

VILLE DE TANGER

ENQUETE URBAINE

Je tiens à exprimer ma profonde reconnaissance à Son Excellence Dr Abdellatif Ben Jelloun, ambassadeur du Maroc, gouverneur de Tanger, et ses proches collaborateurs, qui ont bien voulu m'aider à réunir la documentation destinée à ce rapport.

Chapitre I — Les données historiques et géographiques

§ 1 : Situation géographique.

§ 2 : Evolution historique.

Chapitre II — Les conditions économiques

§ 1 : Les liaisons extérieures.

§ 2 : L'équipement industriel.

§ 3 : L'activité commerciale.

Chapitre III — Le problème humain

§ 1 : Naissance et croissance d'une ville.

§ 2 : Accroissement démographique.

Chapitre IV — L'équipement urbain

§ 1 : Equipement municipal.

§ 2 : Equipement administratif.

§ 3 : Espaces verts.

Chapitre V — L'habitat

§ 1 : Analyse des problèmes fonciers.

§ 3 : L'habitat précaire.

Chapitre VI — Les aménagements

§ 1 : Le plan de résorption des bidonvilles.

§ 2 : Programme d'aménagements.

§ 3 : Conclusion.

Etant donné la complexité des problèmes urbains de Tanger, la présente enquête n'a pas pour but d'être un document théorique mais plutôt une étude des tares et besoins de la ville.

CHAPITRE I

LES DONNEES HISTORIQUES
ET GEOGRAPHIQUES

SITUATION GEOGRAPHIQUE

A. — GENERALITES

Tête de pont du continent africain, Tanger est située à l'extrême nord du Maroc, par 36° de latitude Nord et 6° de longitude Ouest. Baignée par les eaux de la Méditerranée et de l'Océan Atlantique : la baie de Tanger s'ouvre largement sur le Déroit de Gibraltar qui sépare de 15 km l'Europe de l'Afrique.

Carrefour des grandes voies du trafic maritime international, la ville voit se croiser les lignes des Moyen et Extrême-Orient, du nord de l'Europe et du continent américain.

La « Cordillera Penibética » au Nord, et la chaîne du Rif au Sud se rejoignent aux Colonnes d'Hercule refermant la Méditerranée entre les ports de Gibraltar et de Ceuta. La plaine du Fahs (continuation de la plaine du Rharb) adossée au massif rifain, s'ouvre sur l'Océan, face à Punta Tarifa que l'on aperçoit par temps clair.

Situation de la ville

Il serait vain de parler d'arrière-pays pour la ville de Tanger ; sa situation de ville internationale au statut particulier lui interdisant tout échange avec un arrière-pays au delà d'une barrière douanière très fermée.

Entre le Cap Malabata et le massif du Cap Spartel, l'agglomération s'étend sur la dépression

de l'Oued Souani ouverte sur la baie. Des points d'altitude dominant Tanger et réservent sur la ville des points de vue magnifiques à des hauteurs variables : la Montagne (250 m.), le Charf (100 m.) El Bahlia (50 m.)...

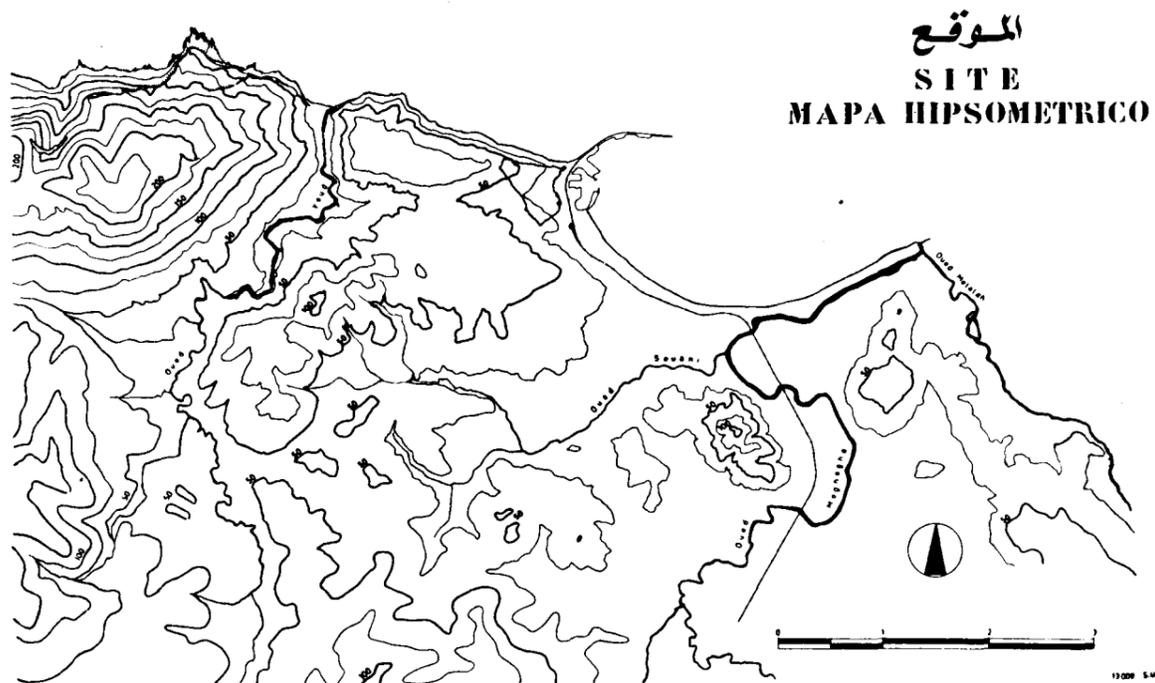
Au pied du plateau du Marchan (50 m) un éperon rocheux a permis la construction de la grande jetée. Comme dans de nombreuses villes du Maroc (Agadir en particulier), le port étant au pied d'un promontoire n'a pu réserver d'autres accès au port que ceux qui traversent la ville, (voir chapitre II, paragraphe I).

B. — CADRE GEOLOGIQUE GENERAL

Le site de Tanger occupe une dépression entre deux massifs montagneux d'importance inégale. — A l'Est, le massif des Andjeras, éperon occidental de l'axe du Rif, se termine sur le littoral au Cap Malabata ; grossièrement orienté N.-S., il est constitué, pour sa plus grande partie, de formations tertiaires (flysch éocène, supérieur et oligocène, marneux et gréseux).

A l'Ouest un massif côtier indépendant, parallèle au rivage, constitué d'Ouest en Est par le Jebel Slokia (massif du Cap Spartel), le Jebel Kebir le quartier de la Montagne et le Marchan. Ce massif constitué, pour sa plus grande partie, d'assises gréseuses, avec intercalations de niveaux marneux, a été daté, récemment, du Crétacé tout à fait supérieur.

Entre ces deux zones montagneuses, s'est développée une dépression correspondant au thalweg de l'Oued Souani, et que domine la butte témoin de Charf. Au Sud, se développe le Fahs de Tanger



plaine mollement accidentée et barrée vers le Sud par le massif gréseux du Jebel Dar Shiro. Cette dépression est constituée par une série tendre de marnes grises, (vertes à noires), quelquefois à aspect schisteux, appartenant au Séonien.

73 %, peu ou pas de brumes et brouillards atlantiques. Une insolation normale pour le Maroc mais une pluviométrie exceptionnelle de 1.000 mm par an (supérieure à la moyenne française : 800 m/m) avec des maxima de 113 m/m par jour.

C. — CLIMATOLOGIE

Le trait caractéristique du climat dans la région du Fahs est l'absence de variations importantes des températures au cours de l'année (janvier : 12° ; août : 25°) **température moyenne annuelle de 18°**

Régularité aussi absolue de l'humidité de l'air qui tout au long de l'année reste aux alentours de

La direction générale des vents est double :

— Vents d'Ouest humides.

— Vents d'Est secs.

La fréquence des vents d'Est (de l'ordre de 200 jours par an), est telle qu'elle oblige tous les constructeurs à s'en protéger au maximum.

Vents en m/seconde

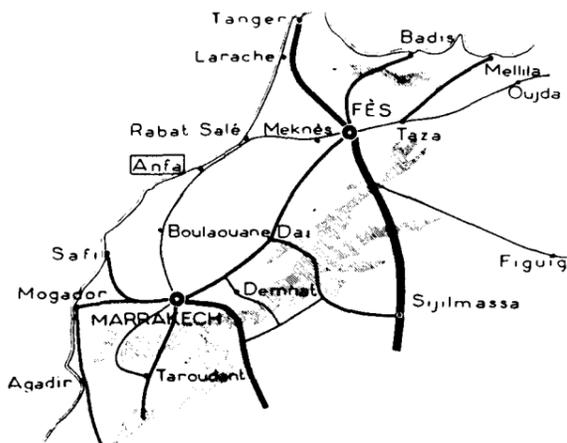
MENSUELS													
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Annuels
Maxima	25	22	27	36	22	21	24	29	26	31	25	25	23
Moyen	20	19	24	23	18	19	20	23	21	20	19	21	20
Minima	16	17	17	16	16	15	17	17	18	15	13	17	17

Précipitations en millimètres (1932 à 1956)
Maximum absolu en 24 heures : 113 m/m
Nombre de jours annuels : 86 m/m

MENSUELLES													
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Annuelles
Maxima	405	320	340	310	154	54	9	31	70	422	348	346	1.463
Moyen	140	110	120	76	38	75	0.4	2.6	25	95	116	153	950
Minima	1	2	2	0	1	0	0	0	0	0	1	3	48

Températures en C° — Humidité — Insolation en H.
(1946 - 1955)

MENSUELS													
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Annuels
Températures ..	12	13	15	16	18	21	22	23	21	19	17	14	18
Humidité	75	75	75	71	72	72	71	73	75	75	75	73	73
Insolation	165	166	208	250	310	330	370	354	310	260	170	140	3.025



Les échanges dans l'ancien Maroc d'après Desmazières

EVOLUTION HISTORIQUE ECHANGES DE L'ANCIEN MAROC

Sans remonter à la Préhistoire, l'intérêt que portèrent Phéniciens et Carthaginois à Tanger donne une idée de la valeur de son site.

Ville libre sous Octave, romaine sous Claude, Tingis est l'exutoire maritime du Royaume de Juba II, cette Mauritanie Tingitane dont la capitale administrative était probablement Volubilis.

Avec la prise de Tanger par Moussa ben Noceir en 707 l'Islamisme fait son entrée dans la ville. Les Almohades intègrent Tanger à l'Empire comme port de commerce et arsenal maritime : la ville rebatit sa Kasbah et ses mosquées montrant ainsi sa volonté de survivre.

Conquise par les Portugais en 1471, héritée par l'Espagne, Tanger échoit à l'Angleterre avant d'être conquis par les Alaouites.

« Un cas particulier »

Au début du XX^e siècle, l'importance des échanges diplomatiques et commerciaux entre le Maroc et l'Europe font de Tanger **une ville diplomatique**.

Le Statut de 1925 donne à Tanger un régime d'« Administration Internationale » : refuge de capitaux, la ville va connaître à la faveur des guerres, des investissements immobiliers considérables Tanger devient **une ville de banques**.

La période de 4 ans (1948-1952) que Tanger a traversée a permis la réalisation d'un volume bâti démesuré (voir historique des plans d'aménagement)

Depuis, Tanger, malgré sa position de ville de transit touristique aux achats avantageux, manquait de confiance dans l'ignorance de son sort.

« Aujourd'hui, grâce à la Charte royale dont la haute sollicitude de Sa Majesté l'a dotée, Tanger jouit d'un régime économique particulier dans le cadre intangible de l'Unité Nationale ».

CHAPITRE II

LES CONDITIONS ECONOMIQUES

Liaisons extérieures

Sa position géographique favorable a fait de Tanger une plaque tournante des circulations internationales ; courants routiers, ferroviaires, maritimes et aériens trouvent la ville à la limite de deux continents et de deux mers.

Le bassin méditerranéen, clôturé par le Rif et la « Cordillera Penibética », s'ouvre sur l'Océan par le Déroit de Gibraltar, Escale à mi-chemin des grandes lignes maritimes Orient-Occident :

Tanger est un port atlantique aux portes de la Méditerranée.

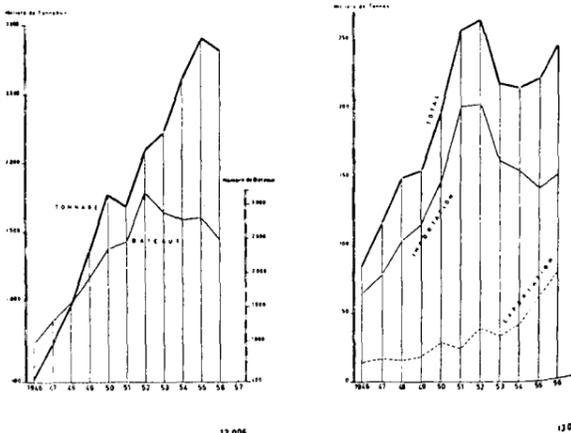
La liaison routière assurée par la R.P. 2 est loin de correspondre aux besoins du transit futur, l'état de la route sur une portion de 40 km a découragé une partie des usagers ; les échanges entre la bande côtière industrialisée de Casablanca - Kénitra et Tanger exigeront une route à voie double permettant une grande vitesse d'écoulement.

L'aéroport de Tanger assure des communications aériennes avec les principales villes du Maroc ; il est une escale intéressante pour les moyens courriers de l'Europe méditerranéenne.

