connaissance et de curiosité. Il s'agit d'un espace modulable (300 à 1000 m<sup>2</sup>). Le centre d'interprétation réunit différents éléments :

- des pièces de musées servant à mettre en valeur le contenu d'un site: statues, ornements, documents écrits, souvenirs divers,
- des bornes interactives permettant d'avoir accès au maximum d'information en fonction du degré de détail souhaité,
- des présentations audiovisuelles ou d'images virtuelles, permettant d'appréhender au mieux un site ou une histoire dans leurs différentes dimensions,
- des diaporamas ou panneaux explicatifs,
- le cas échéant des maquettes..

#### **Centre diplomatique**

Ce "Centre de résolution de conflits" vient renforcer le rôle de Rabat comme capitale diplomatique offrant soit aux autorités nationale un lieu d'accueil pour les délégations étrangères, soit aux missions diplomatiques la possibilité d'utiliser le "centre" comme un club.

### **"World Trade Centre University" pour les économies africaines et arabes**

La proposition est de créer un centre avancé de formation au commerce international, fondé sur l'expérience des "World Trade Centre University" avec pour objectif de promouvoir les relations commerciales entre économies africaines et arabes. Avec ce centre de formation le Maroc prend l'initiative de promouvoir les savoirs et les pratiques en matière de commerce international au bénéfice d'économies régionales dont l'avenir économique dépend de la formation de leurs élites aux métiers de l'échange international. Cette Université indépendante, financée par des ressources privées, distincte du système d'enseignement supérieur national, peut devenir le centre de formation de haut niveau des futures élites économiques et commerciales du continent et de la région – la grande école internationale de commerce égalant les expériences européennes – suisses, anglaises ou françaises.

L'Université WTC peut démarrer avec 4 étudiants en provenance de chacun des 50 pays africains et arabes, pour une formation de 2 ans en anglais. L'Université fonctionne sur le mode d'un internat comme les collèges anglo-saxons – renouant avec la tradition des médersas musulmanes. Le corps

enseignant provient des autres WTC University notamment Palm Springs aux Etats Unis et des grandes écoles de commerce européennes. Le programme de formation couvre l'ensemble des domaines du commerce international (*International trade, Finance, Logistics, Tariffs, Political negotiations, Insurance, Counterpart trade, Trade card*).

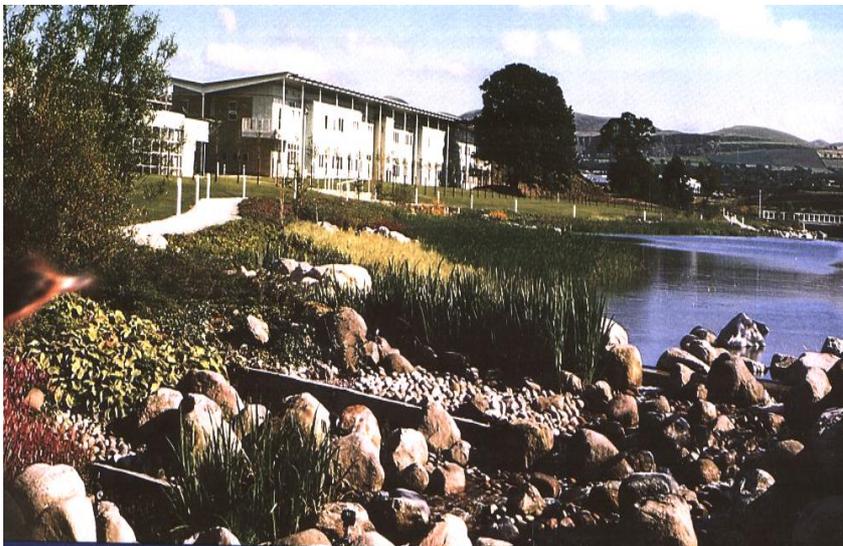
Le centre WTC doit avoir une capacité d'hébergement de 600 étudiants, 50 professeurs en résidence ou "visiting", une dizaine de salles de cours, un grand amphi, une grande salle pour évènements, plus les équipements traditionnels tels que bibliothèque, salles à manger, salles de culte, salles informatiques, etc. Le style envisagé pour ce collège est celui de petites unités réparties sur un campus rappelant la disposition des médersas dans une médina.

### **Centre des conférences internationales**

Il s'agit en fait d'un lieu pour accueillir les délégations étrangères; un "caravansérail" de très haut niveau pour l'accueil des dignitaires étrangers et de personnalités diverses. Le panel envisage un ensemble bâti dans le grand style mauresque pour des réceptions officielles du gouvernement ou du Palais. L'idée est de limiter les dérangements provoqués dans les bâtiments ministériels et administratifs par les visites officielles et de concentrer ces fonctions protocolaires dans un seul lieu.

### **Centre international de tourisme**

Cet "International Tourism Centre" est composé d'équipements qui viennent en appui aux autres fonctions internationales du Parc et reste ouvert à la demande locale; le Panel envisage ce centre avec des fonctions commerciales et servant de "pont" entre les deux municipalités. Ce centre peut comporter :



- plusieurs hôtels pour les besoins de logement des utilisateurs et visiteurs des autres fonctions du Parc; ces hôtels, dans un style incorporant largement des éléments architecturaux traditionnels marocains, venant compléter la gamme des hôtels touristiques de Rabat. Le panel souligne à ce propos

l'importance de trouver ou de retrouver dans toutes les constructions publiques, notamment celles destinées à la consommation touristique, des formes culturelles fortement connotées; l'Espagne – avec ses Paradors- et le Portugal – avec ses Pousadas – ont su exploiter leur patrimoine architectural médiéval ou classique, souvent d'origine arabo-andalouse. Profitant de la mode des hôtels de charme et des chambres d'hôtes (Riads), le Maroc pourrait s'engager à fond dans la construction d'hôtels de ce type. Cette démarche pourrait être étendue à la réhabilitation des médinas.

- une école hôtelière tirant avantage de la présence de la gamme d'hôtels à proximité.
- un centre commercial et d'artisanat.

### **Centre national d'excellence sportive**

L'idée est de rassembler sur un même lieu les directions techniques de divers sports. Ces équipements associant sport et médecine, centre de tests physiques et biologiques, les pépinières de futurs sportifs, les centres d'entraînement et de formation des arbitres, des entraîneurs, des dirigeants sportifs. Les installations sportives de plein air seraient ouvertes aux besoins de détente des habitants de la région et aux nécessités scolaires des deux villes. Le financement de ce centre pourrait venir en grande partie d'un sponsoring commercial.

### **Centre national d'information économique**

Les autorités gouvernementales ont besoin d'une source centrale d'information économique – rôle de l'institut national de la statistique et des services du plan – mais d'autres services contribuent à la production d'une information économique. L'idée est de regrouper la plupart des producteurs d'information de cette nature autour d'équipements communs. La Chambre de Commerce du Maroc et les diverses représentations des chambres de commerce étrangères ou les services commerciaux bilatéraux (Egypt/Moroccan Chamber, US/Morocco Chamber, etc.) pourraient être localisées sur ce site. Les espaces disponibles pourraient être proposés aux grandes représentations commerciales étrangères : Commission européenne, JETRO (Japon), CCPIT (Chine), SAFTA (Afrique du Sud). La même offre pourrait être faite aux bibliothèques et centres culturels étrangers : Goethe Institute, British Council, Alliance Française, King Fahd University, etc.

Une liaison technique peut être trouvée avec l'Université de Commerce international : chercheurs, formateurs, conseils, bibliothèques, etc.

Un certain nombre de projets d'équipements publics en cours dans les communes de Rabat ou de Salé (bibliothèque publique ou autres) devraient être de préférence localisés et concentrés sur le Bou Regreg pour renforcer l'effet de levier de l'investissement public destiné à attirer l'investissement privé. Le deuxième avantage d'une telle décision serait de renforcer l'esprit d'agglomération.

## Les contraintes d'un développement durable

### La protection et la mise en valeur du parc de la Vallée

L'environnement de Bou Regreg, formé d'un ensemble urbain/rural, compose un paysage d'une qualité exceptionnelle caractérisé par le lit sinueux de la rivière, mais aussi par les deux médinas de Rabat et Salé, le Chellah de Rabat, une série de monuments historiques ainsi qu'une vallée agricole en arrière plan. Cet environnement est fortement perturbé et le paysage se dégrade progressivement.

A proximité de l'embouchure, on observe une série de phénomènes inquiétants:

- l'urbanisation des rives ;
- la dégradation progressive de certains monuments historiques
- l'ensablement et l'envasement de la rivière
- plusieurs émissaires d'eaux usées provenant de Rabat et de Salé qui entraînent une forte pollution

Dans la section centrale, entre les ponts de franchissement, l'intégrité de la vallée est aussi perturbée par les remblais sauvages aux abords des zones urbanisées. Ces remblais affectent les flancs de la vallée, créant des zones de sols instables et des dépotoirs informels.

Dans la section du plateau d'Akrach et du barrage, l'absence de débit du barrage affecte tant la rivière, qui est fortement polluée que la vallée, dont les zones agricoles semblent peu exploitées et peu productives

#### Recommandations

- Protéger l'ensemble de la vallée en créant le parc national de la vallée de Bou Regreg avec des pouvoirs sur toute la zone concernée et certains pouvoirs sur les zones adjacents
- Restaurer l'écosystème humide de la rivière et trouver un équilibre hydrologique entre le bras de mer et la rivière
- Mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires pour stopper les remblais et dépotoirs informels sur les flancs de la vallée

### Les bidonvilles d'Akrach

Les bidonvilles du plateau d'Akrach forment un environnement particulièrement insalubre pour leurs habitants et son menacés par les risques d'affaissement de terrain de la décharge voisine d'Akrach, les eaux de surface qui l'encerclent et (probablement ) les lixiviats provenant de la décharge.

#### Recommandations

- Relocaliser à très court terme les habitants du bidonville d'Akrach
- Envisager pour ces habitants la création d'emplois dans la nature de recyclage pour ces habitants dans le futur site d'enfouissement sanitaire de Oum Azza

---

## Le système hydrologique

Le système hydrologique "naturel" de la vallée est fortement perturbé par les effets de la sécheresse qui perdure au Maroc, mais aussi par la gestion du barrage en amont. Le barrage a toutefois permis de régulariser les crues qui ont historiquement causé des inondations aux abords des villes - jumelles.

Parmi les nombreuses incidences du barrage sur la vallée, on retiendra les suivantes :

- le débit d'eau douce très faible de la rivière qui n'est plus alimentée en amont depuis la construction du barrage
- les lâchées fréquentes d'eau vaseuse aux fins du curage du bassin du barrage
- L'envasement de la rivière, probablement causé par les lâchées du barrage
- La transformation de la rivière en bras de mer, causant une salinisation de son environnement
- Les risques d'inondation liés à la nature mais aussi à la gestion du barrage qui atteint parfois le niveau critique

Quant à la mer, celle-ci affecte aussi la rivière puisque les marées atteignent aujourd'hui la limite du plateau d'Akrach.

