

Constitués organiquement par les habitants au fil du temps, les tissus urbains dits «informels» se sont développés sur les versants montagneux ceignant la ville de Tetouan. Conçus en dehors de toute règle institutionnelle de planification et de construction, ces tissus constituent, pour nombre de familles, la seule modalité viable (économiquement et socialement) d'accès à la ville. Les ménages peuvent y acquérir des terrains issus du morcellement illégal de parcelles, fruits de la spéculation foncière informelle.

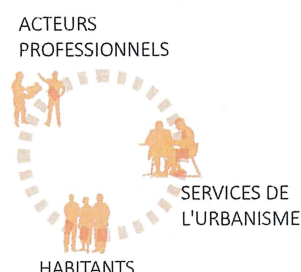
Auto-construits, ces quartiers reflètent les modes d'habiter et usages des populations et se développent autour d'une économie locale plus ou moins fragile. Cependant, leur densification rapide et non maîtrisée entraîne leur fragilisation progressive. Les quartiers se forment et évoluent par agrégation d'unités, entre lesquelles l'espace «libre» et collectif devient résiduel, au fur et à mesure que le tissu se densifie et se ressert.

Plusieurs de ces quartiers font aujourd'hui l'objet d'une régularisation par l'État (viabilisation, raccordement aux réseaux, installation d'équipements...) et sont donc amenés à se consolider pour faire partie intégrante des villes. Cependant, la planification urbaine institutionnelle, fondée sur des zonages fonctionnels du bâti, s'avère souvent trop rigide face à des réalités urbaines complexes et mouvantes.

S'appuyer sur les interstices urbains (espaces non bâtis) pour maîtriser la densification et préserver les usages

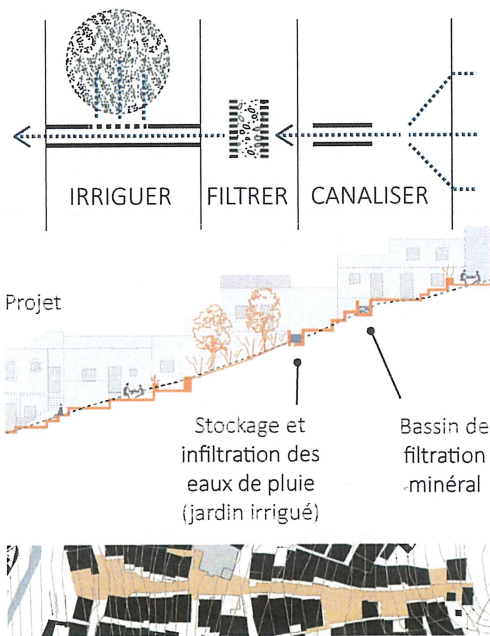
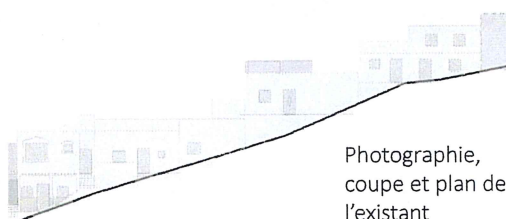
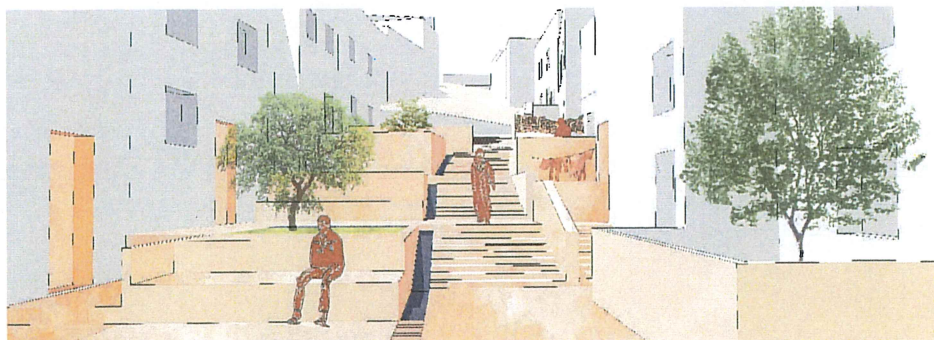
Le projet propose une **démarche complémentaire aux outils institutionnels**, appuyée sur la morphologie du tissu urbain et sa plasticité. Le quartier «Korrat Sbaa» est aujourd'hui en pleine mutation et le processus de densification suit son cours. L'objectif est donc d'anticiper une éventuelle sur-densification, par une stratégie de valorisation des **interstices urbains**, gages de la pérennité du quartier (accessibilité, distanciation et salubrité des constructions, perméabilité et végétalisation des sols...) et porteurs de ses usages et fonctions essentielles.

