ROYAUME DU MAROC

Agence pour l'Aménagement du Site de la Lagune de MARCHICA

PLAN D'AMENAGEMENT SPECIAL DU SITE DE LA LAGUNE DE MARCHICA

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

ROYAUME DU MAROC

Agence pour l'Aménagement du Site
de la Lagune de MARCHICA

PLAN D'AMENAGEMENT SPECIAL
DU SITE DE LA LAGUNE DE MARCHICA

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Approuvé le 16 septembre 2026

Par décret 2.26.744 publiée sur B.O. 7547 du 28 septembre 2026

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 3
ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES 3
ARTICLE 2 : DOCUMENTS REGLEMENTAIRES 7
ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION 7
ARTICLE 4 : OBJECTIFS 9
ARTICLE 5 : SERVITUDES DIVERSES 12
ARTICLE 6 : EVALUATION DU P.A.S 14
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES 14
ARTICLE 8 : MESURES TRANSITOIRES 16
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS 17
ARTICLE 9 : VOIRIES, CARREFOURS, ET PARCS DE STATIONNEMENT 17
ARTICLE 10 : LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 18
TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE 20
ARTICLE 11 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT 20
ARTICLE 12 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 22
ARTICLE 13 : EFFICACITE ENERGETIQUE 23
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS 23
ARTICLE 15 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT 24
ARTICLE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION 25
ARTICLE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AXES D'ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL 26
ARTICLE 18 : AXES COMMERCIAUX 26
ARTICLE 19 : EQUIPEMENTS : 26
TITRE IV : DIVISION DU TERRITOIRE 30
ARTICLE 20 : DIVISION DU TERRITOIRE 30
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 40
ARTICLE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE BASSE 40
ARTICLE 22 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE MOYENNE 43
ARTICLE 23 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE HAUTE 47
ARTICLE 24 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RESTRUCTURATION (ZR) 50
ARTICLE 25 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS TOURISTIQUES (ZT) 51
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS INTEGRES 55
ARTICLE 26 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS (ZP) 55
ARTICLE 27 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS PAYSAGERS (ZPP) 59
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'AMENAGEMENT 63
ARTICLE 28 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS A CARACTERE PUBLIC (SEP) 63
ARTICLE 29 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE COMMERCE ET SERVICES (SCS) 65
TITRE VIII : COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE 67
ARTICLE 30 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES 67
ARTICLE 31: LES CONES DE VUE PAYSAGER : 71
ANNEXES 72
ANNEXE 1: COORDONNEES DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT DU PAS 73
ANNEXE 2: LEGENDE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 79
ANNEXE 3 : LE TABLEAU RECAPITULATIF DES NOMENCLATURES 80
ANNEXE 4 : GLOSSAIRE 91

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers secteurs de la zone d'aménagement et de mise en valeur du site de la lagune de Marchica. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent de l'aire couverte par le Plan d'Aménagement Spécial du site de la lagune de Marchica, défini ci-après par P.A.S.

Le présent document, défini ci-après par règlement, est indissociable des documents graphiques et du plan détaillé des diverses portions du domaine public de l'Etat ou des communes concernées. L'ensemble, composé du règlement, des documents graphiques et du plan précité, est intitulé P.A.S.

Le P.A.S est établi conformément aux dispositions de la loi n°25.10 relative à l'aménagement et à la mise en valeur du site de la lagune de Marchica promulguée par Dahir n°1-10-144 du 3 chaabane 1431 (16 juillet 2010) ainsi que le décret n°2-10-250 du 29 chaabane 1431 (11 août 2010) pris pour son application.

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants, sous réserve des restrictions ou précisions apportées par la Loi et le Décret susmentionnés et sans exhaustivité :

DAHIR :

- Dahir n°1-15-85 du 20 ramadan 1436 (7 juillet 2015) portant promulgation de La Loi organique n°113-14 relative aux communes ;
- Dahir n° 1-10-16 du 26 safar 1431 (11 février 2010) portant promulgation de La Loi n° 13-09 relative aux énergies renouvelables ;
- Dahir n° 1-14-09 du 4 joumada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de La Loi-cadre n° 99-12 portant Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable ;
- Dahir n° 1-22- 76 du 14 Jooumada I 1444 (9 décembre 2022) portant promulgation de La Loi – cadre n° 03-22 formant charte d'investissement ;
- Dahir n° 1-81-254 du 11 Rejeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de La loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de La Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- -Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de La loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ; telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°19-98 , promulguée par Dahir n°1-99- 174 du 16 rabii I 1420 (30 juin 1999) ;
- Dahir n°1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée.
- Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement ;
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- Dahir n°1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;

- Dahir n°1- 03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- Dahir n°1-03-194 du 14rejeb 1424 (11 septembre 2003) portant promulgation de la loi n°65-99 relative au code du travail ;
- Dahir n° 1-06-15 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n°54-05 relative à la gestion déléguée des services publics ;
- Dahir n° 1-06-153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006) portant promulgation de la loi n°28-00 relative à la gestion des déchets solides et à leur élimination ;
- Dahir n°1.10.123 du 3 chaabane 1431 (16 juillet 2010) portant promulgation de la loi n°22-07 relative aux aires protégées ;
- Dahir n°1-11-161 du 1erkaada 1432 (29 septembre 2011) portant promulgation de la loi n°47-09 relative à l'Efficacité Energétique ;
- Dahir n°1-15-87 du 29 ramadan 1436 (16juillet 2015) portant promulgation de la loi n°81-12 relative au littoral ;
- Dahir n° 1-15-108 du 18 chaoual 1436 (4 août 2015) portant promulgation de la loi n° 80-14 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique.
- Dahir n° 1-20-78 du 18 Dul-hija 1441 (8 août 2020) portant loi n° 49-17 relative à l'évaluation environnementale
- Dahir n° 1.21.74 en date du 14 Juillet 2021 portant loi n° 57.19 relative au régime des biens immobiliers des collectivités territoriales
- Dahir nº 1-19-18 du 7 joumada II 1440 (13 février 2019) portant promulgation de La loi n° 47-18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement, Telle qu'elle a été modifiée et complétée par la Loi 22.24 ;
- Dahir du 7 chaabane 1332 (1erjuillet 1914) sur le domaine public ;
- Dahir 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel qu'il a été modifié et complété (dahirs de 1923, 1933, 1937, 1938,1940 et 1952) ;
- Dahir du 20 Dul-hijja 1335 (10 octobre 1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Dahir n°1-69-45 du 4 Dul-hijja 1388 (21 février 1969) portant création de l'Office National des Pêches tel qu'il a été modifié et complété par Dahir n°1-96-99 du 12 rabii I 1417 (29 juillet 1996) fixant les missions de l'ONP ;
- Dahir n° 1-62-105 du 27 moharrem 1382 (30 juin 1962) relatif au remembrement rural ;
- Dahir n° 1-69-25 du 10 joumada I 1389 (25 juillet 1969) formant code des investissements agricoles ;
- Dahir n° 1-19-117 du 7 hija 1440 (9 août 2019) portant promulgation de la loi n° 64-17 modifiant et complétant le dahir n° 1-69-30 du 10 joumada I 1389 (25 juillet 1969) relatif aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation
- Dahir portant loi n° 1-73-255 du 27 chaoual 1393 (23 novembre 1973) formant règlement sur la pêche maritime tel qu'il a été modifié et complété.
- Dahir portant loi 1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitation (B.O. 10 octobre 1977) ;
- Dahir portant loi n° 1-84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°29-04 promulguée par Dahir n° 1-07-56 du 23 mars 2007 ;

- Dahir n° 1-95-152 du 13 rabii I 1416 (11 août 1995) portant loi n°34- 94 relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de mise en valeur en bour ;
- Dahir n° 1.25.48 du 9 Di Alhija 1446 (6 juin 2025) portant promulgation de la loi n° 33.22 relative à la protection du patrimoine,

DECRET :

- Décret n° 2-64-445 du 21 chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ;
- Décret n°2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 ; relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 ; relative à aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 ; relative à l'urbanisme
- Décret n° 2-97-414 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux modalités de fixation et de recouvrement de la redevance pour utilisation de l'eau du domaine public hydraulique ;
- Décret n° 2-97-875 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à l'utilisation des eaux usées ;
- Décret n° 2-97-487 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) fixant la procédure d'octroi des autorisations et des concessions relatives au domaine public hydraulique ;
- Décret n° 2-97-657 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à la délimitation des zones de protection et des périmètres de sauvegarde et d'interdiction ;
- Décret n° 2-97-489 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à la délimitation du domaine public hydraulique à la correction des cours d'eau et à l'extraction des matériaux.
- Décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de pollution des eaux.
- Décret n° 2-00-474 du 17 chaabane 1421 (14 novembre 2000) fixant la procédure de reconnaissance de droits acquis sur le domaine public hydraulique ;
- Décret n°2-02-177 du 9 Dul-hijjah 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ; tel qu'il a été complété et modifié
- Décret n° 2-04-553 du 13 hija 1425 (24 janvier 2005) relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines ;
- Décret n° 2-05-1326 du 29 joumada II 1427 (25 juillet 2006) relatif aux eaux à usage alimentaire ;
- Décret n°2-04-564 du 5 Dul-kaada 1429 (4 novembre 2008) fixant les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relative aux projets soumis aux études d'impact sur l'environnement ;
- Décret n°2-04-563du 5 Dul-kaada 1429 (4 novembre 2008) relatif aux attributions et au fonctionnement du comité national et des comités régionaux des études d'impact sur l'environnement;
- Décret n°2-08-562 du 12 décembre 2008 fixant les conditions et les modalités de délivrance et de renouvellement des autorisations d'établissements de pêche ;
- Décret n° 2-09-286 du 20 Hijja 1430 (8 décembre 2009) fixant les normes de qualité de l'air et les modalités de surveillance de l'air ;

- Décret n° 2-09-631du 23 rejeb 1431 (6 juillet 2010) fixant les valeurs limites de dégagement, d'émission et de rejet de polluants dans l'air émanant de sources de pollution fixes et les modalités de leur contrôle ;
- Décret n° 2-14-499 du 20 Dul-hijjah 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Décret n°2-13-874 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performances énergétiques des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment.
- Décret n° 2.20.884 pris le 14 décembre 2020 précisant les limites du domaine public maritime du littoral méditerranéen « Lagune de Marchica » relevant de la commune de Bouareg
- Décret n° 2.20.912 pris le 23 décembre 2020 précisant les limites du domaine public maritime du littoral méditerranéen « Lagune de Marchica » relevant de la commune de Arkeman
- Décret n° 2.21.231 pris le 17 Ramadan 1442 (30 avril 2021) précisant les limites du domaine public maritime du littoral méditerranéen « Lagune de Marchica » relevant de la commune de Nador, publié au bulletin officiel n° 6989 du 12 chaoual 1442 (24 mai 2021)
- Décret n° 2.20.903 pris le 06 janvier 2021 précisant les limites du domaine public maritime du littoral méditerranéen « Lagune de Marchica » relevant de la commune de Bni Ansar
- Décret n° 2.24.404 publié le 19 Dul-Hijjah 1445 (26 juin 2024), relatif à l'identification des parties appartenant au domaine public de l'État dont la gestion est transférée au directeur de l'Agence d'aménagement du site de la lagune de Marchica ;
- Décret n° 2-22-867 du 3 rejeb 1444 (25 janvier 2023) approuvant le règlement général de construction fixant les normes de construction dimensionnelles et fonctionnelles spécifiques aux établissements d'hébergement touristique et instituant le comité national des normes de construction spécifiques aux établissements d'hébergement touristique ;
- Décret n°2-23-441 du 24 hija 1444 (13 juillet 2023) pris pour l'application de certaines dispositions de la loi n°80-14 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique
- Toutes les lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 2 : DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Le Plan d'Aménagement Spécial du site de la lagune de Marchica (P.A.S) se compose de trois documents indissociables :

DOCUMENT 1 : Le présent règlement d'aménagement composé de huit titres et quatre annexes :

Titre I : Dispositions générales
Titre II : Dispositions applicables à l'armature des espaces publics
Titre III : Dispositions communes applicables à la totalité du territoire couvert par le P.A.S
Titre IV : Division du territoire
Titre V : Dispositions applicables aux zones urbaines
Titre VI : Dispositions applicables aux zones de projets intégrés
Titre VII : Dispositions applicables aux secteurs d'aménagement
Titre VIII : Composition urbaine et architecturale

Annexes :

Annexe 1 : Les coordonnées de la délimitation du périmètre de la zone d'aménagement et de mise en valeur du site de la lagune de Marchica ;
Annexe 2 : La légende des documents graphiques ;
Annexe 3 : Le tableau récapitulatif des nomenclatures ;
Annexe 4 : Glossaire

DOCUMENT 2 : Le Plan d'Aménagement Spécial du site de la lagune de Marchica (P.A.S), document graphique couvrant l'ensemble de la zone d'aménagement et de mise en valeur du site de la lagune de Marchica, indissociable du règlement d'aménagement. Ce document se présente en deux échelles comme suit :

- 11 Planches au 1/5 000ème
- 1 Plan d'assemblage au 1/ 30 000ème

DOCUMENT 3 : Le plan détaillé des diverses portions du domaine public de l'Etat et des collectivités territoriales :

- 1 Plan au 1/ 30 000ème

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement d'aménagement s'applique à la zone d'aménagement et de mise en valeur du site de la lagune de Marchica dont la limite figure sur le Plan d'Aménagement Spécial sous la dénomination : Limites du P.A.S.

L'aire géographique couverte par le P.A.S est délimitée par le polygone défini par les points, en coordonnées rattachées au système de projection Lambert Nord Maroc. La liste des points délimitant cette aire géographique est présentée en annexe n°1 du présent règlement d'aménagement.

Les dispositions du règlement d'aménagement s'appliquent aux opérations d'aménagement urbain, lotissements, groupes d'habitations et aux constructions nouvelles. Elles s'appliquent également aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, aux opérations d'aménagement intérieures, ainsi qu'aux opérations suivantes :

a) Travaux de construction, de reconstruction, agrandissements, transformation ou réfection de tout ou partie des bâtiments ;

b) Changement d'affectation de tout ou partie des ouvrages et tout ou partie de leurs espaces extérieurs;

c) Travaux modifiant la configuration existante du sol.

Conformément à l'article 22 de la loi 25-10, les dispositions du présent règlement l'emportent, en cas de divergence, sur celles des documents d'urbanisme et sur celles, le cas échéant, de tout autre plan sectoriel.

Lorsqu'une construction existante non autorisée, antérieure à la date d'approbation du présent PAS, située hors zones urbaines (PI, PPN, PRN, SRS, HM, ZPP), et pas conforme aux dispositions applicables à ladite zone,, aucune autorisation de surélévation, d'extension ou de modification ne peut être accordée ; seuls peuvent être admis un accord pour les travaux strictement nécessaires à la réfection, à la sécurisation structurelle, ou à l'amélioration de ladite construction, ayant pour objet exclusif l'accessibilité, l'hygiène, la sécurité, l'isolation phonique ou thermique, l'amélioration de la performance énergétique ou le développement de la production d'énergies renouvelables au sein des constructions existantes, étant précisé que l'accord éventuellement délivré à ce titre ne saurait en aucun cas regardé comme une régularisation d'une situation illégale ni comme une reconnaissance d'un droit à construire ou d'un droit de propriété.

Les lotissements, parties de lotissement et groupes d'habitations ayant fait l'objet d'une autorisation et d'une réception antérieure à la date d'approbation du présent plan d'aménagement spécial et déclarés « ne varietur », dont la validité est maintenue, sont identifiés par l'indice LS conformément aux dispositions de l'article 20.1.4 du présent règlement. Ils demeurent régis par les dispositions de leurs cahiers des charges respectifs, sous réserve de leur conformité aux dispositions communes (Titre III et Titre VIII) du présent règlement.

Les lotissements et groupes d'habitations ne relevant pas des dispositions susvisées sont soumis de plein droit aux prescriptions du zoning ou ils sont situés du présent PAS à l'exception du minimum parcellaire et de la largeur de la façade.

Au niveau des secteurs de commerces et de services et des zones de projets intégrés et des zones de projets paysagers, les dispositions prévues par le PAS au niveau des plans opérationnels seront applicables nonobstant les lotissements approuvés « ne varietur », avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement.

Dans tous les cas, les équipements publics et espace verts prévus par les plans des lotissements autorisés « ne varietur » ou réceptionnés, continuent à produire leur effet hormis le bénéfice des dispositions de l'article 19.4 du présent règlement relatif au Changement d'affectation d'équipement.

En cas d'omission du report des voies, existantes ou de lotissements ou des groupes d'habitation autorisés, elles sont automatiquement prises en considération lors de la mise en œuvre du présent PAS, sauf volonté exprimée par le présent PAS.

Les parcelles de terrain constituées antérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis et qui sont enclavées au sein d'autres constructions ou de tissus urbains déjà constitués formant les alignements nécessaires, peuvent faire l'objet d'études techniques et urbanistiques afin d'examiner, le cas échéant, les conditions de leur éventuelle constructibilité, dans le respect de la hauteur de la zone, des droits de prospect et des tiers..

Toutes les constructions sont soumises à des conditions préalables à leur réalisation liées à leur mise hors zone inondable à leur viabilisation et à leur mise hors risques, tels que l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, la surélévation de plateforme, la construction de digues de protection, la déviation des réseaux existants, la mise en place des infrastructures de collecte des eaux de pluie et des eaux usées, le pré-verdissement, etc.

De manière générale, des dispositions spécifiques sont instituées afin de maîtriser la qualité architecturale, urbaine et environnementale des constructions, ainsi que leurs impacts, notamment dans le pourtour de la lagune et, plus largement, au sein des zones sensibles, des zones humides et des espaces fragiles, en vue de préserver les équilibres écologiques, les paysages, les continuités naturelles et le cadre de vie, tout en encadrant strictement les conditions d'implantation, de volumétrie, de matériaux, de gestion des eaux et d'intégration des projets dans leur environnement.

ARTICLE 4 : OBJECTIFS

Le P.A.S est un instrument réglementaire pour la mise en œuvre des missions dévolues à l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica. Le PAS se veut un document de référence pour inciter le développement spatial et socio-économique cohérent de l'aire qu'il couvre.

Le PAS se veut également un document stratégique visant à accompagner l'évolution et la mutation progressive des tissus urbains existants vers des espaces de qualité, fonctionnels et durables, dans le respect des droits acquis, des principes d'équité territoriale et d'un développement équilibré entre les différentes composantes du territoire, et dans le cadre d'une démarche fondée sur la concertation avec les ayants droit et les riverains.

Ce renouvellement urbain, mis en œuvre à travers le PAS, ne repose pas uniquement sur l'octroi de nouveaux droits à construire destinés à encourager l'investissement, mais également sur des actions de requalification urbaine, d'harmonisation et d'uniformisation de la morphologie urbaine, ainsi que sur l'adaptation des formes urbaines, des usages et des densités aux besoins actuels et futurs, tout en garantissant la lisibilité, la transparence et la simplicité des règles applicables afin d'assurer une mise en œuvre cohérente, équitable et opérationnelle du plan.

Pour ce faire, il consacre une souplesse maîtrisée en faveur des projets d'investissement et de développement à forte valeur ajoutée, notamment, en termes de constructibilité (COS et CUS), de hauteurs, de mutualisation des équipements et de rationalisation des infrastructures.

Les objectifs du P.A.S consacrent les grands principes d'aménagement et de mise en valeur du site de la lagune de Marchica, tels que figurants dans la loi 25-10, et se présentent comme suit :

1. **Protéger et mettre en valeur la lagune et ses milieux humides :**

Cet objectif environnemental, fondamental et immuable du PAS, s'inscrit dans une démarche de protection durable des écosystèmes à haute valeur biologique et écologique, reconnus pour leur fragilité (Convention Ramsar, ODD 6, 13, 14 et 15). Il vise à garantir la résilience climatique du territoire, à sauvegarder la biodiversité et à promouvoir la richesse patrimoniale et naturelle du site exceptionnel de la lagune de Marchica. Dans ce cadre l'Agence entend :

- Protéger le milieu lagunaire de toute pollution et de tous les rejets des eaux usées ;
- Préserver de manière durable les zones humides autour de la lagune ;
- Recalibrer les oueds et cours d'eau et assurer leur écoulement naturel vers la lagune en vue de maîtriser les risques d'inondations ;
- Protéger les alentours de la lagune contre toute urbanisation anarchique et insalubre ;
- Assurer une protection durable du cordon lagunaire ;
- Protéger et promouvoir le patrimoine floristique et faunistique de la Lagune.

2. **Préserver le patrimoine naturel, agricole et paysager du site de la lagune :**

Cet objectif vise à valoriser le patrimoine paysager et à promouvoir une production agricole durable, indispensable pour articuler les espaces urbains et ruraux, maintenir les continuités écologiques, renforcer l'identité territoriale et assurer la sécurité alimentaire de la plaine. Il s'inscrit pleinement dans les orientations des Objectifs de Développement Durable (ODD 2, 12, 15), cet objectif peut se décliner en actions suivantes :

- Préserver la vocation du périmètre irrigué et le faire évoluer vers des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ;
- Mettre en valeur le milieu naturel par des actions volontaristes de protection et de reconstitution du paysage ;
- Mettre en place une charte paysagère à portée stratégique dont les acteurs sont les usagers du territoire (habitants, pêcheurs, agriculteurs…).

- Protéger le cordon lagunaire contre toute artificialisation, urbanisation ou mitage.
- Encadrer les extensions urbaines, limiter l'étalement et les zones diffuses.
- Structurer un cadre de vie équilibré, inclusif et résilient

3. Développer le site dans le cadre d'une cohérence territoriale maîtrisée :

Cet objectif vise à inscrire le développement du site dans une logique d'intégration harmonieuse au territoire, en veillant à la cohérence des dynamiques urbaines, rurales et environnementales. Il s'agit d'assurer un aménagement équilibré qui respecte les continuités écologiques, paysagères et fonctionnelles, tout en répondant aux besoins de développement démographique, économique et social. Ce développement maîtrisé repose sur une planification favorisant la complémentarité entre les différents pôles du territoire, la limitation de l'étalement urbain et la préservation des ressources naturelles. Dans ce cadre les actions portent sur :

- S'intégrer dans les plans sectoriels nationaux ;
- Développer les alentours de la lagune dans le cadre d'un schéma global de cohérence territoriale ;
- Programmer de manière harmonieuse et évolutive l'ensemble des composantes du projet ;
- Utiliser les espaces à urbaniser de manière optimale pour favoriser une évolution qualitative et homogène ;
- Encadrer le développement des noyaux ruraux périphériques en limitant l'étalement urbain.
- Promouvoir une urbanisation innovante et inclusive
- Planifier les équipements collectifs selon des scénarios évolutifs, en fonction des dynamiques réelles.
- La structuration urbaine par une meilleure connectivité et mobilité ;
- Favoriser le développement d'une offre touristique structurée, durable et diversifiée, valorisant nature et culture.