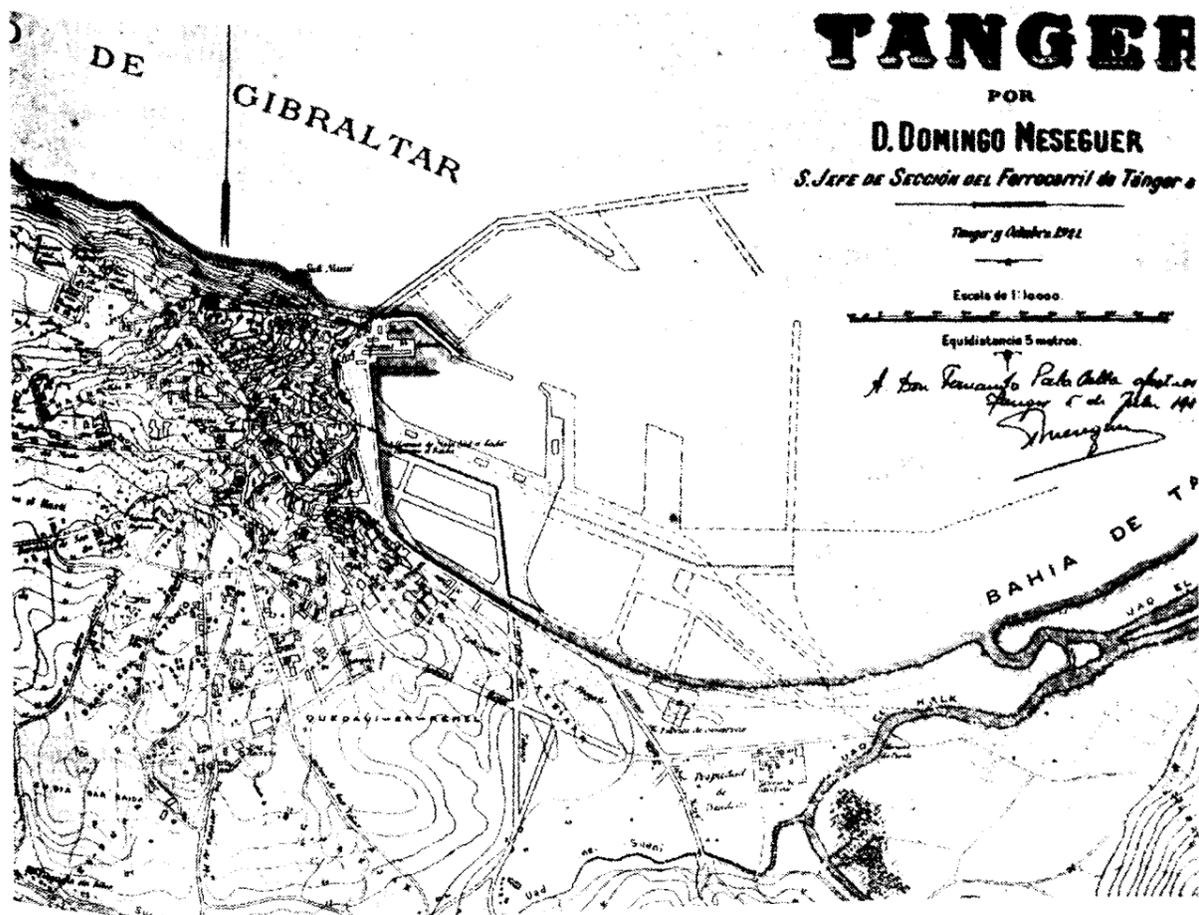
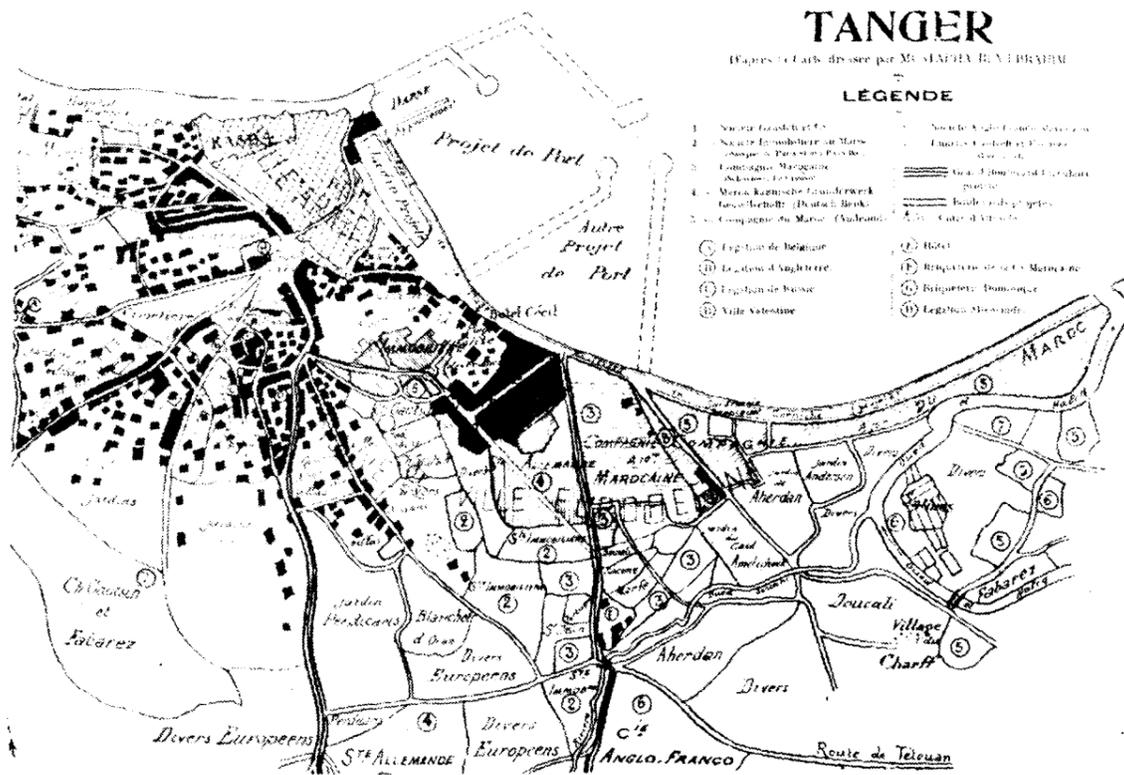
Trafic maritime — Le port.

Au cœur du Déroit de Gibraltar aux courants violents, la baie de Tanger est soumise à la marée, à la houle atlantique et au vent d'Est qui soulève un clapot important. Transferts éoliens et mouillés modifient sans cesse le rivage.

— Avant 1910, le port était constitué par un vieux môle de 300 m. un terre-plein ouest de 60 m de large et un Wharf de 100 m.



Le trafic du port



— Dès l'obtention de la concession en 1924, la Société du Port a réalisé un brise-lames, un bassin à barcasses et le Quai d'escale de 140 m.

— La fin des hostilités internationales a permis le financement de vastes projets :

— quai de service de 60 m, quai de 100 m et nouveau terre-plein :

Actuellement la longueur de quais utilisable ne permet pas à plus de quatre navires d'accoster.

Le port de grandeur conforme absorbera la totalité de la plage actuelle posant un problème d'accès difficile à résoudre mais avec un plan d'eau de 130 hectares, une longueur de quais de 5 km et une superficie de terre-pleins de 30 hectares, Tanger bénéficiera d'installations capables d'assurer une manutention rapide digne du deuxième grand port du Maroc.

La sécurité des navires est assurée par les phares du Cap Spartel et celui du Cap Malabata.

Trafic terrestre

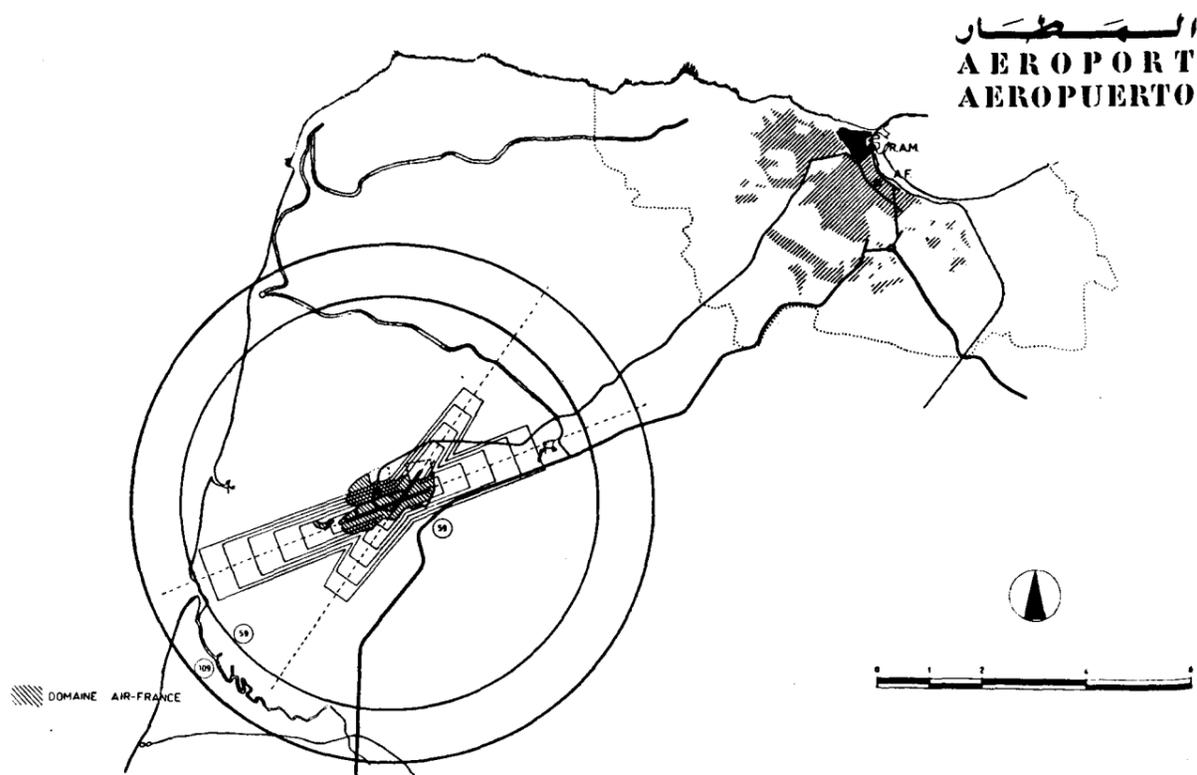
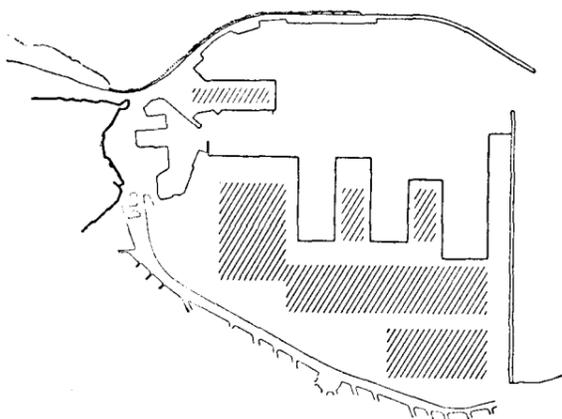
Tête de ligne de deux directions (Rif et bande côtière atlantique) Tanger est mal desservi vers le Sud par le rail qui, faute de trafic, réduit ses convois au maximum et vers les provinces du Nord par la route car la ville est d'accès difficile. Les barrières douanières dont était ceinturée la ville lui interdisaient des liaisons commerciales ; le transit automobile vers l'Espagne lui assurait pourtant une densité de trafic saisonnier importante (40.000 véhicules

annuel ; la possibilité de transiter des marchandises en provenance du Maroc donnera bientôt à la route et au rail, un essor qui prouvera la nécessité des aménagements routiers indispensables. Le tracé général autant que l'état déplorable de la R.P. 2 à la sortie de Larache doivent faire l'objet d'études approfondies.

Les pénétrations de la ville sont également à repenser entièrement.

Un convoi par jour de Sidi Kacem à Tanger.

LE PORT FUTUR



Trafic aérien. — Aéroport

L'un des premiers du Continent africain après l'utilisation de la plage comme piste par Latécoère : la piste actuelle de l'aéro-club et le hangar servaient dès 1924 aux avions de l'aéropostale. Après la construction d'un embryon de gare à passagers et d'un hangar vers 1930, c'est en 1947 que le projet définitif d'aérogare est étudié : une partie (environ le 1/3) est construite. L'infrastructure de l'aéroport est complétée par la station Radio-Goniométrique du Cap Spartel (voir schéma p. 49).

Dans l'espace aérien international, Tanger sert de base d'escale pour les lignes de moyen courrier. Dans un proche avenir, les superstructures aériennes de l'aéroport permettront de faire de Bou Khalf une plaque tournante de l'Aviation civile au Maroc. Aussi convient-il dès à présent d'allonger la piste qui s'avère insuffisante.

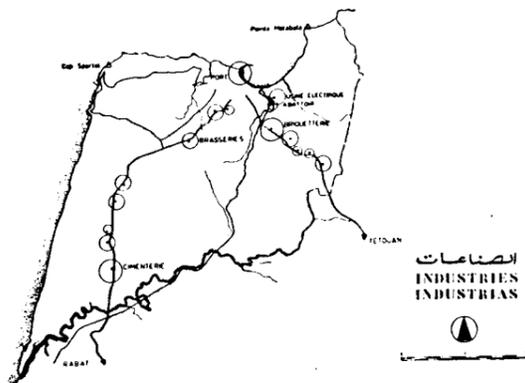
L'équipement industriel

Il paraît anormal de parler d'industries pour la province de Tanger : le statut accordé à l'ex-zone internationale interdisait toute création industrielle voire même toute transformation puisque l'absence quasi-totale de taxes à l'importation créait un marché sans concurrence. Pourtant des difficultés pratiques favorisèrent la création de certains types de petite industrie (mise en bouteille, montage, alimentation...) et de certaines fabrications indispensables : ciment, matériaux de construction, usines de crin végétal traitant les produits venus des provinces du Nord. Les établissements industriels de toutes catégories au nombre de 771 ont été très touchés par la crise.

Un secteur industriel très vaste était prévu au plan de zoning municipal. En fait, peu d'industries s'y installèrent (16), mais par contre, elles fleurirent tout autour du périmètre municipal et dans la ville (755) petites industries semi-artisanales.