- Curetage partiel des eaux polluées de la rivière à chaque marée (incidence positive)
- Ensablement graduel de l'embouchure nécessitant un dragage permanent. Cet ensablement est probablement attribuable en partie à la proximité des brise-lames qui ont pour effet de retenir le sable amené par la marée

### Recommandations

- Recréer un système hydrologique en trois sections :
  - o Le bras de mer et sa zone maritime
  - o La zone de transition
  - o La rivière d'eau douce et sa zone agricole
- Planter toutes les mesures pour une gestion coordonnée du système hydrologique prévoyant notamment une coordination des autorités du parc de la vallée avec celles du barrage
- Prévoir deux ouvrages de retenue afin de séparer les trois zones hydrologiques
- Allouer un débit sanitaire suffisant à partir du barrage pour permettre l'écoulement normal des eaux et l'irrigation des terres agricoles et établir un mécanisme continu de concertation avec les autorités du barrage
- Remplacer les brise-lames actuels par des brise-lames plus éloignés de l'embouchure et orientés autrement, pouvant être utilisés pour la promenade et comme quai (potentiel de marina)
- Imposer des contraintes réglementaires au développement dans le lit de la rivière en fonction des contraintes de la zone inondable et soumettre tout projet dérogeant à des études hydrologiques poussées.

### L'assainissement des eaux

La majorité des émissaires d'eaux usées des villes de Rabat et Salé aboutissent dans le Bou Regreg, soit plus de 19 émissaires. Une importante pollution en découle, de même que des odeurs nauséabondes.

Cette section de la rivière est utilisée par les habitants pour la pêche, la baignade et les activités nautiques. Les risques de contamination bactériologiques affectent certainement les baigneurs, mais aussi les poissons (une espèce est disparue récemment).

Par ailleurs, le lit de la rivière est inondable, il se situe sous le niveau des collecteurs prévus par le réseau REDAL ;

Toute construction dans cette zone devrait donc faire l'objet d'une attention particulière car les eaux usées domestiques devraient être pompées et relevées pour atteindre le niveau des collecteurs. Or,



les stations de pompage sont sujettes à des ruptures mécaniques et à des pannes d'électricité et paraissent peu fiables dans le contexte de Rabat. (les deux stations de pompage de Rabat tombent régulièrement en panne).

Enfin, on observe que les administrations locales n'ont pris aucune mesure particulière de conservation et que l'état des fuites dans le réseau de distribution n'est pas connu.

### Recommandations

- Accélérer les travaux du réseau REDAL afin de permettre des activités récréatives et la pêche, sans risques pour la population
- Promouvoir une stratégie de conservation de l'eau pour l'ensemble de l'agglomération
- Limiter l'urbanisation des terrains à développer dans les zones inondables et les secteurs sous le niveau des collecteurs d'égout prévus dans le cadre de REDAL
- Implanter un cadre réglementaire particulier, comprenant des études hydrologiques et d'assainissement pour chaque projet dérogatoire.

### La gestion des déchets

La vallée se caractérise par la présence de nombreuses décharges "spontanées" et illégales et trois décharges publiques, soit deux décharges privées, les sites Oulja I et Oulja II, ainsi qu'une décharge publique dont la situation se régularise actuellement, la décharge d'Akrach.



Les incidences environnementales sont multiples

- insalubrité
- lixiviats
- risques d'affaissement de terrains
- odeurs nauséabondes.

Il est donc urgent de régulariser la situation :

### Recommandations

- Implanter le site d'enfouissement sanitaire Oum Azza le plus rapidement possible
- Fermer les trois sites le plus rapidement possible, les mettre aux normes afin de sécuriser le terrain et capter les lixiviats et les traiter
- Débuter l'implantation graduelle de programmes de recyclage en séparant la collecte et la disposition des matériaux secs (matériaux de construction, terre, etc.) de la collecte de déchets sanitaires

### Les monuments historiques

Plusieurs monuments historiques subissent une détérioration accélérée et aucune autorité ne semble être en mesure de veiller de près sur ces monuments. Or ceux-ci représentent un patrimoine national exceptionnel et sont irremplaçables. Enfin, ces monuments constituent de formidables attraits touristiques mais leur état actuel peut porter à critique.

### Recommandations

- Prendre toutes les mesures administratives et financières pour restaurer et entretenir les monuments historiques de Rabat/Salé
- Prendre des mesures urgentes afin de protéger les fortifications de la médina de Salé et de stopper le vandalisme

### Le transport

Malgré un fonctionnement généralement efficace des réseaux routiers et de transport collectif, les réseaux aux environs de la rivière se caractérisent par certains problèmes particuliers

- Congestion récurrente à l'heure de pointe sur les ponts Moulay Hassan et El Fida (3 à 9 minutes d'attente) : cette congestion n'est pas causée par la capacité des ponts mais plutôt par les conflits véhicules/piétons et par les carrefours en tête du pont qui souffrent d'un aménagement déficient et qui causent des "nœuds" de circulation. La capacité résiduelle du pont Mohamed V atteint 30-40 % à l'heure de pointe. Il est ainsi possible d'envisager des mesures d'accès au pont Mohamed V afin de soulager les autres ponts à l'heure de pointe.



L'agglomération pourrait connaître au cours des 15 prochaines années une importante croissance de sa population. Dans ce contexte le système actuel de circulation et de franchissement pourrait connaître une saturation. Cette saturation sera d'autant plus rapide que les mouvements domicile -travail se fait majoritairement de Salé vers Rabat et que cette tendance s'accroît. C'est pourquoi certaines mesures s'imposent afin d'améliorer la situation actuelle

### Recommandations

- Créer d'importantes zones d'emplois à Salé afin de rééquilibrer les mouvements pendulaires domicile-travail/dans les deux directions
- Accorder une priorité à l'amélioration du réseau de bus et aux mesures préférentielles sur le réseau routier et les ponts

- Réaménager les carrefours en tête du pont afin d'améliorer la sécurité et la fluidité de la circulation
- Créer un pont entre les deux médinas réservées aux piétons et aux vélos



- Etudier l'implantation d'un système de transport collectif (train léger) afin de relier efficacement les principaux axes des villes jumelles

5



- Implanter des réseaux piétonnier et cyclable reliant les médinas, le Chellah, les principaux monuments historiques et la rivière et raccorder ces réseaux au pont proposé pour les piétons entre les deux médinas.

## Données financières et économiques

Les orientations développées ci-dessus font apparaître des investissements lourds en face desquels on peut identifier des recettes, qu'elles proviennent du secteur public ou du secteur privé.

### Investissements à financer

#### Investissements de base, qui conditionnent le projet

D'abord les investissements de base, sans lesquels le projet ne peut se faire :

- Etudes : études techniques et urbanistiques, études de marketing, de faisabilité...
- Achat des terrains
- Dépollution du site : nettoyage ou traitement des décharges, collecte et traitement des eaux usées polluant le site
- Travaux hydrauliques : stabilisation des berges, régulation du fleuve, dispositifs anti-crues (remblais ou digues)
- Aménagement de l'embouchure du fleuve : création du port de plaisance, dispositifs contre l'envasement du fleuve (ce dernier point nécessite une étude hydraulique approfondie avec modélisation)
- Résorption de l'habitat insalubre : relogement des habitants et résorption des bidonvilles
- Paysagement et aménagement des carrières
- Réalisation des infrastructures : routes, assainissement, eau potable, éclairage public, téléphonie, électricité, éventuellement réseau à haut débit (fibre optique)
- Aménagement et amélioration des plages
- Liens entre les deux rives (ponts, passerelles...) et en particulier entre les deux médinas

Les études en notre possession ne permettent pas à ce stade de chiffrer ces investissements.

En revanche, on sait d'ores et déjà que :

- Il s'agit d'investissements lourds
- Il convient de les réaliser dès le début du projet, pour la plupart. En effet, la dépollution du site, les travaux hydrauliques, la résorption de l'habitat insalubre, sont indispensables au lancement de l'opération, pour des raisons techniques mais aussi pour des questions d'image et de marketing du site. Seuls les infrastructures courantes et les remblais peuvent au moins partiellement se réaliser au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Dans le contexte d'un développement touristique la dépollution du site constitue un préalable et non un aboutissement.

---

Nous sommes donc face à une grande opération d'aménagement, avec des investissements lourds à supporter dès le début de l'opération.

### **Investissements dans des projets particuliers**

Un certain nombre de projets nécessitent un financement spécifique, tels que :

- le "Centre international"
- les équipements sportifs

Ces projets ne peuvent être entièrement financés par le secteur privé, et nécessitent un financement public. Néanmoins, leur caractère ponctuel fait que leur programme, leur dimension et leur coût peuvent être ajustés aux capacités financières, et que leur réalisation dans le temps peut se différer en fonction des sources de financement.

En revanche, contrairement aux investissements privés, ces projets ne peuvent contribuer au financement des terrains et des infrastructures.

### **Investissements privés**

S'ajoutent les investissements privés qui peuvent trouver leur propre financement et contribuer au financement des terrains et des infrastructures.

## **Sources de financement**

### **Financements privés**

- Développements touristiques (hôtels, boutiques, restaurants)
- Logements
- Centres de recherche
- Ecoles

La vente des terrains équipés aux investisseurs de ces projets contribue au financement des infrastructures. A titre indicatif, 600 000 m<sup>2</sup> de plancher à 2000 DH m<sup>2</sup> permettent de financer 1200 MDH d'investissement.

### **Financements publics**

Il est vraisemblable que le financement privé ne suffise pas à l'ensemble du projet. Il convient donc de lever des fonds publics, soit pour financer les investissements "de base", soit pour financer des équipements spécifiques comme l'Institut arabo-africain par exemple.

Les sources de financement évoquées à ce stade sont les suivantes :

- Etat Marocain
- Banque Mondiale
- Union Européenne
- Fonds Arabe de Développement
- Prêts de la CDG en tant que partenaire de l'aménagement.

## Stratégie financière et critères opérationnels

Le passage à la réalisation du projet suppose la mise en place d'une organisation capable de :

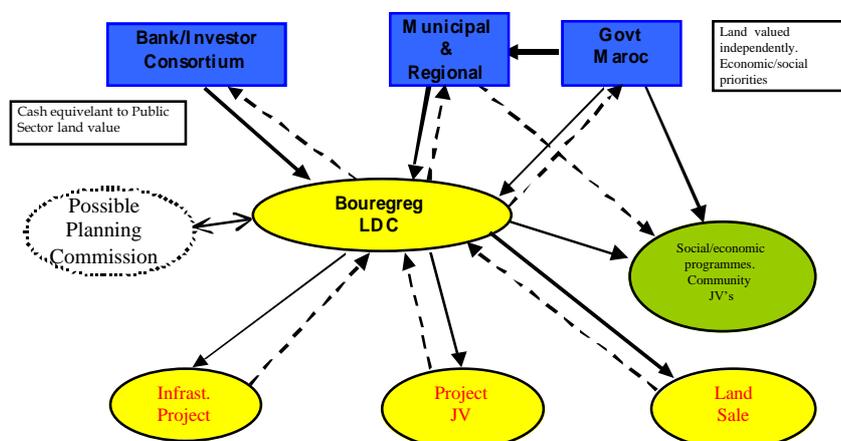
- Faire face aux coûts d'investissement du projet.
- Coordonner l'ensemble des actions sur le site, et en particulier les actions publiques externes au site, mais qui influent sur son développement, comme les infrastructures de transport et d'assainissement de Rabat-Salé, la régulation du fleuve, etc...
- Mettre en œuvre le projet dans toutes ses dimensions techniques et financières, mais aussi administratives, commerciales, etc.