4. Promouvoir un urbanisme durable respectueux du citoyen et de son environnement :

Cet objectif vise à promouvoir la qualité de vie, l'équité spatiale, la justice environnementale et le droit à la ville, en intégrant la création et la préservation d'espaces verts conformes aux normes de l'OMS, la lutte contre les îlots de chaleur urbains et l'adaptation au changement climatique. Il s'inscrit dans le cadre des Objectifs de Développement Durable (ODD 1, 3, 10, 11, 13). Dans ce cadre, les actions prioritaires peuvent porter sur :

- Respecter les droits acquis ;
- Placer le développement humain au centre des préoccupations des opérations d'aménagement et de requalifications urbaines;
- Protéger le citoyen contre les risques naturels ;
- Réorganiser l'espace urbain dans le respect de la culture locale et des aspirations du citoyen ;
- Créer un maillage d'espaces verts urbains atteignant les recommandations OMS (10 à 15m²/hab).
- Réduire les îlots de chaleur urbains par un urbanisme bioclimatique et végétalisé.
- Favoriser la concertation, le partenariat et la recherche de méthodes innovantes pour une mobilisation foncière plus fluide en faveur des projets de développement intégrés à forte valeur ajoutée ;
- Renforcer la cohésion sociale par des équipements inclusifs et des espaces publics qualitatifs.

5. Concevoir une stratégie volontariste d'accessibilité et de mobilité contribuant à la mise en valeur du site :

Cet objectif vise à élaborer et mettre en œuvre une stratégie ambitieuse et inclusive en matière d'accessibilité et de mobilité, en cohérence avec les enjeux de développement durable et de valorisation du site. Cette stratégie doit permettre de structurer les flux internes autour d'un réseau lisible et efficace, intégrant les mobilités douces, les transports collectifs et les infrastructures adaptées aux personnes à mobilité réduite. Elle participe ainsi à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager de la lagune, tout

en contribuant aux Objectifs de Développement Durable (ODD 9, 11, 13). Dans cette optique, les actions recherchées incluent :

- Mettre en place de nouveaux modes de transport respectueux de l'environnement et favorisant une mobilité fluide (tram-train, transport maritime…) ;
- Créer de nouvelles voies d'accès dans le respect de la morphologie du paysage ;
- Assurer le désenclavement et l'accès à la mobilité pour tous ;
- Mettre en place une hiérarchie viaires fonctionnelle et génératrice d'espaces publics de qualité ;
- Favoriser les modes de transport doux ;
- Créer des liaisons paysagères entre les différentes composantes du projet.

6. **Apporter des innovations en termes de planification et de maitrise d'ouvrage urbaine :**

Cet objectif ambitionne de faire de la planification et de la maîtrise d'ouvrage urbaine un levier d'innovation au service d'un développement territorial exemplaire et durable. Il s'agit de promouvoir de nouveaux outils, méthodes et pratiques qui garantissent la qualité des projets, la cohérence des interventions et l'efficacité des investissements. Cette approche intègre les principes de gouvernance partagée, de concertation avec les parties prenantes et de pilotage intégré des opérations. Elle vise également à anticiper les évolutions du territoire et à renforcer les capacités d'adaptation et de résilience face aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques, dans le respect des Objectifs de Développement Durable (ODD 9, 11, 16, 17). Dans ce cadre, l'Agence entend :

- Mettre en place un système réglementaire permettant une souplesse d'application des dispositions du P.A.S ;
- Favoriser un urbanisme communautaire permettant au citoyen de prendre l'initiative en matière de développement urbain ;
- Encourager les initiatives en faveur du tourisme attractif et tourisme durable ;
- Répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics ou à caractère public de manière adaptée et maîtrisée dans le temps ;
- Garantir la qualité du cadre bâti à travers la mise en place d'une charte architecturale et paysagère ;
- Instaurer des mécanismes de contribution et de compensation visant à l'équité foncière ;
- Promouvoir un urbanisme opérationnel visant la réalisation de projets multifonctionnels à forte valeur ajoutée portés par des aménageurs-développeurs intégrés.

7. **Anticiper les besoins d'un bassin de vie pour une population active :**

Cet objectif vise à accompagner le développement et les projets structurants du territoire par une planification capable d'anticiper et de répondre aux besoins futurs d'une population croissante, dans des conditions d'accueil équilibrées, inclusives et attractives. Il s'agit de concevoir un cadre de vie de qualité, offrant des solutions résidentielles, économiques adaptées, tout en contribuant aux Objectifs de Développement Durable (ODD 8, 11). Dans ce cadre, les actions prioritaires portent sur :

- Offrir une gamme résidentielle mixte, intégrant logements sociaux, intermédiaires et de standing.
- Concevoir des quartiers mixtes, intégrant habitat, services, loisirs, commerces et emploi.
- Prévoir des équipements adaptés à la montée démographique : écoles, centres de santé, marchés.
- Renforcer les centralités urbaines, l'offre culturelle et la qualité du cadre de vie.
- Développer des quartiers éco-responsables, fondés sur la sobriété énergétique, l'inclusivité et la mixité fonctionnelle.

ARTICLE 5 : SERVITUDES DIVERSES

Les emprises nécessaires aux cimetières, aux oueds et zones inondables, aux installations d'infrastructures existantes ou à créer ainsi qu'aux zones de protection des côtes, du patrimoine architectural, sont protégées par des servitudes non aedificandi qui se présentent comme suit :

5.1. Servitude liée aux cimetières :

Le P.A.S délimite les cimetières existants, les extensions et les cimetières à créer ainsi que leurs zones de protection. Tous les cimetières doivent être protégés et aménagés au même titre que le patrimoine paysager de l'aire de l'étude. Ils sont entourés d'une servitude non aedificandi de 30m de largeur.

5.2. Servitude liée aux chemins de fer :

Il s'agit d'une servitude longeant de part et d'autre la ligne de chemin de fer. Cette dernière est non constructible, à l'exception des installations liées à l'activité de l'ONCF. Les dalles couvrant les lignes de chemin de fer peuvent recevoir des constructions à usage de commerce ou de services.

La largeur de la servitude non aedificandi est à vérifier sur le site à l'occasion de l'octroi de toute autorisation de lotir ou de construire. Elle doit être de :

- 15 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie dans le cas d'une seule voie ;
- 20 m minimum de part et d'autre des axes des voies extérieures dans le cas de plusieurs voies.

5.3. Servitudes liées aux infrastructures :

Les servitudes non-ædificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, et des télécommunications doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents.
Les axes des lignes électriques existants sont représentés sur le document graphique par une légende appropriée.
Les lignes électriques disposent d'une servitude non aedificandi de :

- 16 m de part et d'autre des lignes de très haute tension ;
- 8m de part et d'autre des lignes de haute tension ;
- 4m de part et d'autre des lignes de moyenne tension.

Ces servitudes sont à mesurer sur le site à l'occasion de l'octroi de toute autorisation de construire ou de lotir.
S'il y a déplacement ou suppression des lignes électriques, après accord de La SRM-ORI, les servitudes non-ædificandi de ces lignes seront supprimées. Les terrains libérés seront des espaces verts
Les conduites d'eau potable ont des emprises variantes entre 20m et 30m selon les diamètres des conduites et leurs nombres. Ces emprises doivent être préservées sur toute leur largeur en terrain non-ædificandi, exemptes de toute construction et /ou aménagement de voiries, de collecteurs d'assainissement ou tout autre ouvrage public. Tout aménagement ou toute traversée de ces emprises par une voie ou par un collecteur d'eau usée doit se faire conformément aux directives de l'Office National d'Eau et d'Electricité (Branche Eau Potable) et des régies et services chargés de la gestion des réseaux.

5.4. Servitude liée au domaine public maritime

Le domaine public maritime doit rester protégé de toute urbanisation ou construction conventionnelle. Seules, des constructions en structure légère, réalisées dans le cadre de projets intégrés touristiques ou lié à l'activité aquacole peuvent être autorisées sous conditions particulières dont la préservation du site et la reconstitution du paysage.

L'accessibilité des côtes doit être garantie aussi bien pour le public que pour les engins en charge des travaux d'intérêt général et des services publics.
Tout aménagement (digues, enrochements, épis, plantations, etc.), lié à la protection du milieu, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica.

Les aménagements destinés à faciliter la navigation ou à recevoir des installations liées aux activités nautiques dans le domaine public maritime, seront soumis à l'autorisation de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica. Il en est de même pour toute création nouvelle de ports, abris, quais ou toute action modifiant l'état des lieux des côtes.

Le domaine public maritime fait l'objet d'une délimitation conformément aux textes en vigueur.

5.5. Servitude liée au domaine public Portuaire

L'accessibilité des côtes doit être garantie aussi bien pour le public que pour les engins en charge des travaux d'intérêt général et des services publics.
Tout aménagement (digues, enrochements, épis, plantations, etc.), lié à la protection du milieu, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica.

Les aménagements destinés à faciliter la navigation ou à recevoir des installations liées aux activités nautiques dans le domaine public portuaire, seront soumis à l'autorisation de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica. Il en est de même pour toute création nouvelle de ports, abris, quais ou toute action modifiant l'état des lieux des côtes.

5.6. Servitudes des oueds

Les emprises des oueds et de leurs abords, constituent des espaces naturels grevés d'une servitude non aedificandi sur la totalité de leur superficie. Y sont interdits toute construction, tout remblai, tout dépôt et toute installation fixe ou amovible, y compris à caractère précaire ou saisonnier. Ne sont admis, sous réserve de l'autorisation préalable de l'Agence du Bassin Hydraulique de la Moulouya au titre de la loi n° 36-15 sur l'eau, que les ouvrages hydrauliques de protection, de régulation, de franchissement et d'assainissement, les réseaux enterrés ne réduisant pas la section d'écoulement, ainsi que les aménagements paysagers et cheminements perméables sans emprise bâtie. La délimitation opposable est celle établie par l'Agence du Bassin Hydraulique de la Moulouya ; en cas de discordance, elle prévaut.

Les conclusions de l'étude d'aptitude à l'urbanisation (CAU) sont prises en compte lors de la mise en œuvre du présent PAS afin de renforcer la résilience du territoire face au risque d'inondation. Il est institué une Commission technique de mise en œuvre, présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador et composée de l'Agence pour l'Aménagement du Site de la Lagune de Marchica, de l'Agence du Bassin Hydraulique de la Moulouya, elle arrête les paramètres et les dispositions permettant la constructibilité et l'urbanisation des zones considérés inondables ou à risque modéré.

Toute demande d'autorisation portant sur un terrain situé en secteur inondable ou à proximité immédiate d'un oued est soumise à l'avis préalable de l'Agence du Bassin Hydraulique de la Moulouya et accompagnée d'une note technique établissant la cote du terrain naturel et le niveau fini projeté du rez-de-chaussée. Le niveau fini du rez-de-chaussée est implanté à la cote prescrite par cet avis, sans que la surélévation par rapport au terrain naturel puisse être inférieure à 60 cm. Les niveaux en sous-sol sont interdits, à l'exception des ouvrages techniques étanches sans occupation permanente dont les accès sont situés au-dessus de la cote prescrite. Aucun remblai reportant le risque sur les fonds voisins n'est admis.

La hauteur de soubassement strictement nécessaire à la mise hors d'eau, mesurée entre le terrain naturel et le niveau fini du rez-de-chaussée, n'est pas comptabilisée dans la hauteur maximale fixée par le présent règlement, dans la limite de la cote prescrite. À compter de la notification du procès-verbal, les paramètres qu'il arrête s'appliquent aux demandes déposées postérieurement.

5.7. Servitudes liées aux transports collectifs en site propre (TCSP)

Dans le cadre de l'instauration d'une mobilité réfléchie à l'échelle de la conurbation, des systèmes de transports collectifs en site propre pourront être mis en place (tram-train, tramway, trolleybus…). Les servitudes de protection des constructions aux abords des couloirs d'insertion des TCSP pourront atteindre une distance de 12m. En cas de passage dans des tissus existants, où cette servitude ne peut être totalement assurée, des solutions appropriées seront envisagées.

5.8. Servitudes liées à la protection du patrimoine historique et archéologique

Des servitudes non-ædificandi et non altius-tollendi de protection du patrimoine historique et archéologique sont imposées autour des monuments historiques, et autour des sites archéologiques. Concernant les Monuments Historiques et les sites classés nécessitant une préservation et une restauration l'avis des services de la culture est obligatoire.

5.9. Servitudes paysagères :

Dans un objectif de préservation des composantes paysagères du site, d'amélioration qualitative des aménagements et de valorisation des espaces au sein du périmètre d'aménagement du PAS, le présent plan

d'aménagement identifie et délimite, au moyen d'un graphisme spécifique figurant sur les documents graphiques, des zones soumises à des servitudes paysagères, notamment les ouvertures de cônes de vue sur la lagune.

Ces zones sont frappées d'inconstructibilité totale, toute forme de construction y étant formellement interdite.

L'aménagement, la gestion et la mise en valeur desdites zones sont subordonnés à l'élaboration et à l'application de plans paysagers, établis par l'Agence Marchica, auxquels toute intervention devra être strictement conforme.

ARTICLE 6 : EVALUATION DU P.A.S

Durant la durée de validité de la déclaration d'utilité publique, le présent PAS fera l'objet d'une ou de plusieurs évaluations, à l'initiative de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica. Ces évaluations permettront de conforter ou de réorienter les dispositions du P.A.S, notamment celles relatives aux SRS, ZR, SEP, ZP, ZPP et PI tels que définis par le présent règlement.

L'évaluation périodique pourra donner lieu à des modifications du présent règlement et/ou à l'élaboration de Plans d'Aménagement Sectoriels spécifiques à certaines zones couvertes par le présent P.A.S.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.1. Modifications Particulières

Le présent règlement peut faire l'objet de modifications particulières à l'occasion d'une demande d'autorisation pour la réalisation de projets innovants. Les conditions dans lesquelles de telles modifications peuvent être apportées sont précisées ci-après :

7.1.1. Dispositions du Plan d'Aménagement Spécial pouvant faire l'objet de modifications particulières.

Les modifications particulières peuvent s'étendre aux domaines suivants :
1° - L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées.
2° - Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment celles relatives aux hauteurs maxima du bâtiment et de chacune de ses parties, au mode de clôture, aux conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, aux parkings couverts ou non, aux distances des
Bâtiments entre eux, au rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, au minimum parcellaire admissible, aux servitudes architecturales telles qu'elles seront définies par la charte architecturale.
3°- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité à déterminer.
4°- Le changement de localisation des équipements publics et/ou des tracés de voirie à l'intérieur d'une même propriété sans en affecter, notamment, la capacité d'accueil et le fonctionnement.

7.1.2. Conditions d'octroi des « modifications particulières »

Les modifications particulières sont recevables pour les projets d'infrastructure, de développement urbain d'équipements et des grands projets visant à mettre en œuvre les objectifs du PAS.
Ces projets concernent, notamment, ce qui suit :

- Les Zones de projet intégrés
- Les projets d'équipements publics (équipements sportifs, complexe socioculturels, …) ;
- Les projets d'infrastructure et les projets d'investissement d'envergure (complexes touristiques, centre hospitaliers, complexe universitaire, complexes commerciaux, centres d'affaires, sièges de sociétés d'intérêt national …).

Les dossiers de « modifications particulières » sont soumis à étude de l'Agence pour l'Aménagement du Site de la Lagune de Marchica. Ils doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement ; la seconde est celle qui relate le projet proposé. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en

évidence les raisons de la demande, ainsi que les apports de la seconde variante, notamment en terme de qualité urbanistique et architecturale, intégration environnementale, accessibilité, … .

Celle-ci doit remplir toute ou partie des conditions suivantes :

1. Compenser des droits acquis, dûment justifiés, en matière de constructibilité.
2. Apporter une meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du Plan d'Aménagement Spécial tels qu'énoncés à l'article 4;
3. Présenter un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
4. Rapprocher dans le temps la réalisation des administrations et des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires à faire supporter à la collectivité publique ;
5. Garantir une opportunité économique bénéfique pour la collectivité non prévue par le Plan d'Aménagement Spécial.
6. Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'environnement et au respect des principes de l'urbanisme durable.
7. Présenter un caractère sécuritaire ou spécifique.

Les modifications particulières, répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur, peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du règlement. La cohérence d'ensemble du secteur modifié, sa vocation, sa couverture en équipements publics ainsi que la continuité des voiries, devront dans tous les cas, être garantis.

Les modifications particulières ne pourront, en aucune manière, porter atteinte à l'intérêt des citoyens ou aux droits des riverains.

7.1.3 : Cas où aucune modification particulière ne doit être opérée :

Les modifications particulières ne sont pas recevables lorsqu'elles :

1. Sont contraires aux objectifs du Plan d'Aménagement Spécial définis à l'article 4, notamment en matière de protection de la lagune, du paysage ou du patrimoine architectural ; ou changement d'affectation de grande ampleur sans étude environnementale préalable.
2. Portent atteinte aux droits des tiers ou ne respectent pas les conditions préalables à l'urbanisation, conformément à la législation en vigueur ;
3. Concernent des zones classées :
    - Périmètre Irrigué (P.I.) ;
    - Périmètre de Risque Naturel (P.R.N.) ;
    - Périmètre de Protection du Patrimoine Naturel (P.P.N.) ;
4. Visent la création de projets à composantes majoritaires résidentielles ;

7.1.4. Cadre d'octroi des modifications particulières :

L'Agence Marchica reçoit les dossiers de demandes relatifs aux « modifications particulières ». Ces dossiers sont soumis à une commission ad hoc, présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador et composée du directeur général de l'Agence Marchica, et les représentants des départements et services concernées par l'examen du projet..

Les avis favorables de cette commission seront statués à l'unanimité des membres, dans le cadre d'un procès-verbal à annexer au dossier d'autorisation.

Le secrétariat de cette commission est assuré par l'Agence Marchica.

7.2. Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes de permis de construire, de lotir et de créer un groupe d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, géotechnique, présence de vestiges archéologiques, ...) ;
- la configuration des terrains (topographie, forme, ...) ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...) ;

- des contraintes insurmontables et dument justifiées de nature à empêcher la conformité aux dispositions du PAS prévues

Les avis favorables pris par l'Agence Marchica, seront statués dans le cadre d'un procès-verbal à annexer au dossier d'autorisation.

7.3 : Dispositions particulières relatives à l'hôtellerie

Afin de favoriser des projets de qualité et répondant aux enjeux de l'attractivité touristique de la zone, les projets hôteliers peuvent bénéficier, selon leur localisation, leur conception et leur insertion urbaine, d'une autorisation allant jusqu'à deux niveaux supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée par le zonage avoisinant, sans toutefois dépasser R+8. Cette majoration ne peut être accordée que sous réserve du respect absolu des cônes de vue et de la préservation des qualités paysagères et visuelles de l'environnement urbain.

Des établissements hôteliers peuvent être autorisés à l'intérieur du périmètre d'aménagement, dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation. Les paramètres relatifs au coefficient d'occupation du sol (COS), au coefficient d'utilisation du sol (CUS), à la hauteur maximale des bâtiments et des niveaux, aux règles d'implantation et aux exigences en matière de stationnement peuvent faire l'objet d'une instruction spécifique. Cette instruction est réalisée dans le cadre de ladite commission Adhoc ..(précitée dans le présent article (7.1.4).

ARTICLE 8 : MESURES TRANSITOIRES

Les autorisations de construire ou de lotir délivrées avant la date d'approbation du présent PAS restent valables jusqu'à l'expiration de leur durée de validité. Les travaux qu'elles autorisent sont exécutés selon les règles en vigueur à la date où l'autorisation a été délivrée, sauf si le présent PAS en dispose expressément autrement.

En revanche, toute demande déposée à compter de la date d'approbation du présent PAS est instruite selon ses dispositions. Il en va ainsi notamment des demandes de modification, de reconstruction ou de réfection, y compris lorsqu'elles portent sur une construction ou un lotissement autorisé antérieurement.

Les constructions autorisées et ayant obtenues obligatoirement leur permis d'habiter ou certificat de conformité avant l'approbation du présent PAS, continuent à bénéficier des mêmes dispositions qui ont permis leurs autorisations, leurs opérations de modification, de reconstruction et de réfection se feront dans les mêmes conditions qu'initialement autorisées.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS

ARTICLE 9 : VOIRIES, CARREFOURS, ET PARCS DE STATIONNEMENT

Les voies existantes, à réaménager et à créer sont indexées de la façon suivante :

- VNX, pour les voies situées à la commune de Nador,
- VBX, pour les voies situées à la commune de Bni Ansar,
- VBoX, pour les voies situées à la commune de Bouareg,
- VAX, pour les voies situées à la commune de Arekmane.

X étant le numéro d'ordre de la voie.

La nomenclature présentée en annexe indique pour chaque voie :

- Le numéro,
- Le niveau hiérarchique,
- L'emprise,

Les voies d'aménagement seront réalisées conformément aux dispositions du P.A.S et à la réglementation en vigueur. Toutefois, pour les voies à réaliser dans les tissus déjà engagés, des adaptations pourront être mises en œuvre de manière à assurer les liaisons recherchées et la connectivité des voies.

9.1. Voirie

La hiérarchisation de la voirie différencie les voies majeures des voies locales.

Les voies principales de niveau 1 et 2 assurent un écoulement fluide du trafic d'accès à la ville ou des déplacements inter quartier. Elles canalisent les flux majeurs (de transit, d'accès et de sortie) vers des axes larges, plantés et aisément identifiables.

Les voies secondaires de niveau 3 et les voies de desserte de niveau 4 favorisent la qualité de vie des résidents et des piétons de chaque quartier : les gabarits des voies sont moins larges, intégrant des trottoirs confortables pouvant accueillir des pistes cyclables.

La voirie indiquée sur le document graphique du P.A.S n'est pas limitative. Le développement des zones urbaines, secteurs d'aménagement et zones de projets intégrés donneront lieu à la création de nouvelles voiries complémentaires.

VP 1 : Voie Publique principale de niveau 1

Le niveau 1 correspond aux voies rapides, supports de trafic de transit provenant majoritairement de l'extérieur du site de la lagune de Marchica, tel que délimité par le présent PAS. La vitesse maximale de référence y est de 60 Km/h.

Le stationnement sur la voirie de niveau 1 est interdit ainsi que l'accès direct aux activités.

Trottoirs ou accotement: largeur minimum 5m.

Pistes cyclables: sur chaussée, trottoir ou accotement.

Plantations: arbres en alignement ou traitement paysager.

VP 2 : Voie Publique principale de niveau 2

Le niveau 2 correspond aux voies d'échanges, supports de trafic de transit interne au site de la lagune de Marchica. La vitesse maximale de référence y est de 50 Km/h. Le stationnement sur la voirie de niveau 2 est possible sous conditions.

Trottoirs: largeur minimum 4m.
Pistes cyclables: sur chaussée ou trottoir.

Plantations: arbres en alignement ou traitement paysager.