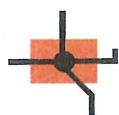
Une gestion coopérative en quatre temps (diagnostic, programme, réalisation, suivi et impact) et des interventions correspondant à trois catégories d'interstices urbains : liants, fonctionnels et résidentiels



1 INTERSTICES LIANTS

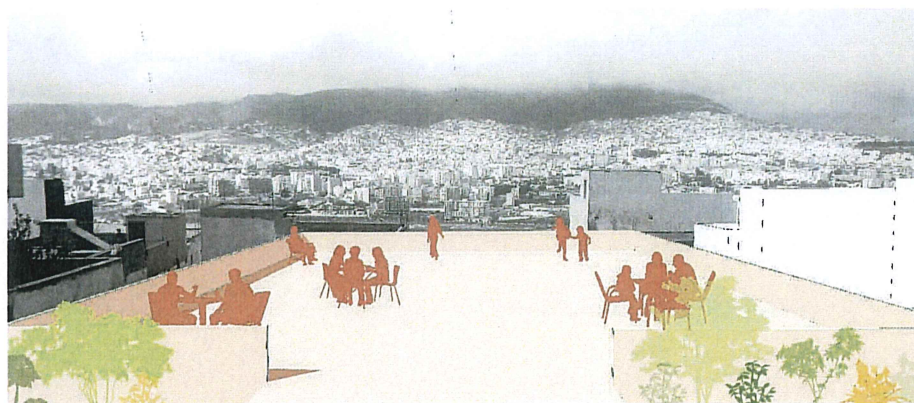
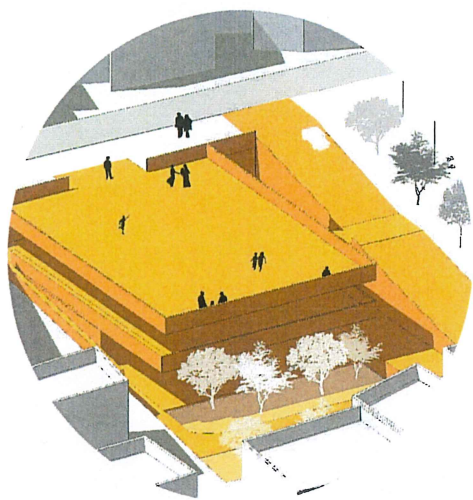
Sécuriser et qualifier les liaisons urbaines par l'écoulement des eaux pluviales



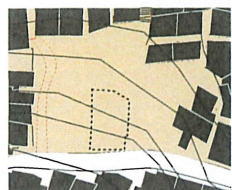


2 INTERSTICES FONCTIONNELS

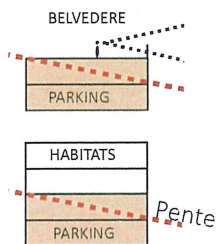
Intégrer les stationnements dans la pente



Croquis du projet : une esplanade sur la ville, au-dessus du parc de stationnements



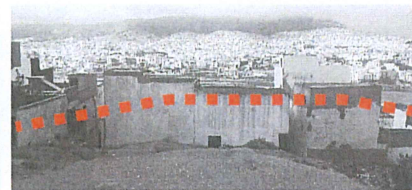
Plan de l'existant



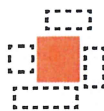
Hypothèses d'intégration des stationnements dans la pente



Dans le quartier, l'accessibilité est rendue difficile par la topographie et la densification : voies étroites, fortes pentes, absence d'aires dédiées