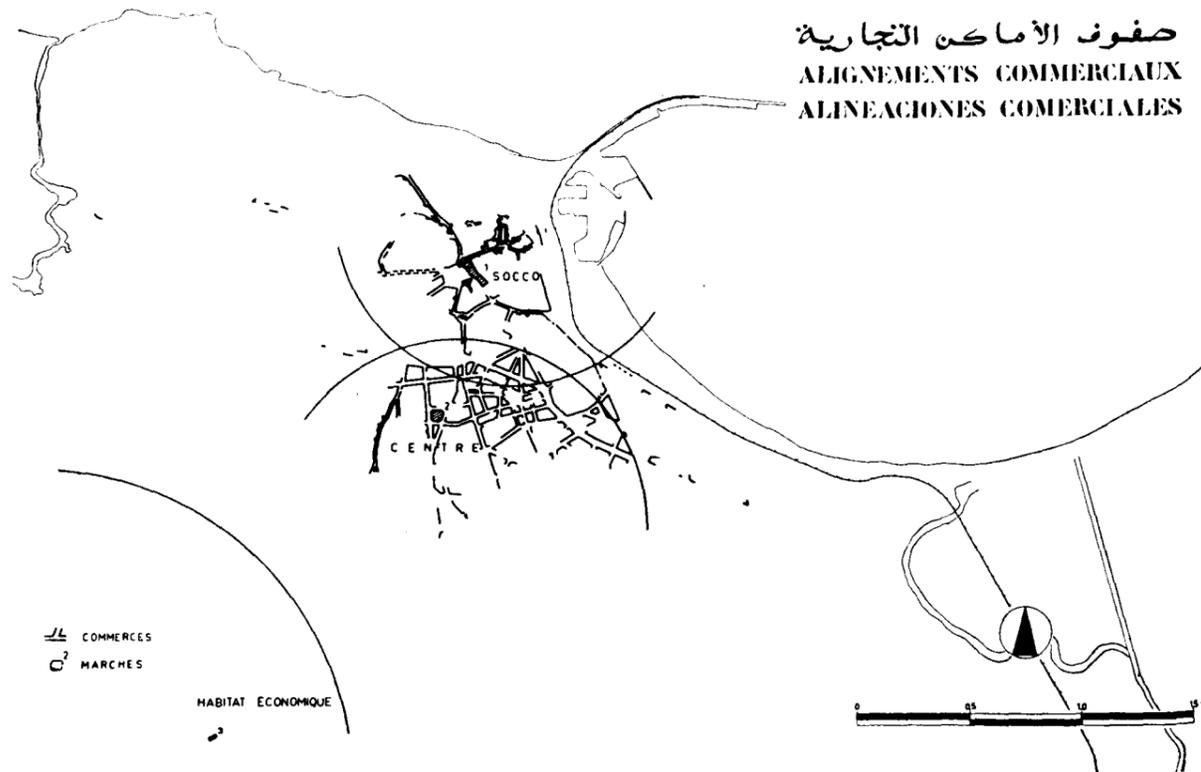
Le marché du travail tangerois offre un emploi à 2.500 ouvriers de l'industrie, 500 dockers et pêcheurs alors qu'un millier de chômeurs attendent des possibilités de travail. Près de 1.000 artisans sont installés dans la ville.

Actuellement, il paraît souhaitable de voir quelques industries de transformation s'installer à Tanger, les tarifs douaniers protègent les industries locales et une population active espère la cessation du chômage. Ces nouvelles installations pourraient être groupées dans un secteur industriel à bonne distance de l'habitat permettant ainsi des circulations réduites entre l'habitat et le travail. Les schémas de localisation de l'industrie montrent bien l'éparpillement des efforts et les difficultés d'un équipement rationnel.



Inventaire des entreprises industrielles

Catégorie	Nombre	Personnel	Notes
Alimentation	25	792	Boissons (11)
Cuirs et dérivés	5	62	
Produits chimiques	7	103	
Fibres	4	252	Lièges et cuir des provinces du Riff
Matériaux	24	533	De constructions : briquetterie, cimenterie
Textiles	17	533	Jute et coton, fibres synthétiques
Imprimerie	7	236	
Horlogerie	1	40	
Total	90	2.551	
	entreprises	employés	



L'activité commerciale

Tanger est une ville à fonction d'échanges, très longtemps le commerce s'est limité aux profits de son statut particulier : opérations bancaires, installations internationales et tourisme. La ville a connu une période faste par accumulation de capitaux importés ; dès que la crise s'est faite sentir, la paralysie a très vite étouffé la fonction commerciale. Pourtant, le port doit favoriser les échanges et sa situation même lui assurera un mouvement de marchandises très important dans un proche avenir. A l'examen des schémas concernant les activités commerciales, nous constaterons que les secteurs touchant au tourisme se sont développés considérablement prenant ainsi une option sérieuse pour l'avenir. Le shopping est d'ailleurs l'une des attractions les plus intéressantes de Tanger (7.600 boutiques) à

qui il faut garder son caractère de cheminement commercial. A une échelle plus vaste, il conviendrait de doter la ville d'une Exposition Internationale Permanente (zone franche d'échanges).

Faute de chiffres précis, la constatation de l'activité commerciale peut paraître optimiste mais le fait qu'une grande partie de la population tire ses ressources du commerce prouve la valeur des échanges commerciaux de la ville (portant sur une valeur globale de 15 milliards).

Une ville de banques

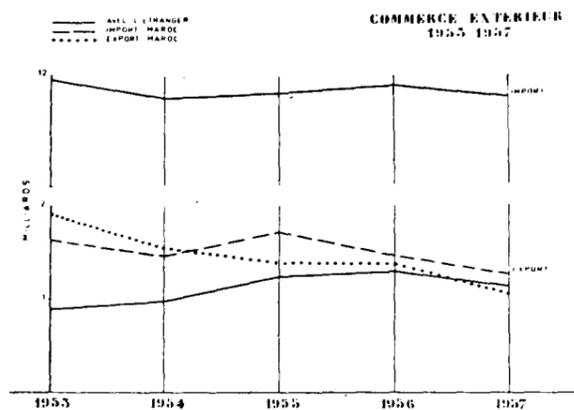
Le marché libre des devises dont bénéficie la ville de Tanger, a favorisé l'installation de nombreuses succursales de banques (43) et de comptoirs de changes dont la clientèle est formée par les habitants eux-mêmes et les touristes.

Actuellement, les transactions bancaires sont des plus modestes. L'alimentation de ce secteur d'affaires se fera automatiquement par la création de zones franches ou de « Foire Internationale Permanente » dépôt de marchandises de toutes origines en franchise).

Stations d'émissions de radio

L'installation de nombreuses stations d'émissions à Tanger est due à la conjugaison de deux facteurs :

1° — L'absence de législation protectrice interdisant l'installation aux émetteurs non nationaux.





La propriété de la Mendoubia

2° — L'emplacement idéal de la ville en tête de continent facilitant les émissions par propagation marine.

Une question de principe doit pourtant être soulevée : la réglementation en vigueur dans le domaine de la radio interdit à tout émetteur d'une puissance supérieure à 10 kilowatts, son installation à l'intérieur du périmètre urbain; il convient donc de proposer à certaines stations de s'éloigner du centre de la ville, ce qui contribuera à améliorer l'écoute dans le secteur urbain.

La Radiodiffusion Nationale nécessitera tôt ou tard, un relais d'émissions couvrant les provinces du Nord et améliorant ainsi sa retransmission.

Tourisme

Tanger a été célébré par tant de littérateurs qualifiés que l'urbaniste ne saurait ajouter aux charmes de la ville en vantant les nombreux sites devenus des « classiques ».

En dehors de la visite touristique dont le parcours est fort bien établi, la ville offre un ensemble fort complet de points de vue, jardins et promenades très agréables. Certains centres d'intérêt sont à

mettre en valeur : Mendoubia, Coupe de Champagne, Colline d'El Bahlia...

Par contre, l'intérêt majeur de sauvegarder les sites et monuments historiques doit dès à présent obliger à prendre des mesures contre les voisinages malheureux (photographie ci-après). Un plan de préservation et d'aménagement des bâtiments et sites classés doit être mis à l'étude prochainement.

L'équipement touristique

Tanger possède un ensemble hôtelier capable de répondre aux vagues touristiques de l'été; plus de 2.000 chambres sont offertes dans des hôtels de toutes catégories. Une mention particulière doit être réservée aux hôtels de grand tourisme dont le cadre est souvent très richement confortable (hôtel El Minzah).

Restaurants, cabarets sont en nombre suffisants et variés à l'infini. Les salles de spectacles intéressent peu la clientèle touristique venant en général d'Europe.

Il reste à déplorer le manque de jardins publics et d'aménagements de repos : le "balcon" doit, grâce à quelques travaux, être aussi fleuri qu'une réja espagnole.



HISTORIQUE DU PLAN D'AMENAGEMENT

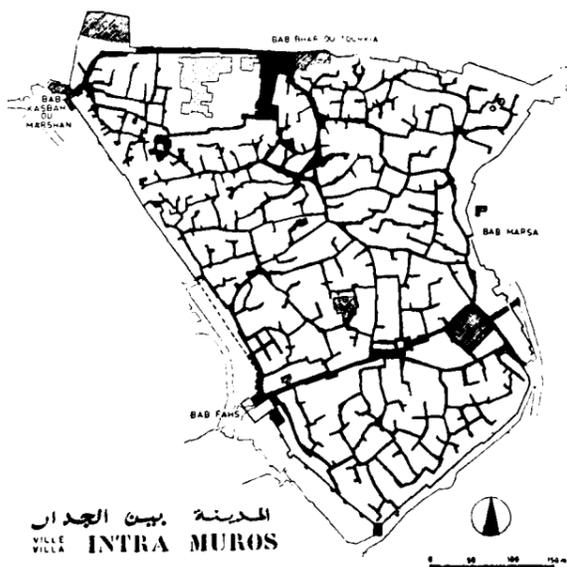
Naissance de la ville

— Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, Tanger se présente comme une ville enfermée dans ses remparts, (5.000 habitants) aucun signe d'extension, toute poussée urbaine trouve sa place intramuros.

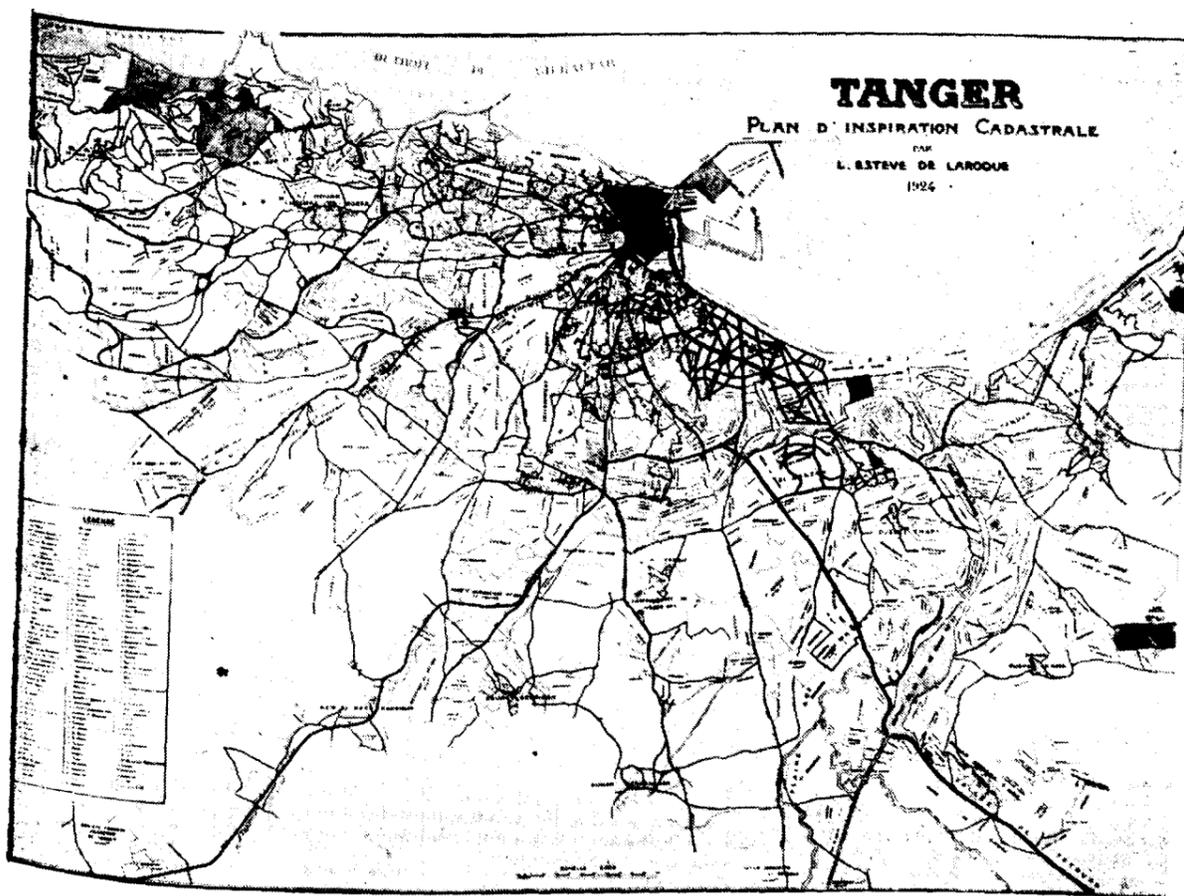
— Une amorce de port et l'activité florissante du Socco (carrefour des routes de Fez et de Tétouan) donnent naissance à un habitat dispersé le long du Marchan ; vers la fin du siècle l'installation de Chancelleries et Ambassades dans les splendides parcs et la fréquentation de la ville par les Anglais augmentent considérablement le nombre des réalisations. Le site et le climat ont conquis tous les gens capables de posséder une résidence : la Montagne se couvre de propriétés entourées de parcs.

— Les possibilités immobilières apparaissent alors clairement et les faveurs de la ville vont aux « lotisseurs » qui le lui rendent bien puisque le plan dit « d'inspiration cadastrale » prévoyait un port impressionnant et le gain de 100 ha. sur la mer.

— La rigueur des tracés de lotissement s'oppose au désordre de l'ensemble seuls les alignements, qui mesurent en mètres de façade, le rendement du sol, intéressent les propriétaires fonciers.



المدينة بين الجدران
VILLE INTRA MUROS



CHAPITRE III

LE PROBLEME HUMAIN

Evolution de la ville.

1912 — Une bourgade intra-muros avec ses 5.000 habitants répartis dans 21 hectares de superficie — (densité : 240 habitants à l'hectare).

Le Marchan se couvre de constructions isolées.

Quelques réalisations le long des pistes arrivent au Socco.

1924 — Agrandie sur 900 ha, la ville possède déjà un centre et le secteur résidentiel du Marchan passe l'oued Youd pour s'installer sur la Montagne qui devient définitivement le séjour favori des résidents aisés.

1935 — Depuis le statut de la ville internationale de 1925, une limite municipale a été créée elle couvre 2.400 ha de superficie, sa population est approximativement de 40.000 habitants.

Les secteurs centraux épars se sont coagulés.

1943 — L'administration espagnole entreprend l'étude d'un plan d'aménagement dont elle réalise une partie : avenue d'Espagne, ensemble boisé des administrations espagnoles.

Le « boom » de Tanger

L'après-guerre fait bénéficier la ville d'un climat économique très favorable à son développement une fièvre de la construction et des bénéfices qu'elle procure est la conséquence du « Boom » de Tanger : (plus de vingt architectes, 1 million de mètres carrés construits, 100 km de voirie...) Ce phénomène n'a d'égal que la poussée constructive de Casablanca, encore faut-il souligner que proportionnellement Tanger construit plus que le grand port du Maroc. Poussée urbaine, économie axée sur la transaction commerce de gros et de détail, ventes immobilières. Le bénéfice des opérations immobilières est immédiatement investi dans de nouvelles opérations aussi profitables ; jamais un signe de volonté créatrice, de désir de bien faire ; la ville en souffre beaucoup, elle est à tout jamais compromise par les réalisations effectives et les percées favorisées par les « Associations Syndicales ». Le corollaire de cette poussée se fait sentir immédiatement : la main d'œuvre importée du Rif se loge au hasard des occupations de terrains en de nombreux et denses bidonvilles sans soucis

d'équipement. Lorsque les bienfaits économiques de la fièvre cesseront, il ne restera plus qu'un prolétariat mal adapté, en chômage et posant un problème crucial d'habitat.