VP 3 : Voie Publique secondaire de niveau 3

Le niveau 3 correspond aux voies de liaisons desservant les quartiers. La vitesse maximale de référence y est de 40 Km/h. Le niveau 3 correspond aussi aux contre-allées de desserte branchées sur les voies de niveaux 2 ou 1.

Le stationnement sur la voirie de niveau 3 est possible. Il est bilatéral pour les voies de plus de 15m d'emprise carrossable et unilatéral pour les voies dont l'emprise carrossable est inférieure ou égale à 15m.

Trottoirs: largeur minimum 4m.
Pistes cyclables: sur chaussée ou trottoir.
Plantations: arbres en alignement.

VP 4 : Voie Publique de desserte de niveau 4

Le niveau 4 correspond aux rues internes aux secteurs urbains. La vitesse maximale de référence y est de 30 Km/h.

Le stationnement sur la voirie de niveau 4 est possible en dehors d'une emprise carrossable de 8m.

Trottoirs: largeur minimum 3m.
Plantations: arbres en alignement.

VP5 : Voie de niveau 5 ou voie de desserte, de passage et de promenade

Les voies de niveau 5 correspondent aux voies de desserte à l'intérieur des îlots. Elles ne font pas forcément partie du domaine public, néanmoins elles doivent assurer la continuité de la circulation piétonne au bénéfice du public.

Dans les îlots urbains où le PAS prévoit la réalisation de ces voies :

- la voie peut rester privée et permettre le passage piéton public sans influer sur le bilan des surfaces constructibles de l'îlot ;

- La voie peut être réalisée et rétrocédée au domaine public (dans ce cas elle devra faire un minimum d'emprise de 15m et satisfaire des critères d'aménagement particuliers à retirer auprès de l'Agence Marchica),

La largeur des emprises des voies carrossables sera supérieure à 12 m.

9.2. Pistes cyclables

En règle générale, les pistes cyclables urbaines font partie intégrante de l'emprise des voies publiques. Leur largeur minimale est de 1,50m pour une piste unidirectionnelle et de 2,50m pour une piste bidirectionnelle.

ARTICLE 10 : LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les espaces verts doivent présenter une géométrie permettant d'assurer une qualité paysagère et un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants ou projetés sur les terrains voisins doit être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation.

Dans le cas où l'usage du terrain (terrain de sport, places, …) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres, sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours…), ainsi que les circulations de desserte.

Tout terrain non constructible résultant des assiettes foncières qui ont fait l'objet d'opérations de lotissement ou d'aménagement, sera considéré comme étant un espace libre et devra être aménagé en tant qu'espaces publics, espaces verts, places ou parkings.

10.1. Espaces publics à dominante végétale

Les espaces publics à dominante végétale sont indiqués au P.A.S par l'indice EV-x.

Ces espaces font partie du domaine public. Ils sont exclusivement réservés dans des proportions dépassant 80%, aux espaces verts, jardins publics et aires libres.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édicules indispensables pour leur entretien et leur animation, sous condition qu'ils s'intègrent aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 3 m.

Pour les tissus urbains déjà engagés, la mise en œuvre de ces espaces pourra subir des ajustements mineurs permettant leur insertion dans ces tissus.

D'autres espaces verts viendront compléter ceux prévus par le P.A.S à l'occasion de la création de lotissements ou groupes d'habitations conformément à l'article 14 du présent règlement.

Le développement des zones urbaines, secteurs d'aménagement et zones de projets intégrés donneront lieu à la création de nouveaux espaces publics à dominante végétale.

10.2. Espaces publics à dominante minérale

Les espaces publics minéraux : quais, places, esplanades et promenades sont indiqués au P.A.S par l'indice EM-x. Ce sont des espaces libres de toute construction, à l'exception de petits édicules, d'une hauteur inférieure à 3m, indispensables pour leur entretien, de structures légères en rapport avec l'usage et l'animation du lieu. Elles sont soumises à l'accord préalable de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica.

Pour les tissus urbains déjà engagés, la mise en œuvre de ces espaces pourra subir des ajustements mineurs permettant leur insertion dans ceux-ci.

Les espaces publics à dominante minérales feront l'objet d'un traitement paysager.

Le développement des zones urbaines, secteurs d'aménagement et zones de projets intégrés au P.A.S donneront lieu à la création de nouveaux espaces publics à dominante minérale.

10.3. Plantations

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface végétalisée.

Tout projet de création de lotissement, groupe d'habitations, restructuration ou de réalisation de projet intégré doit prévoir des aires plantées et des arbres d'alignement à réaliser par l'initiateur du projet à raison d'un arbre par ménage ou par tranche de 100 m² de plancher.

Dans la mesure du possible, les arbres et ensembles d'arbres existants seront préservés et développés.

Tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément à la règlementation en vigueur. Cette demande sera accompagnée d'un plan de plantations alternatives, avec engagement de replantation et entretien.

Ce plan devra prévoir la plantation d'un nombre au moins équivalent au double de celui des arbres à abattre. Les caractéristiques des arbres à planter devront être précisées dans la demande d'autorisation susmentionnée.

En cas d'impossibilité technique ou physique dûment justifiée de réaliser la plantation ou la replantation du nombre d'arbres requis à l'intérieur de la parcelle privée concernée, le lotisseur ou le développeur est tenu d'assurer une compensation équivalente. Cette compensation s'effectue par la plantation du nombre d'arbres manquants dans un espace public à proximité et situé à l'intérieur du site de Marchica, selon l'emplacement défini par l'Agence Marchica.

TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.A.S

ARTICLE 11 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

11.1. Desserte des terrains :

Le permis de construire est refusé sur tout terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Les parcelles recevant des groupes d'habitations sont considérées comme une seule unité dont il faut assurer l'accès par une voie publique.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

11.2. Accessibilité :

Tous espaces publics, bâtiments recevant du public ou immeubles collectifs doivent obéir aux règles d'accessibilité au profit des personnes à besoins spécifiques ou à mobilité réduite, et ce conformément à la loi n°10-03 relative aux accessibilités.

11.3. Stationnement :

Le développement des zones urbaines, secteurs d'aménagement et zones de projets intégrés donneront lieu à la création de nouvelles aires de stationnement. Ils seront complétés par d'autres aires de stationnement à préciser par les plans opérationnels des projets intégrés.

Pour les parkings privés, tout projet de construction, de création de groupe d'habitations ou de lotissement devra prévoir des aires de stationnement sur la parcelle privative, soit en sous –sol, soit en surface, soit sous forme de parking silo. Les parkings en surface doivent être plantés par des arbres de hautes tiges et permettre une infiltration des eaux pluviales, à l'exception des aires générant des pollutions.

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés. La création d'aires de stationnement dans les cours n'est pas autorisée.

La cote seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public. Sur une distance de 4m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur voirie de la rampe, la pente de celle-ci ne doit pas excéder 5%.

Les caractéristiques des parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m² par place de voiture.

Les dispositions à respecter en matière de stationnement sont les suivantes :

- Habitat ou hébergement touristique et autres formes d'hébergement touristiques (maison, immeuble ou groupe d'habitation…) : une place par logement ou unité d'habitation, et pour les unités d'habitation au-delà de 200m² SHON il faut prévoir une place par palier de 150m², et ce tout en respectant pour l'hébergement touristique et les autres formes d'hébergement touristique les dispositions règlementaires en vigueur en la matière notamment les dispositions du règlement général de construction fixant les normes de construction dimensionnelles et fonctionnelles spécifiques aux établissements d'hébergement touristique et instituant le Comité national des normes de construction spécifiques aux établissements d'hébergement touristique .

- Bureau : 01 place minimum pour 80m² de SHON;

- Equipement d'intérêt général : 01 place minimum pour 100m² de SHON ;

- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum de 01 place par 50m² de SHON, en ce qui concerne l'animation et la restauration touristique il y a lieu d'observer également les dispositions réglementaires en vigueur en la matière ;

- Hôtel : conformément aux dispositions du décret n°2.22.867 du 25 Janvier 2023 approuvant le RGC fixant les normes des constructions dimensionnelles spécifiques aux établissements d'hébergement touristiques

- Clinique : 03 places par bloc opératoire et 01 place minimum pour 6 chambres ; et 01 place minimum pour 80m² de SHON de bureaux et salle de consultation, et 01 place minimum pour ambulance.

- Ecole : 01 place minimum pour 6 classes, et 1 Place de bus par 10 classes ;

Dans le cas d'un projet de réhabilitation ou de rénovation, ces dispositions seront adaptées en fonction de la nature du projet et de sa situation.

Dans le cadre des nouveaux lotissements, il doit être prévu, en complément des stationnements privatifs à créer à l'intérieur des lots, exigés conformément aux dispositions présentées ci haut, des aires de stationnement publiques en surface ou en sous-sol à raison d'au moins une place par lot. Ces aires doivent être réalisées en dehors des emprises des voies publiques et cédées à la commune, et ils doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans l'organisation spatiale du lotissement.

Pour les lotissements destinés à l'habitat, lorsque les besoins en stationnement ne peuvent être totalement satisfaits à l'intérieur des parcelles privatives en raison de contraintes techniques ou urbanistiques, des aires de stationnement communes doivent être aménagées en dehors des emprises des voies et réparties de manière équilibrée sur l'ensemble du lotissement, de façon à répondre aux besoins des résidents et des visiteurs.

Selon le standing des opérations réalisées, les dispositions applicables au stationnement des véhicules devront être spécifiées dans les cahiers des charges relatifs à chaque opération et pourront être réajustés par l'Agence Marchica.

Lorsqu'il s'agit de projets engendrant un besoin supplémentaire en places de parking, par rapport à ce qui a été susmentionnés, destinées à l'accueil des visiteurs tel un complexe d'immeuble de bureaux ou une grande surface commerciale, les places de parking seront multipliées par un coefficient de pondération minimum de 1,5. L'Agence Marchica se réserve le droit d'ajuster ce coefficient de pondération en fonction de la nature et de la taille des projets.

Des parkings en ouvrage (en sous-sol) à réaliser par des opérateurs privés peuvent être autorisés sur des terrains affectés par le présent plan d'aménagement à des espaces publics végétales ou minérales ou Zone de projet paysager (ci-après Z.P.P.) à condition de préserver le caractère public et ouvert de l'espace à aménager en surface et dont le modèle de la réalisation et de la gestion devra faire l'objet d'une convention avec l'Agence Marchica.

En cas d'incapacité technique ou urbanistique dûment justifiées de satisfaire les obligations réglementaires en matière de création de places de stationnement sur la parcelle privative, le pétitionnaire peut proposer à son initiative un dispositif de compensation dans un cadre conventionnel. Cette compensation consiste à réaliser ou à participer à la réalisation d'un parc de stationnement public ou privé dans le voisinage ou encore par l'acquisition de droits d'usage dans un parc public situé à proximité du projet et répondant aux besoins générés par celui-ci. Les modalités précises de cette compensation, notamment la nature de la participation, la capacité, la localisation, le calendrier de réalisation ainsi que les engagements du pétitionnaire, feront l'objet d'une déclaration d'intention et d'une convention préalable, approuvée par l'Agence Marchica avant la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les parcs de stationnement publics en volume (parkings silo, parking en ouvrage) respecteront les dispositions de hauteur des secteurs dans lesquels ils se trouvent.

Les aires de stationnement en surface seront plantées d'au minimum 1 arbre à haute tige pour 3 places de parking.

11.4. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

Les constructions dédiées aux activités, aux services ou aux équipements d'intérêt collectif doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison, des aires de dépose ou de stationnement pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement, manutention, transport de personnel ou transport d'enfants pour les établissements scolaires. Ces aires pourront, si nécessaire, recevoir des places de stationnement pour vélos et vélomoteurs.

Pour l'hôtellerie, l'hébergement touristique et les autres formes d'hébergement touristiques, les aires de livraison et les aires de dépose pour les autocars doivent être prévues sur le terrain privatif conformément à la réglementation en vigueur en la matière. Si le terrain n'offre pas d'alternative ou ne satisfait pas les conditions requises la commission ad hoc instituée par l'article 7.1.4 ci-dessus statuera sur le nombre et la surface des aires de livraison et de dépose d'autocars nécessaires selon chaque cas.

ARTICLE 12 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

En vue de mettre en place un urbanisme durable, des dispositions spécifiques relatives au respect de l'environnement ont été intégrées au présent règlement. Ces dispositions ne peuvent faire l'objet de modifications particulières en vertu de l'article 7 précité.

Ainsi, toute urbanisation, tout projet d'aménagement urbain, de création de lotissement ou groupes d'habitations, de construction, de réalisation de projets intégrés ou d'occupation du site pour quelque raison que ce soit doivent obéir aux règles suivantes :

12.1. Gestion des eaux

A l'occasion de la demande d'autorisation, tout projet d'aménagement, de construction ou de paysage devra proposer, à la demande de l'Agence Marchica, un Pacte de Gestion des Eaux (PGE).

Le PGE mettra en exergue les systèmes de récupération et d'infiltration des eaux pluviales, leur mode de stockage et celui de leur réutilisation.

Le PGE présentera les solutions adoptées pour le prétraitement des rejets, en ce qui concerne la gestion des eaux usées.

Le principe d'évacuation de type gravitaire et séparatif devra être favorisé pour toute nouvelle construction.

Le PGE devra présenter des mesures adaptées pour la rationalisation de l'utilisation de l'eau potable, en particulier pour les activités économiques, hôtelières sportives et de loisirs.

Le creusement et l'exploitation des puits devront se faire conformément à la législation en vigueur.

Le PGE devra établir également que tout réaménagement du relief du sol de toute parcelle ne modifiera, en aucun cas, l'écoulement naturel des eaux de surface.

12.2. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement comporter des locaux collectifs de stockage des déchets, dimensionnés de manière adéquate pour accueillir l'ensemble des récipients nécessaires à la collecte, y compris la collecte sélective, et permettre leur manipulation dans des conditions optimales de sécurité, d'hygiène et de commodité. Ces locaux doivent être conçus de façon à garantir un fonctionnement pratique pour les usagers et un accès aisé pour les services de collecte de la commune. Dans les bâtiments destinés à l'habitation, les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée, être isolés, ventilés et entièrement clos afin d'éviter toute nuisance. Ils doivent être situés à un emplacement facilement accessible depuis l'extérieur sans nécessiter de traversée des parties privatives ou des zones sensibles.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cadre des réaménagements ou des changements d'usage de bâtiments existants, sous réserve des contraintes techniques avérées et dûment justifiées.

Les projets de lotissements doivent, quant à eux, prévoir des aires spécifiques et accessibles, judicieusement réparties sur l'ensemble du périmètre, destinées à accueillir un nombre suffisant de bennes

de collecte, notamment pour le tri sélectif, afin d'assurer un service efficace et conforme aux prescriptions de la commune en matière de gestion des déchets.

12.3. Intégration des constructions les unes par rapport aux autres

Pour toute demande d'autorisation de construire, un montage photographique est exigé pour mettre en exergue l'intégration de la construction future dans son contexte bâti (pour toutes les façades) : hauteurs, couleurs, encorbellements, etc.

Pour les demandes d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitation, un cahier de prescriptions architecturales est exigé explicitant les cohérences recherchées entre constructions.

12.4. Traitement architectural

Les matériaux autorisés pour le revêtement des façades sont les matériaux traditionnels locaux ainsi que ceux dont la nature, le traitement, la texture et la tonalité s'apparentent à ceux de ces matériaux.

Une Charte Architecturale devra être élaborée par l'Agence Marchica dans un délai de six mois après la date d'approbation du PAS pour servir de référence à tout acte de bâtir dans l'aire de couverture du P.A.S.

Toute demande d'autorisation de construire devra comporter des perspectives, détails de façades, etc. suffisamment élaborés pour expliciter le parti architectural adopté, les couleurs, les matériaux choisis ainsi que les proportions entre le plein et le vide (ouvertures).

ARTICLE 13 : EFFICACITE ENERGETIQUE

Tous les projets doivent intégrer les techniques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables et satisfaire les caractéristiques thermiques en termes de chauffage et de climatisation des bâtiments requises, comme stipulés dans le Règlement Général de Construction (RGC) fixant les règles de performance énergétique des constructions

Les constructions seront réfléchies de manière à offrir un confort thermique optimal sans avoir recours de manière systématique aux systèmes énergivores, de climatisation ou de chauffage (exposition par rapport au soleil, ventilation naturelle des logements, ombres et protections solaires extérieures, isolation des murs et des planchers).

ARTICLE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS

Toute opération de création de lotissement ou de groupe d'habitations doit faire l'objet d'une étude technique, urbanistique et architecturale détaillées ; en conformité avec les lois et règlements en vigueur.

Ces études doivent également comporter un phasage de réalisation et respecter les dispositions suivantes :

- Prévoir des équipements complémentaires et voies en plus de ceux prévus par le présent P.A.S en fonction des besoins découlant de la densité du projet et conformément à la réglementation en vigueur en matière de programmation d'équipements publics et d'équipements privés d'intérêt général.

- Préserver au minimum **10% (dix pourcent)** de la superficie brute de la parcelle à des espaces paysagers répartis ou groupés. Ces espaces seront traités en tant qu'espace à dominante végétale conformément à l'article 10.1 du présent règlement. Ces espaces doivent respecter les dispositions de la charte paysagère.
- La Largeur minimale des emprises des voies publiques est définie selon les zones :
    - En **zone de villas**, l'emprise minimale est fixée à **12 mètres**.
    - En **zone d'immeubles**, l'emprise minimale est de **15 mètres.**
    - En **zone d'activités économiques et de services**, l'emprise minimale est de **15 mètres**.

- Toute voie doit respecter **la règle de prospect L = H,** où (L) est la largeur de l'emprise de la voie et (H) la hauteur maximale autorisée des constructions attenantes. En cas de continuité entre deux zones de réglementations différentes, la règle de prospect applicable est celle de la zone présentant la hauteur supérieure.
- Prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée.
- Respecter les normes de sécurité et de protection de l'environnement.
- Respecter les normes techniques adoptées ou exigés par les services compétents pour les infrastructures et services urbains ; notamment ceux relatifs à la collecte des déchets et à leur valorisation éventuelle.
- Prévoir un cahier des charges spécifique à la gestion durable et à l'entretien des espaces publics.

Espaces verts collectifs des lotissements :

Ils sont réservés à des aménagements paysagers à dominante végétale, accessibles, et doivent faire l'objet de mesures garantissant leur pérennité, accessibilité et entretien.

Seules sont considérées comme espaces verts collectifs de lotissement les surfaces :

- Dont la couverture végétale représente au moins 80 % de la surface aménagée ;
- Les espaces verts doivent être groupés sous forme de géométries conventionnelles de 200m² au minimum.
- Au moins 50% des espaces verts doivent être publics
- Traitées en pleine terre ou sur substrat végétalisé de plus de 60 cm d'épaisseur (sur dalle de sous-sol aménagé) ;

Ces espaces, bien qu'ils puissent être situés sur des propriétés privées, doivent être destinés à l'usage public des citoyens ou l'usage collectif des habitants ou usagers du lotissement.

Leur statut d'espace vert collectif doit être inscrit dans le plan de lotissement et dans tout autre document opposable, accompagné d'un cahier des charges précisant les règles de gestion, d'entretien et de libre accès.

Ces espaces sont strictement inconstructibles, à l'exception de petits édicules d'agrément ou d'entretien (bancs, jeux d'enfants, fontaines, structures d'ombrages, …), limités à une hauteur maximale apparente de 3 m ;

Les espaces verts des lotissements doivent participer à la trame paysagère globale du site, en cohérence avec les orientations d'aménagement et les réseaux piétons et cyclables. Leur localisation et leur traitement doivent permettre leur articulation avec les EV (espaces verts publics), les coulées vertes et les équipements publics.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT

Compte tenu de la priorité accordée aux projets de relogement et de résorption de l'habitat informel et insalubre et dans un cadre de mixité sociale, toutes les zones urbaines, secteurs d'aménagement et périmètres spécifiques du P.A.S restent, dans leurs parties constructibles, - - ouverts pour recevoir ce type de projets.

Ces projets doivent obligatoirement respecter le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général établi par le ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ils peuvent également prévoir une meilleure économie foncière à travers une rationalisation des équipements publics et une polyvalence des espaces libres.

Ces mêmes projets peuvent être réalisés dans le cadre d'une approche partenariale.

ARTICLE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION

Outre les zones de restructuration désignées dans le document graphique par une légende appropriée (ZR), tout tissu existant présentant des carences en matière d'organisation spatiale et parcellaire, de qualité architecturale, de traitement des espaces publics, d'infrastructures ou d'équipements, peut faire l'objet d'un projet d'opération de redressement et de restructuration.

Toutes les zones urbaines, secteurs d'aménagement et zones de projet intégrés qui comportent des tissus sous organisés ou sous équipés restent ouverts à ce type d'opération. La délimitation éventuelle de nouvelles aires à couvrir par des opérations de restructuration se fait par une commission ad hoc, présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador. Cette commission est composée du directeur général de l'Agence Marchica et des représentants des départements et services concernés.

Les opérations de redressement et de restructurations, peuvent selon les spécificités de chaque cas, procéder à la mise à niveau, redressement urbanistique, restructuration ou recasement sur place ou/et relogement de tout ou partie du tissu concerné. Le plan de chaque opération de redressement et de restructuration doit prendre en considération la meilleure solution d'intégration et d'insertion du tissu existant dans son environnement conformément aux objectifs du PAS.

En cas de libération d'une partie de la zone délimitée par le relogement elle sera destinée à l'appréciation de l'Agence Marchica à des espaces libres, des équipements publics, des équipements d'intérêt général ou projets intégrés.

Les opérations de redressement et de restructuration peuvent être portées totalement ou partiellement par l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica ou réalisées dans un cadre de partenariat avec des départements ministériels/institutions publiques, les communes, les associations de quartiers ou les bénéficiaires. Les opérations de redressement et de restructuration doivent être réalisées et régie conformément à un plan dit « plan de restructuration » à élaborer sur la base d'une étude opérationnelle par l'Agence de Marchica.

Pour ce faire, une étude opérationnelle doit être élaborée par l'Agence de Marchica. Elle devra notamment comporter en plus du plan de restructuration et son cahier des charges les éléments suivants :

- Le levé topographique détaillé relatant l'état des lieux et précisant en particulier les espaces publics devant faire l'objet d'inscription en tant que domaine public.
- Le plan parcellaire et l'état parcellaire
- Les règles relatives à la construction, à l'urbanisme et les prescriptions architecturales et paysagères relatives aux constructions et au traitement des espaces publics,
- Les équipements d'infrastructures et l'accessibilité de chaque parcelle,
- Le montage technico-financier du projet et la répartition des charges.
- Le programme de mise à niveau permettant le développement ou le renouvellement du tissu existant dans le cadre d'une vision intégrée en harmonie avec les objectifs PAS et l'environnement du site.

Le projet de plan de restructuration, une fois approuvé par l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica et visé par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador, servira de référence pour l'octroi des autorisations de construire, de lotir ou de changement d'affectation. Il fera l'objet d'une diffusion auprès de tous les services concernés.