### Organisation proposée

A ce stade, il n'est pas suffisant de mettre ensemble les bonnes volontés des administrations et de les coordonner. Il faut un organisme entièrement dédié à la réalisation du projet.

Les investissements en jeu ne permettent sans doute un financement de cet organisme sur fonds publics uniquement. A l'inverse, le retour sur investissement est trop faible, au moins au début, et la durée du projet est trop longue, pour qu'un tel organisme soit purement privé. De plus, le caractère d'intérêt national du projet et son importance pour le pays nécessite que le secteur public soit à la tête du projet.

## Organigramme de l'aménageur



Il est donc proposé un organisme aménageur contrôlé par le secteur public, mais auquel serait associé le secteur privé.

Cet aménageur sera unique pour l'ensemble du territoire du Bou Regreg, afin d'assurer la cohérence du projet au cours de son histoire.

Ce modèle de l'aménageur unique, porteur du projet s'inspire de modèles qui ont prouvé leur efficacité, tels que :

- Les London Docklands
- Les villes nouvelles et les grandes opérations d'urbanisme en France
- Le projet Solidere à Beyrouth
- Le Quartier international de Montréal

### **Caractéristiques d'organisation**

- L'aménageur sera propriétaire des terrains : la conduite du projet sur le long terme suppose la maîtrise des terrains. De plus, il importe que les plus-values futures dues aux investissements réalisés par l'aménageur reviennent à l'aménageur, afin précisément de payer ces investissements. Il convient d'éviter l'enrichissement sans cause des propriétaires, qui rend souvent impossible le financement des grandes opérations d'aménagement.  
Dans la pratique, le secteur public dotera l'aménageur des terrains dont il est propriétaire. Pour les terrains privés, on peut opter pour l'expropriation (sur le modèle des villes nouvelles françaises) ou pour le transfert des terrains à l'aménageur, avec attribution d'actions aux propriétaires (sur le modèle de Solidere)
- L'aménageur aura autorité pour préparer les plans d'aménagement, orienter les projets d'infrastructure qui concernent la vallée. Il importe que les plans soient faits en tenant compte de l'ensemble des caractéristiques du projet, et notamment de son marketing. Seul l'aménageur est à même de faire cette synthèse.  
De même, il importe de mettre fin aux préjudices subis par la vallée du fait d'actions non coordonnées (pollutions, infrastructures de transport)
- L'Etat reste pilote des décisions de planification : s'agissant d'une opération d'intérêt national, c'est à l'Etat d'approuver les plans d'aménagement et de délivrer les permis de construire, après avis des municipalités. Ceci peut se faire au travers d'une commission de planification ad hoc, placée sous l'autorité de l'Etat.  
Une autre solution étant que l'aménageur ait ce pouvoir et rende compte directement au gouvernement.  
Dans ce cas de figure, il importe que l'aménageur ait le soutien politiques nécessaire pour faire aboutir le projet malgré les obstacles qui pourront se présenter.

### **Rôle de l'aménageur**

L'aménageur :

- Etablit les plans d'aménagement
- Pilote l'ensemble du projet
- Se rend propriétaire des terrains
- Réalise les infrastructures et prépare les terrains (dépollution, mise hors d'eau, etc...)
- Assure la promotion et le marketing du projet

- Recherche les investisseurs
- Vent les terrains aménagés
- Eventuellement promeut des projets en prenant des participations dans des projets de promotion.
- Ce point est à examiner de plus près, afin d'éviter une concurrence avec le secteur privé sur tous les projets. Mais il est tout à fait justifié pour convaincre le secteur privé d'investir dans les projets clefs pour la réussite du développement.
- Donne aux terrains une plus-value à long terme, permettant de récupérer son investissement initial.

#### **Organisation de la maîtrise d'ouvrage.**

Parce qu'il est situé dans la Capitale, parce qu'il s'agit d'un projet national, il est d'abord un Projet Royal. La maîtrise d'ouvrage devra donc intégrer cette exigence qui est en même temps la chance du projet. Autour du représentant du Roi, un *Comité de Pilotage* réunira les différents acteurs concernés: Ministères, Collectivités locales, acteurs économiques, représentants des associations etc.

#### **Organisation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.**

La maîtrise d'ouvrage doit pouvoir déléguer les travaux nécessaires à la conduite du Projet à une équipe restreinte de très haut niveau ayant la confiance des différents partenaires et capable de s'appuyer sur toutes les compétences existantes dans les différentes administrations ou organismes publics ou privés en tant que de besoins. L'assistance à maîtrise d'ouvrage préparera les décisions du *Comité de Pilotage* et en suivra l'exécution pour le compte de la maîtrise d'ouvrage.

#### **Aspects financiers**

Choix et organisation de la maîtrise d'œuvre d'ensemble, des différentes maîtrises d'œuvre et coordination entre elles

### **Rentabilité**

Les possibilités de plus-value sont réelles, du fait de la situation du site et de la qualité du projet. Néanmoins, le taux de rentabilité interne du projet risque d'être inférieur à celui qu'espèrent normalement des investisseurs.

Pour motiver les investisseurs privés qui participent au financement de l'aménageur, possibilité doit leur être offerte d'investir directement dans des projets de promotion immobilière inclus dans le projet (voir diagramme d'investissement). Le choix des investisseurs découle directement des orientations d'aménagement. L'investissement dans de grands projets économiques ne nécessite pas les mêmes compétences que l'investissement résidentiel standard.

### **Mise en œuvre de la stratégie financière**

Il importe que la conduite des études du projet, qui conduiront à sa faisabilité, soit confiée dès maintenant à l'aménageur.

Pour guider les bureaux d'études, seul l'aménageur en charge du développement futur du projet est légitime. Il est donc proposé de mettre en place dès maintenant le noyau qui constituera le futur aménageur sous forme par exemple d'une mission d'études.

Ces études conduiront à :

- un concept d'aménagement
- une estimation des coûts et recettes
- une étude de faisabilité
- un business plan – plan d'affaires

Le plan d'affaires sera global, intégrant l'ensemble des projets d'aménagement et de promotion, pour juger de la rentabilité globale du projet. Il débouchera ensuite sur un business plan de l'aménageur, les projets de promotion étant considérés comme indépendants. Ceci permettra de juger de la rentabilité de l'opération d'aménagement, et de préciser le montage de l'opération.

Sur ces principes, s'exécutera la recherche de fonds publics et privés.

C'est sur la base de cet exercice que la décision de faire pourra être prise, et que la société d'aménagement pourra être créée.

## **Annexe 1 : les entretiens**

Le Panel a reçu des informations des responsables des études techniques suivantes:

Le groupe de travail pour le Bou Regreg

L'Agence urbaine de Rabat-Salé

Le groupe technique pour les études d'environnement

Le groupe technique pour les études d'hydrologie

Le groupe technique pour les études d'assainissement solide

Le groupe technique pour les études de transport

Le groupe technique pour les études d'assainissement liquide

- SEGU : Mustapha BRAKEZ, Coordonnateur du projet
- CADET International : Alain WICKER, Chef de projet
- SETEC International : M. ZORPI, Chef de projet « décharges »

Le collectif d'architectes et d'urbanistes CONFLUENCES

## Annexe 2 : réponses à des questions récurrentes

Question au panel de l'INTA : Vous présentez un espace vert dans la vallée. Suggérez-vous d'interdire le développement immobilier dans la vallée? Mais où allons nous trouver l'espace pour gérer la croissance au cours des 25 prochaines années?

Réponse : L'agglomération possède assez de réserves foncières à l'extérieur de la vallée pour accueillir une importante croissance économique et démographique. Ainsi l'urbanisation dans la Grande Vallée doit se limiter à des fonctions stratégiques.

L'exercice de l'INTA ne vise pas à tracer la limite du parc de la Grande Vallée mais plutôt à mettre en valeur le patrimoine naturel exceptionnel de la Vallée. Ce patrimoine comprend aussi le lit de la rivière ainsi que les flancs de la Vallée et le plateau d'Akrach. Dans ce contexte, le développement de la Vallée doit être stratégique afin que la communauté profite au maximum des retombées économiques et sociales de cet environnement exceptionnel.

Par ailleurs, les équipements à caractère international pourraient être implantés dans le grand terrain vacant de la Médina de Salé, qui présente un site imposant par sa forme et son encadrement historique et maritime.

Si les autorités épousent la proposition de la Grande Allée, elles devront alors accorder une attention particulière à l'intégration de tout projet à cette trame paysagère. Enfin, tout projet immobilier dans la grande Vallée sera soumis à des études de sol, d'hydrologie et d'assainissement des eaux.

Question : Vous proposez un geste structurant très formel dans un grand espace naturel à protéger. S'agit-il d'une provocation ou d'une première brèche importante dans l'aire protégée?

Réponse : Ce geste de la Grande Allée traduit et affirme l'importance de la capitale du Maroc. Il juxtapose une trame humaine sur un grand espace naturel et laisse toute discrétion aux concepteurs pour traduire cette grande allée par un traitement approprié.

Question : Vous proposez la création de grands corridors verts reliant la Vallée aux quartiers de Rabat et Salé. Suggérez-vous donc de créer de nouvelles routes.

Réponse : Notre approche vise plutôt à embellir de grands boulevards existants par des plantations. Cette approche est évidemment inspirée par le «couloir vert de Rabat».

## **Annexe 3 : Esquisses d'aménagement <sup>3</sup>**

The starting point.... The Conceptual launch.... The open-ended unravelling of thought and opportunity...

Bouregreg is simply exceptional. It is unique in the way it currently separates the two cities physically and in terms of community activities. But that separation can be transformed into a totally remarkable fusion, re-expressed into a unique singular city form. The centre-point, the focus, the statement that is the river itself, its constant flow of life into and out of the city, this ability to harness the might of nature. The Atlantic Ocean, the inland mountain, pulled inwards and powered outwards.

The 'Vision' naturally looks upwards to the national Capital City, to the International Water City whilst constantly replenishing its historic roots. The river and its plain are both open-ended and focussed. The light constantly shortens and lengthens the view, changing the nature of the relationship. It invites scale of thought and statement, whilst always being conscious of the detail. It thrives on singular statements whilst always searching for their relationship and the inter-play and contrasting statement.