Parallèlement à cette poussée constructive, l'Administration Internationale pense confier à un urbaniste le plan d'aménagement de la ville, elle ouvre un concours international d'urbanisme en 1948.

Le concours d'urbanisme de 1948

Ouvert à tous les architectes sans distinction, il attira de nombreux concurrents dont plus de 30 étudièrent le problème. Les quatre équipes gagnantes se sont vues confier une étude de secteur d'aménagement avec mission de la coordonner à l'ensemble. En fait les zones d'études étaient judicieusement réparties en fonction des aspirations de chacun. L'erreur fut de ne jamais donner force de loi à des études qui avaient coûté fort cher et de se contenter d'un zoning municipal très lâche que la multiplication des abus a défiguré.

Comme les photocopies ci-jointes en témoignent, chacun des quatre lauréats a traité très sérieusement son secteur avec des désirs de progrès louable : habitat orienté de M. Fournier des Corats, secteur industriel et portuaire de M. Messina. Le groupe Antéo traite la Montagne et ses abords d'un style très paysagé ; quant à M. Cordier, le secteur d'habitat économique était le plus ingrat des programmes.

Certains aménagements existants sont les fruits du travail des quatre lauréats cités, (quartier industriel, immeubles de la Gare, de l'Amalat, quartier de style marocain).

Les conséquences du « boom »

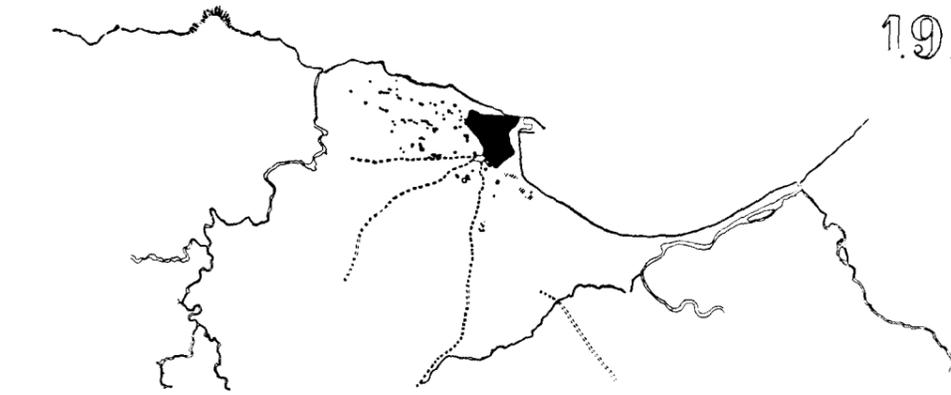
En 1956 : Tanger, dont le périmètre municipal ceinture un ensemble de 3.000 ha ne comprend que 140.000 habitants soit une densité voisine de 50 habitants à l'hectare.

Les secteurs centraux sont surpeuplés et des zones à caractère rural font partie intégrante de la ville qui n'a pu trouver sa vocation : tout est disparate et la volonté de tirer profit de tout, a conduit à sacrifier des secteurs d'intérêt pour l'aménagement de la ville.

Les difficultés dues à la nature du sous-sol, aux approvisionnements en matériaux de construction n'ont pas affecté le courant spéculatif que les premiers signes de crise paralyseront en 1952.

Les efforts déployés par les lauréats du concours de 1948 pour donner à Tanger un visage urbain, n'ont pu qu'éviter le pire : le zoning municipal entérine la réalité posant à l'urbaniste une série de problèmes difficiles à résoudre.

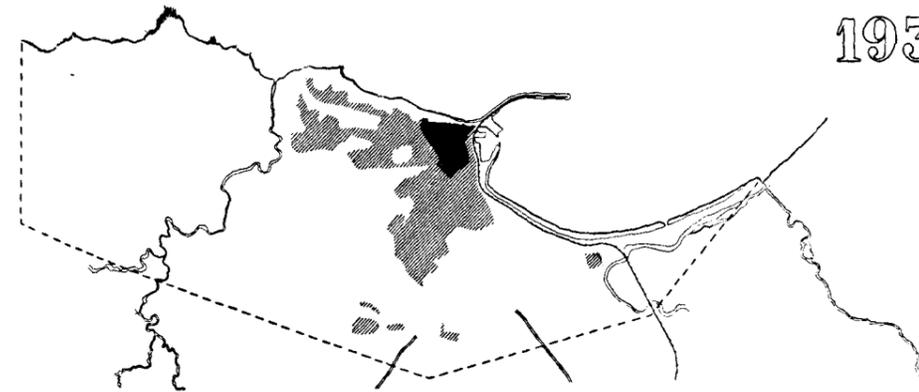
1912



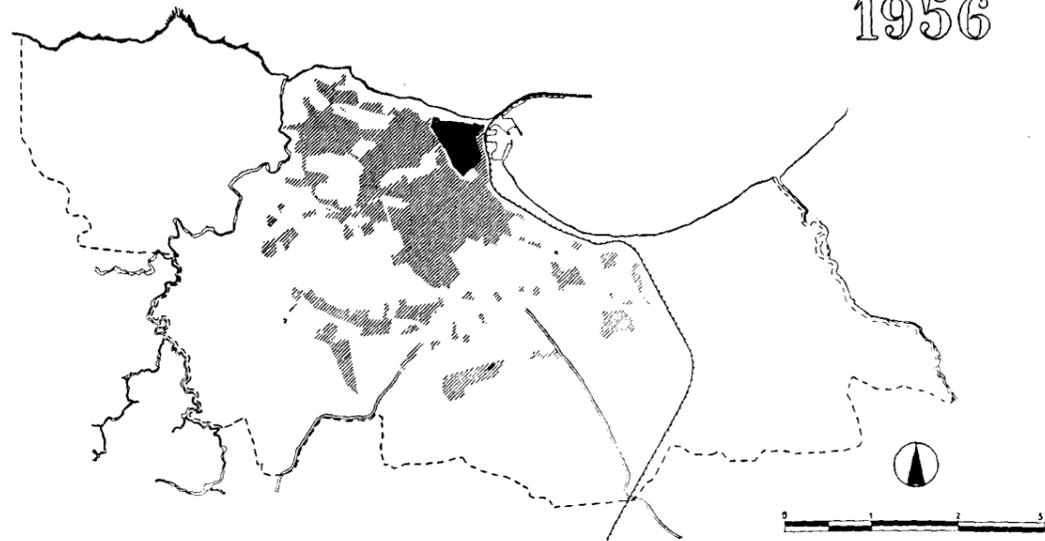
1924



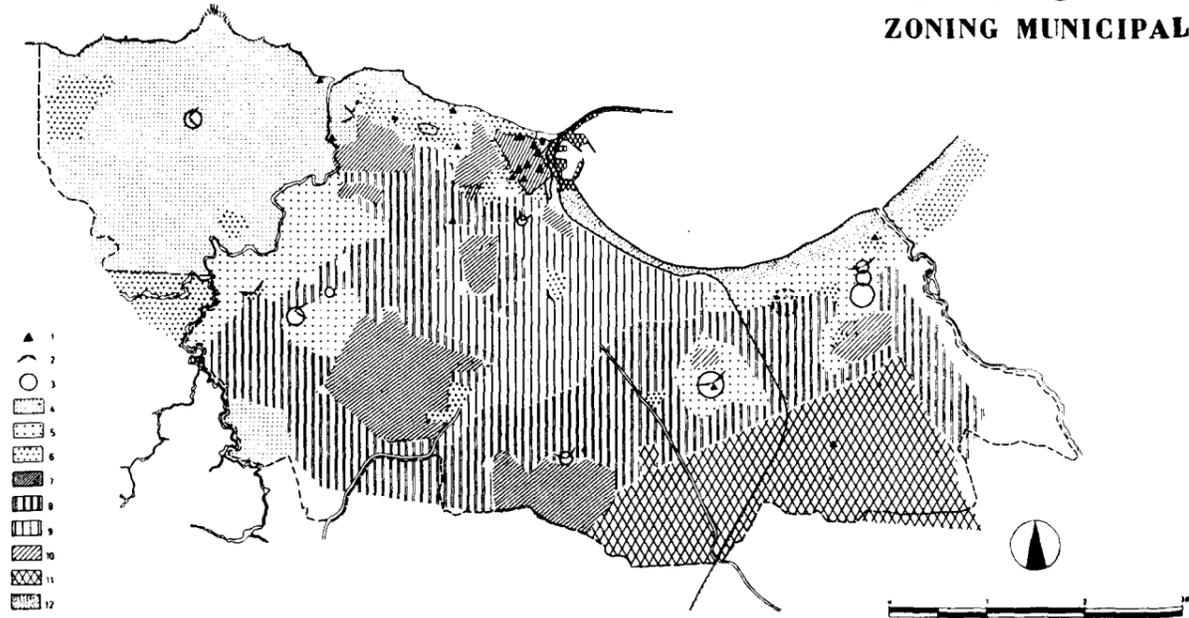
1935



1956



مناطق البلدية
ZONING MUNICIPAL



1. — Vestiges historiques.
2. — Points de vue.
3. — Zone avec limitation de hauteurs.
4. — Zone extensive de cités jardins.
5. — Zone intensive de cités jardins.
6. — Zone verte.

7. — Zone de rues de piétons.
8. — Zone urbaine discontinue.
9. — Zone urbaine dense.
10. — Zone des douars.
11. — Secteur industriel.
12. — Zone de libre utilisation.

Problèmes posés à l'urbaniste

- 1 — un ensemble de lotissements défectueux (200 hectares).
- 2 — une agglutination de secteurs d'habitat précaire (15.000 habitants).
- 3 — des réalisations destinées à valoriser des parcelles qui gêneront toute opération d'envergure. (morcellement foncier des « Associations syndicales »).
- 4 — un réseau d'assainissement de très mauvaise qualité et une voirie mal adaptée (pente de 15 à 18 %)
- 5 — des terrains spongieux non drainés et des pentes dégradées faute de boisements (Charf. Marchan)
- 6 — une législation inadaptée (en l'absence des Dahirs concernant l'Urbanisme et les lotissements).

Accroissement démographique

Faute d'Etat civil, il est pratiquement impossible de faire la part de l'augmentation naturelle (par excédents des naissances sur les décès) sur les apports extérieurs (Rif) dans l'accroissement de population survenu au cours de la dernière décade à Tanger.

La seule constatation valable est la courbe croissante du nombre des habitants illustrée par des chiffres qui restent à vérifier dans un proche avenir.

Il est à craindre d'ailleurs que les apports rifains ne cessent de croître par l'augmentation du chômage dans les provinces du Nord ; Tanger reste pour les habitants du Rif une ville aux possibilités multiples au point de vue du marché du travail.

Conclusions

En 9 ans (1946-1955) la population de la Province de Tanger a presque doublée : de 100.940 habitants à 183.730 habitants, ce qui correspond à une augmentation annuelle de l'ordre de 10 %.

Pour l'avenir, prenons les chiffres de population des années qui ont suivies le « boom » pour garder une commune mesure avec les temps présents :

De 1951 à 1955 : 22.700 habitants supplémen-

taires pour un total de 161.000 au départ, donc une augmentation de 4 % annuelle.

De 1955 à 1965 : accroissement : 4 % = 256.000 habitants.

En 1970, nous aurons donc une population de 300.000 habitants (dont 200.000 en ville). Densités urbaines

Par enquête, il a été impossible de définir les densités urbaines mais les sondages ont montré que les secteurs marocains de l'Emsallat et de la ville intra-muros connaissent des densités proches de 700 habitants à l'hectare ; le vieux centre de la ville est une zone de forte densité avec des noyaux atteignant 1.000 h/ha.

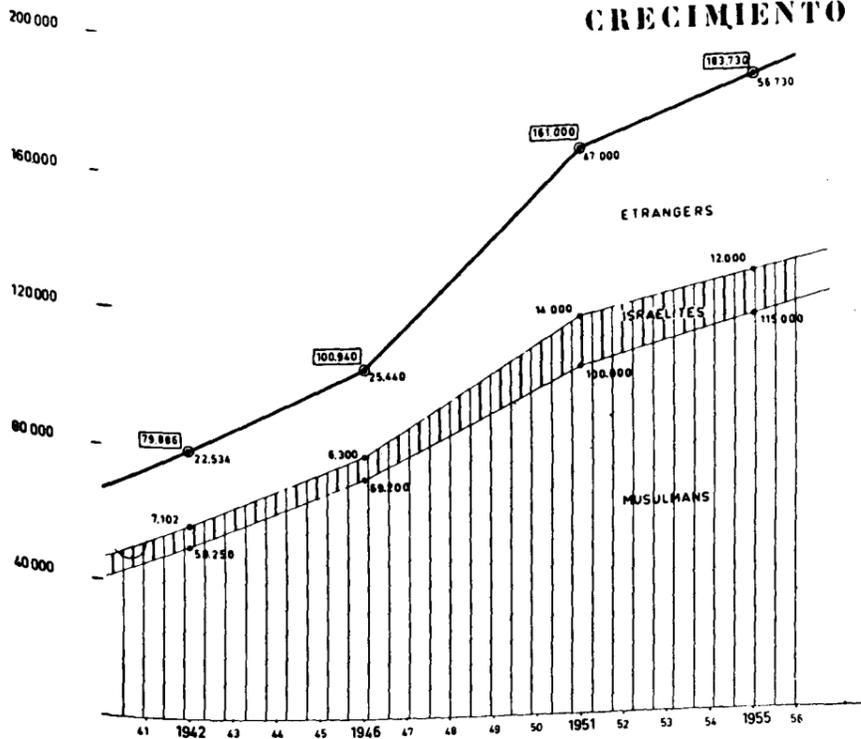
Par contre à l'intérieur du périmètre municipal, il est intéressant de constater que la densité moyenne est très faible (moins d'un habitant au km²) et une remodelation amènera des améliorations par décongestionnement des secteurs denses.

Superficie totale à l'intérieur du périmètre urbain : 3.000 hectares.

Population : 140.000 habitants.

Densité : 46 h/ha.
(densité moyenne du grand Casablanca : 80 habitants à l'hectare. Optima d'une ville : 150 h/ha).