En attendant l'élaboration ou l'approbation des documents relatifs aux projets de restructuration, des autorisations de construire au sein de tissus existants désignés pour être couverts par ces documents, peuvent être accordées pour les parcelles déjà constituées et répondant aux conditions suivantes :

- Ne pas être dans un site qui présente des risques tels que : le glissement de terrain, l'inondation, les lignes de haute ou moyenne tension ;
- Être directement accessibles par la voie ou la piste publique ou reconnue comme publique ;
- Respecter l'alignement établi ;
- Respecter la côte de seuil permettant la mise hors d'eau du bâtiment à construire ;
- Respecter les hauteurs limitrophes ;

- Respecter la règle de prospect : H = 1,2 L (où H est la hauteur totale du bâtiment à construire, L est la largeur de l'emprise de la voie existante ou - à défaut – la distance séparant le bâtiment à construire et le bâtiment opposé s'il y a lieu) ;
- Être raccordable aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Ne pas consacrer l'émiettement du parcellaire au vu du minimum parcellaire imposé par le PAS.

Les tissus urbains ayant fait l'objet d'un plan de restructuration, dûment visé par les autorités compétentes, continueront à obéir aux dispositions de ce plan de restructuration, jusqu'à l'établissement d'un éventuel nouveau plan modificatif.

ARTICLE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AXES D'ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL

Il s'agit d'axes désignés par une légende appropriée sur le P.A.S pour lesquels la composition (conception) architecturale et urbanistique doit obéir aux prescriptions d'une charte architecturale présentant les types d'ouvertures, matériaux, encorbellement, arcades, traitements divers… Ces prescriptions seront applicables à toutes les constructions situées sur l'axe concerné.

La charte architecturale concernera, outre les façades et la volumétrie, la jonction entre les tissus d'affectations différentes. Il concernera également les façades visibles à partir de la voie publique même si celles-ci donnent sur des cours intérieures.

ARTICLE 18 : AXES COMMERCIAUX

Les plans de lotissements, de création de groupes d'habitations ou de réalisation de projets intégrés doivent comporter, parmi les plans techniques de mise en œuvre, un plan d'organisation des commerces et services.

Pour les axes engagés par l'activité commerciale, il peut être procédé à leur délimitation et leur déclaration en tant qu'axes commerciaux. Cette opération est arrêtée par une commission ad hoc présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador et composée du Directeur Général de l'Agence Marchica, et des représentants des départements et services concernés.

La nature des activités pouvant être autorisées le long de ces axes, ainsi que celles qui y sont interdites, est fixée par ladite commission ad hoc.

Cette même commission est habilitée à se prononcer sur l'extension ou la création de nouveaux linéaires commerciaux ou de services rendus nécessaires par l'évolution de l'urbanisation ou par les besoins exprimés par la population.

ARTICLE 19 : EQUIPEMENTS :

Afin de répondre aux impératifs d'équilibre urbain, de qualité de vie et d'attractivité de la zone, tout en satisfaisant les besoins sociaux (éducation, santé, loisirs, etc.) et en favorisant la cohésion sociale, notamment dans les zones défavorisées ou en forte urbanisation, une planification intégrée ainsi que des normes adaptées aux besoins des populations en matière d'équipements sont prévues par le P.A.S., lequel réserve:

1. Des secteurs d'équipement à caractère public (SEP) stratégiques à l'échelle des quartiers et nouvelles zones urbaines.
2. Des équipements publics faisant l'objet du tableau récapitulatif de nomenclature annexée au présent règlement.
3. En complément à ces deux catégories, tout lotissement ou groupe d'habitations ou projet de restructuration ou projet intégré doit prévoir d'autres équipements publics ou équipements privés d'intérêt général (EPIG) en fonction des besoins de la densité prévue par le projet concerné et conformément à la réglementation et normes en vigueur en matière de programmation d'équipements.

De manière générale, dans le cadre de tout nouveau projet de lotissement ou de groupe d'habitations, et pour l'ensemble des terrains ou unités foncières existantes, y compris ceux non grevés d'équipements publics, il est exigé de réserver au minimum 10 % de la surface à des équipements publics. Ce ratio est calculé sur la base de la surface cessible des lots ou, le cas échéant, sur la surface brute de l'assiette foncière objet du projet, après déduction des emprises des voies d'aménagement, des espaces libres imposés par le règlement et des servitudes non aedificandi.

19.1. Dispositions générales :

Les équipements publics et les équipements privés d'intérêt général (EPIG) auront une hauteur maximum compatible avec celle des zones dans lesquelles ils sont implantés. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être autorisées pour les équipements publics sous réserve du respect des règles du prospect (H=L). En ce qui concerne le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics, à l'exclusion des EPIG, ne sont soumis à aucune limitation, hormis les normes et dispositions règlementaires spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle compétent.

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies. Ces reculs seront obligatoirement plantés et aménagés en espace vert ouvert au public.
Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une voie existante ou dans le cas de zone d'équipement intégré.
La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égal ou supérieure à 5m.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles sont adossées à un bâtiment existant en bon état. Dans ce cas les constructions édifiées en adossement en limite séparative doivent comporter un mur coupe- feu.

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m.

Entre deux façades ne comportant pas de baies éclairant les espaces intérieurs il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ; de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 12m de largeur.

Les équipements publics programmés par le présent PAS sont codifiés en annexe et identifiés comme suit:

- Les mosquées, repérées par l'indice "MO" ;
- Les cimetières, repérés par l'indice "C" ;
- Les services publics administratifs, culturels, sociaux, sportifs, repérés par l'indice "EQ" ;
- Les établissements d'enseignement, repérés par l'indice "E" ;
- Les établissements pour la santé publique, repérés par l'indice "S" ;
- Les équipements portuaires, de pêches, et d'aquaculture repérés par l'indice "P"

19.2. Multifonctionnalité des équipements

Le PAS prévoit et encourage la réalisation des équipements de nature multifonctionnelle, abritant plusieurs activités simultanément, garantissant ainsi une mixité fonctionnelle qui tient compte de la cohérence entre les différents usages prévus au niveau d'un même équipement.

19.3. Changement d'emplacement d'un équipement

Les équipements publics et équipements privés d'intérêt général peuvent être translatés au sein de la même assiette foncière sous réserve de préserver les mêmes surfaces et configurations initialement prévus. Ce déplacement est exclu pour les parcelles difficilement constructibles ou situées dans des zones à risques (inondation, présence des lignes électriques HT ou THT, topographie accidentée, …) . il doit en outre garantir l'accessibilité à l'équipement concerné ainsi que son raccordement aux différents réseaux.

Ce changement d'emplacement doit permettre le regroupement et la consolidation de noyaux ou pôles d'équipements, en faveur de la cohésion sociale et de l'amélioration de l'accessibilité aux services publics, tout en tenant compte également du développement futur des propriétés mitoyennes et, le cas échéant, de l'inscription de l'équipement dans une logique de centralité urbaine.

19.4. Changement d'affectation d'équipement

L'occupation des terrains destinés aux équipements publics pour toute autre destination à caractère privé est interdite ;

Le changement d'affectation d'un équipement public par un autre équipement public, soit projeté dans le cadre du plan d'aménagement ou dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements publics au sein de la même unité foncière, peut être toléré après accord du département affectataire sous réserve de préserver le caractère public.

Le changement d'affectation d'un équipement privé d'intérêt général vers toute autre destination d'intérêt général n'est admis qu'après accord d'une commission ad hoc, présidée par le Gouverneur de la Province de Nador et composée du Directeur général de l'Agence de Marchica et des représentants des départements et services concernés. Tout changement d'affectation vers une destination ne présentant pas un caractère public ou d'intérêt général est interdit.

19.5. Morcellement et extraction de lots pour la réalisation d'équipements publics

Pour les besoins de la réalisation d'équipements publics, et à la demande d'une administration, l'Agence de Marchica peut examiner la possibilité d'autoriser des projets de morcellement portant sur des terrains domaniaux, communaux ou relevant de son patrimoine ou portant sur l'extraction d'une partie d'un terrain privé destinée à la réalisation d'un équipement public. Cette autorisation est subordonnée à l'avis d'une commission ad hoc, présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador et composée du directeur général de l'Agence de Marchica et des représentants des départements et services concernés.

Toutefois, dans les zones non viabilisées, pour l'extraction de parcelles destinées à la réalisation d'équipements publics, le dossier de demande du projet de morcellement doit comporter une note de présentation des administrations initiatrices ou concernées par l'affectation de ces parcelles, stipulant la prise en charge de la viabilisation des parcelles concernées. Cette note doit préciser les modalités de viabilisation, le calendrier prévisionnel ainsi que la partie responsable de la viabilisation de chaque parcelle concernée par le projet ou l'opération de morcellement.

19.6. Les ouvrages d'art

En application des dispositions de la loi n° 25-10, tout ouvrage d'art projeté à l'intérieur du périmètre du présent plan — pont, viaduc, passerelle, trémie, passage inférieur ou supérieur, ouvrage de soutènement,

ouvrage hydraulique ou ouvrage de protection du littoral — est soumis à l'accord préalable écrit de l'Agence avant tout commencement d'exécution.

Le dossier soumis à cet effet comporte une notice d'insertion architecturale et paysagère justifiant le parti retenu, le traitement des abords, des culées et des dessous d'ouvrage ainsi que le dispositif d'éclairage projeté. Tout ouvrage d'art doit présenter une qualité architecturale et faire l'objet d'un traitement paysager assurant son intégration dans le site, par le recours notamment à une double peau ou à un habillage des faces visibles depuis les espaces publics et le plan d'eau, à une couverture végétale des surfaces horizontales et des talus au moyen d'essences locales adaptées au milieu lagunaire, et à une implantation semi-enterrée ou enterrée chaque fois que la topographie et les contraintes techniques le permettent.

Les ouvrages d'art ne sont pas assujettis aux règles de hauteur, de coefficient d'occupation du sol, d'emprise au sol et de recul et minimum parcellaire fixées pour la zone dans laquelle ils s'implantent ; l'Agence peut, par décision motivée, en autoriser la réalisation indépendamment des dispositions urbanistiques applicables à ladite zone, sous réserve du respect des exigences d'intégration ci-dessus, dont la justification doit figurer expressément au dossier.

Outre les équipements repérés par l'indice « P » au document graphique, l'Agence peut autoriser, à la demande de l'autorité compétente, la création d'autres équipements et infrastructures portuaires à l'intérieur du domaine public maritime et PPN adjacent — ports, marinas, ports de plaisance et points de débarquement aménagés (PDA) — ainsi que les emprises adjacentes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces infrastructures. Les présentes dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations et procédures exigées par la législation en vigueur, notamment en matière d'occupation temporaire du domaine public maritime et hydraulique, d'études d'impact sur l'environnement.

TITRE IV : DIVISION DU TERRITOIRE

ARTICLE 20 : DIVISION DU TERRITOIRE

La zone d'aménagement du site de la lagune de Marchica fait l'objet, dans le cadre du P.A.S, d'un découpage en entités territoriales cohérentes se présentant comme suit :

- **Les zones urbaines :**
  - Ville basse (VB)
  - Ville moyenne (VM)
  - Ville haute (VH)
  - Lotissements existants autorisés ne varietur (LS)
  - Zone de restructuration (ZR)
  - Zone Touristiques (ZT)
- **Les secteurs d'aménagement :**
  - Secteur de Réserve Stratégique (SRS)
  - Secteur d'Equipement à caractère Public (SEP)
  - Secteur de Commerce et de Service (SCS)
- **Les zones de projets:**
  - Les Zones de Projets intégrés (ZP)
  - Les Zones de Projets Paysagers (ZPP)
- **Les périmètres spécifiques :**
  - Périmètre de protection du patrimoine naturel (PPN)
  - Périmètre Irrigué (PI)
  - Périmètre des Hameaux (HM)
  - Périmètre Spécial (PS)
  - Périmètre des Risques Naturels (PRN)
  - Périmètre Non Aedificandi (PNA)

20.1 : ZONES URBAINES :

Il s'agit d'entités délimitées par le document graphique comme étant ouvertes à l'urbanisation selon des règles d'aménagement et des modes d'occupation du sol précis. Les zones urbaines sont subdivisées en secteurs homogènes caractérisés par :

- La cohérence des hauteurs,
- La mixité ou l'uniformité des usages,
- Les superficies minimales des parcelles constructibles,
- Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Les secteurs homogènes se présentent comme suit :

- Ville basse (VB),
- Ville moyenne (VM),
- Ville haute (VH).
- Lotissements existants autorisés ne varietur (LS)
- Zone de restructuration (ZR)
- Zone Touristiques (ZT)

20.1.1. La ville basse (VB)

La zone VB dite « Ville basse » est un secteur urbain peu dense, caractérisé par une faible hauteur des constructions. Elle vise la création de quartiers résidentiels de qualité, intégrés au paysage et en lien avec la nature, offrant un cadre de vie agréable grâce à la présence des espaces verts, tout en assurant une gestion durable de la densité ainsi qu'une desserte adéquate en infrastructures et services.

La zone VB est une zone urbaine résidentielle destinée principalement à l'habitat individuel sous formes de : villas isolées, villas jumelées, villas en bande. La zone se caractérise par un faible coefficient d'emprise au sol des constructions.

Dans la zone VB, peuvent s'adjoindre à l'habitat individuel, des activités commerciales de proximité, des services et des activités tertiaires, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipements doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies, … Les activités génératrices de flux importants supplémentaires et des nuisances ne sont pas autorisées.

Les zones déjà urbanisées dans ce secteur et caractérisées par une mixité des typologies de villas, nécessitent un traitement particulier lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, afin d'assurer la cohérence architecturale et l'intégration des projets par rapport aux constructions mitoyennes.

20.1.2. La ville moyenne (VM)

La zone VM, dite « Ville Moyenne », désigne un secteur urbain à forte densité, caractérisé par des continuités bâties et des gabarits de hauteur moyenne, offrant un cadre propice à une urbanisation maîtrisée et équilibrée. Cette zone se distingue par sa vocation mixte à dominante résidentielle et tertiaire, favorisant le développement harmonieux d'un large éventail de fonctions notamment l'habitat, les commerces, les bureaux, les services divers, les établissements hôteliers ainsi que les équipements publics et privés d'intérêt général. Cette zone est destinée notamment à des habitations multifamiliales et à des immeubles collectifs pouvant être implantés en alignement sur la voie ou en léger retrait, contribuant ainsi à une trame urbaine variée et qualitative. Cette diversité fonctionnelle s'inscrit dans une logique de mixité urbaine et de cohérence architecturale et paysagère.

La zone VM comprend aussi des tissus urbains déjà constitués, partiellement ou totalement engagés, ainsi que des secteurs présentant un potentiel d'extension ou de densification maîtrisée. Une mise à niveau progressive et planifiée des espaces publics y est nécessaire pour initier un processus de renouvellement urbain, améliorer qualitativement les constructions existantes et assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Les interventions publiques dans cette zone peuvent être conduites dans le cadre de partenariats associant les pouvoirs publics et la population locale. Ces actions sont à encadrer par des plans de restructuration conformes aux dispositions de l'article 16 relatives aux opérations de restructuration.

20.1.3. La ville haute (VH)

La zone VH, dite « Ville Haute », se distingue par une densité urbaine élevée et une forte verticalité des constructions, conjuguées à une mixité fonctionnelle horizontale et verticale, notamment le long des grands axes structurants du Nouveau Nador où les infrastructures nécessaires sont développées. Ce zoning est destiné à la création d'une animation urbaine dynamique où il est permis l'émergence de repères urbains forts, dans l'esprit des villes modernes, tout en favorisant l'attractivité et la diversité des usages, et la vitalité des espaces publics.

Le secteur VH regroupe l'ensemble des bâtiments alignés sur les voies d'aménagement principales, notamment le boulevard d'une largeur de 80 mètres, où les commerces et services occupent les rez-de-chaussée et bordent la voirie de manière continue. Les façades commerciales seront animées par des galeries ou portiques, assurant des passages ombragés et une continuité piétonne qualitative. Le regroupement des parcelles pour atteindre un minimum parcellaire adéquat requis est encouragé afin de bénéficier des hauteurs maximales autorisées, permettant de favoriser ainsi une densification urbaine maîtrisée et cohérente.

L'ensemble des constructions prévoit des rez-de-chaussée actifs et commerciaux en partie ou en totalité pour renforcer l'animation urbaine, ainsi que des espaces communs aménagés en espaces verts ouverts à l'air libre. L'offre de stationnement, intégrée en surface ou en sous-sol, requis est nécessaire pour assurer la fluidité des circulations et la qualité de l'espace public.

20.1.4. Lotissements existants (LS)

Les lotissements autorisés « ne varietur », avant l'approbation du présent Plan d'Aménagement Spécial, énumérés dans le tableau ci-après demeurent valides et continuent d'être régis par les dispositions de leurs cahiers de charges respectifs :

COMMUNE	INDICE SUR LE PLAN GRAPHIQUE	DENOMINATION DE L'OPERATION / LOTISSEMENT
NADOR	LS-1	LOTISSEMENT MARCHICA – PARTIE VILLA
	LS-2	ILOT 35 - ONDA
	LS-3	ILOT 33 - ONDA
	LS-4	ILOT 38 - ONDA
	LS-5	ILOT 27 - ONDA
	LS-6	ILOT 39 - ONDA
	LS-7	ILOT 26 - ONDA
	LS-8	ILOT 41 - ONDA
	LS-9	ILOT 41 - ONDA
	LS-10	ILOT 19 - ONDA
	LS-11	ILOT 19 - ONDA
	LS-12	ILOT 17 - ONDA
	LS-13	NAHAL AMICALE LIL ISKANE
	LS-14	LOTISSEMENT CHARIF ET CONSORTS
	LS-15	SOPROSA
	LS-16	ILOT 15 - ONDA
	LS-17	ILOT 16 – ONDA
	LS-18	ILOT 14 - ONDA
	LS-19	ILOT 10 - ONDA
	LS-20	SOUKAYNA
	LS-21	ILOT 11 - ONDA
	LS-22	ILOT 8 - ONDA
	LS-23	ILOT 6 – ONDA
	LS-24	ILOT 9 - ONDA
	LS-25	LOTISSEMENT ALKHADRAE - PARTIE VILLA
	LS-26	BOUAROUROU ISMAIL ET CSRT
	LS-27	YOUSSEF CHADIA ET CONSORTS
	LS-28	LOTISSEMENT Mouhcine Ahallal
	LS-29	LOTISSEMENT COSTARIF – PARTIE VILLA
	LS-30	LOTISSEMENT ILHA
BNI ANSAR	LS-31	LOTISSEMENT VILLA
AREKMANE	LS-32	SOCIAL AGRI *
	LS-33	ANNASR
	LS-34	AMAL - BIJJAOUI

(*) lotissement géré par les dispositions de la lettre de M. Gouverneur N° 1991 du 7 juin 2002.

20.1.5. Les Zones de Restructuration (ZR) :

Il s'agit de zones délimitées par le document graphique du PAS par une légende appropriée. Ces zones dont le tissu urbain nécessite une réorganisation et/ou une requalification et une mise à niveau feront l'objet d'opérations de redressement et de restructuration réalisées et régies conformément à un plan dit « plan de restructuration » élaboré sur la base d'une étude opérationnelle par l'Agence de Marchica.

L'étude opérationnelle de redressement et de restructuration comportera notamment, en plus du « plan de restructuration » et son cahier des charges, les éléments suivants :

- Le levé topographique détaillé relatant l'état des lieux précisant en particulier les espaces publics devant faire l'objet d'inscription en tant que domaine public.
- Le plan parcellaire et l'état parcellaire
- Les règles relatives à la construction, à l'urbanisme et les prescriptions architecturales et paysagères relatives aux constructions et au traitement des espaces publics,
- Les équipements d'infrastructures et l'accessibilité de chaque parcelle,
- Le montage technico-financier du projet et la répartition des charges.
- Le programme de mise à niveau permettant le développement ou le renouvellement du tissu existant dans le cadre d'une vision intégrée en harmonie avec les objectifs PAS et l'environnement du site.

Le « plan de restructuration », une fois approuvé et visé conformément aux dispositions de l'article 16 ci-dessus , et diffusé par l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica, servira de référence pour l'octroi des autorisations de construire, de lotir, de création de groupes d'habitations ou de changement d'affectation. Les dispositions applicables aux ZR et leurs conditions de constructibilité sont définies à l'Article 24 du présent règlement.

La hauteur des constructions dans les zones de restructurations est limitée à 11,50 m pour l'habitat et à 12,50 m en cas de RDC commercial. Le nombre de niveaux est limité à (R+2).

20.1.6. La Zone Touristique (ZT) :

La Zone touristique (ZT) est destinée à l'hébergement touristique, conformément aux textes de lois en vigueur.

Le développement de la ZT s'articule en deux sous-secteurs complémentaires visant l'intégration paysagère et la préservation des vues sur la lagune et le développement de l'offre touristique (cônes de vue et percées visuelles).

- Sous-secteur ZT1 : il sera valorisé en bâtiments en hauteur, implantés de façon discontinue afin de préserver les cônes de vue et d'ouvrir des percées visuelles vers la lagune. L'organisation spatiale doit être orientée par la recherche d'équilibre entre la densité bâtie et la qualité des perspectives urbaines et celles des espaces naturels.
- Sous-secteur ZT2 : il sera valorisé en bâtiments de faible hauteur, composés de volumes bâtis discontinus en terrasses, permettant des vues directes sur la lagune. L'organisation spatiale doit être définie de façon à concilier la densité de l'urbanisation avec la qualité paysagère en privilégiant une silhouette urbaine basse et d'un étagement en terrasses.

Dans l'ensemble de la ZT, les implantations doivent préserver les cônes de vue et percées vers la lagune et assurer la préservation et l'intégration environnementale et paysagère du site. Le recours à la discontinuité du bâti est imposé pour éviter les écrans visuels continus de la lagune.

La valorisation de la zone (ZT) doit se faire uniquement par des opérations de construction et des projets intégrés. Le lotissement sans construction y est interdit.

20.2 : LES SECTEURS D'AMENAGEMENT :

Les secteurs d'aménagement sont des secteurs délimités par le document graphique du présent plan d'aménagement spéciale (PAS) dont la mobilisation est subordonnée à des conditions préalables visant à garantir un aménagement harmonieux ou à assurer la préservant du site en vue des développements ultérieurs.

Les secteurs d'aménagement comprennent trois catégories :

- **Secteur de Réserve Stratégique (SRS)**
- **Secteur d'Equipement à caractère Public (SEP)**
- **Secteur de Commerce et de Service (SCS)**

20.2.1. Secteur de Réserve Stratégique (SRS) :

Il s'agit d'un secteur constituant une réserve foncière d'intérêt national, destinée à être préservée pour l'avenir pour garantir la vision globale de préservation et mise en valeur du site de la lagune de Marchica. Il est soumis à des restrictions en matière de morcellement, de construction, ainsi qu'à des mesures de préservation des sites. Ce secteur est placé sous surveillance foncière en raison des besoins stratégiques futurs auxquels il est appelé à répondre.