### **The Vision Statement**

The Bouregreg Valley is a totally staggering location. The vision will unveil this to provide the centre-point of all aspirations and dreams. It is already endowed, indeed crowned, by an astonishing physical array of historic walls, buildings, spaces and remains that reach outward to the Atlantic in both a repelling and receiving mode. Inwards they are the arms and the history of the place, stretching out to enclose and protect the valley. They seem to be extended and supported by the cliff sides of the valley keeping in place the cities of Rabat and Salé whilst adding to the impact of the river as it reaches out adding new dimensions to its relationship to the land and the plateau above it.

It proclaims with total self-belief, it asserts with total realism, the thoughts that it has about its self .

- the valley was, and is, the "Garden of Eden" ready to be re-clothed with its original trees, vegetation and colour;
- it proclaims the African City of the Third Millennium, able to state and reflect a major re-statement of the African Culture and place; and, in its immediate context, is to re-express the twin-souls of Rabat and Salé
- Its single heart is that of a Water City of a totally historic, national and international dimension.

In terms of external development perspective, there is no need for hesitancy.... There is no need for doubt.... The simple painting of the aspirations pronounces the real vision.

---

<sup>3</sup> texte et dessins de Reg Ward présentés dans leur version originale

---

## Development Perspective

The development perspective must reach upwards unconstrained by the presently perceived constraints, the problems and limitations. The qualities of the location and the dreams that are open provide the answers to the problems and in turn provide a totally new context. The perspective must be based on the vision, fired by the determination to reach it. The perspective has to continually express the opportunities open. The context for resolving the perceived inhibitions to physical achievement is constant rethought.

One set of high aspirations is obvious, given the shape of the opportunities that are so clearly visible.

We have the arrival of the Atlantic into the mouth of the river, the opportunities defined by the land form, the reception of the estuary and the river valley up to the plateau area, the statements and belief of the inhabitants over 1000's of years, the historic remains the use of nature mastering the combined look outwards and inwards that provides the complete statement.

The waves having penetrated the landform and been received, are carried on by the river to it's immediate reception point. Tradition has seen this reception point, as the point where the inhabitants could harness and use the river; build, use and maintain the boats, assemble for travel, use the water as atmosphere of life – movement, meetings and trading. All the evidence of the historic scale and patterns of activity remain. The opportunity exists to re-establish the scale and pattern of past activity but set in a new market places.

The pattern of city life grew around this arrival and the people's assembly point. Rabat and Salé Medinas look down on this arrival point. People naturally lived and worked around these points that define the "Port area", the living, working and playing spaces. The activity shrank from penetrating up the river valley because of the constrained spaces and the experiences of flooding. The residents of Rabat and Salé had the privilege of being able to position themselves on the higher ground looking out to sea, down on to the harbour and across to the magnificent Bou Regreg River Valley and up to the inland hills. The two arrival areas remain the transient zones

The river then finds itself. It selects and changes its route over the width of the plain. It crosses the width of the valley to address the other determining factors, the river's inland origins, swinging outwards from it's narrow valley with the water streams tumbling down from the mountain. The river dominates. It dictates the shape and pattern of space. It respects and uses the underlying rock formations; the side slopes of the plateau on either side. The statement is completed with the commanding authority of time. As its own design, the river has masterly anticipated the current age when the people want to enter into its full enjoyment and to harness it, to make a statement that is World significant.

But the choices need to respect the age and absolute authority of the river. At every stage they must set out to increase the quality of its ambience. With its consent they should take full advantage of its context. They should retain the river as the centre point of the total city. This is a common role for major rivers in major cities and towns around the world – But seldom in a modern age can it have existed in its own right as with the Bou Regreg. The mother is giving birth to a new Joint Capital City.

Finally, and as a wonderful counter-point to the rest of the river, the river commands the narrowing width of it's valley. It responds to the cliffs and slopes on either side. It enjoys the privacy and the close relationship. One needs to avoid intruding on that relationship.

Above, we have seen the river in five moods and frames. In three of the frames, the approach to presenting her present day picture is largely dictated by the river itself, and the historic development that has taken place naturally around her. How do we attempt to take full advantage of her presence i.e. ?

- The entry from the ocean and immediate estuary areas
- The arrival and reception point around the Port, the birthplace of the cities on either bank
- The linear relationship to its original valley; and
- As the natural centre-point to the new city.



central river Valley

The optimum use of the river as the centre-point of the new city appears straightforward. It involves a search for its greatest modes and moods. In the entry into the estuary, it involves finding and restating its full historic, cultural and social role. In relation to the original arrival point, the re-creation of the historic port, the re-establishment of the port facility as it originally was. It simply involves re-incorporating the land that has been released back from the river over time, making full use of this part of the river for boats and river activities. Upstream in its narrow channel and in its conversation with nature the attempt should be to create a linear park for the public to enjoy the dialogue between the river and the valley sides in quiet reflection and enjoyment outside the bustle of the city.. and then the

### **Development Vision: the Central River Valley**

The central valley is shaped by its nature and the development that has taken place over its past. The starting points are the slopes down from the plateaux on either side. Where they exist in their natural form they provide a superb backdrop. Their slopes and plateaux tops provide the opportunity for living, working and playing with full enjoyment of the view of the river valley without needing to intrude on to its valley floor. At the very emergence of the river from its initial city settings, there is an environmental crosspiece that is bold and good. There is a wonderful statement of three bridge-structures crossing the river. Before the dramatic change of the river's route across from the right to the left side of the valley, the river swings around the lime-stone base of the valley shielding it, enjoying its river's edges, the "wetlands" used by plants, fauna and birds. A natural "stage" is created, protected and presented by the river, with the opportunity to dress it with foliage fed by the river. At the very point that it crosses the valley towards the left bank, the river "sits" between two parallel side ramps of limestone. Having crossed the valley it beautifully meanders along the side of the plateau forming, leaving exceptionally positioned areas in environmental terms upwards towards the steep side slopes of the valley.

The "development vision" has to be registered as natural and possible in both position and form. It needs to respond to the overall alignment of the river: it should aim to take full advantage of the river in itself as it traces the great balanced "S" shape. It should aim to take full advantage of the

flat tops of the plateaux on either side to enclose and to enjoy the view of the river and the river's plain.

### **Creating the “Royal Water City”**

The new Capital City sets out to unite, fuse, re-state the present cities of Rabat and Sale. The government seeks to achieve this in a totally distinctive way that will make an international statement. That wholly remarkable statement is based on using the equally remarkable Bouregreg River Valley that presently ‘separates’ the two cities, but uniquely looks directly into each cities’ very hearts, provides joint enjoyment of each other and mutual self protection as the river dramatically enters from the Atlantic Ocean.

Other cities in the world have used magnificent open space and spatial gestures to adorn, give distinction to the built centrepiece of the city. There is no comparable situation to that of Rabat/Sale where an eco-environmental area almost the combined size of the central areas of both cities can be used to express the heart beat of the new single city, to project an incredible new face of the city to the world at large.

This new city presentation to the world has to reflect the feelings of its people, its very lifeblood, to be blessed and enshrined by its Royal Majesty. It has to be created out of its harmony of land and water, reflecting the movements of the water, its change of mood, the starting expressions of light, sun and fusion of colour.

Anyone looking down on the river immediately recognises the ‘command’ of the river; the cradle of rest it provides. In flood conditions it asserts its freedom from the land on which it rests. The only ‘external’ forces are the mountains and the plateaux commanding its sides upon which the present cities lie. Above the drama of the skies....

### **The River and its Valley**

Anyone experiencing the valley is immediately conscious of the river’s different modes and moods. The thrust of the river from the ocean into the city; the pride of its re-seeking the ocean to refresh itself. The river is in command, the people of the cities have welcomed the river’s arrival, its entry and leaving. They have shielded themselves against its raging thrusts. They have protected themselves against their foes who have set out to use the river’s entry to pierce the city’s hearts. They have given welcome and rest to those coming to the cities to trade, to create lasting friendships, to forge international relationships. All of this is reflected in the protected route into what, historically, was a pool of reflection, the arrival point, a haven, the meeting point of the people of Rabat and Sale. It has found natural expression in the Medinas either side; in the bridges joining both sides and in registering the departure of the river on its way up the valley and to its other source, the replenishment of the fresh water from the mountains.... Yet this moment of reflection, registering the cities and its people, the coming together of people... the desire to thrust out their arms towards the freedom and distinction of the valley – to seek their other roots in waiting to be fully expressed. The great circle of the man-made railway crossing the river says it all: it expresses the boundary of the harbour, the release of the river up-stream, it welcomes back the river refreshed by its travel up-stream.

Two powerful and totally contrasting, yet uniquely coming-together, modes and moods.

We halt on the threshold of the river’s journey. We can see the sidewalls of the valley... we can see the mountains that the river is setting out to reach.

We are taken aback by the scale and its beauty – the totally natural context, the supreme eco-environmental statement – the river, like us, cannot see ahead. Its route has been largely set by the topography and geological bed of the valley. It has been a life-long experience... It has taken full advantage of its natural course – introducing changes by erosion, the freeing up of alternative movements. The river stands back in reflection – it still enjoys its daily movements; the changes in light, shade, the warmth of the sun, the blessing of the fresh rainfall... The is an ever changing relationship with the sides of the valley with the river's subtle and major changes in direction... But there is tremendous comfort in the interfaces.

At times, the river flow seems to dissipate as it wonders whether it should take-over more land, or be content to leave the banks clothed with reeds and flowering plants. Its ease of movement around the initial sweeping curves does not seem to prepare it for the sudden crossing of the valley to the other side. At times the change is reluctant and the thrusting move forward is checked, but the crossing is made. Having made the crossing – the river is in a mood to play, enjoy itself – it swings to either side – building itself up, flexing itself to make the second re-crossing of the valley towards taking up the slightly daunting invitation to penetrate the narrow valley onwards its mountains, is source of added life... a different water body seemingly refreshing it from heaven. But there is a wonderful movement of reflection.. the river has safeguarded its own natural island.... It can flow around both sides off the island reflectively, caring for the new detachment and privacy. Ahead a more contained and buffeting experience as it feels the impact of mountain waters descending.

But we are in danger of only experiencing the river in following its course one way. What about the journey back to its source, the ocean, its point of refreshment and recovery? It would be easy to imagine the rainwater falling through space to the ground, forming pools, running down the unkindly rocky slopes into narrow stone and earth gullies... meeting up with companion streams... racing one another down the routes to the descending valley floor.... and then, in gay abandon, released into the wider valley with green side banks, trees and vegetation where the water can rest, take stock of its surroundings and then run on with increasing expectation... new experience after new experience... a restful excitement.

This time the island appears as an obstacle... but it is intriguing as to what it contains... so the river separates into two streams. The valley is narrow enough to perceive the plateau sides and mountains enjoyed in the near distance of either side. The river then starts to feel it thrust, its onward movement. It pushes to one side and then the other...until suddenly its onward path seems to disappear.