تَكَاشُر السَّكَّانِ
ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE
CRECIMIENTO DEMOGRAFICO



CHAPITRE IV

L'EQUIPEMENT URBAIN

Equipement municipal

Voirie. — L'examen attentif des tracés urbains de la ville montre que le relief pourtant fort accentué a été négligé. Les rues, très souvent, suivent les lignes de plus grande pente :

Rues Pena et Crocio (15 %)

Rue de Boubana (18 %)

Les nécessités immédiates et l'urgence de la réalisation de lotissements urbains ont gêné les services compétents et paralysé une étude d'ensemble des problèmes de circulation qui s'avère actuellement indispensable.

La multiplication des rues de desserte est d'un entretien coûteux pour la Municipalité (surtout lorsqu'elles entourent des lotissements à faible densité de construction).

Réseaux divers

Assainissement. — Le collecteur général reprend gravitairement une partie du réseau et, à partir d'une station de pompage, le secteur industriel pour rejeter le tout au Nord de la jetée du port : la plage est donc sauvegardée ; seuls les déversoirs d'orages (Souani et Moghoga canalisés) se jettent dans la baie.

Un ovoïde de 4 m. de hauteur canalise l'Oued Youd et se jette à 200 m. de la plage dégageant au maximum cette crique qui reste à aménager.

Les égouts suivent très souvent le tracé des rues avec des pentes de 10 à 15 % (mise en charge

du tuyau dès que la quantité d'eau obstrue le diamètre de l'égout) ; de nombreux secteurs d'habitat (Beni-Makada) possèdent des égouts non raccordables qui se jettent dans des lits d'oued asséchés.

Equipement réalisé : 25 km.

Collecteurs : 10 km ; égouts : 15 km.

Inconvénients. — Une étude d'ensemble du réseau d'assainissement doit être entreprise dans un proche avenir pour améliorer certaines portions d'égouts dont l'entretien s'avère onéreux. Un plan de campagne permettra ainsi d'utiliser des crédits à la remise en état du réseau.

Alimentation en eau.

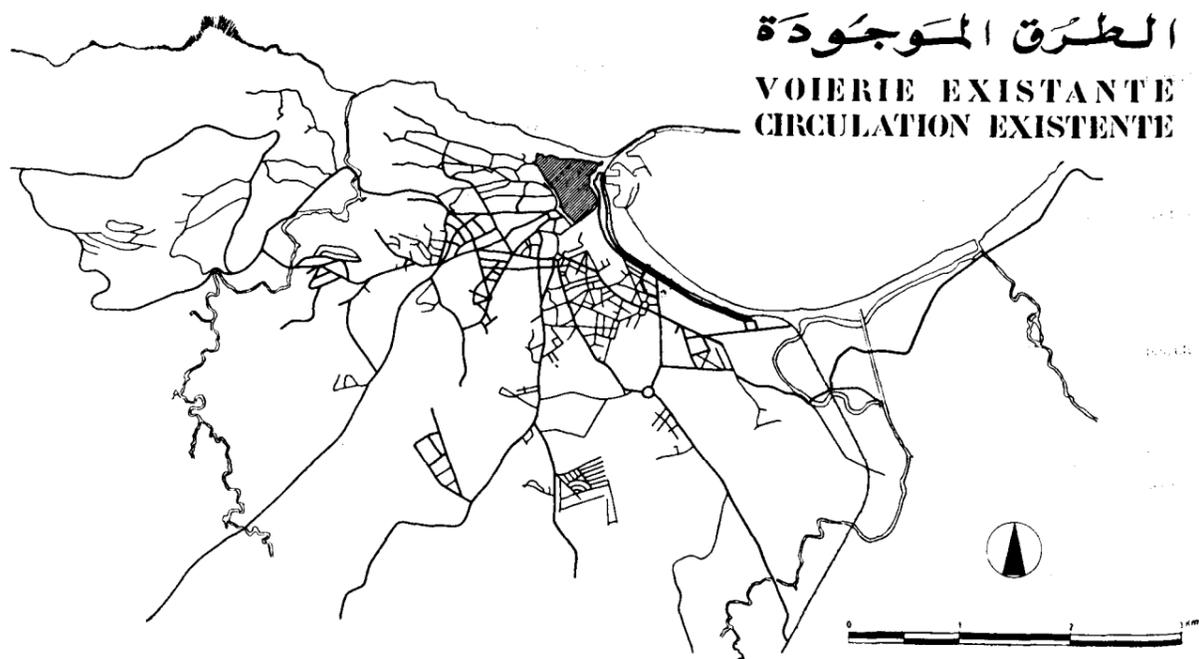
Besoins. — Tanger manque d'eau ; la croissance de la ville a dépassé les possibilités données par le pompage de la nappe.

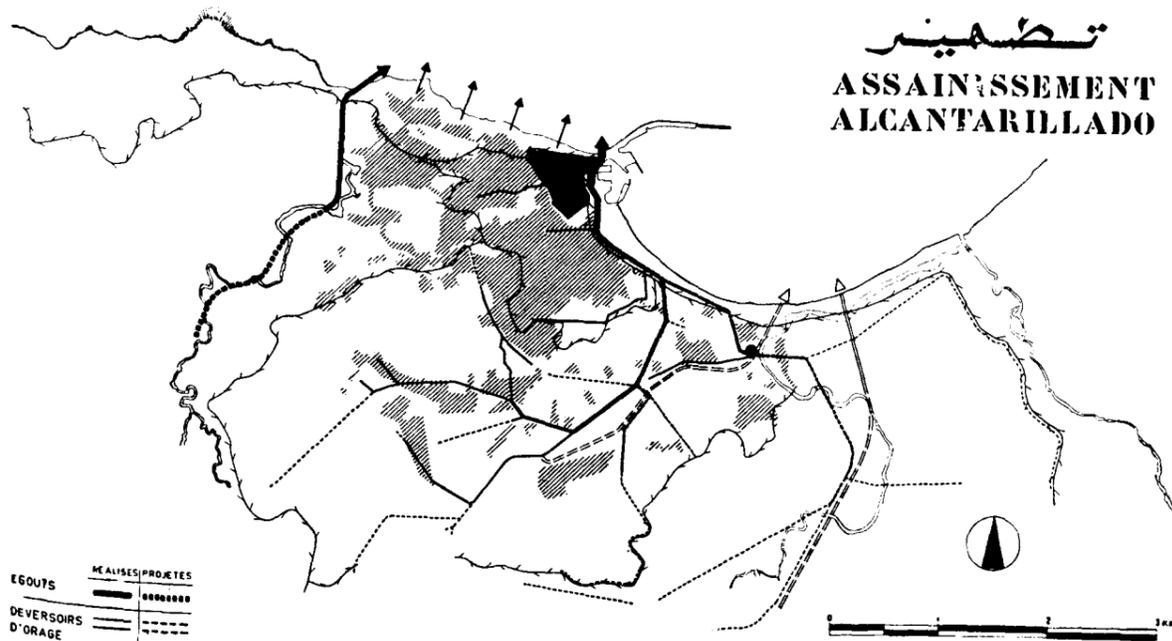
Une étude menée à bien par M. Ambroggi, chef du C.E.H. a permis par un barrage sur l'Oued M'Harar de fournir de l'eau à la ville et l'alimenter la nappe en période de fort pompage.

Pour une population (1970) de 200.000 habitants (100 litres par habitant et par jour) la ville devra pouvoir compter sur un total de 7.200.000 m³ annuels (le triple de la consommation actuelle).

Consommations de la dernière décade :

— 1948 :	1.190.000
— 1950 :	1.689.640
— 1952 :	2.595.719
— 1956 :	2.521.850
— 1957 :	2.751.599





Nombre de branchements pour 35.000 foyers : 10.688 environ.

Projets :

- Alimentation du secteur industriel.
- Adduction d'eau à partir du barrage de l'Oued M'Harar, (en cours de réalisation).
- Obligation du branchement d'eau (quoique le prix du m³ d'eau soit très élevé : 60 F).
- Multiplication des points d'eau publics.

Distribution électrique

Besoins. — Ils sont couverts par une production sans cesse croissante de l'usine thermique de l'Oued Moghoga.

Consommations de la dernière décade :

— 1948 :	9.707.047 kWh
— 1952 :	20.599.200 »
— 1956 :	26.911.650 »
— 1957 :	27.259.200 »

Nombre d'abonnés pour 35.000 foyers : 22.397.

Projets. — Les lignes aériennes de 22.000 v et 5.500 v. à l'intérieur de la ville devront être prévues souterraines.

L'équipement rationnel du secteur industriel est à étudier.

Le branchement électrique individuel doit être exigé pour tous les secteurs d'habitat économique : (2 compteurs pour les 900 logements du Souani).

Prix du kWh : 25 F.

Circulation

Les 18.000 véhicules immatriculés à Tanger (1000 par an) ne représentent, suivant les saisons, que le tiers ou la moitié du parc automobile de la ville. La circulation très active du centre n'a pas encore engorgé les axes de communication, s'il est bien certain que le vrai problème est celui des parkings. Actuellement des parkings privés autorisés par la municipalité (sur des terrains appelés à être bâtis) permettent de ranger 226 véhicules légers. Il reste évidemment les alignements de trottoir au centre de la ville (environ 1.000 véhicules). La municipalité devra tôt ou tard prévoir des parkings suffisants (pour 1.000 véhicules sur des terrains réservés à cet effet. (Le paiement d'une taxe de stationnement rendrait rentable une telle opération).

Les stationnements de taxis sont judicieusement répartis dans le centre de la ville, le nombre des véhicules est suffisant pour assurer un débit aux jours d'escale des transatlantiques. La fonction touristique commande d'ailleurs la bonne marche de ce service.

Les distances entre les différents centres vivants de la ville sont faibles, il y a donc lieu d'éviter d'encombrer les secteurs de repos par de la circulation. Les parkings permettront de dégager les rues.

Tanger est une ville de piétons.

Les transports en commun.

Grandes lignes. — Si les difficultés et les lenteurs du voyage ferroviaire ne permettent pas d'augurer de l'avenir de la Gare, par contre le transport par autocars est tel qu'une gare routière sera nécessaire (son emplacement reste à fixer).

Compagnie des autobus. — Les transports publics en commun se répartissent en lignes très diversement utilisées, les tableau et schéma ci-après donnent une idée de l'importance des lignes fréquentées. De 3 à 500.000 personnes sont transportées par mois mais certaines lignes seront à abandonner si la densité du trafic n'augmente pas.

Transportes Colectivos de Tanger, S.A.

Lignes	Nombre de véhicules	Kilo-métrage	Nombre de personnes transportées par mois
1 — Marchan	136	5,500	64.244
1/ — Marchan bis ..	30	4,200	15.749
2/3 — Bueyes-Monte ..	204	8,900	37.480
3/2 — Monte-Bueyes ..	204	8,900	42.235
2/ — Sidi-Amar	32	16,300	17.480
3/ — Aviation	14	15,300	22.279
4 — Suany	64	6,700	29.588
5 — Mogoga	72	16.000	48.260
5/ — Malabata	8	25,900	4.385
6 — Playa-Balneario ..	64	6,200	27.131
8 — Borch	30	30,000	37.717
9 — Bombar-Daimus ..	8	23.000	3.037
10 — Beni-Makada ..	96	9,800	48.840
11 — Aindalia	7	25,000	18.740
12 — Val Fleury	216	6,900	72.983
13 — Crutas Hercules..	12	50,000	1.972
14 — Mediuna	8	25,000	3.030
R.C.A			
Collèges			

La moyenne des voyageurs transportés pendant le mois d'août est de **495.142** qui est la moyenne la plus élevée de l'année.

Equipement culturel.

Comme le montre le schéma ci-après, la ville de Tanger possède un grand nombre d'édifices destinés aux cultes. Chaque religion, voire même chaque colonie étrangère, a eu à cœur de garder vivantes ses traditions religieuses : églises espagnoles, église et chapelle italiennes, église française...

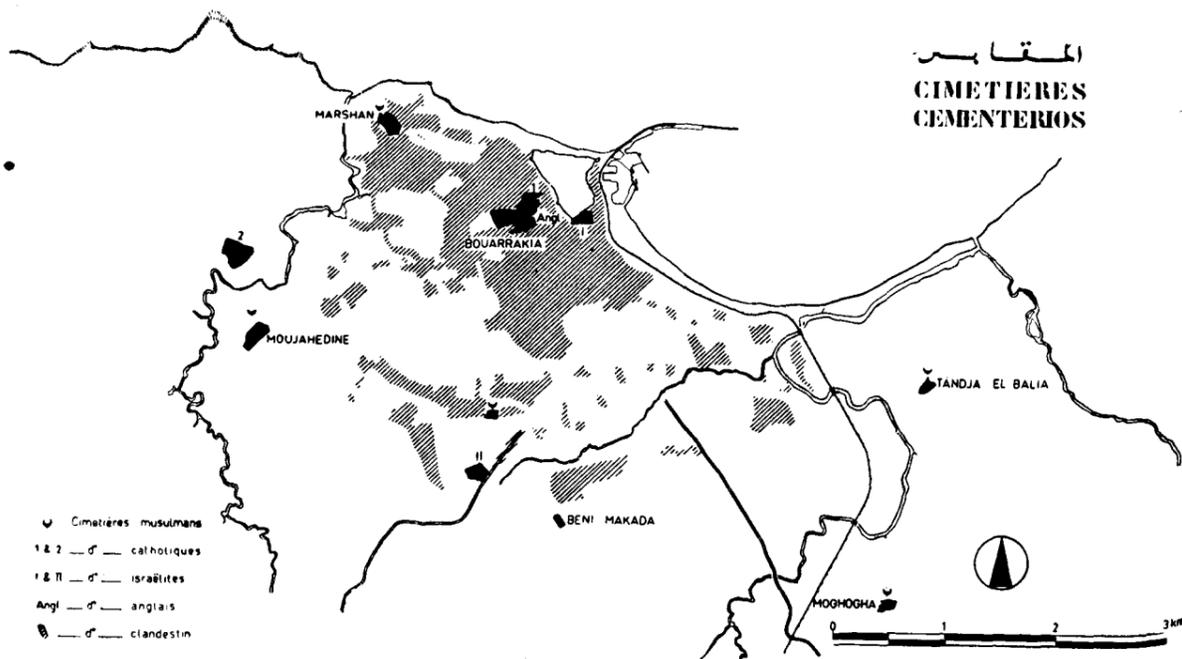
Les mosquées et leurs minarets couverts de zéliges sont des chefs-d'œuvre d'architecture religieuse ; les synagogues sont très concentrées surtout à l'intérieur des remparts.

Cimetières.

Le noyau principal des cimetières anciens de Tanger est une réserve verte au centre de la ville ; il est nécessaire de classer cet ensemble de quatre cimetières (dont le cimetière israélite le long des remparts).