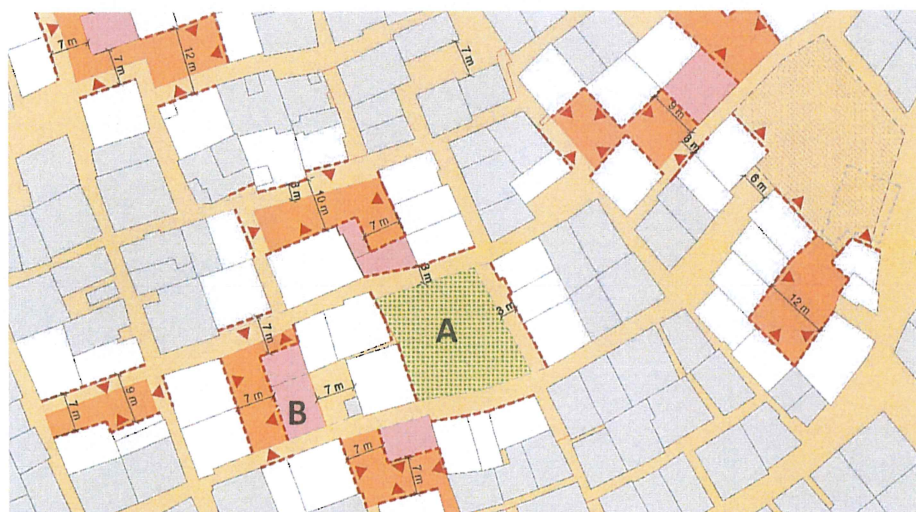


Photographie de l'existant et emprise du projet



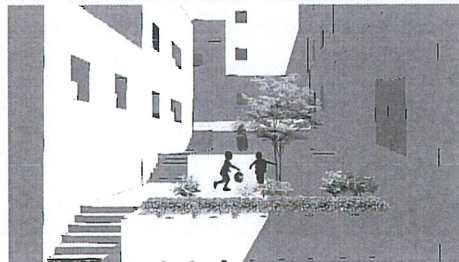
3 INTERSTICES RÉSIDENTIELS

Maîtriser la densification et préserver l'habitabilité par des règles urbaines adaptées à l'existant



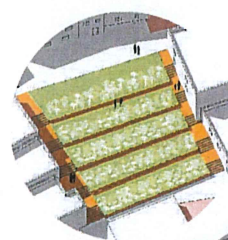
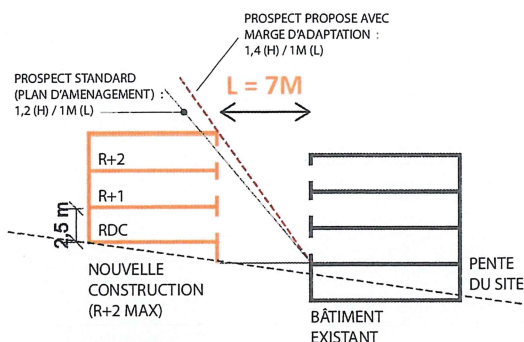
Des orientations urbaines pour garantir la distanciation, l'ensoleillement et la ventilation des habitats

- Constructions existantes
- Ouverture à maintenir
- Nouvelles constructions possibles

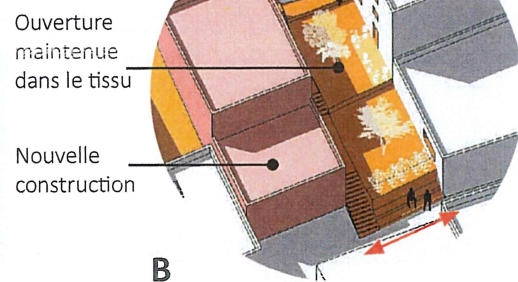


Croquis d'intention : maintien d'ouvertures dans le tissu et ensoleillement

Existant : Promiscuité des constructions (venelles) et percements effectués sur des murs mitoyens



A Projet : Préservation d'une parcelle agricole existante



B Implantation des nouvelles constructions avec le maintien d'une distance libre de 7m minimum, devant une façade pour chaque édifice.