The river feels the immense change of direction... It nervously looks towards the distant other side of the valley. Suddenly the river feels it is being thrust back towards its roots... to take a rest from thrusting onwards and forwards... It eases into a new found space... a beautiful swinging curve, through richer banks and seeming countryside..., a new leisure and pride in smooth ongoing movement... But then a reception. An invitation poised by elevated bridge structures before swelling out to relax into a large pool full of boats, with people sitting, working on the banks... admiring the river and their reflections in it.. a hub of human experience appreciative off the river's arrival back... buoyant in the water depth... using the power of the river to move with it... But, seemingly all too soon... a new and different experience... the river feels itself speeding up through a narrower passage, framed by buildings, stone walls, intriguing structures and stone pillars... then, the ultimate explanation... the surge out into the abandon of the open sea without, seemingly, limit.. the arrival to a new experience and life.

---

## Harnessing the River and its Valley

How do we enjoy these different feelings of the river... How do we express them in the rebirth of a new city.. How do we both pay homage... and reflect on the ways to respond in a different but totally natural dimension... How do we rejoice in and share the total distinction of the river and its valley... centuries of use, change and experience?

How do we harness the river in the broad expanse of its valley... How do we proclaim the river and its valley as the essence of the total city.. How do we pronounce its world distinction and its status as a Royal Water City... How do we encourage the people of the new city to enrich its new central experience?

The answer stands out so clearly in the creation of a Royal Water City, that relates to the river's different modes and moods... The river must dictate the development that rejoices in the setting that it provides. Any new development has to be totally subservient to the river but elevated, enriched by it... Everywhere the reflection of the river... the adornment of the valley... the ability to enjoy and respond to its different modes and moods...

### **Mode 1 – the Entry of the River into the New City**

This is the drama of the unexpected... the protection against the unknown ocean. This is already reflected in the defending walls and structures; the concentration of people activity in the twin Medinas framing the entry. All is as it should be to be totally enjoyed.

### **Mode 2 – the Arrival within the City**

The context is so clear... The murmurs of the past can still be heard... but there is little to reflect the historic people bustle... the intense activity and life provided by the boats and their individual movements, the interplay between local boatmen, fishermen and visiting boats; the trade exchanges, the markets and simply, local people totally enjoying its life and ambience... their place.

It was an extended area. The loss of the boats has led to the roads to link the two communities. Dramatically the elevated railway crossing of the river and extended water areas produces a natural edge... defining the departure of the river up the valley ahead and its arrival from the distant mountains. Everywhere thoughts and questions are generated. It is the 'central' reference point of the river for all its activity, as it positions itself to go out in the vastness of the Atlantic. It is both a natural and man-made nodal point. It is the destination and reception point for the end of the river, for the axial statements down the valley. It is the point of intrigue and interest as the river leaves for exploring the valley full of exception. It 'anchors' the two Medinas as an introduction to the cities either side. It is the radiating point of the whole city movements.

What if we re-created the original harbour using the land that is simply sitting there? The extended water area lifts up the location for the roads and the railway providing a new reason for them being there. It is a natural location for new buildings that celebrate the location physically, economically and socially. The new city can be endowed with aerial links by introducing the 'Vancouver sky rain' or the 'Darling Harbour' system from Sydney. Let us imagine the feelings of the people in the elevated new transit system looking down on the scene en route to the two Medinas with total enjoyment and pride..

What should be the distinctive use of the buildings celebrating the new location... Possibly a new standard of hotel directly fronting the water; restaurants sitting in the water. The whole area served by boats rather than cars, and the aerial transit... New tourism offices and facilities; new culture and arts provision... privileged office users in a superb environmental location... an extended landscape and water-edge...

### **Mode 3 – the Invitation to the River Valley**

The new wealth of activity, the intensity of people's movements, all enhance the attraction and invitation to travel up the valley for the unknown experience of its openness... the sheer invitation of the distant mountains. People naturally enquiring if boats are available for their exploration up river. In the width of the valley her total secrets beckon. Let us imagine axial routes blessed with inviting trees and linear water features beckoning. What if in the middle of the valley is placed a totally remarkable 'tower' building, the 'Kind's Crown' perhaps... a meeting point for all the people living, working around the valley.. the Royal Kingdom... having reached it... the valley points them on with the suggestion of the river now in front of them. Imagine the impact of a group of totally exceptional buildings sensitively pointing upwards into the spaces between the plateau sides... totally comforted by the traditional buildings clothing their feet... new conversation for the valley and sky above it, a new identity with the sides of the valley... drawing the communities lying on either side into a new dialogue.

### **Mode 4 – the New Invitation – A New Experience**

Having arrived at this central highpoint around the river as it crosses the valley to its other side – imagine buildings of glass reflecting the superb traditions of classical Morocco. Possibly an important centre of Government, a new invitation to the people it serves... a totally wondering experience. A new meeting place in a total environment... apparently detached but part of everything that can be seen. Filling the void but, in practice, framing it... the mind boggles at the world's attraction.. the world wanting to witness the full experience of Morocco, itself, as the centre of the African continent.

### **Mode 5 – The Linear Framed River**

The mode and mood of the river dramatically changes from its 'high point'. It wants to find itself again... to re-enjoy its relationship with the valley wall and the narrowing valley space. In a mood of recollection, it meanders through the countryside, it looks for bridging activity. Let us conceive of a Garden of Eden centred on the meandering river route spanned by people bridges linking an incredible array of gardens of an exceptional kind .

### **Mode 6 – The Sheltered Valley Experience**

As the river eases itself under the major roadway crossing the valley, its attention is firstly centred on the mountains blocking its route ahead and the awareness of the narrow valley to the right. Its conversation shifts to the total change of context, the closeness of the valley walls... the reducing width of the river greater intimacy.. the surprise of the island as a new wealth of nature inviting the river to split and laze awhile around it... to develop a new intimacy, a simple place for people communing with the nature of the place in the contentment of the river.

## **The creation of the Royal World Water City**

The opportunities are almost limitless given the scale of the valley and its wonderful context. A few of the alternatives open are set out in a series of illustrations to set the dream running towards the end vision. The end vision will simply emerge constantly embracing new dimensions – emerging from the very moods of the river in the command of its valley.

## Hydrological Significance as the Centre Point of the River System

The river plain experiences flooding problems from heavy mountain rainfall and tidal problems stemming from the Atlantic. A major new factor has been introduced with the construction of the dam system. Potentially the point of maximum "flood" movement is at this central point between the sea and the mountains out-flow.

The new International 'Water City.' requires a major water statement; that is 'natural' in operational and landscape terms, that is large in scale and distinctive in form.

The water provides the 'development statement' that is powerful enough and sufficiently unique in its attraction and ambience to create a new national and international market place.

The opportunity appears to exist, within this central area of the Bouregreg Valley, to bring together in a totally exceptional way, a water-based development concept that both controls flooding and provides a comprehensive water management system, releasing the two rivers to live their lives coming from the sea and from the mountains.

The concept is simple: its implications in hydrographic terms intriguingly straightforward whilst being dramatic in its operation.

**The Central Water Square** represents a three level structure:

**Level 1** is at the 'base' river level

**Level 2** is the 'safeguarding level' spanning either side of the development area providing reserve capacity for flood conditions or, for the remainder of the time, being used in entirely visual and environmental terms –feeding into adjacent water features.

**Level 3** provides the development deck for buildings, landscape and movement. It contains additional water areas; it is capable of operating simply for environmental purposes, or as additional flood protection.

### **Hydrological 'Operation'**

Water control mechanisms are provided at four points at each corner of the overall square. These controls actively monitor and potentially manage the daily water flow in the river both in terms of its overall level and quality (in conjunction with the dam). They are designed to accommodate and balance the increased flows at peak times. In full flood conditions they will regulate the retention of water upstream using reserve storage areas.

This could be designed to effectively remove the impact of the normal pattern of flood leaving only the issue of the 100 years flood risk.

### **Development Form**

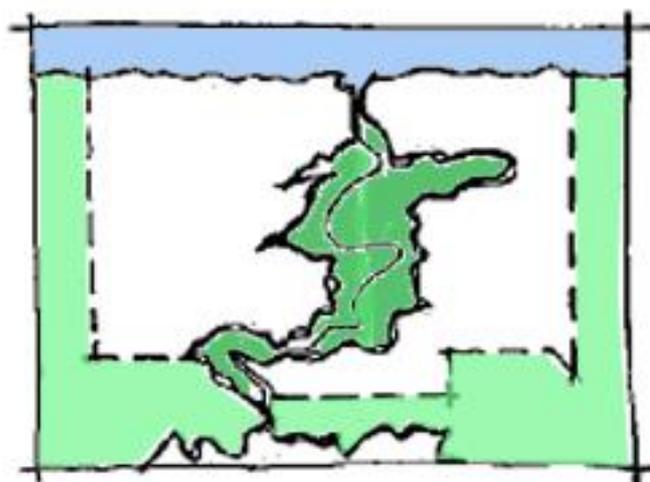
In development terms, this would provide one of the 'great' sites in the world. It would match in quality, in overall attraction, if not in size, the most outstanding water-based schemes in the world.

INTA Bou Regreg

---

But it would be different, far more intriguing, situated as the centre point of a totally outstanding eco-environmental park setting, in itself totally remarkable.

## Annexe 4 Un nouveau projet urbain <sup>4</sup>



---

<sup>4</sup> texte, composition et dessins de Didier Drummond, architecte

Vision de départ...

Les embruns des vagues se mélangent aux brumes de chaleur qui émergent de la surface des cimetières étendus entre la rive maritime et les murailles de pierre.

Le nuage se gonfle et frappe le mur de la médina,

La mort fait le mur...

Poussé par le vent du large, le nuage passe la ville et interpelle le monde des vivants jusqu'au fond d'une sublime vallée irriguée par une rivière, symbole de vie.

Un mur protège la vallée,

Limitée par le tracé du mur de la grande médina royale, entre les médinas de Rabat et de Salé, la vallée du Bou regreg semble intacte, majestueuse et intemporelle.

C'est un paysage grandiose qui se joue des apparences et de la lumière, miraculeusement épargné de l'avidité destructrice des hommes.

La VALLEE du Bou regreg,

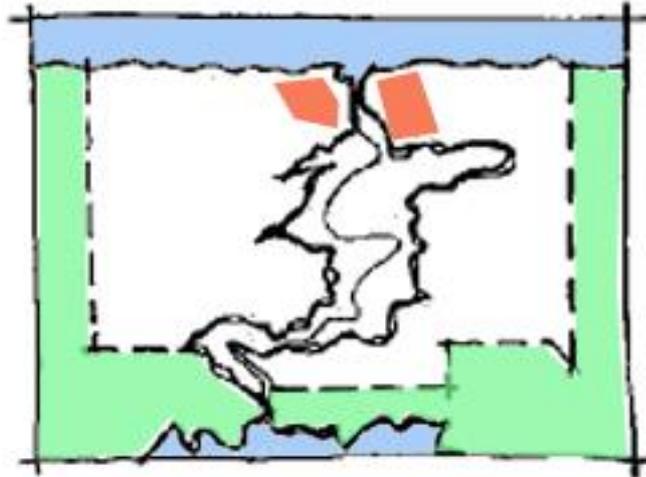
Terre de repos pour une dynastie royale et terre d'appartenance du peuple Marocain, jamais lieu n'a autant symbolisé le passage; il semble qu'ici le secret de la vie joue avec les embruns et la lumière; la vie et la mort sont en représentation permanente dans une dramatique et secrète tension.