Les cimetières musulmans sont éloignés des centres denses marocains, celui de Moujahedine serait suffisant à l'ensemble de la population mais ses accès sont difficiles et le secteur de Beni-Makada ne peut y inhumer sans transports funèbres automobiles. (Le cimetière clandestin montre l'urgence du problème et la nécessité de trouver de nouvelles surfaces équidistantes des centres d'habitat).

Le cimetière israélite, naguère périphérique, est actuellement au cœur de l'agglomération, son extension demande à être revue en fonction des nouvelles esquisses de zoning.



Equipement administratif.

Les tâches multiples dont l'Administration internationale était chargée, rendaient difficile la mise en place d'une infrastructure administrative complète. Certains secteurs (notamment l'éducation) ont souffert de cette centralisation ; chaque colonie représentée à Tanger ayant pratiquement à sa charge l'équipement social destiné à ses propres ressortissants.

Insuffisance de structure, de locaux... aggravée par le fait que certains ministères ont choisis Tanger comme siège d'inspection interprovinciale ; de gros efforts actuels portent remède à l'indispensable minimum.

Le problème d'ensemble est si vaste qu'une commission devra être réunie sur place pour régler, au mieux de l'intérêt général, les difficultés de chaque service. Sans une coordination des efforts, l'aménagement de la ville risque d'être compromis par des solutions hâtives aggravées par le manque de terrains domaniaux...

Equipement scolaire et sportif.

Le schéma ci-après montre la concentration des groupes scolaires dans le secteur central de la ville ; un ensemble de 23 écoles reçoit 9.000 élèves (42 élèves par classe) ; or si l'on se tient aux statistiques du Ministère de l'Education Nationale, la population tangéroise scolarisable est de l'ordre de 12.000 unités auxquelles il y a lieu de joindre les élèves du cycle secondaire des provinces du Nord.

Il faudra compter sur 15.000 élèves au total.

La ville bénéficie d'un équipement sportif important, mais les stades sont de nationalités différentes et la nécessité d'un ensemble omnisport se fait sentir. Il fera l'objet d'une étude particulière avec les services de la Jeunesse et des Sports.

Equipement sanitaire.

Comme le montre le schéma ci-après, Tanger possède des installations sanitaires nombreuses ; malheureusement, les économiquement faibles ne disposent pas des services de soins indispensables à une ville de cette importance : hôpitaux, centres de santé primaire... devront être pensés en fonction des nouveaux secteurs d'habitat qui sont appelés à drainer une partie de la population des secteurs surpeuplés.

Dans le domaine de l'hygiène, de gros efforts seront nécessaires pour l'assainissement de nombreux quartiers de la ville (Emsallah par exemple).

Les grands ensembles hospitaliers demandent des espaces à l'échelle de leurs besoins. L'une des tâches essentielles de l'urbaniste sera de proposer des emplacements valables pour chaque cas particulier dans le cadre d'un plan d'ensemble préétabli.

Besoins en locaux.

La ville possède avec le garage municipal un volume suffisant pour ses besoins immédiats et futurs, mais les services de police et de secours incendie manquent de locaux pour mener à bien leur tâche.

Les Forces Armées Royales occupent à l'intérieur du périmètre urbain des locaux de fortune inadaptés à leurs besoins (Arènes, anciens casernements), la Province ne disposant d'aucune caserne, il sera possible d'en créer une correspondante aux exigences les plus récentes de la technique militaire.

Espaces verts.

Construite sur des pentes Sud et Est, dans un site exceptionnel (immense baie bordée d'une plage de sable fin et vues sur la côte d'Espagne), protégées des vents d'Ouest, bénéficiant de précipitations abondantes et d'une douceur de climat permettant l'acclimatation d'une gamme de végétaux très étendue (certaines espèces des régions tempérées froides voisinent avec les essences méditerranéennes et de nombreux spécimens de végétation tropicale et subtropicale), la ville de Tanger a acquis au siècle dernier et conserve encore la réputation d'une ville de parcs, de jardins et de fleurs.

Cependant, malgré le rapide développement de la ville nouvelle au cours de ces dernières années, aucune réalisation importante en matière d'espaces verts n'a été entreprise.

Après avoir analysé la composition actuelle du cadre de verdure de la ville (espaces verts publics et privés) nous examinerons rapidement les possibilités d'extension des espaces libres verts (création de parcs publics et de réserves de verdure).

I. — Situation actuelle :

A. — Espaces verts publics :

Espaces aménagés, mis à la disposition du public.
Médina - Jardin de la Kasbah 0,2 ha.

Plateau du Marchan :

Jardin de l'Ancien Tabor 0,5 ha.

Squares :

Marché aux Bœufs 0,1 ha.
 Place Simon Bolivar 0,15 ha.
 Place des Nations 0,4 ha.

Ronds-Points :

Europe, Amsterdam, Paul Alberge...

Avenue d'Espagne :

Terre-plein central planté.

Villa Harris : 9 ha.

Soit un peu plus de 10 hectares dont 9 hectares (Villa Harris) sont situés hors du périmètre urbain à 5 km de la Place de France.

Espaces publics prévus, non aménagés.

Nouveaux jardins publics (8 hectares) en bordure de la route de Rabat.

Cimetières.

Les cimetières situés à proximité de la Médina, abondamment plantés d'arbres, couvrent environ 14 hectares et tiennent lieu d'espaces verts pour la population musulmane.

Espaces verts privés.

(Propriétés très plantées, non ouvertes au public, mais dont les frondaisons élevées contribuent à donner à la ville un cadre de verdure relativement important.

Centre ville.

Mendoubia	1,5 ha. environ
Consulat de France	2 ha.
Emsallah	1,5 ha.
Propriété de l'Etat espagnol	15 ha.
Institut Pasteur et hôpital français	1,5 ha.
Consulat de Grande-Bretagne	0,5 ha.

La Montagne

Quartier résidentiel constitué par un ensemble de domaines privés richement plantés et poursuivi, en direction du Cap Spartel, par des boisements importants.

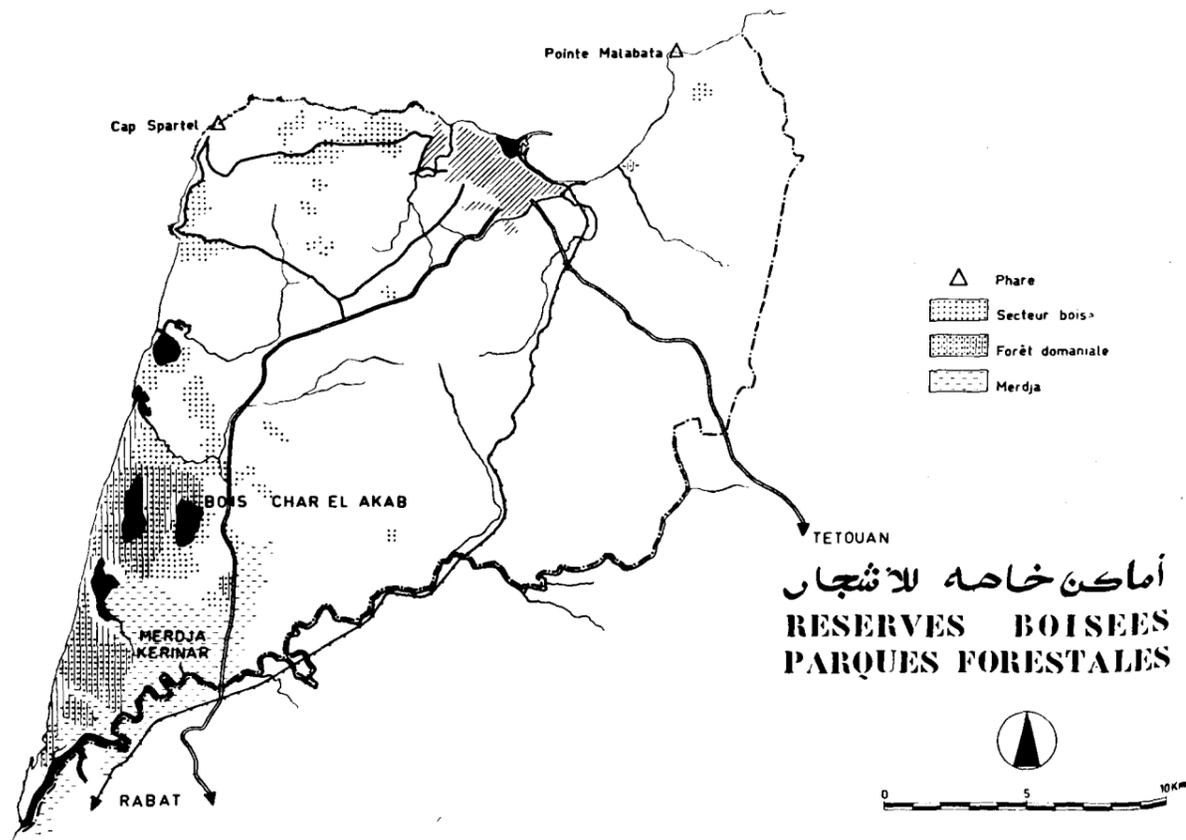
Le Country Club

Situé hors du périmètre urbain, dans la vallée de l'Oued el Youd.

Cette énumération rapide met en évidence l'importance prédominante des aménagements privés dans la constitution du cadre de verdure de la ville. Dans les quartiers du centre, l'aspect planté est dû à la survivance de quelques-uns des grands domaines aménagés au siècle dernier. Seule la propriété de l'Etat espagnol, la plus importante d'ailleurs, est de création récente.

En fait, si l'on excepte la plage et le parc de la Villa Harris (situé à 5 km de la place de France) **les Tangérois ne disposent effectivement que des cimetières et de quelques squares.**

Un programme de plantations d'espaces libres publics est à l'étude et sera présenté prochainement comme réalisation de première urgence avant l'étude générale des réserves boisées de la province (poumons verts de la ville).



PROBLEMES D'HABITAT

« Expression dernière du genre de vie, l'habitat est l'instrument de sa stabilisation ».

Max SORRE

Fondements de la Géographie humaine

L'HABITAT

CHAPITRE V

Analyse des problèmes d'habitat

Alors que dans le centre de la ville, les pancartes « à louer » de plus en plus nombreuses tapissent les façades des immeubles, la crise du logement sévit dans le secteur de l'habitat économique ; le problème est compliqué par les difficultés actuelles et les prix élevés des terrains (plus de 1000 F le m²).

La notion d'habitat a peu évolué dans le domaine des réalisations, il est pratiquement impossible de trouver un seul exemple de logement économique réalisé sur les bases classiques : espace - soleil - confort. Par contre, le nombre de pièces sans fenêtre de patios couverts totalement, de logements sans clarté, est élevé.

La spéculation qui a sévi à Tanger a été telle que dans le centre : des immeubles ont utilisé le gabarit et 3 étages partiels au-delà (30 % en plus), dans le Souani : les lotisseurs ont vendu la totalité de leur terrain, la rue étant à la charge de l'acheteur. Dans un tel climat, chacun a évidemment utilisé au maximum chaque mètre carré de sol ; l'indice de plancher est très couramment voisin de trois (au lieu de un : maximum à ne pas dépasser).

Pourtant, à l'intérieur des remparts, quelques exemples d'habitat à patio de type traditionnel ont échappé aux surélévations, ventes et morcellements : cet habitat très adapté aux conditions particulières de la ville aurait dû servir d'exemple si les candidats constructeurs s'étaient penchés sur le problème du logement.

Construction

La réalisation en secteur urbain est de qualité à peu d'exceptions près ; l'ossature de béton armé très répandue (étant donnée la nature du sol) ; les remplissages de briques en double-cloisons, les éléments du confort donnent aux logements une habitabilité excellente.

Dans les secteurs d'habitat économique : les immeubles se présentent sous la forme d'ensembles anciens remis en état. Les façades et pignons sans enduits laissent passer les eaux de pluie. Les éléments porteurs de l'ossature défient toutes les lois de la stabilité. Les mortiers et bétons mal dosés utilisent souvent des ciments de qualité très inférieure aux normes usuelles. Les travaux de terrassement et

de fondations, toujours onéreux à Tanger, sont exécutés sans tenir compte des phénomènes de gonflement et de retrait des argiles (fissuration du sol). Les constructeurs réalisent sans soucis des immeubles voisins (niveaux des cours).

La mauvaise qualité de la construction entraîne des risques considérables pour les habitants : danger de destruction, de dégradation, pour la municipalité dont la responsabilité est engagée par l'autorisation de bâtir.

Un contrôle sévère de la construction et un examen très attentif des plans soumis à autorisation doit permettre de limiter les abus en matière de construction.

Patrimoine immobilier

De 1948 à 1952, la ville a vu croître son patrimoine immobilier dans des proportions considérables ; la construction en secteur central a atteint des maxima en 1951 : (150.000 m² construits) pour être totalement paralysée (6.000 m² en 1957).

En secteur économique, les maxima ont été pratiquement de la même importance mais le plafond actuel de la construction n'accuse qu'une baisse de l'ordre de 50 %.

Des taudis réglementaires au Souani



L'ensemble immobilier tangérois compte environ ; 35.000 logements répartis en 1.300 immeubles collectifs et 9.000 constructions à un seul étage (habitat économique de type traditionnel). Il est à noter que pour ce nombre important de logements le nombre d'abonnés à la S.M.D. n'est que de :

- 10.688 pour l'eau :
30 % du nombre de logements
- et 22.397 pour l'électricité :
64 % du nombre de logements

Le tableau ci-après donne une idée précise du volume bâti réalisé lors de la dernière décade (1948-1957).

Constructions réalisées en m ² de planches				
Constructions de type				
Année	Moderne	Traditionnel	Total	
1948	48.176 m ²	10.270 m ²	58.446	
1949	37.940 m ²	61.740 m ²	99.680	
LE BOOM	1950	104.795 m ²	124.184 m ²	228.979
	1951	151.941 m ²	151.081 m ²	303.022
	1952	153.595 m ²	112.858 m ²	266.453
1953 /....	43.920 m ²	86.196 m ²	130.116	
1954 /....	29.575 m ²	93.193 m ²	122.768	
1955	15.992 m ²	83.698 m ²	99.690	
1956 /....	6.875 m ²	51.246 m ²	68.121	
1957	6.650 m ²	76.943 m ²	83.593	
Totaux	599.459 m ²	851.409 m ²	1.450.868	

Problèmes fonciers

D'une importance considérable, ils sont très complexes car les transactions immobilières ont longtemps constitué la principale source de profit des Tangérois. Il y a dans le cœur de chaque habitant un propriétaire foncier qui sommeille...