Toute urbanisation au sein de ce secteur est subordonnée à l'élaboration d'un plan d'aménagement spécial sectoriel élaboré dans les mêmes conditions de l'élaboration du PAS conformément à la loi 25.10.

20.2.2 : Secteur d'Equipement à caractère Public (SEP) :

Il s'agit d'un secteur dédié aux équipements à caractère public liés aux besoins de la population actuelle et future dans les zones urbaines.

Les équipements à y édifier sont de nature diverse et couvrent les domaines de l'enseignement, de la santé, du culte, de la culture, du sport, de l'intégration féminine, des personnes âgées, des personnes à besoins spécifiques ainsi que de tout autre équipement ou espace répondant aux besoins communautaires.

Pour des raisons de mixité fonctionnelle, ces secteurs peuvent recevoir, dans des proportions qui ne peuvent excéder 25% de leurs surfaces respectives, des constructions à usage d'habitat et/ou de commerces (showroom ou centre commercial), de services (bureaux ou établissements touristiques).

Leur urbanisation sera réalisée de manière progressive selon les besoins exprimés par les services de l'Etat, les communes concernées, le tissu associatif ou le secteur privé professionnel, en veillant à la cohérence globale entre les programmes des différents secteurs (SEP) et leur intégration dans le tissu urbain voisinant.

20.2.3. Secteurs de Commerce et de Service (SCS) :

Il s'agit d'un secteur réservé aux activités tertiaires, aux commerces et aux services. Ce secteur peut aussi abriter des équipements privés d'intérêt général ainsi que des unités hôtelières. Sont interdits dans les secteurs de commerce et de service, les dépôts, les industries 1ère et 2ème catégorie ainsi que l'ouverture ou exploitation de carrières.

Pour des raisons de mixité fonctionnelle, ces secteurs peuvent recevoir, dans des proportions qui ne peuvent excéder 25% de la surface constructible de la parcelle, des constructions à usage d'habitat.

20.3 : LES ZONES DE PROJETS:

Les Zones de Projets Intégrés sont destinées à accueillir des projets intégrés à forte valeur ajoutée, reposant sur une approche programmatique globale et préalablement définie. Ces projets doivent être portés par un opérateur unique, et sont coordonnés ou pilotés par l'Agence de Marchica.

Le P.A.S distingue deux catégories de zones de projets intégrés :

- **Les Zones de Projets intégrés (ZP) :**
- **Les Zones de Projets Paysagers (ZPP) :**

20.3.1. Les Zones de Projets intégrés (ZP) :

Il s'agit de zones destinées à accueillir des projets de développement urbain intégrés permettant d'aborder de manière simultanée et coordonnée les enjeux économiques, sociaux et environnementaux, en vue de promouvoir un développement durable, d'améliorer la qualité de vie, de favoriser l'innovation, l'efficacité dans l'utilisation des ressources et une gestion harmonieuse du territoire. Ces projets reposent sur une articulation entre les acteurs publics et privés pour créer des synergies et des bénéfices mutuels. Il s'agit de dépasser les approches sectorielles pour une vision globale et holistique permettant une mixité d'usages tenant en compte les fonctions particulières dévolues au site et des objectifs arrêtés pour son aménagement.

Chaque zone de projet doit faire l'objet d'un plan opérationnel couvrant l'ensemble du périmètre de zone de projet. Le développement doit se faire par un opérateur unique ou le cas échéant groupement solidaire d'opérateurs, public et/ou privé, sous le pilotage et la coordination de l'Agence Marchica, et doit s'effectuer selon un échéancier prédéterminé et un montage opérationnel associant infrastructures, constructions, aménagement des espaces extérieurs et charte de bonne gestion.

Les plans opérationnels des projets sont à soumettre à l'autorisation de lotir et de construire conformément aux dispositions de la loi 25-10 relative à l'aménagement et à la mise en valeur du site de la lagune de Marchica.

Les plans opérationnels de ces zones de projets sont élaborés par l'Agence Marchica et visés conjointement par le Gouverneur de la Province de Nador et le directeur de l'Agence Marchica .

Dans l'attente de l'élaboration du plan opérationnel permettant la mise en œuvre du projet, aucune autorisation de lotir ni de construire ne sera accordée sur la ZP, à l'exception de travaux d'installations légères et temporaires qui ne peuvent entraver la réalisation du projet au moment de sa mise en œuvre.

Dans le cadre de la mise en œuvre progressive des zones de projet (ZP) par l'Agence Marchica, celle-ci peut recourir à des opérations de morcellement en vue d'extraire des parcelles destinées à être valorisées par de grands projets, soit par l'agence de Marchica elle-même ou soit dans le cadre de partenariat public-privé.

Ces opérations de morcellement ne peuvent être autorisées qu'après l'élaboration, par l'Agence Marchica, du plan opérationnel de l'ensemble de la zone de projet concernée dument validé par les autorités compétentes et précisant les modalités de sa mise en œuvre.

Le projet de morcellement doit obligatoirement être accompagné d'une note détaillée précisant les modalités de viabilisation, le plan de financement, le calendrier prévisionnel de réalisation, ainsi que les parties prenantes de la viabilisation de l'ensemble des parcelles concernées par l'opération.

20.3.2 : Les Zones de Projets Paysagers (ZPP) :

Les zones de projets paysagers sont des zones à vocation paysagère et environnementale dominante, au sein desquelles les possibilités de construction sont limitées et strictement encadrées, et orientées vers des fonctions liées notamment aux loisirs, à la récréation, au tourisme durable, au sport et aux services. Grâce aux actions de reconstitution du paysage lagunaire, agricole et forestier, ainsi qu'au traitement et à la préservation des zones humides aux abords de la lagune, l'ensemble des zones de projets paysagers constitue en complément des espaces naturels, la Grande Couronne Verte de la Marchica.

Chaque zone de projet paysager est distinguée par un numéro d'identification et caractérisée par des objectifs de programmation, des conditions de mise en œuvre et des possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le PAS distingue deux catégories de ZPP :

a. Les zones de projet paysager à caractère public :

Il s'agit d'espaces publics majeurs destinées à accueillir des travaux de reconstitution du paysage lagunaire ou de requalification du paysage urbain. Aucune construction ne peut être autorisée au sein de ces espaces, hormis les édicules indispensable à leur entretien et des structures légères liées compatibles avec leur

vocation notamment de restauration ou de commerce, sous réserve de l'accord préalable de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica.

b. Les zones de projets paysagers intégrés :

Dans ces zones, le paysage existant doit être mis en valeur par des actions visant la reconstitution de la biodiversité, la valorisation des espaces naturels et la garantie de leur pérennité.

Il s'agit de zones pouvant recevoir une composante construite limitée sous réserve de sa conformité avec les objectifs du PAS énoncés à l'article 4 et les règles de constructibilité prévues à l'article 27 du présent règlement. Ces zones ne peuvent recevoir que :

- Des constructions isolées sur un parcellaire minimal ;
  Ou
- Des projets intégrés touristiques sous forme de cités vertes et ce, conformément à la loi 25.90 relative aux groupes d'habitations notamment ses articles 56 et 57.

Seules les opérations associant lotissement, construction et aménagement paysager sont autorisées.

En cas d'intégration de constructions déjà établies sur les zones de projets paysagers avant l'approbation du présent P.A.S, les surfaces cumulées des dites constructions sont comptabilisées dans la constructibilité de la ZPP.

20.4 : PERIMETRES SPECIFIQUES :

Il s'agit de périmètres délimitant des aires devant faire l'objet d'une protection pour des raisons environnementales, agricoles, institutionnelles ou celles liées à la sécurité et à la prévention des risques.

Le P.A.S en distingue six catégories :

- Périmètre de protection du patrimoine naturel (PPN)
- Périmètre Irrigué (PI)
- Périmètre des Hameaux (HM)
- Périmètre Spécial (PS)
- Périmètre des Risques Naturels (PRN)
- Périmètre Non Aedificandi (PNA)

20.4.1 : Périmètre de protection du patrimoine naturel (PPN) :

Ce sont des aires indiquées sur le document graphique du PAS par une légende appropriée placée au rang de patrimoine naturel à sauvegarder et à mettre en valeur. Ils sont soumis à des restrictions rigoureuses visant leur préservation et leur protection contre toute urbanisation ou destruction du site.
Cependant, et sous réserve de la réalisation d'actions dûment constatées de préservation, de restauration ou de reconstitution du site, certaines constructions peuvent être admises, à condition qu'elles respectent les règles suivantes:

Projet intégré :

- Parcelle minimale : 2,5Ha
- COS maximal : 0,02
- CUS maximal : 0,02
- Hauteur maximale : Rez-de-chaussée
- Reculs par rapport à la voie publique et aux riverains : 20m.

À l'intérieur des périmètres de protection du patrimoine naturel (PPN), seules peuvent être autorisées, dans un objectif de valorisation par des activités de découverte et d'animation, des constructions légères répondant aux prescriptions prévues à l'article 30.6 du présent règlement. Ces constructions sont admises exclusivement dans les parties des plages identifiées sur le Plan d'Aménagement Spécial (PAS), ainsi que dans les zones boisées situées en dehors du cordon dunaire. L'implantation desdites constructions est subordonnée à l'élaboration, à l'approbation et à la mise en œuvre de plans opérationnels de gestion, de

préservation et de valorisation paysagère des périmètres de protection du patrimoine naturel. Ces plans sont établis par l'Agence Marchica.

Les plans opérationnels sont soumis à l'examen et à l'approbation d'une commission ad hoc, présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador, et composée du Directeur général de l'Agence Marchica, des représentants des départements ministériels chargés de l'Équipement et de l'Environnement, ainsi que de tout autre département ou service concerné.

D'une manière générale les sites plantés d'arbres forestiers ainsi que les zones humides sont interdits à toute construction en dur.

20.4.2 : Périmètre Irrigué (PI) :

Il s'agit de périmètres délimitant des surfaces agricoles à préserver dans leur vocation. Ils sont soumis à des règles de protection limitant les constructions aux besoins de l'agriculteur aussi bien en matière d'habitation que pour l'élevage et l'exercice d'activités liées à l'agriculture ou associant tourisme vert et agriculture.

Ces constructions doivent obéir aux règles suivantes :

- Parcellaire minimal : 5Ha
- COS maximal : 0,02
- CUS maximal : 0,02
- Hauteur maximale : R+1 (hauteur max. limitée à 8.5m)
- Reculs par rapport à la voie publique : 20 m.
- Reculs par rapport aux riverains : 10 m

Les lotissements, l'exploitation des carrières, l'entreposage de matériaux ou matériel autre qu'agricole, et l'installation d'activités industrielles de catégories 1, 2 sont interdit.

Les parcelles immatriculées avant l'approbation du présent PAS peuvent accueillir des clôtures agricoles, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur et qu'elles soient réalisées uniquement en treillage souple ; les murets maçonnés sont interdits.

Pour les besoins d'amélioration de l'économie locale, de l'accès aux services publics et de la compétitivité agricole de zones concernés, une commission Ad hoc présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador et composée du directeur général de l'Agence Marchica ainsi que des représentants des départements ministériels de l'Agriculture, de l''environnement, de l'Agence du bassin hydraulique, et de tout autre département concerné, procède, après recensement et diagnostic de l'existant, à la délimitation des aires du périmètre irrigué susceptibles d'accueillir des constructions, des aménagements d'infrastructures, des équipements nécessaires, ainsi que des installations liées à l'activité agricole. Ces interventions sont admises dans le cadre de douars ou de groupements d'habitations rurales dûment délimités, et ce, après engagement de la procédure de déclassement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les besoins d'amélioration de la qualité de vie des jeunes, Les terrains de sport de proximité peuvent être accordés dans le cadre d'aménagement paysager sans constructions en durs annexes.

En cas de déclassement d'une partie des Périmètres Irrigués, un plan opérationnel sera établi pour chaque partie déclassée. Ces plans opérationnels sont établis par l'Agence Marchica, et soumis pour visa à ladite commission Ad hoc.

20.4.3 : Périmètre des Hameaux (HM):

Il s'agit de périmètres contenant de l'habitat rural pour les occupants du site, correspondant majoritairement à de l'habitat des occupants historiques du site. En plus de l'habitat rural, ces périmètres peuvent également recevoir des équipements socio-collectifs nécessaires à la vie sociale des habitants.

Chacun des Hameaux devra présenter un caractère spécifique à son emplacement et aux activités qui y seront exercées. La mise en place d'un circuit reliant l'ensemble des Hameaux constituera, à terme, une nouvelle source de revenus pour les habitants à travers le développement d'un tourisme responsable de découverte et de randonnée.

Chaque périmètre délimité comme hameau doit faire l'objet, d'un plan opérationnel mettant en exergue son aspect rural et son cachet architectural spécifique. Le plan opérationnel comportera, obligatoirement, un programme d'équipements en infrastructures et superstructure ainsi que des installations liées à l'activité des habitants des hameaux.

Les plans opérationnels sont soumis à l'examen et à l'approbation d'une commission ad hoc, présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador, et composée du Directeur général de l'Agence Marchica, des départements ministériels chargés de la pêche maritime et de l'Environnement, ainsi que de tout autre département ou service concerné.

Les projets des plans opérationnels des hameaux peuvent être élaborés en partenariat avec les associations locales, les propriétaires concernés ou la commune.

Toute intervention visant à valoriser ces villages doit être conçue de manière réversible, permettant, le cas échéant, un retour à l'état antérieur sans altération durable du milieu naturel.

Les surfaces perméabilisées doivent être maintenues ou restaurées de façon à favoriser l'infiltration et l'évaporation des eaux pluviales.

Plus particulièrement, Il est prescrit le reboisement des dunes endommagées, en privilégiant les essences localement adaptées, et une remise en état progressive des formations dunaires, afin de renforcer les continuités écologiques et paysagères.

Dans l'attente de l'élaboration des plans opérationnels des hameaux, il est admis, à titre maitrisé, la possibilité d'autoriser des constructions liées au tourisme écologique, ou à l'activité d'aquaculture, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les hébergements ou activités écotouristique (écolodges, tentes aménagées, construction démontables…), seront d'une surface maximale de 30 m² par unité, avec une hauteur maximale de 4 m, une emprise au sol totale ne dépassant pas 10 % de la parcelle support, et situés à plus de 100 m des zones humides, ou espaces à forte sensibilité écologique ;
- Les constructions agricoles ou d'aquaculture de petite taille (hangars, abris, locaux de transformation ou de stockage), seront d'une surface maximale de 250 m², directement rattachées à une activité autorisée par l'Etat, et implantées à une distance minimale de 20 m de toute autre construction existante ;
- L'ensemble des constructions devra respecter l'insertion paysagère (toiture à pente douce, teinte mate, matériaux naturels) et une autonomie en ressources (eau, énergie, assainissement individuel agréé) ;

Une obligation de réversibilité est imposée pour toute construction (fondations légères, absence de bétonnage) et des mesures de compensation écologique peuvent être exigées pour tout projet.
Dans tous les cas, les implantations devront se faire en retrait des zones sensibles, préserver les continuités écologiques, ne pas générer d'urbanisation linéaire ou diffuse, et intégrer des dispositifs paysagers d'atténuation. Aucun équipement structurant de type réseau divers, tel que voirie lourde ou assainissement collectif…, ne sera autorisé en l'absence de plan opérationnel approuvé par l'Agence Marchica.

20.4.4. Périmètre Spécial (PS) :

Il s'agit d'un périmètre protégé à vocation spécifique.

20.4.5 : Périmètre des Risques Naturels (PRN) :

Il s'agit d'un périmètre comportant des risques naturels tels que :

- L'érosion des plages et du milieu littoral,
- Le glissement de terrain,
- Les inondations,
- Les remontées d'eau.

La construction dans ces périmètres est interdite.

Le document graphique du P.A.S indique par une légende appropriée les limites de ces périmètres selon l'état actuel des connaissances du site. Cependant, l'interdiction de construire s'applique, de manière générale, à tout site présentant des risques naturels dûment démontrés, y compris lorsqu'il est situé au-delà des limites du PRN.

En l'absence d'études hydrogéologiques et géotechniques approfondies permettant de préciser les servitudes définitives du périmètre des risques naturels, tout projet de construction, de lotissement ou de création de groupes d'habitations à proximité immédiate d'un PRN avec une profondeur de 100m du littoral doit être soumis à l'avis préalable du département de l'Équipement, de l'Agence du Bassin Hydraulique concernée et du département chargé de l'Environnement.

Les constructions existantes situées dans le périmètre des risques naturels (PRN) devront être progressivement déplacées. En attendant, elles ne pourront subir aucune surélévation ou modification, à l'exception des menus travaux pour assurer leur salubrité et la continuité de leur exploitation ; tels que la reprise de l'étanchéité ou le ravalement de façade. Ces travaux feront l'objet d'autorisation de réfection conformément à la règlementation en vigueur.

La consolidation structurelle d'un bâtiment dans le PRN n'est envisageable qu'en cas d'extrême urgence, lorsque la sécurité des occupants et/ou du public est immédiatement menacée. Tout renforcement ou stabilisation doit être justifié par une situation critique et réalisée sous le contrôle des services de l'État compétents.

L'Agence Marchica dispose, par ailleurs, de la faculté de refuser l'octroi de toute autorisation d'urbanisme ou d'aménagement si le dossier ne comporte pas les dispositions particulières jugées nécessaires pour garantir la salubrité, la sécurité publique et la résilience aux aléas naturels.

En cas de modification substantielle des aléas ou des données techniques et scientifiques relatives aux risques affectant ces zones, le PRN peut faire l'objet de révisions visant à adapter ses limites ainsi que les prescriptions qui y sont associées. Ces révisions sont engagées à l'initiative du Directeur général de l'Agence Marchica et examinées par une commission ad hoc, présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Nador. Ladite commission est composée du directeur général de l'Agence Marchica et des représentants des départements compétents en urbanisme et aménagement du territoire, du ministère de l'Equipement et de l'Eau, de l'Agence du bassin hydraulique, et de tout département ou service concerné, ou de tout intervenant jugé utile.

20.4.6 : Périmètre Non Aedificandi (PNA):

Ce périmètre correspond à une zone dans laquelle toute construction est strictement interdite afin de garantir la protection, la sécurité et le bon fonctionnement d'infrastructures et la préservation de zones sensibles. Ce zonage est instauré autour d'équipements stratégiques ou d'espaces nécessitant des précautions particulières, d'instauration de servitude non aedificandi de sécurité et d'éviter toute occupation du sol susceptible de compromettre la sécurité ou l' exploitation du site de la zone. À l'intérieur du PNA, seuls des aménagements non bâtis et n'altérant pas la sécurité du site peuvent être tolérés, tels que l'entretien des espaces ou l'installation dispositifs de contrôle. L'objectif de ce zonage est d'assurer une protection maximale des infrastructures et des zones sensibles tout en encadrant strictement l'usage du site dans son environnement immédiat.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE BASSE

21.1. Définition :

Il s'agit d'un secteur urbain peu dense tel que défini à l'article 20 du présent règlement. Il est caractérisé par une faible hauteur des constructions et une fonction résidentielle. Ce secteur est réparti en 5 sous-secteurs : VB1, VB2, VB3, VB4 et VB5

21.2 : Activités tolérées :

- Habitat, Services, commerce de proximité, et équipements d'accompagnement, Les restaurants sous conditions ;

21.3 : Activités prohibées :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
- Les dépôts et les entrepôts ;
- Les commerces sauf si leur localisation est indiquée dans le plan ou dans le cadre d'un projet de lotissement ou projet intégré ;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Stations de services d'hydrocarbures ;
- Salles des fêtes ;

De manière générale, toute activité génératrice de nuisances ou incompatible avec la fonction résidentielle du secteur est prohibée.

21.4 : Possibilités maximales d'utilisation du sol, parcelles constructibles minimales et hauteur maximale des constructions :

Le tableau ci-dessous indique pour chaque sous-secteur de la zone VB :

- COS
- CUS
- Hauteur maximale.
- Nombre de niveaux maximum.
- Parcellaire Minimal pour recevoir un projet.

Sous-Secteur	Désignation	Minimum Parcellaire.	Largeur Min de la façade	C.U.S Max.	C.O.S. Max	Hauteur max. (m)	Nombre de niveaux max.
VB1	Villa isolée G	2000m²	40m	0.20	0.3	9 m	R+1
VB2	Villa isolée M	1000m²	26m	0.25	0.4	9 m	R+1
VB3	Villa isolée P	600m²	22m	0.35	0.6	9 m	R+1
VB4	Villas jumelées	300m²	12m	0.45	1.0	12 m	R+2
VB5	Villas En bande	200m²	10m	0.50	1.4	12 m	R+2

(*) Les parcelles de terrain immatriculées avant l'approbation du présent plan d'aménagement spécial dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis, peuvent faire l'objet de recherches techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité éventuelle, dans le respect total des reculs imposés.

(**) Les bâtiments autorisés avant l'approbation du PAS, continuent à bénéficier des mêmes dispositions qui ont permis leurs autorisations, les opérations de modification, de reconstruction et de réfection se feront dans les mêmes conditions qu'initialement autorisées.

21.5 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée, incluant toutes superstructures comprises.

La hauteur indiquée inclut les soubassements d'accès au RDC, plafonnés à 1,20m.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m.

Les terrasses sont inaccessibles et en aucun cas ne devront servir de dépôt ou locaux technique.
Les seuls types d'aménagement légers qui peuvent être admis sur les terrasses supérieures sont les voiles esthétiques de couleur blanche ou crème, les pergolas ouverts de tous les côtés, et ce, après autorisation de l'Agence Marchica.

Les rez-de-chaussée des constructions ne peuvent être surélevés de plus de 1,2 mètre par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de l'emprise au sol du RDC, la hauteur sous plafond ne doit pas dépasser 2,50m maximum.

Les entresols et les mezzanines sont interdits.
Les sous-sols sont non habitables et leur surface n'est pas comptabilisée dans la SHON, sauf en cas d'un rez-de-jardin aménagé en espace de vie, dans ce cas il est comptabilisé.

21.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en ville basse et selon le secteur se présentent comme suit :

VB1	10m de recul
VB2	8m de recul
VB3	5m de recul
VB4	5m de recul
VB5	5m de recul

Les marches d'escalier permettant l'accès aux villas peuvent être édifiées dans les zones de recul sans empiéter sur une bande de 3m de recul

21.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en ville basse et selon la typologie développée se présentent comme suit :

	Recul par rapport au fond de la parcelle (m)	Recul par rapport aux limites latérales (m)
VB1	8	8
VB2	4	4
VB3	4	4
VB4	4	4*
VB5	4	-

**Une seule limite latérale en VB4 (villa jumelée).*

Pour les constructions des villas individuelles isolées et jumelées, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des garages peuvent être édifiés le long des limites séparatives à conditions que leur hauteur ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui en aucun cas ne pourront recevoir de surélévations et qu'ils soient implantés en arrière de la marge de recul imposée à partir des emprises des voies publiques.