Dans la vallée, tout invite à explorer l'au-delà du visible, l'autre lieu de nos espoirs, la plus grande dimension qui nous habite.

Terre de dialogue et de réconciliation,

poussé par le vent, le passé s'adresse au futur de la vallée, il parle d'héritage et rappelle les règles et la sagesse de la tradition.

Il invite à poursuivre le dialogue entre un roi et son peuple, entre la terre et le ciel, entre l'homme, la ville et la nature, il invite à inventer un avenir exemplaire...



Terre d'utopie,  
pour un projet urbain exemplaire ?..

La nécessaire planification de la grande MEDINA royale qui englobe les territoires de Rabat et Salé, l'urgence d'un développement exemplaire dans la compétition des capitales mondiales, et le caractère exceptionnel du site suscitent aujourd'hui de grandes intentions et appelle un grand projet.

Mais quel projet ?..

- Quand les modèles fondamentaux et les règles urbaines usuelles sont inopérants pour résoudre une réalité de plus en plus complexe,
- Quand les experts et planificateurs confirment leur impuissance face au grand déménagement des populations du globe qui s'agglutinent dans les vides des villes appauvries,
- Quand apparaît l'exigence vitale d'une stratégie de préservation de la planète et de nouveaux modes de développement durable...

... La vallée du BOU REGREG serait-elle aussi une terre d'utopie pour un projet d'un nouveau type ?

- Un laboratoire et un exemple pour d'autres nations du Maghreb et du monde comme le furent Paris à la fin du XIX siècle et New York au XX siècle.
- Une réponse exemplaire à la question vitale du développement durable qui agite l'humanité et particulièrement les pays les plus pauvres.

## UN NOUVEAU PROJET URBAIN

Avant d'être un projet, l'aménagement de la vallée du BOU REGREG est une démarche, une idée et une vision.

Un projet urbain n'est plus l'application brutale d'un principe fini à une géographie. Notre culture change et la complexité de notre monde nous a fait perdre le « livre » de l'art de concevoir un projet urbain.

Les nouveaux projets urbains ne sont plus des objets finis aux règles strictes et définitives ; ils procèdent de méthodes expérimentales, ce sont avant tout des démarches interactives portées par une forte volonté politique.

C'est l'idée d'une réconciliation entre la modernité de la tradition,

Car le nouveau projet urbain peut ressembler aux méthodes traditionnelles de planification des médinas...

Quand le projet est conçu de façon évolutive : c'est d'abord un vide constitué par un tracé et une limite, puis une occupation évolutive d'une partie du vide constitué en territoire.

C'est l'invention d'une trace qui limite, ordonne et oriente.

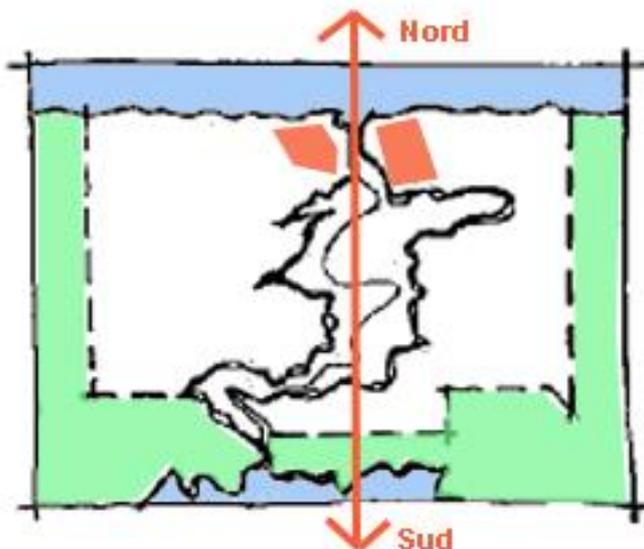
C'est l'idée que la vallée peut parler de l'avenir des hommes et du royaume du Maroc,

que cet avenir est porté par la vision d'un nouveau type de développement, par les valeurs d'harmonie et de justice, par la recherche patiente d'un équilibre durable et la volonté de faire régner la paix.

Ces valeurs peuvent être portées par un projet urbain et ainsi tenter d'apporter des réponses aux modes de vie à venir.

PREMIERES VISIONS D'UNE GRANDE VALLEE

C'est la vision d'un axe Cardinal qui ORIENTE le projet dans sa plus grande dimension, entre la montagne et la mer,



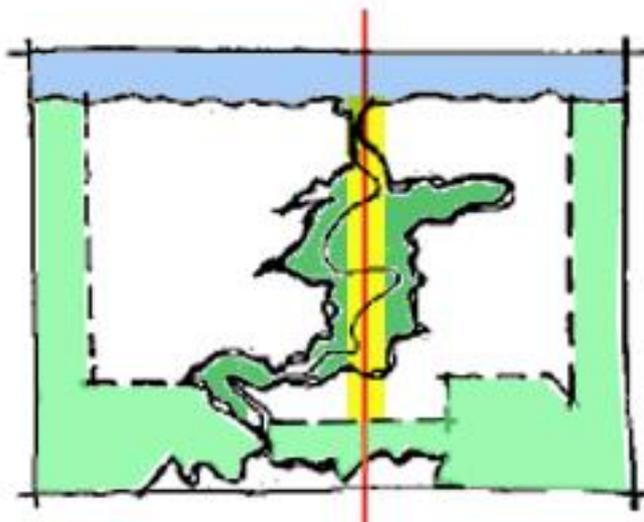
C'est la vision d'un SIMPLE tracé, comme la limite du sillon d'une charrue,

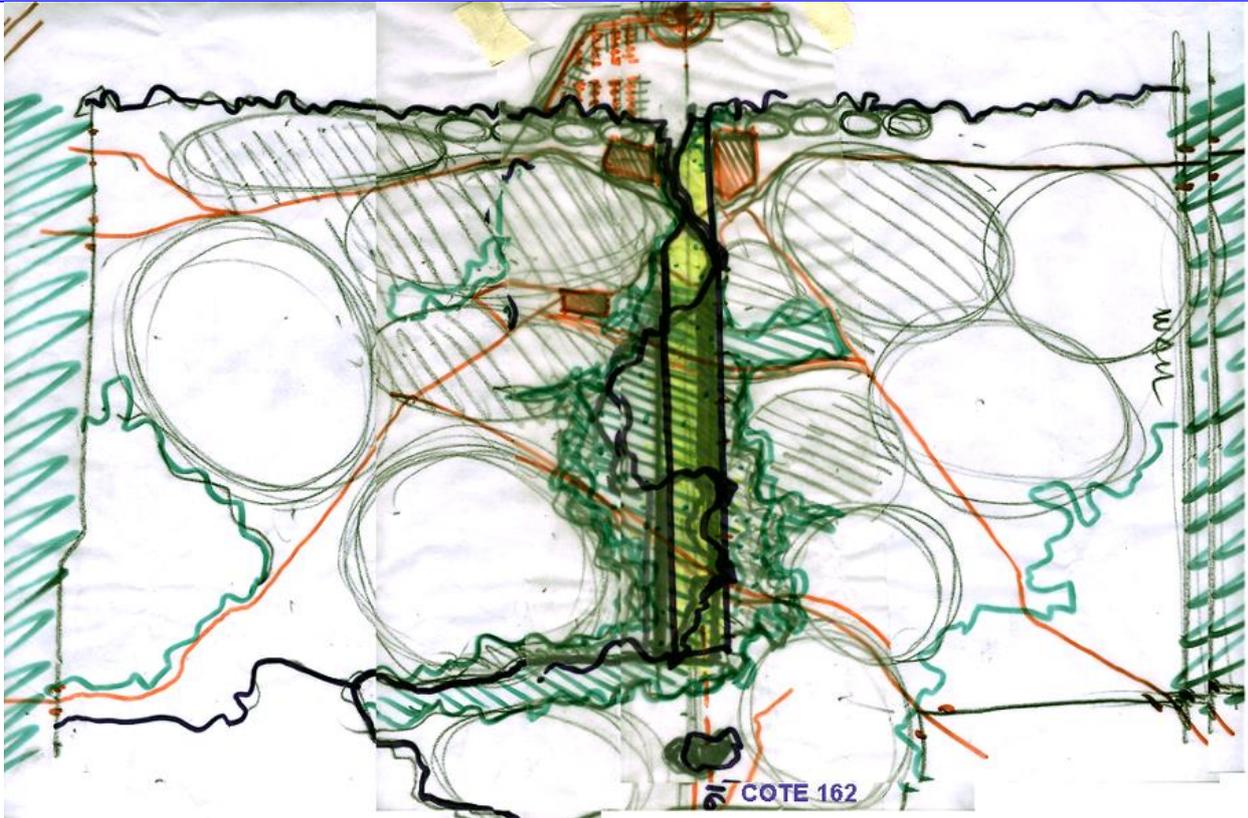
Un espace vide limité par une simple trace au sol, une trace rectiligne qui s'oppose aux rives sinueuses de la vallée et de la rivière,

Une trace visible depuis un satellite, depuis la lune

C'est la vision d'un immense jardin, rappel symbolique de l'Eden et des jardins andalous,

C'est d'abord un vide, un paysage, à perte de vue,





## UN PAYSAGE

Qui évolue lentement ...

D'abord une trace, une ligne dans le paysage,  
puis un alignement, des lignes de drapeaux qui claquent au vent,  
des traces de lumières ou des rangées d'arbres à grandes palmes,  
et sans fin,

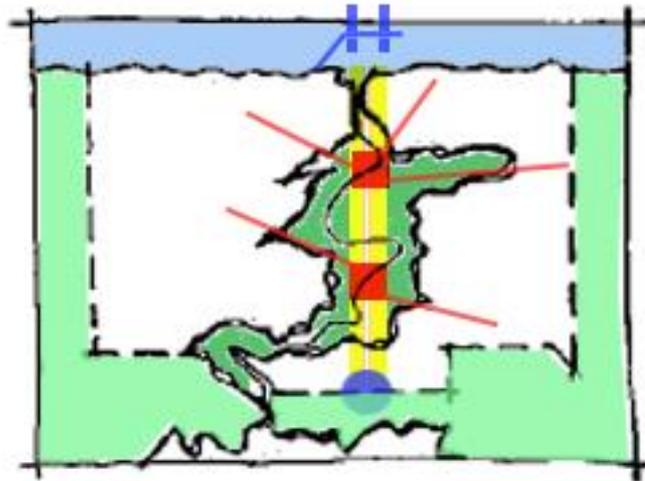
puis des plantations exubérantes,

des jeux de lumières et d'eau,  
puis des espaces pour des jardins de production agricole,

des îles pour les oiseaux migrateurs,

des espaces de loisirs pour les enfants, des centres sportifs...