Le domaine maritime a même été en partie cédé à des propriétaires privés (ce qui rend particulièrement difficile tout aménagement de plage).

Dès la naissance de la ville, les propriétés grandissent constituant ainsi pour l'avenir de la ville une réserve verte privée (grandes propriétés britanniques). Pendant le « boom » les transactions immobilières sont nombreuses et multiples, souvent suivies de réalisations d'équipement ou de construction. Les secteurs d'attente spéculative sont nombreux autour du centre vivant et les poussées de construction des années de fièvre n'ont utilisées qu'une faible partie de ces lotissements à placement sûr.

Les propriétés nationales étrangères sont nombreuses, généralement boisées (domaine espagnol) elles représentent des surfaces importantes et assurent à chaque nationalité un équipement culturel, sportif et social d'une grande utilité pour la ville.

Tanger se présente sous la forme classique d'un noyau central dense, d'une zone d'attente spéculative et d'une zone économique (néo-banlieue) concentriques.

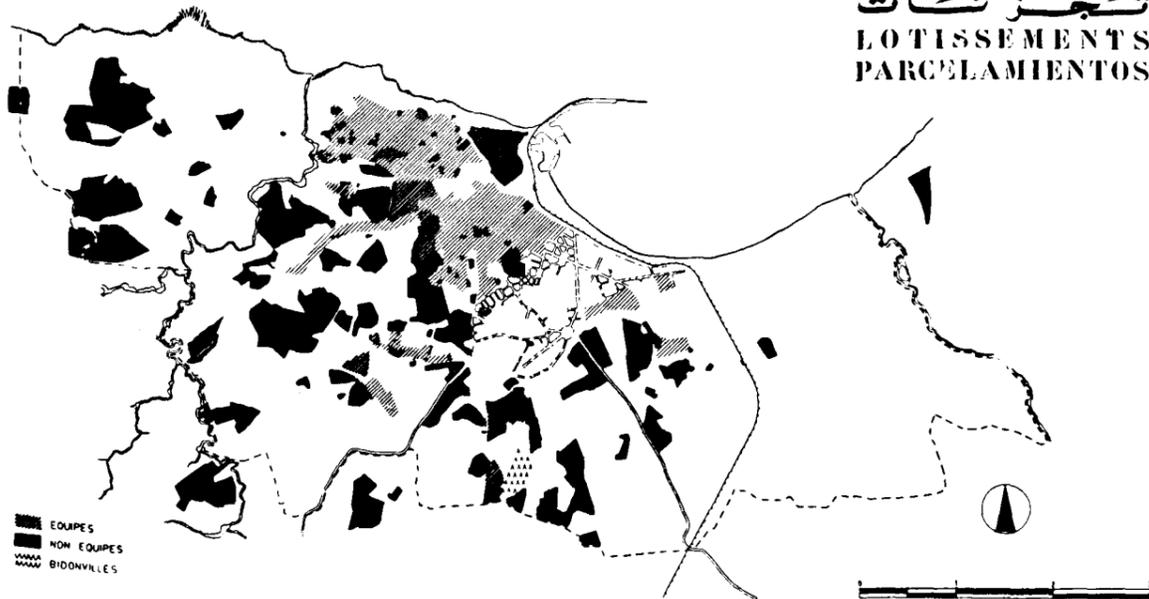
Une législation libérale

En matière de législation de l'urbanisme, le Code de Tanger prévoit dans son tome premier, titre cinquième, un premier chapitre sur l'urbanisme : dahir du 15 mai 1925 et loi (relative aux lotissements) du 17 août 1950.

مهد الضرق EMPRISES ALINEACIONES



تجزئات
LOTISSEMENTS
PARCELAMIENTOS



Les us et abus de la politique des alignements par « Associations syndicales » ont permis la réalisation d'une toile d'araignée d'« emprises libérées » dont un tiers de la ville est couvert. La redistribution parcellaire a subi la fantaisie du remembreur et les fluctuations du marché immobilier. Le morcellement mérite à lui seul un paragraphe particulier.

En fait, si cette législation est désuète, l'arme juridique donnée par le titre VI Sanctions (démolition de la construction) n'a jamais été utilisée permettant la multiplication des abus (voir lotissements défectueux). La loi du 21 décembre 1951 (mesures sociales) constituait un frein à la spéculation dans le domaine locatif.

Le règlement de voirie du 3 décembre 1927 et l'ordonnance du 22 octobre 1952 prévoient à l'art. 13 une construction de deux étages (le second partiel) sur rez-de-chaussée pour les immeubles situés dans les rues d'une largeur inférieure à 5 m (ruelles de piétons de 2 m par exemple).

Comme le signale l'étude n° 1 du 20 novembre 1957 : « Il est urgent d'étendre à la zone de Tanger les dahirs du 30 juillet 1952, relatif à l'urbanisme et celui du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements.

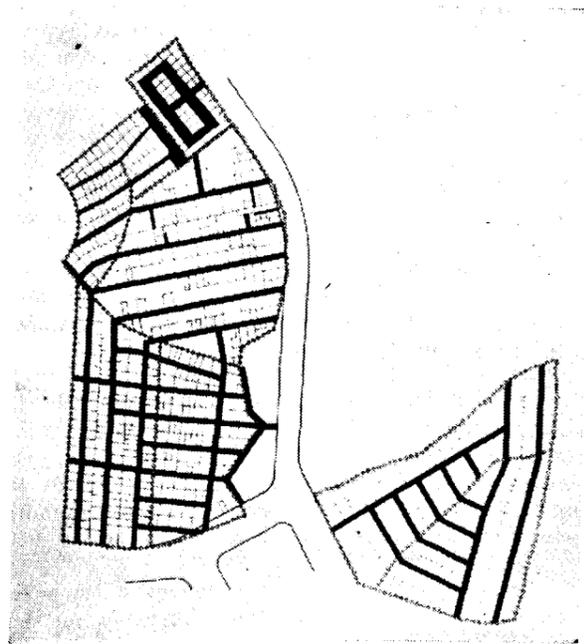
Lotissements défectueux

Parmi les centaines de lotissements approuvés, il y a certes des morcellements valables (secteurs de villa) pourtant la densité des zones portées sur le plan suivant montre que, étant donnée la superficie lotie (200 hectares) la non-application des exigences

les plus élémentaires en matière d'équipement conduira tôt ou tard la municipalité à consacrer de larges crédits à des travaux qui auraient dû être à la charge du vendeur.

Le tableau ci-contre donne une idée de l'importance des travaux à exécuter d'urgence pour rendre vivables les secteurs lotis sans toutefois pouvoir rendre applicables les règlements d'hygiène les

Un assemblage de lotissements « approuvés »



plus élémentaires (notamment sur l'ensoleillement minimum de 2 heures par jour).

La voirie de desserte, surtout en zone de « rues de piétons » interdit tout équipement municipal (collecte des ordures, pompes funèbres...) L'hygiène paraît un luxe dans ces secteurs denses. Les constructions les plus récentes sont des taudis en puissance faute d'air et de soleil.

Le danger de ces réalisations insalubres réside dans le fait qu'elles ont été autorisées car réglementaires.

Secteur	Nombre de		Frais d'aménagement
	Lotissements	Lots	
Municipal	191	7.269	1.631.894.054
Hors-périmètre	17	1.648	879.160.292
Ensemble	208	8.917	2.511.054.346

Les bidonvilles

En dehors de celui de Beni-Makada qui est plus une trame sanitaire qu'un bidonville dans le sens plein du mot, les groupements d'habitat précaire posent un problème que toutes les villes du Maroc s'attachent à résoudre.

Une politique générale de résorption des bidonvilles a été définie par le Ministère des Travaux Publics (Circonscription de l'Urbanisme et de l'Habitat). La ville de Tanger profite donc d'une expérience mûrie par les premières réalisations en cours (Casablanca — Derb Jdid notamment).

Sans avoir pu, faute de moyens matériels, mener à bien une enquête qui s'est avérée pleine d'enseignements, le chiffre de 15.000 habitants peut être pris comme base pour l'étude d'ensemble des bidonvilles de Tanger.

Pour ne citer qu'un bidonville bien connu : celui de Boukachkach comprend 691 baraques en de nombreux groupes, tous sur terrains privés. L'Amalat est ainsi environné d'un secteur que tous les efforts conjugués devront tendre à faire disparaître non parce qu'il s'agit d'une lèpre mais pour démontrer que le problème a des solutions.

Ce qu'il faut prévoir, c'est l'éventualité de la reconstitution des bidonvilles et il convient de signaler à ce sujet que l'actuel Boukachkach a déjà été évacué une première fois lors de la création de la trame de Beni-Makada. Des mesures seront à prendre pour éviter que pareil cas ne se reproduise.

Ceci milite en faveur de solutions efficaces et non de simples déplacements de baraques sur des terrains domaniaux qui ne pourront que difficilement

retrouver leur vocation première de lotissements d'Etat après avoir été stérilisés de longues années.

Menées à bien pour un ensemble de 3.000 baraques, elles constituent un dossier donnant des renseignements précis sur la population, l'état social et les possibilités en matière de location ; pyramide des âges, solvabilité sont des éléments importants qui conduisent aux solutions à adopter.

Elles sont malheureusement peu précises pour de multiples raisons :

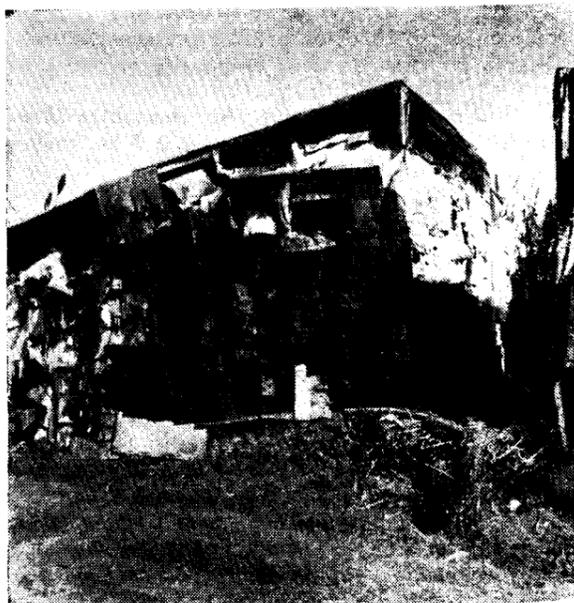
- le manque de qualification des enquêteurs ;
- une certaine méfiance de la population ;
- les changements incessants de locataires ;
- l'accroissement démographique et les fluctuations du marché du travail.

Pour Tanger, elles ont permis de montrer à quel point la naissance des bidonvilles est due à l'exode rural (phénomène d'ordre général) et dans quelle proportion (70 % environ) les habitants du Rif en forment l'assiette.

Les enseignements

La documentation réunie dès les premières enquêtes a conduit à adopter un mode général de classification des habitants selon leurs ressources et leurs disponibilités immédiates. La mise au point des formules de recasement provisoire, évolutif et définitif adaptées aux possibilités de chacun et la détermination des pourcentages de chaque catégorie ont

« Villalata » de Beni-Makada



donné schématiquement naissance à la classification suivante en trois catégories selon le degré de solvabilité :

- 1 — Les insolubles : (50 %)
 - Ce sont les individus sans emploi ou n'exerçant que sporadiquement des activités rémunératives.
 - Revenu mensuel maximum : 10.000 francs
- 2 — Les semi-solvables : (40 %)
 - Ce sont les chefs de foyer occupant un emploi stable peu rétribué (manœuvres)
 - Revenu mensuel compris entre 10 et 20.000 F par mois.
- 3 — Les solvables : (10 %)
 - Ils forment le reste de la population (une petite minorité).
 - Revenu mensuel supérieur à 20.000 F
 - Des solutions adaptées pour chaque catégorie ont été étudiées.

N°	Bidonvilles	Nombre de foyers	Populations
3	France-Maroc	100	417
1 bis	Beni-Makada (Européen) .	71	344
2	Boukachkach	691	2.373
4	Menzeh-du-Charf	52	262
5	Hauz-de-Menzeh	38	148
6	Koudia-du-Charf	21	94
7	Hauma el M'Rabet	96	391
8	El Hafa du Marchan	31	120
9	Bab el Bahar	28	115
10	Patio Boussof	57	199
11	Mers Tarjoch	43	146
12	Dradeb	1.499	5.014
1	Beni Makada (Marocain) .	827	4.304
	Total	3.405	14.927

CHAPITRE VI

AMENAGEMENTS

Plan de résorption des bidonvilles (1957 et 1959)

Principes

- VIII — Offrir un éventail de mode de recasement en harmonie avec l'éventail de la solvabilité des intéressés.
- XI — L'habitat à rez-de-chaussée doit être condamné. La construction d'un étage, évolution normale de la cellule familiale ou de la rentabilité locative doit toujours être réservée.

Formules de recasement

1° — Catégorie A : Insolubles.

Par définition, pour cette catégorie, toute solution ne peut présenter qu'un caractère provisoire. En fait, c'est le marché du travail en ville ou à la campagne qui permettra de résorber cette catégorie. Le « lot de transition » est une solution de recasement sur un trame définitive mais à équipement collectif.

La possibilité de construire une série de murs mitoyens porteurs avec couverture de béton armé et

remplissages de façade peut être envisagée sur des plans de logements en bandes, en distribuant le rez-de-chaussée (40 m²) à 2 familles. La construction pourra être achevée par la suite lorsque la solvabilité augmentera.

2° — Catégorie B et C : Semi-solvables

Le lot évolutif (voir note : 63 IA)

terrain : cédé en location à bail emphytéotique

construction : une première tranche de 200.000 F grâce à un prêt de l'Etat et à un apport personnel.

3^e — Catégorie D : Solvables

Le lot économique

Terrain : cédé en location-vente

construction : de l'ensemble ou d'une partie importante grâce à un prêt de l'Etat et un apport personnel.

Un exemple de résorption de bidonville

BOUKACHKACH

Etat actuel. — 691 baraques sur terrains privés (2.373 personnes) ;

1 poste d'eau ;

Pas d'équipement.

Besoins. — 600 familles (4 habitants par foyer).

— **Insolvables :** 68 %, 408 familles, lots de transition ;

— **Semi-solvables :** 22 %, 132 familles, lots évolutifs et économiques ;

— **Solvables :** 10 %, 60 familles, logements économiques.

Propositions :

2 immeubles collectifs : 72 logements

à loyer modéré : 1 ha.

130 lots évolutifs et économiques : . . . 2 ha.

400 lots de transition (36 m²) : 4 ha.

TOTAL : 7 ha.

Possibilités actuelles : programme 1958

200 lots de transition,

36 logements collectifs, équipement de 130 lots (7 x 9).