Dans le cas de villas individuelles en bandes, le nombre de villas en bande ne doit pas dépasser six unités. La longueur de chaque rangée de constructions ne pourra dépasser 80m à l'exception de cas de retour d'angle sur voies ou places.

21.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance séparant les façades en vis à vis d'une même maison individuelle devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5m.

21.9 : les équipements de proximité, Services et Commerces

Dans ce secteur, il peut être toléré dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations d'adjoindre à l'habitat individuel des activités commerciales et de services ainsi que des équipements de proximité à réaliser sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitat.

Ces équipements de proximité, services et commerces devront s'intégrer aux principes urbains de la zone VB en contribuant à animer les espaces collectifs et à participer à la mixité urbaine sans rien concéder aux bonnes conditions de fonctionnement de chaque équipement et service.

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 40%, avec un COS maximal de 0.7, un minimum parcellaire de 600m² et une hauteur maximale de 11.5m

L'Agence Marchica se réserve le droit de refuser l'implantation d'une activité si elle représente une redondance ou une incompatibilité avec le caractère du secteur.

ARTICLE 22 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE MOYENNE

22.1. Définition

Il s'agit d'un secteur urbain dense tel que défini à l'article 20 du présent règlement. Il est caractérisé par une hauteur moyenne des constructions et une fonction résidentielle et tertiaire. Le P.A.S prévoit 5 sous-secteurs : VM1, VM2, VM3, VM4 et VM5.

Chaque sous-secteur est différencié par :

- Un COS et un CUS maximums ;
- Un parcellaire minimum constructible ;
- Une hauteur maximale.

Les activités commerciales de proximité non nuisantes peuvent être tolérées si elles donnent sur des axes qui sont déjà engagés par le commerce et que la hauteur sous plafond du Rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 4m.

La mixité fonctionnelle doit être assurée dans toute opération de logements générant une capacité résidentielle supérieure ou égale à 500 logements à travers l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m², ce qui peut se traduire par un ratio de 1m² d'activités dédiées au noyau de vie par logement.

22.2. Activités tolérées

En plus de l'habitat, les activités tolérées sont les Commerces, les services, les bureaux, l'hôtellerie, et les équipements publics et privés d'intérêt général.

22.3. Activités prohibées

Sont interdits :
- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
- Les dépôts et les entrepôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Stations de services d'hydrocarbures
- Salle des fêtes

D'une manière générale, toute activité génératrice de nuisances ou incompatible avec la fonction résidentielle touristique et tertiaire du secteur est prohibée.

22.4 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque sous-secteur de la zone VM:

- La surface constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ou le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.).
- Le COS net calculé par rapport à la parcelle nette constructible
- Les superficies et les largeurs minimales du parcellaire.

Sous-SECTEUR	Nombre de niveaux max.	Parcellaire min.	Largeur façade min.	C.U.S max	C.O.S max	
VM1	R+1	80 m²	Libre	1	1.8	
VM2	R+2	90 m²	Libre	1	2.6	
VM3	R+3	100 m²	10m	1	3.4	
VM4	R+4	200 m²	12m	1	3.8	
VM5	R+4	100 m²	15m	1	3.8	Lots inferieurs à 300 m²
	R+5	300 m²	15m	1	5.0	Lots disposants de deux façades et supérieur ou égal à 300m²

(*) Les parcelles de terrain situées dans le quartier historique "Le Damier", peuvent faire l'objet d'un traitement spécifique en ce qui concerne les dispositions relatives au minimum parcellaire et la largeur de la façade, les autres dispositions règlementaires d'occupations du sol restent obligatoires pour chaque sous-secteur à l'exception des parcelles enclavées ne disposant pas du minimum parcellaire et de la largeur minimale de la façade.

(**) La cote de référence de la définition de la hauteur des constructions sera prise par rapport au niveau NGM du trottoir de la grande voie pour assurer l'harmonisation du gabarit du cadre bâti au niveau des terrains accidentés. Des aménagements sous forme de décaissement et des travaux de stabilisation du terrain accidenté peuvent être imposés. A cet effet, tout projet au niveau de la colline doit présenter une étude géotechnique définissant les mesures nécessaires de stabilité des sols concernés.

22.5 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée, toutes superstructures comprises, est de :

Sous- SECTEUR	**Nombre de niveaux max.**	**Hauteur maximum (m)**	**Observations**
VM1	R+1	8,50 m	Sans mezzanine
VM2	R+2	11,50m	Sans mezzanine
VM3	R+3	14,50m	Sans mezzanine*
VM4	R+4	20,00 m	Le dernier étage doit couvrir 80 % au max. de la superficie de l'étage inférieur et être en **retrait des façades** d'au moins 3 m.
VM5	R+4	20,00 m	Le dernier étage doit couvrir 80 % au max. de la superficie de l'étage inférieur et être en **retrait des façades** d'au moins 3 m.
	R+5	24,00 m	Les deux derniers étages, en attique, doivent couvrir 80 % au max. de la superficie de l'étage inférieur et être en **retrait d'au moins 3 m** par rapport à la façade sur la plus grande voie, avec respect du vis-à-vis.

(*) Les parcelles de terrain situées dans le quartier historique "Le Damier", peuvent faire l'objet d'un traitement spécifique en ce qui concerne les dispositions relatives à l'alignement, hauteur totale et mezzanine.

Le niveau situé au-dessus du rez-de-chaussée ainsi que l'entresol sont considérés comme un étage.

La hauteur des mezzanines commerciales est incluse dans la hauteur totale définie ci-dessus.

La hauteur indiquée inclut les soubassements d'accès au RDC, plafonnés à 0,6 m.

Au-dessus de hauteurs maximales autorisées sont admis pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m, en recul par rapport aux façades d'au moins 3 mètres.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, La hauteur sous plafond des sous-sols doit être de 2,50 maximums calculés au-dessous des poutres.

Les sous-sols ne peuvent pas recevoir de l'activité ou des espaces de vie, seul le stationnement, l'entreposage, et les locaux techniques peuvent être admis.

Les projets hôteliers bénéficient, d'une autorisation allant jusqu'à deux niveaux supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée par le zonage où elle se situe avec un COS supplémentaire de 1.2. et un socle au niveau du RDC de 8m permettant la création de lobby en doubles hauteurs. Et des mezzanines qui peuvent recevoir les services sans impacter le calcul de surface induit par l'application du COS.

22.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.

La hauteur des constructions doit être :

- **Inférieure ou égale à la distance horizontale** séparant la façade construite du point le plus proche de l'alignement opposé ;
- au-delà de cette hauteur, des étages en **retrait** peuvent être autorisés, à condition qu'ils s'inscrivent dans un volume défini par une droite inclinée à 45°, partant du sommet de la hauteur maximale autorisée en façade, sans dépasser la **hauteur maximale du secteur**.

En cas de construction en face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur maximale est calculée en prenant comme référence un **alignement fictif** reliant les deux angles des alignements formant le débouché.

Afin de favoriser les échappées visuelles, l'éclairage naturel et la ventilation des îlots, les mesures suivantes doivent être observées :

- Des **ruptures dans l'implantation des façades sur voie**, sous forme d'ouvertures, sont imposées dans le secteur ;
- La longueur de toute continuité bâtie sans ouverture ne doit pas dépasser **80 mètres**, notamment dans le cas d'un terrain présentant un long linéaire sur voie ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie.
- Dans le cadre des groupes d'habitation et des opérations intégrées, les constructions doivent respecter un alignement partiel, représentant au moins 60 % du linéaire de l'îlot. Cette règle vise à garantir la continuité des espaces verts et une bonne ventilation des cœurs d'îlots.

22.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande construite de 15m prise à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

	Recul par rapport au fond de la parcelle (m)	Recul par rapport aux limites latérales (m)
VM1	Libre*	Libre*
VM2	4	Libre*
VM3	8	Libre*
VM4	10	Libre*
VM5	12*	Libre*

**à étudier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.*

Au-delà de la bande de 15m, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec les minimums de reculs indiqués ci-dessus.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans la zone.

Les projets ne doivent en aucun cas engendrer la création de murs aveugles visibles depuis l'espace public. Toute façade exposée devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné, Les murs totalement aveugles ne pourront être autorisés que pour des raisons techniques ou fonctionnelles dûment justifiées, et devront dans ce cas bénéficier d'un traitement architectural équivalent aux autres façades pour en assurer la qualité esthétique et l'harmonie avec l'environnement.

22.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les façades opposées des constructions doivent observer une distance minimale (L) exprimée par rapport à la hauteur du bâtiment le plus élevé (H) de telle sorte que :

	Rapport H/L
VM1	H ≤ L
VM2	H ≤ L
VM3	H = 1.2L
VM4	H = 1.2L
VM5	H = 1.2L

Les constructions disposant de **deux façades opposées** ou plus peuvent être **dispensées d'obligation de cour**, sous réserve de satisfaire aux **exigences réglementaires d'éclairage naturel et d'aération** des locaux.

Dans le cas où le bâtiment comporte un **rez-de-chaussée affecté à un usage commercial**, la cour exigée ne peut être laissée minérale ou utilisée comme simple surface de dégagement.

Elle doit obligatoirement être **traitée en espace vert intérieur**, à travers un aménagement paysager intégrant des plantations, et des dispositifs favorisant la perméabilité et le rafraîchissement naturel de l'îlot.

22.9 Dispositions particulières :

Dans le sous-secteur VM2, les parcelles immatriculées avant approbation du présent PAS, peuvent faire l'objet d'un permis de construire, dans les conditions générales suivantes :

- Ne pas être dans un site qui présente des risques tels que : le glissement de terrain, l'inondation, les lignes de haute ou moyenne tension ;
- Être directement accessibles par une voie publique ou reconnue publique ;
- Respecter l'alignement établi ;
- Respecter la côte de seuil permettant la mise hors d'eau du bâtiment à construire ;
- Respecter les hauteurs limitrophes ;
- Respecter la règle de prospect : H = 1 L (où H est la hauteur totale du bâtiment à construire, L est la largeur de la voie existante) ;
- Être raccordée aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Lorsqu'une parcelle ne bénéficie pas d'un accès conforme ou n'est pas desservie par les réseaux précités, la réalisation du projet est subordonnée à la mise en œuvre d'une opération de lotissement avec construction, intégrant la création des équipements de viabilité nécessaires ou la participation financière à leur réalisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le tissu urbain est déjà constitué, continu et que la configuration foncière existante génère plusieurs impasses ou ne permet pas d'assurer une desserte cohérente, une commission composée de représentants de l'Agence et de la Province peut arrêter un plan de voirie visant à assurer la continuité et la hiérarchisation du réseau viaire préalablement à l'instruction des demandes d'autorisation. À défaut, les dispositions de l'article 16 du présent règlement sont applicables.

Le renforcement du réseau de distribution existant doit être envisagé par les bénéficiaires si nécessaire afin de répondre aux besoins générés par les nouvelles constructions ainsi que par les opérations d'extension et de surélévation des bâtiments existants.

Au niveau du quartier le « damier », l'architecture des projets doit avoir une inspiration mauresque et art-déco. A cet effet, ce secteur fera l'objet d'une **charte architecturale**, urbanistique et paysagère établie par l'Agence et dont les prescriptions seront obligatoires.

ARTICLE 23 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE HAUTE

23.1. Définition

Il s'agit d'un secteur urbain dense tel que défini à l'article 20 du présent règlement. Il est caractérisé par la grande hauteur des constructions et la mixité fonctionnelle horizontale et verticale. Il comporte 2 sous-secteurs : VH1 et VH2.

Activités tolérées :

Il est admis dans ce secteur l'Habitat, les commerces, les services, les bureaux, l'hôtellerie et l'hébergement touristiques, les équipements publics et privés d'intérêt général.

Activités prohibées :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les lotissements sans construction et les opérations de logement social
- Station de service d'hydrocarbure
- Salle des fêtes

23.2. Ville Haute VH

Ce secteur est une zone urbaine constitués d'immeubles alignés dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de reculs indiquées sur le plan d'aménagement (PAS).

23.2.1 : Possibilités maximales d'utilisation du sol:

SECTEUR	Parcellaire min.	Largeur façade min.	Nombre de niveaux max	C.U.S Max.	Hauteur maximum (m)	C.O.S. Max.	Observations
Secteur VH1	300 m²	15m	R+6	1	26,50	5.5	
	600 m²	20m	R+8	1	32,50	6.5	Les parcelles disposant de **deux façades opposées ou plus**

(*) Les parcelles de terrain ne disposant pas du minimum parcellaire et de la largeur minimale de la façade peuvent faire l'objet d'un traitement spécifique en ce qui concerne les dispositions relatives au minimum parcellaire et la largeur de la façade, les autres dispositions règlementaires d'occupations du sol restent obligatoires.

23.2.2 : Hauteur maximale des constructions :

Les étages au-delà de 26 m doivent être réalisés en attique, couvrant au maximum 80 % de la superficie SHON du 4ème Etage, avec un retrait minimum de 3 m vis-à-vis des façades principales et limites séparatives. L'implantation doit garantir le respect du vis-à-vis H=L.

Au-dessus des hauteurs susmentionnées sont autorisés, pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Le niveau avec accès séparé et situé au-dessus du rez-de-chaussée ainsi que l'entresol sont considérés comme un étage

La hauteur des mezzanines commerciales est incluse dans la hauteur totale définie dessus.

La hauteur indiquée inclut les soubassements d'accès au RDC, plafonnés à 0,6 m.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, La hauteur sous plafond des sous-sols doit être de 2,50 maximums calculés au-dessous des poutres.

Les sous-sols ne peuvent pas recevoir de l'activité ou des espaces de vie, seul le stationnement, l'entreposage, et les locaux techniques peuvent être admis.

Les projets hôteliers R+6 bénéficient, d'une autorisation allant jusqu'à deux niveaux supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée par le zonage ou elle se situe avec un COS supplémentaire de 1.2 et un socle au niveau du RDC d'une hauteur de 11m max. permettant la création de lobby en doubles hauteurs. Et des mezzanines qui peuvent recevoir les services sans impacter le calcul de surface induit par l'application du COS.

Le réseau de distribution existant devra être renforcé afin de répondre aux besoins générés par les nouvelles constructions ainsi que par les opérations d'extension et de surélévation des bâtiments existants.

23.2.3: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions dans le secteur VH1 sont implantées à l'alignement par rapport aux emprises des voies publiques, sauf volonté exprimée par le PAS, ou les plans des lotissements, ou l'ordonnancement architectural de la voie concernée validé par l'Agence Marchica.

23.2.4: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en ville haute VH1 sont libres. Elles seront étudiées lors de la demande des permis de construire.

Les projets ne doivent en aucun cas engendrer la création de murs aveugles visibles depuis l'espace public, un espace commun ou une parcelle voisine. Toute façade exposée devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné, Les murs totalement aveugles ne pourront être autorisés que pour des raisons techniques ou fonctionnelles dûment justifiées, et devront dans ce cas bénéficier d'un traitement architectural en harmonie avec le traitement des autres façades

23.2.5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les façades opposées des constructions doivent observer une distance minimale (L) exprimée par rapport à la hauteur du bâtiment le plus élevé (H) de telle sorte que : H=L

23.3 : Ville Haute VH2

Dans ce sous-secteur est permis le développement d'ensembles d'habitat collectifs sous forme d'immeubles orientés formant ainsi des tissus discontinus avec un RDC actif en partie ou en totalité. Ces ensembles doivent de préférence s'ouvrir sur des espaces communs aménagés en tant qu'espaces verts ouverts au public.

23.3.1 : Possibilités maximales d'utilisation du sol,

SECTEUR	Nombre de niveaux	Parcelle minimal	Largeur façade min.	C.U.S Max.	Hauteur maximum (m)	C.O.S. Max.
Secteur VH2	R+6	1000 m²	28m	0.7	26,50m	4.5

23.3.2 : Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs permises sont autorisés, pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Le niveau avec accès séparé situé au-dessus du rez-de-chaussée ainsi que l'entresol sont considérés comme un étage.

La hauteur des mezzanines commerciales est incluse dans la hauteur totale définie dessus.

La hauteur indiquée inclut les soubassements d'accès au RDC, plafonnés à 0,6 m.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, La hauteur sous plafond des sous-sols doit être de 2,50 maximums calculés au-dessous des poutres.

Les sous-sols ne peuvent pas recevoir de l'activité ou des espaces de vie, seul le stationnement, l'entreposage, et les locaux techniques peuvent être admis.

Les projets hôteliers bénéficient, d'une autorisation allant jusqu'à deux niveaux supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée par le zonage ou elle se situe avec un COS supplémentaire de 1.2, limité à R+8 et un socle au niveau du RDC de 11m permettant la création de lobby en doubles hauteurs. Et des mezzanines qui peuvent recevoir les services sans impacter le calcul de surface induit par l'application du COS.

Le réseau de distribution existant devra être renforcé afin de répondre aux besoins générés par les nouvelles constructions ainsi que par les opérations d'extension et de surélévation des bâtiments existants.

23.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure des voies doit observer un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies.

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible se calculent sur la base de la superficie de la parcelle délimitée après lotissement par les voies d'aménagement.

Les espaces privatifs libres générés par le CUS doivent être accessibles au public, s'ouvrir sur une voie publique et être traités conformément aux dispositions relatives aux espaces verts publics.

23.3.4: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à la moitié de leur hauteur (H/2). L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

23.3.5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

La distance minimale séparant deux façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 20 m.

Dans le cas de pignons aveugles ou de vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs sans baies principales, la distance minimale peut être ramenée à 15 m.

Le linéaire bâti continu sur une même façade ne devra pas excéder 50 m.

Les projets doivent intégrer des percées visuelles en direction de la lagune. L'Agence Marchica se réserve le droit de fixer le nombre, la localisation et les dimensions de ces percées, en fonction des projets et de la qualité urbanistique et d'intégration paysagère.

Aucun projet ne doit générer de murs aveugles visibles depuis l'espace public, un espace commun ou une parcelle voisine. Toute façade exposée devra bénéficier d'un traitement architectural soigné. Les murs

totalement aveugles ne pourront être autorisés que pour des raisons techniques ou fonctionnelles dûment justifiées, et devront faire l'objet d'un traitement architectural équivalent aux autres façades afin d'assurer leur qualité esthétique et leur harmonie avec l'environnement.

23.4 Dispositions particulières :

De même que les constructions nouvelles, Les surélévations des constructions existantes dans le sous-secteur VH, doivent respecter les dispositions règlementaires du présent PAS. Cependant, les dossiers de demandes de projets particuliers notamment ceux ne disposant pas de minimum parcellaire et de la largeur requise des façades peuvent être soumis à l'examen de la commission ad hoc instaurée par l'article 7.1.4 ci haut.

ARTICLE 24 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RESTRUCTURATION (ZR)

La zone de restructuration ZR est une zone en partie couverte par des constructions existantes.

Il s'agit de zones dont le tissu urbain nécessite une réorganisation et une mise à niveau des infrastructures et des espaces publics. Elles feront l'objet d'un plan de restructuration établi comme stipulé dans l'article 16 et l'article 20.1.5 précités et conformément à la Loi n° 25-10, ainsi qu'aux dispositions de la loi 25-90.

Les autorisations d'urbanisme seront octroyées selon les plans de restructuration approuvés par l'Agence Marchica et la province de Nador.

Les autorisations de construire ou de changement d'affectation peuvent être octroyées pour les parcelles déjà constituées et répondant aux conditions suivantes :

- Ne pas être dans un site qui présente des risques tels que : le glissement de terrain,
- L'inondation, les lignes de haute ou moyenne tension ;
- Être directement accessibles par une voie aménagée ou une piste reconnue comme publique par les services compétents ;
- Respecter l'alignement établi ;
- Respecter la côte de seuil permettant la mise hors d'eau du bâtiment à construire ;
- Respecter les hauteurs limitrophes ;
- Respecter la règle de prospect : H = 1,2 L (où H est la hauteur totale du bâtiment à construire, L est la largeur de la voie existante ou - à défaut – la distance séparant le bâtiment à construire et le bâtiment opposé s'il y a lieu) ;
- Être raccordé aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les plans de restructuration établis antérieurement au présent PAS devront être revus et mis à jour pour :

- Améliorer la viabilité, l'accessibilité et la résilience des infrastructures ;
- Intégrer les constructions existantes dans la topographie du site avec un traitement cohérent des hauteurs et prospects ;
- Optimiser la trame viaire en facilitant l'accès des services d'urgence et de protection civile (normes minimales de largeur, rayons de giration, rayons de visibilité). ;
- Réduire le nombre des lots enclavés ou difficilement desservis ;
- Accroître la dotation en équipements publics, sociaux et communautaires ;
- Renforcer la superficie des espaces verts et des aménagements paysagers
- L'intégration des critères de durabilité, de gestion des eaux pluviales, de réduction des îlots de chaleur urbains ;

Les parcelles de terrain constituées à date certaine avant l'approbation du présent plan d'aménagement, dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis et qui sont enclavées au sein d'autres constructions ou de tissus urbains déjà constitués formant les alignements nécessaires, peuvent faire l'objet d'études techniques et urbanistiques afin d'examiner, le cas échéant, les conditions de leur éventuelle constructibilité.

Les plans de restructuration en cours de validité resteront opérationnels jusqu'à leur révision à l'initiative de l'Agence Marchica conformément aux dispositions de l'article 16 et l'article 20.1.5 du présent règlement.

ARTICLE 25 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS TOURISTIQUES (ZT)

Définition

La zone de projets touristiques (ZT) constitue un secteur destiné principalement à l'hébergement touristique.

La zone ZT comprend deux sous-secteurs, ZT1 et ZT2.

Les dispositions communes relatives à l'organisation spatiale, à la préservation des cônes de vue et des percées visuelles, à l'intégration paysagère et environnementale ainsi qu'à la discontinuité du bâti sont fixées à l'article 20.1.6 du présent règlement. Les dispositions spécifiques applicables aux sous-secteurs ZT1 et ZT2 sont définies ci-après.

25.1: Zone Touristique ZT1

Dans ce sous-secteur est permis le développement d'Hôtels sous forme d'immeubles orientés formant ainsi des discontinuités bâtis avec un RDC actif en partie ou en totalité. Ces ensembles doivent de préférence s'ouvrir sur des espaces communs aménagés en tant qu'espaces verts ouverts au public.

Activités tolérées :

Hôtellerie, Commerce et équipements d'accompagnement intégrés aux Hotels.

Activités prohibées :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les lotissements et les opérations de logement, et toute composante résidentielle
- Station de service d'hydrocarbure
- Toute activité non liée directement à l'hôtellerie

25.1.1 : Possibilités maximales d'utilisation du sol,

SECTEUR	Nombre de niveaux max.	Parcelle minimal	Largeur façade min.	C.U.S Max.	Hauteur maximum (m)	C.O.S. Max.	Observation
Secteur ZT1	R+8	1000 m²	30m	1	38m	7.2	Les bâtiments occupent tout le sol sous forme d'un socle de 11m d'hauteur, l'emprise des étages sur le socle ne peut dépasser 70% et constituée de blocs séparés de 4 façades avec une emprise maximum de 800m².