C'est la vision d'un parc urbain où le plaisir des yeux, le loisir et la production de la terre se complètent dans une nouvelle relation harmonieuse avec la ville environnante.



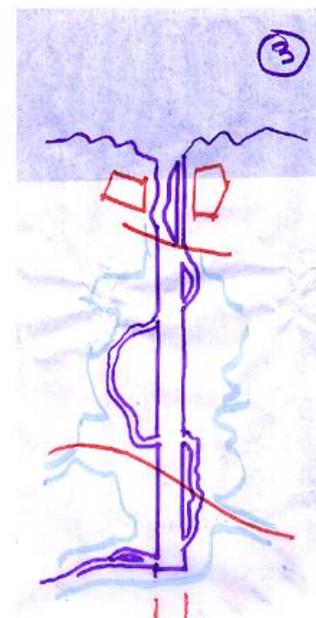
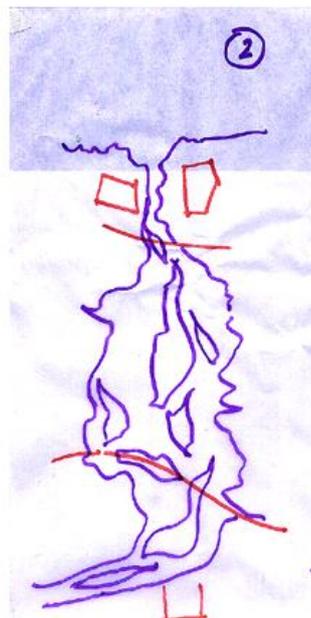
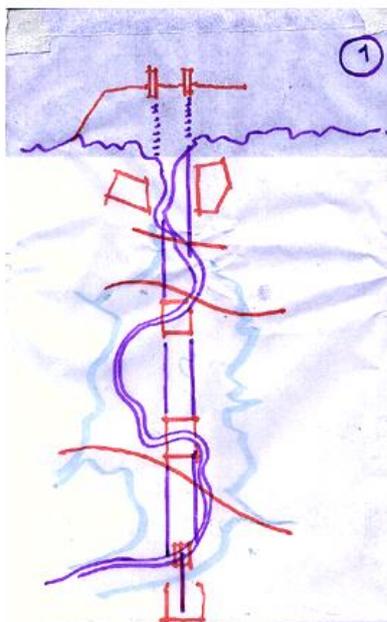
C'est la vision d'un parc ouvert sur la mer par une porte majestueuse, c'est le point le plus haut de la montagne pour voir le parc s'ouvrir au monde, à la COTE 162.

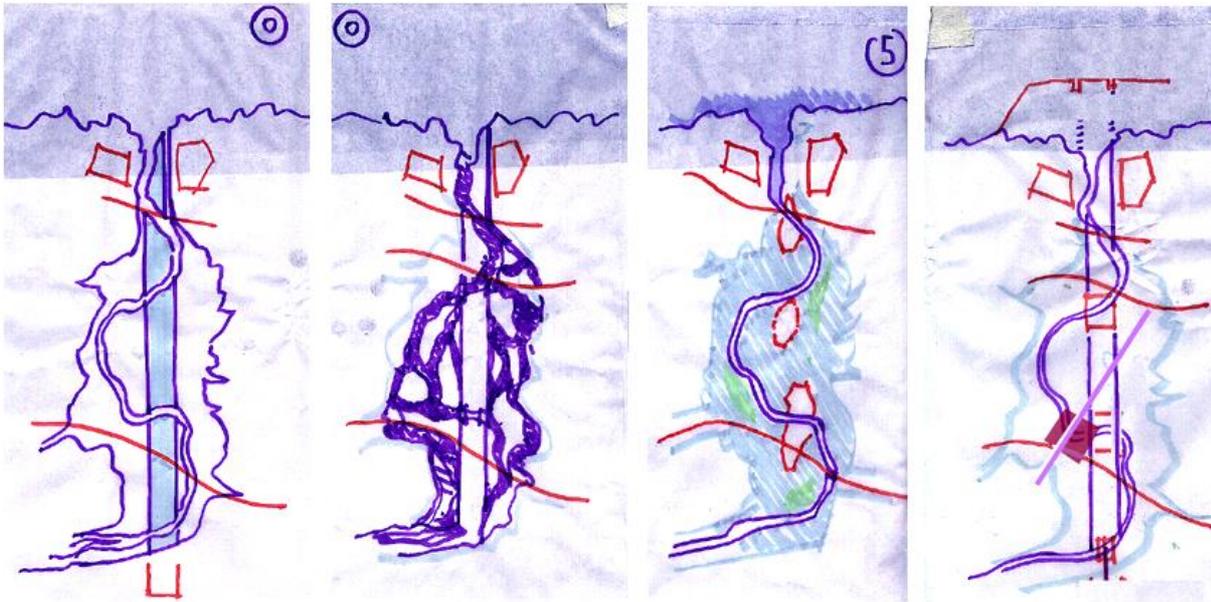
C'est une vision qui en appelle d'autres comme les esquisses de ces journées de travail qui se superposent et se complètent,