Habitat évolutif

L'analyse des enquêtes montre que les bidonvilles comprennent 40 % de semi-solvable catégories B et C) capables de réaliser, avec l'aide de l'Etat, une première tranche de construction destinée à abriter une famille.

1^{re} tranche (catégorie B). — Cette tranche correspond à la réalisation d'une pièce habitable, d'une cuisine, d'un bloc d'eau et sanitaire (surface bâtie hors œuvre : 28,80 m²).

2^{me} tranche (catégorie C). — La construction de la seconde pièce à rez-de-chaussée permet de disposer d'un deux pièces confortable.

3^{me} tranche (catégorie D) — La réalisation de l'étage donne au propriétaire la possibilité de tirer un profit de son investissement par location.

4^{me} tranche — Si les plans permettent l'utilisation

طنجة بو قشاش

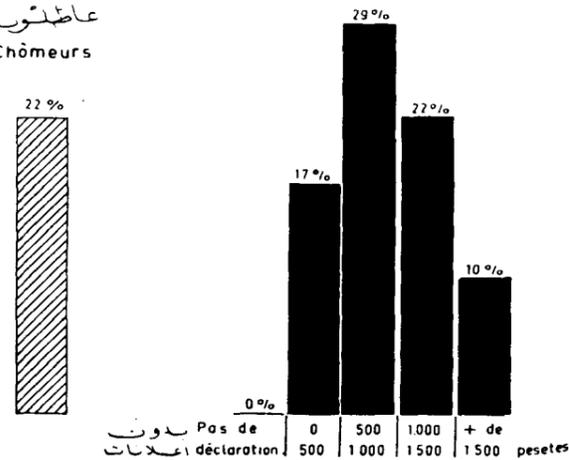
TANGER BOU KHACHKACH
2.116 hab.عاطلون
Chômeurs

Diagramme de solvabilité

de deux logements à vues différenciées, il n'en reste pas moins vrai qu'il s'agit d'une solution de transition. La cellule familiale a besoin des trois chambres et d'une pièce de réception pour un groupe de 4 à 6 individus.

Les différents types d'habitat

Les différentes études consacrées aux types d'habitat ont conduit à des solutions variées allant de la construction minimum (formule de recasement) à l'immeuble à loyer bon marché (celui-ci tendant à s'imposer par les économies d'infrastructure qu'il fait réaliser).

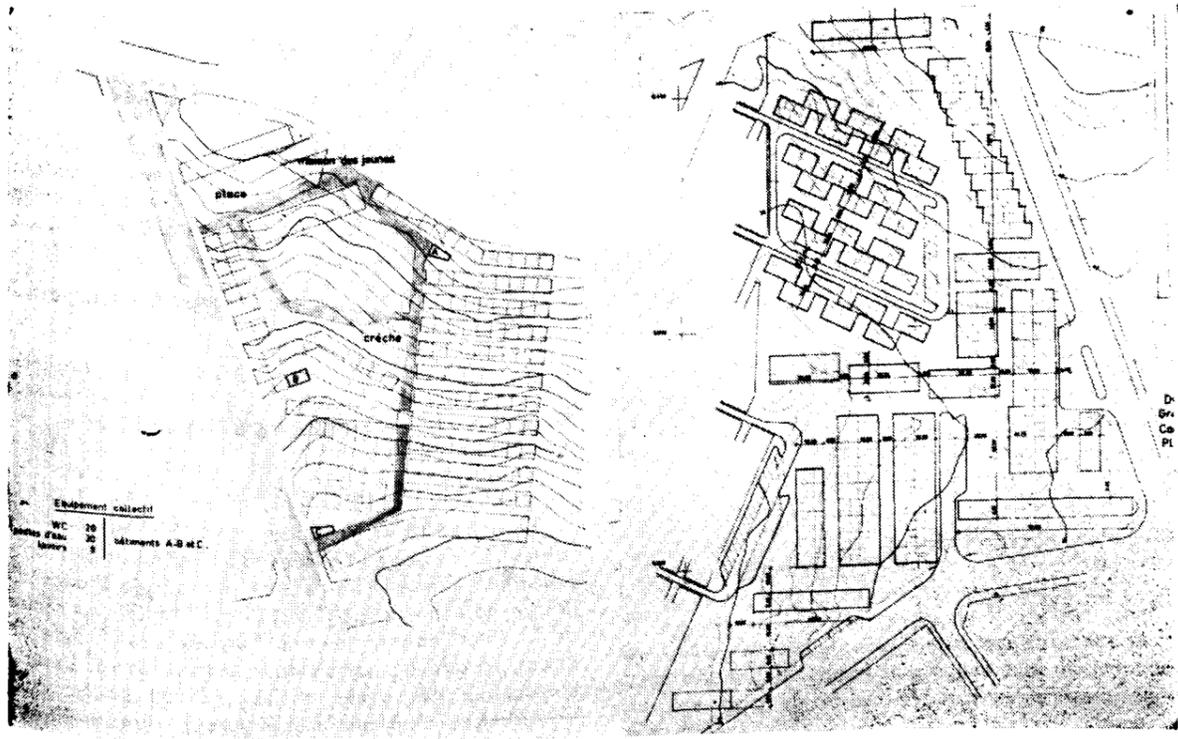
Des architectes privés, le Bureau Central des Etudes, ont présenté de nombreux projets dont un certain nombre sont actuellement en cours de réalisation.

Le prototype 63 I A (Domino) d'habitat évolutif et économique dont la construction à Beni-Makada est en cours a été spécialement étudié pour être réalisé dans les conditions les plus économiques (malheureusement, la nature du sol à Tanger conduit à des fondations onéreuses quel que soit le type de construction).

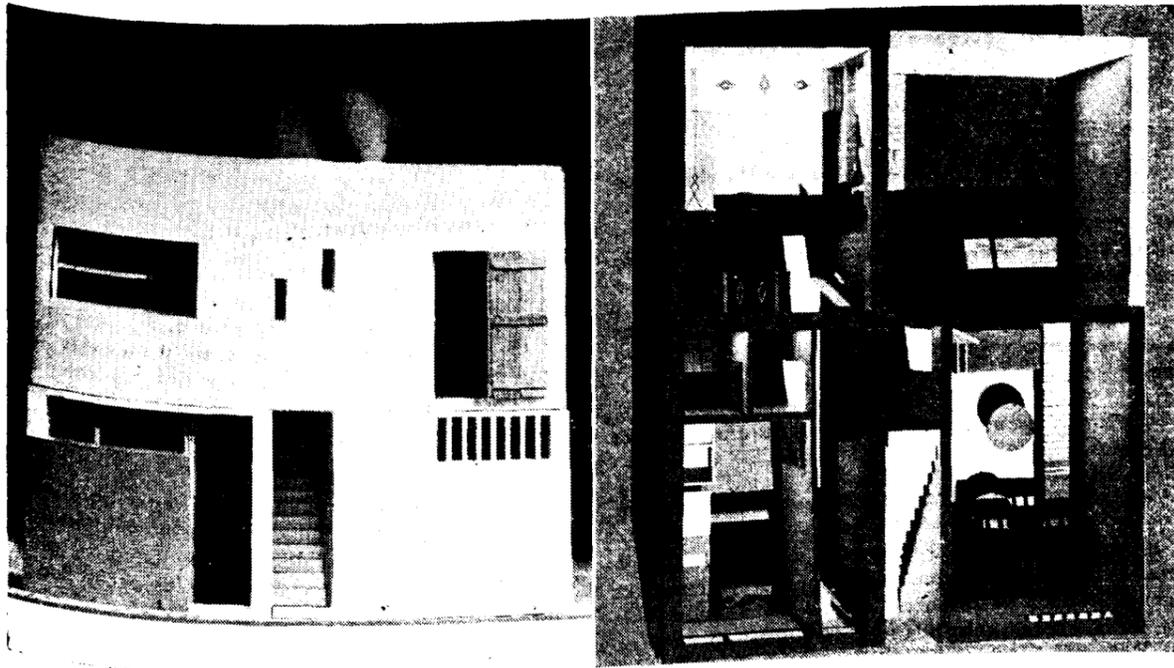
L'immeuble LOGEC (habitat orienté) offre des logements économiques de deux pièces cuisine, W.-C.-douche, entrée, loggia à dés.

Lotissements d'Etat

1 — **Beni-Makada :** un ensemble de 110 logements sur une pente exposée au Sud près du bidonville existant.



Les lotissements II et III du Souani
Programme Habitat pour 1958



Le prototype « DOMINO » d'habitat économique

La nature du sol conduit à des fondations sur semelles armées et chaînages en tête et pied.

La pente générale du terrain est relativement forte et la réalisation de murets de soutènement est nécessaire.

2 — **Souani** : a) Un lotissement sur 3,2 hectares comprenant un ensemble de 168 lots et 120 logements collectifs.

b) Un lotissement à équipement collectif destiné au recasement de 200 familles et un immeuble collectif de 24 logements.

3 — **Trame sanitaire de Beni-Makada** : La dimension même des lots : 7 m \times 10 m permet d'envisager pour un proche avenir, la réalisation de constructions « Domino » (63 IA) avec patio agrandi.

Les projets d'aménagement

1. — Secteur urbain.

Tanger doit rester une ville de piétons, pour réaliser ceci, il faut éviter que le grand axe de circulation urbaine traverse le centre de part en part, la rocade des boulevards en voie de finition permettra de détourner une partie du trafic mais la nécessité de créer des parkings publics aux alentours du centre, diminuerait considérablement la densité du trafic automobile de la Place de France.

L'aménagement des réserves libres de la ville et la création de parcs et promenades plantées doivent donner au centre un visage plus agréable ; toute propriété non construite du noyau doit contribuer à donner de l'air à la ville et il convient de réserver le maximum de vues et perspectives car la construction intensive à déjà ôté à Tanger les plus beaux fleurons de sa couronne et son ancien qualificatif de « Ville des Fleurs ».

2. — Zones vertes et boisées.

Bien que Tanger, grâce à la densité de plantation d'une partie du domaine privé donne au touriste ou au visiteur l'aspect d'une ville verte, le schéma des loisirs (p. 56) met particulièrement en évidence la pauvreté du domaine planté municipal.

L'analyse du site et des besoins à satisfaire dans le cadre d'une extension de la ville conduit à prévoir :

I. - La création de parcs et jardins publics urbains :

a) Les secteurs d'habitat économique exigent la création d'un parc aménagé pour 40.000 habitants. D'une superficie de 20 hectares, il sera destiné à recevoir outre des parties purement décoratives, des parties boisées de promenade et des aménagements attractifs et culturels tels que théâtres de verdure ou cinémas de plein-air, aires de jeu, jardins pour enfants...

b) Un second jardin public d'une superficie de 5 à 10 hectares est à créer pour les habitants du centre de la ville, à proximité des secteurs trop densifiés.

II. - **L'établissement de réserves vertes importantes** permettant, non seulement de conserver certains aspects actuels du site de Tanger, mais également de réserver dès maintenant des possibilités ultérieures d'aménagement de parcs.

Un projet d'ensemble des espaces verts est à l'étude.

Un règlement de protection permettra parallèlement de ménager l'avenir de la ville et la préserver de toute opération destructrice future.

3. — Voirie - Réseaux divers.

Le contraste est frappant entre les longueurs de voiries de desserte réalisées pour valoriser des parcelles actuellement libres ; et le manque d'axes de liaison notamment Est-Ouest : accès rapide au centre de la ville : engorgement à l'arrivée de la route de Rabat, rocade de liaison pour le trafic lourd. L'étude d'ensemble des accès et liaisons fait l'objet d'un programme d'ensemble s'étendant aux améliorations du circuit touristique de la Province par création de voies promenades offrant des vues sous des angles variés et inexploités.

Les réseaux de distribution de la S.M.D. devront couvrir des secteurs nouveaux : l'étude en sera minutieuse car le nombre d'abonnés doit croître considérablement dans les secteurs nouveaux où l'obligation des branchements est envisagée comme mesure indispensable d'hygiène et de salubrité publique.

L'étude générale du réseau d'assainissement est indispensable dans les délais les plus rapides pour permettre dans les meilleures conditions les nouveaux raccordements et la suppression des « oueds collecteurs » très dangereux en été. Des déversoirs d'orages ont été mis au point et doivent être réalisés dans un proche avenir.

4. — Secteur industriel.

La nécessité de regrouper l'industrie dans un secteur industriel placé de telle façon que bruits et fumées n'incommodent pas la ville a déjà été étudié par M. Messina ; les résultats positifs sont peu probants puisque si 16 installations ont été comptées dans l'actuel secteur, plusieurs centaines sont demeurées le long des accès routiers, voire même à l'intérieur du noyau urbain.

Les besoins alimentaires de Tanger conduiront tôt ou tard à la création d'un ensemble intéressant toutes les activités de l'alimentation en gros, placé près d'un nœud routier intéressant les accès Sud et Est de la Province.

L'étude approfondie de ce secteur peut d'ores et déjà être entamée grâce aux essais techniques du Laboratoire Public d'Essais et d'Etudes à qui l'étude

des sols a été confiée. Qu'il me soit permis de remercier M. Delarue de la diligence avec laquelle il a bien voulu traiter ces problèmes dont les résultats sont indispensables à l'élaboration du zonage.

CONCLUSION

L'étude d'aménagement ne peut être entreprise tant que l'application des dahirs du 30 juillet 1952 relatif à l'urbanisme et du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements n'est pas étendue à la Province de Tanger (dans l'étude n° 1 du 20 novembre 1957, l'urgence était déjà demandée).

Afin de fixer les nécessités de chaque secteur

administratif, une commission devra être réunie sous la présidence de S.E. le Gouverneur comprenant un représentant de chaque service détaché à Tanger. Cette commission d'information aura pour but dans un délai de 30 jours et après 2 séances de fournir à l'urbanisme un planning des besoins et possibilités de chaque ministère sur le plan local.

Après l'élaboration des programmes de chaque service et des différents besoins de la ville, une commission d'étude avec pouvoirs de décision sera créée pour examiner point par point les phases d'étude du zonage afin d'éviter des rejets successifs au projet d'ensemble et un gros travail de compilation lors de l'approbation définitive par dahir du plan d'aménagement.

Ce rapport a été rédigé par M. Claude Verdugo, architecte D.P.L.G., Inspecteur d'Urbanisme de la Province de Tanger, sous la direction de M. Aujard, architecte D.P.L.G., chef du Service de l'Urbanisme, avec la collaboration de MM. Mas, urbaniste D.I.U.P. - Bureau Central des Etudes ; Challet, architecte-paysagiste - Bureau des Plantations ; Destombes, du Service Géologique.

JUIN 1958.