**Un grand parc rectiligne ,**

**Des îles sur une mer intérieure,**

**La cité de l'eau...**



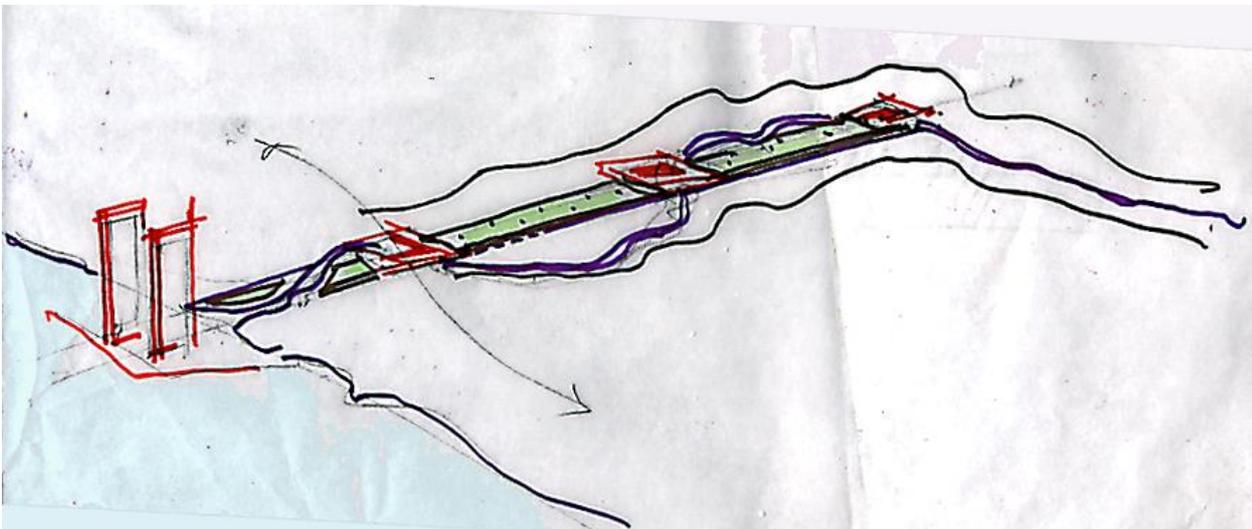


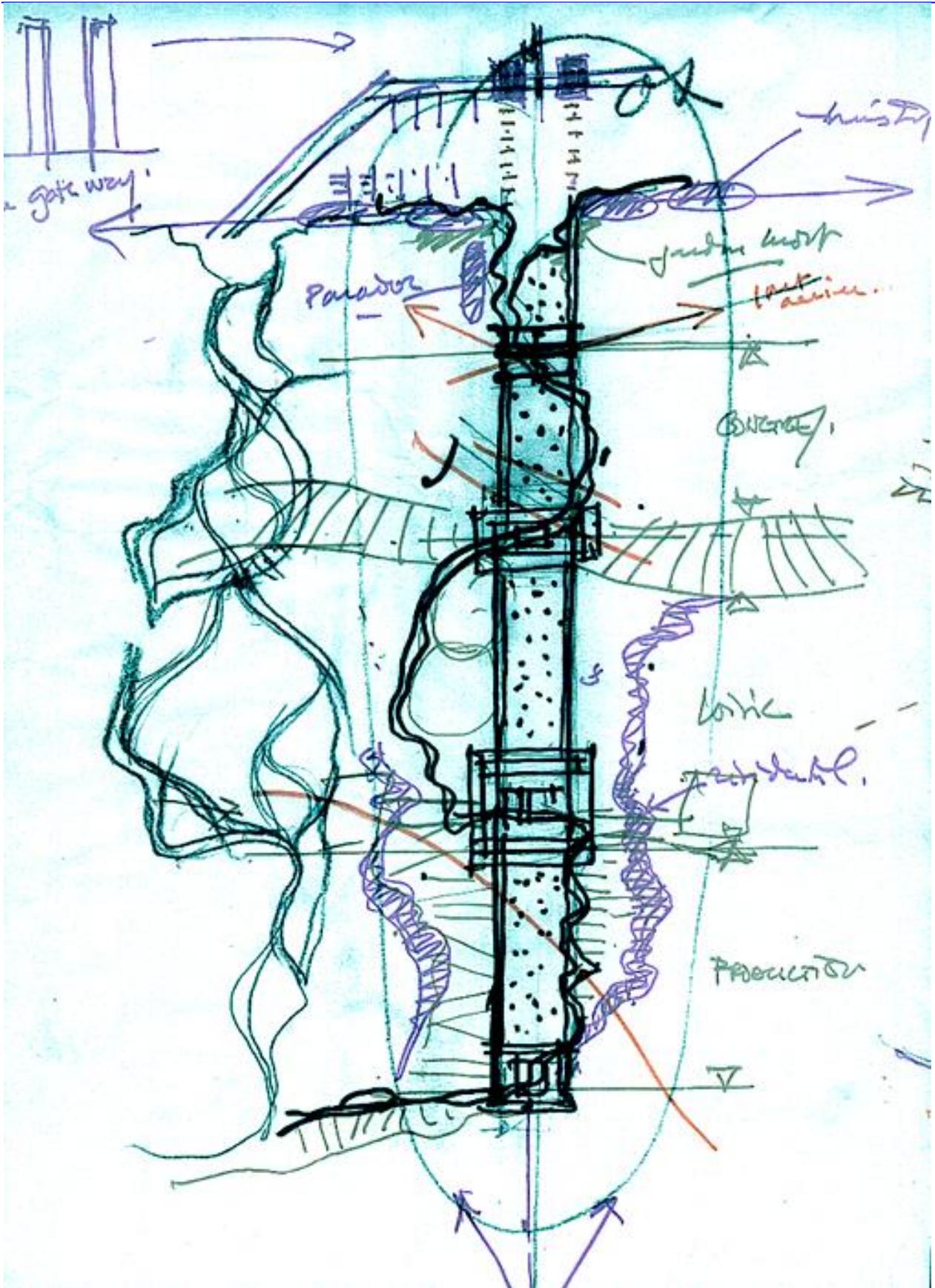
LES ILES

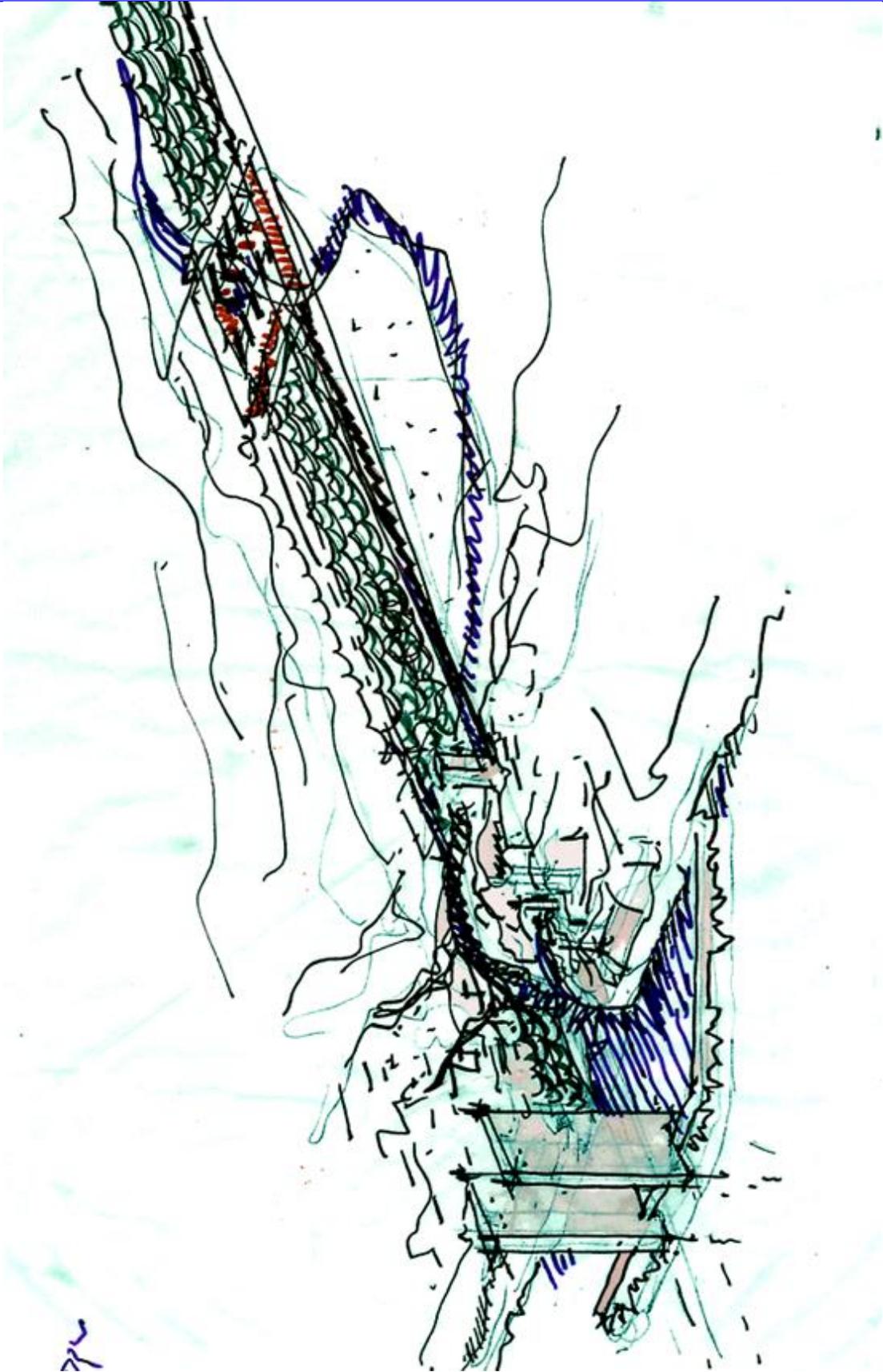
LA CITE DE L'EAU

SHEMAS DE PRINCIPES

LA GRANDE VALLÉE







## Annexe 5 : l'INTA

L'INTA est un réseau de responsables et de décideurs de la ville né en 1974; c'est également une présence internationale dans 50 pays. Les membres de l'INTA viennent de tous les milieux professionnels : élus nationaux et locaux; secteur public de l'aménagement urbain; régions, collectivités locales; secteur privé et financiers de l'aménagement; entreprises de services locaux; architectes, bureaux d'étude; associations, chercheurs et universitaires.

La vocation de l'INTA est multiple et son activité est de faire :

- découvrir la diversité des méthodes et des politiques de renouvellement de la ville par l'échange des pratiques ;

- comprendre les enjeux locaux et globaux à travers le croisement des perspectives pour une meilleure lisibilité des mutations des villes contemporaines ;

- connaître les acteurs et étendre le réseau de partenaires de la ville ;

- proposer les outils essentiels pour l'action quotidienne des collectivités territoriales, comme des entreprises ou de la société civile.

### La méthode des panels

Avec l'aide de ses membres, l'INTA réussit à capitaliser les pratiques et les mettre à la disposition des cités grâce à ses services d'assistance au développement; ces missions d'aide au développement urbain sont engagées dans tous les pays. Il s'agit ni d'un concours d'architectes ni d'un travail de consultants mais d'un partage de pratiques et d'expériences par des praticiens engagés et responsables de projets proches ou semblables aux conditions locales.

Le panel pour le Bou Regreg était composé de :

#### **Michael VAN GALEN, The Netherlands (président du panel)**

Michael van Galen is for more than 30 years active in the international real estate development and investment and construction business. He is Chairman of the Board of Directors of Ballast Plc, one of the largest construction companies in the UK, member of the supervisory board of Blauwhoed BV, an independent Dutch real estate development company and member of the Investment Committee of Nieuwe Steen NV, a Dutch public real estate Fund, Chairman of the Board of Stichting Continuïteit ASMI.

#### **Henry CHABERT, France**

Ancien député européen, Henry Chabert est élu du Rhône au Parlement français; il a été adjoint au maire de Lyon et vice président de la communauté urbaine de Lyon, directeur général de l'établissement public d'aménagement de l'étang de Berre. Il est président d'Heritage Vision une société de promotion d'évènements culturels

#### **Didier DRUMMOND**

Didier Drummond apprend son métier d'architecte au Brésil entre l'agence d'Oscar Niemeyer et les "favelas" de Rio de Janeiro. En 1985, il reçoit le prix du Comité national pour la valorisation de l'innovation dans l'ameublement. Il reçoit commande de projets importants : la rénovation du stade Pierre de Coubertin à Paris; le lycée polyvalent de Sarcelles; le siège social du journal Télérama; le stade d'Evry;

---

l'aménagement du quartier piéton Montorgueil / Saint-Denis à Paris; espaces publics dans le centre de Beyrouth.

**Hervé DUPONT, France**

Ingénieur de l'Ecole polytechnique de Paris, ingénieur des Ponts et Chaussées et architecte Hervé Dupont est secrétaire général des grandes opérations d'urbanisme au ministère de l'équipement à Paris. Il a été directeur de l'aménagement urbain de la société de reconstruction du centre ville de Beyrouth de 1995 à 1999, directeur général adjoint de l'établissement public d'aménagement de la Défense, directeur général de Spie -Aménagement, filiale de Spie Batignolles pour l'aménagement urbain.

**Himasari HANAN, Indonesia**

Mrs Himasari Hanan is an Architect by profession and presently Head of Department of Architecture at the Institute Technology, Bandung. She is also on the Board of Supervisors of the Urban and Regional Development Institute (URDI) in Jakarta.

**Oussama KABBANI, Lebanon**

Since January 2002 Oussama Kabbani is the Town Planning and Real Estate Development Manager of Millennium Developments s.a.l., a real estate planning, investment and development group based in Beirut. Oussama Kabbani was head of the Town Planning and Urban Management Department of Solidere in Beirut. Between 1988 and 1992, Mr. Kabbani worked for the Boston Redevelopment Authority as a senior urban designer, in charge of large scale planning and zoning studies.

**Louis-François MONET, Canada**

Louis-François Monet est urbaniste, directeur général associé du projet "Quartier international de Montréal". LF Monet a été en charge de grands projets d'aménagement, de développement touristique, immobilier et de transport à Montréal; expert conseil pour le développement de la ville de Dhamar au Yémen, conseiller à la direction de l'organisation territoriale du ministère de la Métropole du Gouvernement du Québec, consultant pour la société Cartier-BBL-Transurb.

**Bryan MONTGOMERY, United Kingdom**

Bryan Montgomery is a Director of the Andry Montgomery Group, the largest independent and privately owned group of exhibition organisers, managers and consultants in the world. He is a former Chairman of the British Association of Exhibition Organisers, the British Exhibitions Promotion Council, and the International Committee of the US National Association of Exposition Managers.

**Richard REES, UK**

Richard Rees is a Director of BDP (Building Design Partnership), one of Europe's largest multi-disciplinary architectural design practices, Richard Rees is an international urban design and master planning specialist. He is currently based in London but has worked in Hong Kong and produced the award-winning masterplan for the Wanchai and Central District reclamation project for the City and the regeneration master plan for the New Town of Fanling, both now under construction. He has produced articles on Urban Design and Architecture and co-written the recent British Council of Shopping Centres book 'Urban Design for Retail Environments', which is now a standard text in the UK.

**Duncan SUTHERLAND, UK**

Duncan Sutherland is the Managing Director of Inpartnership Ltd involving a series of joint ventures with public sector bodies where property assets are matched with equity finance from Inpartnership Ltd. Prior to this Duncan Sutherland's other positions include Chief Executive of the Edinburgh DI Group; Director of City Development with Coventry City Council; Director of Inner City Enterprises, a specialist urban regeneration company owned by 50 financial institutions and aimed at creative investment in inner cities; Head of Implementation with the English Tourist Board.

**Reg WARD, UK**

Reginald Ward was Chief Executive of the London Docklands Corporation.. He directed London Docklands redevelopment over its first 8 years. This period culminated in its initial peak that involved Canary Wharf; the Docklands Light Railway; London City Airport; major new road and tunnel system; some 30M square

## INTA Bou Regreg

---

feet of new Commercial Development; 25,000 new houses; and major schemes of environmental renewal and leisure developments.

### INTA Staff

#### **Michel SUDARSKIS**

Secrétaire Général de l'INTA, Michel Sudarskis anime depuis La Haye aux Pays-Bas les activités de coopération et de partenariat international dans ce domaine.

#### **Irene MITCHELL**

Irene Mitchell is Assistant to the Secretary General of INTA - the International Network for Urban Development and she is also Head of the International Secretariat of INTA in the Hague.

#### **Iain WHYTE**

Interprète, directeur d'Allingua.