25.1.2 : Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs permises sont autorisés, pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est limitée à 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3 m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Le niveau avec accès séparé situé au-dessus du rez-de-chaussée ainsi que l'entresol sont considérés comme un étage

La hauteur des mezzanines commerciales est incluse dans la hauteur totale permise du secteur.
La hauteur indiquée inclut les soubassements d'accès au RDC plafonnés à 0,6 m.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, La hauteur sous plafond des sous-sols doit être de 2,50 maximums calculés au-dessous des poutres.

Les sous-sols ne peuvent pas recevoir de l'activité ou des espaces de vie, seul le stationnement, l'entreposage, et les locaux techniques peuvent être admis.

Les projets hôteliers bénéficient, d'une autorisation avec un socle au niveau du RDC de 11m permettant la création de lobby en doubles hauteurs. Et des mezzanines qui peuvent recevoir les services sans impacter le calcul de surface induit par l'application du COS.

Le réseau de distribution existant devra être renforcé afin de répondre aux besoins générés par les nouvelles constructions ainsi que par les opérations d'extension et de surélévation des bâtiments existants.

25.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 6 m coté la lagune.

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible se calculent sur la base de la superficie de la parcelle privative délimitée par les voies d'aménagement.

Les espaces privatifs libres générés par le CUS doivent être accessibles au public, ouverts sur une voie publique et être traités conformément aux dispositions relatives aux espaces verts publics.

25.1.4: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à la moitié de leur hauteur (H/2). L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

25.1.5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

La distance minimale séparant deux façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 20 m.

Dans le cas de pignons aveugles ou de vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs sans baies principales, la distance minimale peut être ramenée à 15 m.

Le linéaire bâti continu sur une même façade ne devra pas excéder 60 m.

Les projets doivent intégrer des percées visuelles en direction de la lagune. L'Agence Marchica se réserve le droit de fixer le nombre, la localisation et les dimensions de ces percées, en fonction des projets et des objectifs d'aménagement.

Aucun projet ne doit générer de murs aveugles visibles depuis l'espace public, un espace commun ou une parcelle voisine. Toute façade exposée devra bénéficier d'un traitement architectural soigné. Les murs totalement aveugles ne pourront être autorisés que pour des raisons techniques ou fonctionnelles dûment justifiées, et devront faire l'objet d'un traitement architectural équivalent aux autres façades afin d'assurer leur qualité esthétique et leur harmonie avec l'environnement.

25.2 : Zone Touristique ZT2

Dans ce sous-secteur est permis le développement d'ensembles touristique sous forme de complexe touristique, club, résidence touristique, village de vacances, …. conformément aux dispositions de la loi 80-14 et formant ainsi des discontinuités bâties avec un RDC actif donnant sur la Route Nationale.

Activités tolérées :

Hôtellerie, hébergement touristique, Commerce, services et équipements d'accompagnement et le logement (habitat) de façon limitée.

Activités prohibées :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les lotissements et les opérations de logement social
- Station de service d'hydrocarbure

25.2.1 : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

SECTEUR		Nombre de niveaux max.	Minimum Parcellaire	Largeur façade min.	C.U.S Max.	Hauteur max (m)	C.O.S. Max.	Observation
Secteur ZT2	Résidences hôtelières et autres formes d'établissement touristiques	R+2	5000 m²	50m	0,4	12 m	1.2	Développement en terrasses et en recul par rapport à la lagune, chaque étage ne peux occuper plus de 70% de son étage inférieur.
	Hotels	R+3			0,6	16 m	1,8	

25.2.2 : Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs permises sont autorisés, pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est limitée à 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Le niveau avec accès séparé situé au-dessus du rez-de-chaussée ainsi que l'entresol sont considérés comme un étage.

La hauteur des mezzanines commerciales est incluse dans la hauteur totale permise du secteur.
La hauteur indiquée inclut les soubassements d'accès au RDC, plafonnés à 0,6 m.

25.2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 12 m par rapport à l'alignement des voies.

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible se calculent sur la base de la superficie de la parcelle privative délimitée par les voies d'aménagement.

Les espaces privatifs libres générés par le CUS doivent être accessibles au public, s'ouvrir sur une voie publique et être traités conformément aux dispositions relatives aux espaces verts publics.

25.2.4: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à la moitié de leur hauteur (H/2). L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

25.2.5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

La distance minimale séparant deux façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 15 m.

Dans le cas de pignons aveugles ou de vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs sans baies principales, la distance minimale peut être ramenée à 12 m.

Le linéaire bâti continu sur une même façade ne devra pas excéder 50 m.

Les projets doivent intégrer des percées visuelles en direction de la lagune. L'Agence Marchica se réserve le droit de fixer le nombre, la localisation et les dimensions de ces percées, en fonction des projets et des objectifs d'aménagement.

Aucun projet ne doit générer de murs aveugles visibles depuis l'espace public, un espace commun ou une parcelle voisine. Toute façade exposée devra bénéficier d'un traitement architectural soigné. Les murs totalement aveugles ne pourront être autorisés que pour des raisons techniques ou fonctionnelles dûment justifiées, et devront faire l'objet d'un traitement architectural équivalent aux autres façades afin d'assurer leur qualité esthétique et leur harmonie avec l'environnement.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS INTEGRES

Le P.A.S. comporte des zones délimitées par le document graphique comme étant des zones de projets intégrés. Le P.A.S. en distingue deux catégories :

- Les zones de projets intégrés (ZP) ;
- Les zones de projets paysagers (ZPP) ;

Chaque zone ZP et ZPP est identifiée par un numéro d'ordre permettant sa différenciation.

ARTICLE 26 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS (ZP)

Le P.A.S identifie les zones de projets suivantes :

ZP1 : Le Campus de Nador

- Objectif du projet : Réalisation d'un complexe urbain multifonctionnel
- Vocation dominante : Santé, Recherche, Formation.
- Vocations d'accompagnement : Résidentielle, touristique, commerciale ;

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 1 ha
- CES maximal : 0,4
- Hauteur maximale : R+4

ZP2 : La cité de l'Estuaire (la Ville Nouvelle de Nador)

- Objectif du projet : Réalisation d'un complexe touristique autour du plan d'eau à l'aboutissement de Jnane Al matar.
- Vocations dominantes : Commerciale, Hôtelière, Equipements d'intérêt général
- Vocations d'accompagnement : résidentielle

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 5000m²
- CES maximal : 1
- Hauteur maximale : R+6

ZP3 : Tifawin bay

- Objectif du projet : Création d'une plateforme évènementielle et un nouveau centre touristique et artisanal sur la corniche de Nador
- Vocation dominante : Artisanale, Touristique, commerciale, récréative et animation.
- Vocations d'accompagnement : Culturelle.

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 1 ha
- CES maximal : 0,1
- Hauteur maximale : RDC

ZP4 : Mahaj Nador:

- Objectif du projet : réalisation d'un grand projet intégré multifonctionnel, et la création du centre urbain moderne de Nador autour d'une grande place centrale en partenariat avec la commune de Nador après délocalisation de la gare routière et conversion du Stade du foot.
- Vocations dominantes : Commerciale, Hôtelière, Equipements d'intérêt général, parc de stationnement, pôle multimodal ;
- Vocations d'accompagnement : résidentielle et résidentielle touristique.

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 1 ha
- CES maximal : 0,4
- Hauteur maximale : R+4

ZP5 : l'Arrière-port de Sidi Ali

- Objectif du projet : Revitalisation du damier par la reconversion du centre carcéral
- Vocations dominantes : Résidentielle, Résidentielle touristique
- Vocations d'accompagnement : Commerciale, Hôtelière

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 2 ha
- CES maximal : 0,4
- Hauteur maximale : R+5

ZP6: La Marina de Sidi Ali :

- Objectif du projet : Réalisation d'un complexe commercial et culturel autour de la marina de Sidi Ali
- Vocations dominantes : Commerciale, culturelle et récréative.
- Vocations d'accompagnement : Tertiaire, sportif.

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 1 ha
- CES maximal : 0,6
- Hauteur maximale : R+2 (+20m)

ZP7: Le quartier Regularis

- Objectif du projet : Réalisation d'un complexe résidentiel et touristique autour d'activités ludiques liées aux zones boisées.
- Vocations dominantes : Résidentielle, résidentielle touristique, Hôtelière.
- Vocations d'accompagnement : Culturelle, Commerciale,

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 1 ha
- CES maximal : 0,6
- Hauteur maximale : R+3

ZP8: La cité d'Atalayoun

- Objectif du projet : Réalisation d'un complexe résidentiel et touristique autour d'activités golfiques et nautiques
- Vocations dominantes : Résidentielle, résidentielle touristique
- Vocations d'accompagnement : Commerciale, Hôtelière.

Constructibilité :

- Régie par son cahier des charges du lotissement autorisé.

ZP9: Les terrasses d'Atalayoun

- Objectif du projet : Réalisation d'une zone d'animation
- Vocations dominantes : Commerciale, restauration
- Vocations d'accompagnement : loisirs, récréative

Constructibilité :

- 4 restaurants 400m² max/chacun
- Terrasses sur Pilotis
- Hauteur maximale : R+1

ZP10 : La colline de Bni Ansar :

- Objectif du projet : Création d'un nouveau pôle d'équipements autour de la STEP, réhabilitation de la carrière de sidi moussa, et Réalisation de la pépinière de Bni Ansar
- Vocations dominantes : Sportive, équipements, commerciale.
- Vocations d'accompagnement : Culturelle, récréative, artisanale, résidentielle.

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 2 ha
- CES maximal : 0,2
- Hauteur maximale : R+3

ZP11 : Mahaj Bni Ansar :

- Objectif du projet : réalisation d'un grand projet intégré avec pour objectif création d'un centre urbain moderne multifonctionnel autour d'une grande place centrale et une percée sur la corniche de bni-nsar.
- Vocations dominantes : Commerciale, Hôtelière, Equipements d'intérêt général, parc de stationnement, pôle multimodal ;
- Vocations d'accompagnement : résidentielle et résidentielle touristique.

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 5000 m²
- CUS maximal : 0,4
- Hauteur maximale : R+2 à R+4

ZP12 : Bab Bni Ansar :

- Objectif du projet : Mise à niveau du poste de passage aux standards internationaux avec embellissement des zones adjacentes,
- Vocations dominantes : Administratif, sécuritaire.

Constructibilité :

Régime spécial considérant le caractère stratégique de la zone

ZP13: Bni Ansar City Center:

- Objectif du projet : Reconversion de l'arrière-port de Bni-nsar en une zone urbaine centrale et dynamique dans bni-nsar avec un programme urbain qualitatif, avec une mixité fonctionnelle, et un aménagement permettant l'ouverture sur la lagune et sur le front de mer et offrant des espaces publics et verts de grande qualité, le plan opérationnel sera élaboré en collaboration ANP-Marchica après le transfert des activités existantes. l'intermodalité des transports publics est favorisée à la sortie de la gare maritime.
- Vocations dominantes : Touristique, Tertiaire, bureaux, services, Commerciale résidentielle
- Vocations d'accompagnement : administrative, congrès, loisirs, une zone tampon destinée à la gestion des flux de retour des véhicules dans le cadre des opérations **Marhaba**.

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 1 ha
- CES maximal : 0,4
- Hauteur maximale : R+6

ZP14 : L'Arrière-port de Bni Ansar :

- Objectif du projet : Reconversion de l'arrière-port, plan opérationnel élaboré en collaboration ANP-Marchica après le transfert des activités existantes.
- Vocations dominantes : Tertiaire, services
- Vocations d'accompagnement : Commerciale, une zone tampon à l'entrée du port de commerce afin de permettre la gestion des opérations lourdes d'entretien des ouvrages de protection portuaire.

Constructibilité :

Régime spécial considérant le caractère stratégique de la zone

ZP15 : La Cité des deux Mers :

- Objectif du projet : La Réalisation des Resort éco touristique avec la reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Vocations dominantes : Hôtelière, équipements touristiques, plaisance.
- Vocations d'accompagnement : commerciale, culturelle, récréatives

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 5 ha
- COS maximal : 0,05
- CES maximal : 0,1
- Hauteur maximale : RDC

ZP16 : La Cité de La Baie des Flamants :

- Objectif du projet : La Réalisation des projets écotouristiques et d'animation, loisirs avec valorisation des zones humides, et reconstitution paysagère des rives de la lagune.
- Vocations dominantes : Hôtelière, récréatives
- Vocations d'accompagnement : Résidentielle touristique, commerciale

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 5 ha
- COS maximal : 0,05
- CES maximal : 0,1
- Hauteur maximale : R+1

ZP17 : La Kasbah d'Arekmane :

- Objectif du projet : Création du nouveau centre de Kariat Arekmane, mettant en valeur les activités artisanales, notamment des pêcheurs
- Vocations dominantes : Résidentielle, résidentielle touristique
- Vocations d'accompagnement : Culturelle, commerciale, récréative, artisanale.

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 5 ha
- COS maximal : 0,4
- CES maximal : 0,4
- Hauteur maximale : R+2

ZP18 : La Pépinière de Marchica

- Objectif du projet : Réalisation de la pépinière du grand Nador
- Vocations dominantes : extension de la STEP de Nador, Production horticole
- Vocations d'accompagnement : Recherche et développement, Récréative et agro-touristique

Constructibilité :

- Minimum parcellaire : 5 ha
- CES maximal : 0,4
- Hauteur maximale : RDC

ARTICLE 27 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS PAYSAGERS (ZPP)

Le P.A.S identifie les zones de projets paysagers suivantes :

ZPP 1 : Le Parkway de Nador :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :

- Travaux de plantation et de revégétalisation sur une emprise de 80m
- Amorce de la coulée verte de Marchica

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP.

ZPP 2: Jnane Al Matar :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :

- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation sur une emprise de 80m
- Equipements d'accompagnement, commerce et services
- Continuité de la coulée verte de Marchica
- Construction d'un Parc de stationnement en sous-sol

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 3 : Le Parc aux Oiseaux :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :

- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Réalisation d'un parc ornithologique
- Equipements d'accompagnement
- Continuité de la coulée verte de Marchica

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 4 : La plage de Nador :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :

- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Réalisation d'un quai urbain sous forme d'espace public en gradins
- Intégration d'un programme d'accompagnement
- Continuité de la coulée verte de Marchica
- Animation de la plage artificielle de Nador

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 5 : La Corniche de Nador :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :

- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Quai urbain sous forme de gradins
- Réalisation d'espaces publics récréatifs et ludiques
- Construction d'un Parc de stationnement

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 6 : Le Cœur du Damier :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :

- Travaux de plantation
- Mise à niveau des espaces publics
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Création d'un espace public piéton type Rambla
- Construction d'un parc de stationnement en sous-sol

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 7 : La corniche de Sidi Ali :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :

- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Création de structures légères sur pilotis
- Mise en place d'une plage artificielle
- Réalisation d'espaces ludiques
- Equipements d'accompagnement
- Réalisation d'équipements sportifs en plein air
- Continuité de la coulée verte de Marchica
- Continuité de la corniche de Nador vers la cité d'Atalayoun
- Reconstitution paysagère d'une plage
- Parc de stationnement

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 8 : La couronne Sud de Tirekaa :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager intégré
Objectifs de la ZPP :

- Reconstitution paysagère forestière de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Accompagnement de l'opération de restructuration de Tirekaa
- Réalisation d'équipements au bénéfice de l'agglomération de Nador
- Projets éco-touristiques
- Projets d'animation, de loisirs et de restauration
- Continuité de la coulée verte de Marchica
- Réalisation de projets intégrés

Constructibilité :

- Projets intégrés :
    - Minimum parcellaire: 2 Ha
    - COS maximal: 0,4
    - CUS maximal: 0,2
    - Hauteur maximale: R+2

ZPP 9 : La couronne de Tirekaa :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager intégré
Objectifs de la ZPP :

- Reconstitution paysagère forestière de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Accompagnement de l'opération de restructuration de Tirekaa
- Réalisation d'équipements au bénéfice de l'agglomération de Nador
- Projets éco-touristiques
- Projets d'animation, de loisirs et de restauration
- Réalisation d'une voie de desserte périphérique de Tirekaa
- Continuité de la coulée verte de Marchica

Constructibilité :

- Pour les constructions isolées :
    - Minimum parcellaire: 5000 m²
    - COS maximal: 0,2
    - CUS maximal: 0,1
    - Hauteur maximale: R+1
- Pour les projets intégrés:
    - Minimum parcellaire: 2 Ha
    - COS maximal: 0,4
    - CUS maximal: 0,2
    - Hauteur maximale: R+2

ZPP 10 : Le Golf d'Atalayoun :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager intégré
Objectifs de la ZPP :

- Reconstitution paysagère forestières de la lagune
- Travaux de plantation et de végétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Réalisation d'un golf de 18 trous
- Réalisation d'un barrage collinaire

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP et à l'animation du Golf

ZPP 11 : La Couronne Verte de Sidi Moussa :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager intégré
Objectifs de la ZPP :

- Reconstitution paysagère forestières de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Réalisation d'équipements sportifs de plein air
- Réalisation d'espaces ludiques
- Equipement d'accompagnement
- Réalisation d'une voie de desserte périphérique de Sidi Moussa

Constructibilité :

- Pour les constructions isolées :
    - Minimum parcellaire: 5000 m²
    - COS maximal: 0,2
    - CUS maximal: 0,1
    - Hauteur maximale: R+1

- Pour les projets intégrés:
    - Minimum parcellaire: 2 Ha
    - COS maximal: 0,4
    - CUS maximal: 0,2
    - Hauteur maximale: R+2

ZPP 12 : La Corniche de Bni Ansar :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :
- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Equipements d'accompagnement
- Création d'espaces publics de qualité
- Construction d'un Parc de stationnement

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 13 : La Corniche d'AREKMANE:

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :
- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Equipements d'accompagnement
- Création d'espaces publics de qualité

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 14 : Les Jnanes de la Kasbah :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :
- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de re végétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Parc urbain

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

ZPP 15 : La Coulée verte de Bouareg :

Catégorie de la ZPP : Zone de projet paysager à caractère public
Objectifs de la ZPP :
- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Refonte de voirie en vue de la réalisation d'un faisceau routier paysager

Constructibilité : Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 28 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS A CARACTERE PUBLIC (SEP)

Il s'agit d'un secteur dédié aux équipements à caractère public liés aux besoins de la population actuelle et future.

Les équipements à y édifier sont de nature diverse et couvrent les domaines de l'enseignement, de la santé, du culte, de la culture, du sport, de l'intégration féminine, des personnes âgées, des personnes à besoins spécifiques ainsi que de tout autre espace répondant aux besoins communautaires et à la gestion de la chose publique.

Pour des raisons de mixité fonctionnelle, ces secteurs peuvent recevoir, dans des proportions qui ne peuvent excéder 25% de leurs surfaces respectives, des constructions à usage de commerces, de services et de l'habitat.

Les SEP peuvent être développés par des opérateurs public et/ou privée. Chaque SEP dispose d'une programmation prioritaire ;

Le PAS compte 32 SEP représentés par une légende appropriée et portant un numéro d'identification.

PROGRAMMATION PRIORITAIRE :

N° SEP	Vocations dominantes	Vocations d'accompagnement	NOMBRE DE NIVEAUX
SEP 1	Equipements privés d'intérêt général	Services publics de proximité	R+4
SEP 2	Equipements socio - culturel	Mosquée	R+4
SEP 3	Equipements administratifs	Enseignement	R+4
SEP 4	Equipements publics structurants	formation professionnelle	R+4
SEP 5	Equipements de santé	Services de proximité	R+2
SEP 6	Equipements culturel	Aires de stationnement	R+2
SEP 7	Sport	Equipements socio - culturel	R+2
SEP 8	Enseignement supérieure	Santé	R+2
SEP 9	Enseignement et Formation	Aires de stationnement, Services publics de proximité, Mosquée	R+4
SEP10	Equipement structurant à échelle de la ville en Tour IGH R+12	Equipements privés d'intérêt général	R+12
SEP11	Enseignement, Formation	Services publics de proximité	R+4
SEP12	Equipement administratif	Sport	R+4
SEP13	Equipements publics structurants à échelle de la ville	Santé, Sport	R+4
SEP14	Enseignement	Socio - culturel	R+4

SEP15	Equipements socio - culturel	Santé	R+4
SEP16	Equipements socio - culturel	Aires de stationnement, Mosquée	R+4
SEP17	Equipement culturel	Enseignement	R+2
SEP18	Formation professionnelle	Equipements privés d'intérêt général	R+2
SEP19	Santé	Formation professionnelle, mosquée	R+2
SEP20	Enseignement, Formation	Equipements administratifs, mosquée	R+2
SEP21	Santé	Equipements administratifs	R+3
SEP22	Formation professionnelle	Equipements privés d'intérêt général, mosquée	R+3
SEP23	Equipement culturel	Equipements privés d'intérêt général	R+3
SEP24	Equipements publics structurants à échelle de la ville	Aires de stationnement, sport	R+3
SEP25	Enseignement	Aires de stationnement, sport	R+2
SEP26	Equipement administratif	Services publics de proximité	R+2
SEP27	Equipements publics structurants à échelle de la ville	Aires de stationnement, Enseignement	R+2
SEP28	Equipements publics structurants à échelle de la ville	Aires de stationnement, sport	R+2
SEP29	Services publics de proximité	Aires de stationnement, sport	R+2
SEP30	Equipement socio-culturel	Santé	R+2
SEP31	Equipement administratif	Services publics de proximité, mosquée	R+2
SEP32	Equipement administratif	Formation agricole	R+2

28.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies. Ces reculs seront obligatoirement plantés et aménagés en espace vert ouvert au public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une voie existante ou dans le cas de parcs d'activité intégrés.

28.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égal ou supérieure à 5m.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles sont adossées à un bâtiment existant en bon état.

Dans ce cas les constructions édifiées en adossement en limite séparative doivent comporter un mur coupe-feu.

28.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m.
Entre deux façades ne comportant pas de baies éclairant les espaces intérieurs il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ; de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 12m de largeur.

ARTICLE 29 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE COMMERCE ET SERVICES (SCS)

29.1 : Définition

Il s'agit d'un secteur réservé aux activités tertiaires, aux commerces et aux services. Ce secteur peut aussi abriter des équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que des unités hôtelières.

Sont interdits dans les secteurs de commerce et de service, les industries polluantes ainsi que l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Pour des raisons de mixité fonctionnelle, ces secteurs peuvent recevoir, dans des proportions qui ne peuvent excéder 25% de la surface constructible brute (SHOB), des constructions à usage d'habitat.

Dans le but de prévenir toute atteinte à la pérennité économique des secteurs concernés portant préjudice à l'équilibre du tissu commercial, l'Agence Marchica se réserve expressément la faculté de refuser l'implantation de toute activité commerciale présentant une redondance manifeste ou une incompatibilité objective avec les activités déjà établies au sein de ce secteur.

Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence fonctionnelle et l'organisation harmonieuse des activités commerciales dans le secteur SCS, l'Agence se réserve le droit d'établir, de modifier et de mettre en œuvre un plan opérationnel évolutif d'affectation des activités, fondé sur des études de marché préalables. Ce plan constituera un cadre d'organisation pour l'implantation desdites activités.

La construction dans le secteur SCS obéit aux règles d'utilisation du sol selon deux typologies :

- SCS1
- SCS2

29.2 : Activités tolérées

- Installations et constructions liées à l'accueil et au tourisme
- Equipements privés d'intérêt général
- Toute activité d'animation, de commerce et de service
- Showrooms, galeries et exposition

29.3 : Activités prohibées :
Sont interdits :

- Les établissements industriels de première et deuxième catégorie.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.
- Toute activité génératrice de nuisances.

29.4: Possibilités maximales d'utilisation du sol

Sous-Secteur	Parcellaire min.	Largeur Min.	C.U.S Max.	C.O.S.	Hauteur max. (m)	Nombre de niveaux Max.	Observations
SCS1	400m²	15m	0.5	1.2	14.0	R+2 avec mezzanine	Le 2ème étage est partiel à 60% de l'étage inférieur

SCS2	1000m²	30m	0.5	2.0	17.0	R+3 avec mezzanine	

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur indiquée sauf dispositions graphiques particulières indiquées au PAS.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les machineries d'ascenseur d'une hauteur maximum de 2,50m, certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, locaux de conditionnement d'air, sont implantés au moins à 5m en arrière de la façade située en bordure de voie.

La terrasse supérieure est inaccessible.

La hauteur des RDC est unifiée à 6.0m, soubassement et mezzanine inclus.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessite de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, ou en cas de nécessite technique, ces éléments peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article.
La hauteur sous plafond des locaux d'activités économique ou commerciale ne pourra être inférieure à 3,5 m. et pour les chambres d'hôtel ne pourra être inférieure à 2.8m.

29.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies. Ces reculs seront obligatoirement plantés et aménagés en espace vert ouvert au public.
Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une voie existante ou dans le cas de parcs d'activité intégrés.

29.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égal ou supérieure à 4m.
Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles sont adossées à un bâtiment existant en bon état.
Dans ce cas les constructions édifiées en adossement en limite séparative doivent comporter un mur coupe-feu.

29.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m.
Entre deux façades ne comportant pas de baies éclairant les espaces intérieurs il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ; de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 12m de largeur.

TITRE VIII : COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

ARTICLE 30 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

30.1. Recommandations générales

Le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de prescriptions spécifiques lorsque la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme architectural ou sa coloration, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Dans les zones destinées aux immeubles collectifs, les projets innovants sont encouragés afin de favoriser une expression architecturale enrichie et une diversité accrue des formes urbaines. Ces projets peuvent, dans la limite de la surface maximale de plancher autorisée par les règles de constructibilité applicables, varier la hauteur des bâtiments par la réalisation d'attiques, lesquels ne doivent toutefois pas excéder la moitié de la hauteur réglementaire. Cette modulation devra impérativement prendre en compte l'impact environnemental sur le voisinage immédiat.

En ce qui concerne les modifications et surélévations des constructions existantes (hors le secteur LS), les projets devront strictement respecter les dispositions du présent plan d'aménagement.

Seules les constructions faisant l'objet de surélévations ou modifications ne présentant aucune anomalie au niveau de leur structure porteuse en béton armé, attestée par une étude technique de stabilité établie par un bureau d'études techniques agréé et visée par un bureau de contrôle agréé, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par le présent plan d'aménagement. Ladite étude technique de stabilité doit se faire sur la base d'un diagnostic géotechnique de la structure porteuse de la construction concernée à élaborer par un laboratoire classé. L'étude technique de stabilité doit, en plus de la définition des caractéristiques de la structure porteuse des constructions concernées, doit définir les recommandations techniques requises à observer pour assurer la stabilité du projet de surélévation ou de modification de la construction concernés ainsi que les mesures à prendre pour assurer la stabilité des constructions mitoyennes lors des travaux.

La réalisation des travaux de modification et de surélévation des constructions existantes doit être obligatoirement suivie par des ingénieurs spécialisés relevant d'un bureau d'études techniques agréé et un bureau de contrôle agréé.

30.2. Recommandations de salubrité et d'usage

Aucune activité ne sera admise en secteurs urbains si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou d'explosion.

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

De manière générale, Toute activité ou projet potentiellement générateur de nuisances doit faire l'objet d'une étude d'impact simplifiée ou complète selon la taille du projet.

L'Agence Marchica se réserve le droit de demander de suspendre, limiter ou retirer toute autorisation d'exploitation d'une activité non conforme, en cas de dépassement des seuils mesurés ou d'atteinte prouvée à la santé ou à l'environnement, sans préjudice des sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur.

30.3. Recommandations spécifiques aux façades

Le traitement des façades peut employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine ou moderne : les brises soleil, les projections au-dessus des ouvertures, les écrans du type persienne, les claustras et pergolas, les voiles tendues, …etc.

Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.
Les murs-rideaux de verre non équipés de systèmes pour la réduction des apports thermiques ou de système de nettoyage ne sont pas admis. L'utilisation du verre miroir est interdite.

30.3.1. Couleurs

Les couleurs seront définis par la charte architecturale élaborée par l'Agence Marchica, conformément à l'article 12.4 ;
Cependant, et jusqu'à validation de ladite charte architecturale les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons beige et blanc clairs sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux qui doivent être dans une proportion assurant l'harmonie globale et ne dépassant pas 25% de la façade.
La décoration des portes et volets est encouragés avec utilisation ponctuelle de couleurs vives (les bleus de méditerranée).

30.3.2. Saillies et encorbellement

Les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis au-dessus du sol de la voie publique à une hauteur inférieure à 4m.
Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12m sans toutefois dépasser les 2/3 de la façade (1/3 ouvert,2/3 fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1,5m. La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/12e de l'emprise de la voie sans dépasser 1,5m et la moitié de la largeur du trottoir.
Toutefois, pour les secteurs déjà engagés en encorbellements, ils peuvent être autorisés sur des voies supérieure ou égale à 8 m, la hauteur des encorbellements doit être ajustée de telles sortes à permettre une cohérence avec la hauteur de constructions avoisinantes.

30.3.3 Antennes

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade. Lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3m en arrière de la façade.

30.3.4 Eaux pluviales

Toute descente d'eau pluviale ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade. Les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

30.3.5 Garde-corps et acrotères

Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

30.3.6 Clôtures

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m.
Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.
Sauf dispositions spéciales, les murs de clôture sont permis à condition de ne pas être réalisés par des éléments qui puissent causer des dommages aux personnes ou aux animaux, tels que le fil de fer barbelé et le verre cassé sur leur couronnement.
Toutefois, les murs de clôture des villas sur voie et espace publics doivent respecter une hauteur maximale de 2 m qui comprend la partie en maçonnerie (1.2m) et la partie ouvragée (0,8m) (grille et haie).

Dans le cas d'un terrain nu, la partie maximale à réaliser en maçonnerie ne peut dépasser une hauteur de 1.5 m.

L'Agence Marchica peut exiger un traitement architecturale harmonieux de l'ensemble des murs de clôtures donnant sur les axes structurants.

30.3.7 Cours

Cours fermées : Toute cour fermée doit assurer un confort d'usage et des qualités comparables à celles des façades extérieures. Elle doit permettre un éclairage et une aération naturels direct des pièces habitables s'ouvrant sur elle.

De manière générale, le principe des dimensions des cours repose sur les dispositions suivantes :

- Pour garantir l'éclairement naturel, la largeur de la cour doit être au minimum égale à la moitié de la hauteur des parois qui l'entourent multiplié par 1,2. Cependant, pour la prise en compte des contraintes du parcellaire et de l'état de l'existant, les dimensions des cours présentées ci-après peuvent être admises.
  Tableau des dimensions des cours :

	Surface minimale de cours m²	**Largeur min. m**
R+1	12	3
R+2	16	4
R+3	20	5
R+4	26	6
R+5	32	7
R+6	40	8
>R+6	56	9

•En aucun cas, la largeur minimale ne peut être inférieure à 3 mètres ;

Les façades donnant sur cour doivent être traitées architecturalement.

Cours partagées (cours communautaires) : Les cours communautaires sont admises uniquement lorsque plusieurs lots issus d'un même lotissement s'accordent sur une servitude de cour commune. Une servitude de non-construction doit être établie par acte notarié, inscrite au registre foncier de chaque lot.

Cette cour doit respecter les mêmes dimensions qu'une cour fermée classique, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les murs séparatifs ne doivent pas excéder 3 mètres de hauteur, sauf si la différence de niveau le justifie.

Les vis-à-vis entre pièces habitables doivent être distants d'au moins 8 mètres pour préserver l'intimité et garantir l'ensoleillement.

30.3.8 Hauteur sous plafonds

Usage de la pièce	Hauteur minimale sous plafond (m)
Habitation	2,80
Bureau	3,20
Commerce en rdc	3,50
Commerce avec mezzanine	5,60

30.4. MEZZANINE ET ENTRESOLS

Les mezzanines sont autorisées dans les locaux commerciaux donnant sur des axes commerciaux ou des voies engagées en activité commerciale, selon les prescriptions suivantes :

- Superficie maximale : 2/3 de la surface du rez-de-chaussée ; à défaut il est considéré comme un étage.
- Hauteur minimale libre sous mezzanine : 2,40 mètres ;
- Hauteur totale maximale : 6 mètres ;
- Accès strictement de l'intérieur du RDC ;

30.5. AERATION ET ECLAIRAGE NATUREL

L'aération et l'éclairage de toutes les pièces habitables, cuisines et espaces recevant du public doivent être assuré naturellement et de manière directe.

30.6: CONSTRUCTIONS LEGERES

Dans les secteurs reconnus pour leur sensibilité environnementale et leur intérêt touristique majeur — tels que les plages, cordons dunaires, espaces boisés, forêts ou périmètres naturels — seules peuvent être autorisées, après instruction approfondie et avis conforme de l'Agence de Marchica, des constructions dites « légères », hors minimum parcellaire et à condition qu'elles répondent à un ensemble de critères d'intégration paysagère, de réversibilité, et de faible impact écologique.

Ces constructions légères sont entendues comme des structures démontables, non ancrées par des fondations profondes, d'emprise maîtrisée et destinées à des usages temporaires ou saisonniers. Le recours à des platelages bois, vis de fondation, micro-pilotis vissés ou blocs lestés est admis.

Peuvent ainsi être admises dans la forêt des unités d'hébergement (telles que cabanes en bois, bulles panoramiques, tentes architecturées ou écolodges), dans une proportion maximale de cinq unités par hectare, chaque unité ne dépassant pas une surface plancher de 30 m², avec une hauteur maximale de 3 mètres, et espacées d'au moins 30 mètres entre elles. Les fonctions sanitaires, d'accueil ou de restaurations associées à ces ensembles doivent être regroupées au sein d'un pavillon central mutualisé de 100m².

Pour les activités de loisirs doux (parcs de jeux naturels, parcours d'aventure, tyroliennes ou plateformes suspendues), l'implantation au sol devra rester ponctuelle, réversible et sans atteinte à la canopée ni au sol forestier.

Les restaurants de plage, clubs balnéaires ou pavillons d'interprétation touristique peuvent être autorisés à condition qu'ils soient démontables, qu'ils respectent une emprise au sol inférieure à 200 m², avec une hauteur maximale de 3 mètres, et qu'ils soient implantés à plus de 50 mètres de la limite des hautes eaux ainsi que hors des cordons dunaires primaires.

Les pavillons destinés à l'accueil du public ou à des activités éducatives de type « club nature » ne devront pas excéder 100 m² de surface plancher, avec une hauteur maximale de 3 mètres.

De manière générale aucun terrassement profond, drainage, remblais ou imperméabilisation du sol ne sera toléré.

Implantation et distances réglementaires

Distance entre constructions légères :

•Minimum 30 mètres entre deux unités d'hébergement (écolodges, cabanes, bulles, etc.).

•Minimum 100 mètres entre un bâtiment recevant du public (club, restaurant)

Reculs spécifiques :

•50 m minimum du haut de plage (limite des hautes eaux).

•10 m minimum des lisières forestières

•50 m minimum des zones humides ou cours d'eau permanents,

•100 m d'éloignement obligatoire de toute espèce protégée identifiée

Socles, et clôtures :
Le parcellaire reste ouvert sur le paysage, les clôtures sont strictement réglementées pour ne pas entraver la continuité écologique et le caractère naturel des lieux. Les socles et clôtures doivent observer les prescriptions suivantes :
•Aucun béton armé coulé sur place, aucun radier, semelle filante ou micropieux.
•Platelage sur pilotis vissés, vis de fondation, sablières posées sur sol stabilisé autorisés.
•Surélévation de 50 à 80 cm du sol naturel par platelage bois ajouré.
•Socles en bois local traité thermiquement ou en acier galvanisé peint ton terre ou sable et les appuis au sol ne doivent pas dépasser 0,25 m² d'empreinte par mètre linéaire de façade.
•Types de clôtures autorisées sont les ganivelles en bois et les cordes nautiques sur piquets bois discrets dans les plages.et les grillage à mailles fines, à condition qu'il soit non opaque, et démontable pour les zones boisées.
•La hauteur maximale des clôtures est de 1,00 m en plage, et 1,50 m en zone boisée,
La Remise en état est obligatoire du site à échéance.

ARTICLE 31: LES CONES DE VUE PAYSAGER :

Les cônes de vue sont définis comme des corridors visuels, permettant des perspectives de mise en valeurs vers des éléments remarquables, tels que des monuments historiques, sites naturels ou points de repère paysagers, Ils sont cartographiés dans le document graphique.

De manière générale, tout nouveau projet de construction ou de lotissement limitrophe à la lagune doit créer, renforcer ou préserver les cônes de vue sur la lagune, en assurant un traitement architectural et paysager adéquat.

Toute opération d'aménagement, de lotissement ou d'équipement public dans les zones impactant les cônes de vue doit inclure des mesures de valorisation paysagère favorisant la visibilité et la mise en valeur des perspectives protégées. Des plans paysagers et études d'impact visuel, (Analyse en 3D ou en coupes visuelles) doivent être soumis en amont de toute autorisation de travaux.

Ces cônes de vue s'opèrent de deux manières selon le zonage :

-Zone dense et urbaine : les cônes de vue n'interdisent pas la construction, cependant ils imposent un traitement architectural des façades en vue d'encadrer la vue sur les éléments remarquables (façades similaires de part et d'autre de l'axe de la vue, restriction de matériaux et couleur …)

-Zone rurale et naturelle : les cônes de vue favorisent la création ou le regroupement des espaces verts et les espaces publics, à l'intérieur des cônes de vues.

L'Angle maximal du cône de vue, défini pour encadrer l'élément focal, en limitant les distractions visuelles extérieures est généralement entre 15° et 45°, en fonction de la taille et de la nature de l'élément protégé (ex. 30° pour des vues urbaines encadrant un monument).

Le calcul de l'angle se base sur le point de vue initial et sur des considérations d'échelle pour centrer l'attention du spectateur, entre 10 et 50 mètres en zone dense, et jusqu'à 100 mètres dans les zones rurales ou naturelles. Avec l'application d'un rayon de recul mesuré depuis le point d'observation principal pour garantir la perception dégagée.

Les Matériaux réfléchissants, vitrages trop lumineux, ou coloris incompatibles qui créent des contrastes perturbants dans le cône de vue seront défini par la charte architecturale.

La Végétation sera limitée en hauteur et densité pour éviter l'obstruction progressive des vues (en particulier les arbres de grand développement) la densité de plantation mesurée allant de 20% à 40%. De même que tout dispositif technique (panneaux, antennes) est limité afin de préserver la visibilité dégagée des éléments protégés.

Dans les zones comprises au sein de ces cônes de vue, toute nouvelle construction, surélévation, ou aménagement susceptible d'obstruer ou d'altérer la qualité des perspectives définies est interdite, sauf dérogation exceptionnelle approuvée par la commission ad hoc instituée dans l'article 7.1.4 ci haut.

ANNEXES

ANNEXE 1: COORDONNEES DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT DU PAS

Borne	X	Y	Borne	X	Y	Borne	X	Y
1	**725038,358**	**511359,021**	42	724306,231	512023,175	79	723970,521	518931,893
2	724991,986	511567,059	43	724280,679	512004,429	80	723916,406	518998,872
3	724990,746	511622,549	44	724242,752	512003,232	81	723858,554	519071,211
4	724983,907	511693,922	45	724215,603	512003,232	82	723811,005	519130,793
5	724979,432	511748,231	46	724189,139	512002,986	83	723761,812	519218,686
6	724975,032	511807,658	47	724141,467	511917,765	84	723791,174	519292,958
7	724968,267	511894,967	48	724084,176	511899,915	85	723869,997	519385,025
8	724921,787	511892,048	49	723655,574	511879,023	86	723976,72	519432,751
9	724899,396	511892,578	50	723479,867	512540,948	87	724022,193	519431,403
10	724896,021	511855,455	51	723419,489	513339,958	88	724048,19	519440,8
11	724826,477	511779,165	52	723423,044	514011,791	89	724096,929	519466,464
12	724821,473	511747,096	53	723037,767	514505,527	90	724195,046	519434,524
13	724800,998	511696,678	54	722870,97	515358,436	91	724240,073	519425,842
14	724754,404	511631,725	55	723007,756	516001,885	92	724262,066	519410,004
15	724717,722	511492,122	56	723072,853	516164,001	93	724338,458	519392,932
16	724662,091	511406,603	57	723161,062	516384,108	94	724441,322	519370
17	724640,307	511419,763	58	723702,532	517287,945	95	724452,436	519421,644
18	724557,631	511301,135	59	723866,114	517630,928	96	724481,296	519503,966
19	724533,473	511248,767	60	723904,163	517767,663	97	724502,454	519576,764
20	724529,79	511173,12	61	724004,446	517898,745	98	724590,89	519801,779
21	724501,052	511136,512	62	724053,467	517947,75	99	724644,674	520074,134
22	724493,053	511131,443	63	724067,63	517967,111	100	724654,199	520113,335
23	724475,581	511141,987	64	724109,43	517992,767	101	724659,711	520159,207
24	724463,301	511152,084	65	724135,825	518003,108	102	724662,407	520220,223
25	724330,259	511270,657	66	724234,381	518076,618	103	724661,767	520239,183
26	724276,461	511333,137	67	724363,27	518176,278	104	724659,495	520278,671
27	724274,14	511368,977	68	724315,572	518374,245	105	724655,832	520295,592
28	724287,447	511398,682	69	724299,914	518424,776	106	724655,24	520298,984
29	724328,122	511419,889	70	724292,123	518476,743	107	724629,8	520374,12
30	724379,205	511399,385	71	724247,572	518562,608	108	724611,64	520430,264
31	724504,346	511450,912	72	724218,969	518616,19	109	724582,712	520508,712
32	724474,053	511522,872	73	724206,593	518635,295	110	724550,664	520601,624
33	724465,923	511541,182	74	724190,684	518656,032	111	724527,448	520673,688
34	724453,528	511601,221	75	724151,078	518706,277	112	724525,159	520681,535
35	724445,364	511632,279	76	724092,017	518779,39	113	724515,727	520705,215
36	724441,152	511679,85	77	724053,93	518826,784	114	724482,129	520783,569
37	724486,634	511756,768	78	724012,337	518879,478	115	724443,079	520858,031
38	724512,293	511844,308	79	723970,521	518931,893	116	724426,687	520891,511
39	724459,619	511926,569	80	723916,406	518998,872	117	724422,783	520899,662
40	724401,451	511976,96	81	723858,554	519071,211	118	724372,44	520869,304
41	724351,744	512039,926	82	723811,005	519130,793	119	724268,28	520804,008

Borne	X	Y	Borne	X	Y	Borne	X	Y
120	724187,368	520756,472	161	723355,216	520344,658	202	722721,427	520892,144
121	724102,104	520706,392	162	723336,074	520346,137	203	722760,391	520902,74
122	724088,956	520699,879	163	723326,21	520345,822	204	722832,564	520913,25
123	724018,833	520656,036	164	723316,776	520341,722	205	722873,79	520929,514
124	723973,628	520618,684	165	723303,797	520319,815	206	722910,326	520931,026
125	723933,654	520576,732	166	723287,262	520302,704	207	723106,094	520969,681
126	723898,113	520529,917	167	723273,393	520298,427	208	723269,334	521004,402
127	723888,976	520519,898	168	723243,846	520298,346	209	723492,032	521061,664
128	723877,194	520502,372	169	723226,822	520296,399	210	723685,984	521104,555
129	723836,052	520504,499	170	723215,708	520292,259	211	723825,926	521137,763
130	723813,393	520512,517	171	723195,905	520272,112	212	723873,658	521171,803
131	723800,533	520507,509	172	723182,98	520257,826	213	723883,264	521178,611
132	723790,278	520502,035	173	723175,864	520248,594	214	723936,14	521204,632
133	723772,468	520484,862	174	723160,425	520238,563	215	723958,152	521223,392
134	723766,612	520477,386	175	723152,033	520235,821	216	724007,246	521252,213
135	723755,323	520467,684	176	723117,009	520234,02	217	724103,163	521316,737
136	723742,233	520461,085	177	723068,799	520233,819	218	724363,001	521464,773
137	723732,456	520458,621	178	723054,614	520232,098	219	724364,817	521458,646
138	723714,023	520462,858	179	723044,5	520223,782	220	724389,174	521376,118
139	723700,411	520465,749	180	723033,345	520212,527	221	724428,585	521250,397
140	723683,218	520460,277	181	723022,629	520206,05	222	724540,009	520993,736
141	723667,032	520447,12	182	722997,573	520200,903	223	724545,38	520982,86
142	723636,919	520415,022	183	722936,268	520199,38	224	724577,404	520999,892
143	723625,889	520399,873	184	722908,473	520196,502	225	724683,012	521061,458
144	723609,24	520390,344	185	722880,619	520198,111	226	724720,652	521083,581
145	723598,866	520378,879	186	722826,433	520195,323	227	724733,137	521090,92
146	723583,01	520375,332	187	722703,058	519870,199	228	724739,41	521094,96
147	723573,964	520375,278	188	722685,554	519866,183	229	724762,78	521108,532
148	723561,493	520376,825	189	722665,314	519852,647	230	724882,609	521178,971
149	723532,842	520383,274	190	722522,408	519765,577	231	724932,867	521209,473
150	723515,947	520382,832	191	722417,17	519680,855	232	724947,336	521190,669
151	723503,684	520368,229	192	722389,314	519663,095	233	724957,778	521176,912
152	723496,469	520363,559	193	722380,13	519653,735	234	725031,511	521085,807
153	723485,889	520363,427	194	722224,231	519565,493	235	725049,978	521063,051
154	723475,337	520366,63	195	722187,317	519551,499	236	725247,559	520819,295
155	723463,761	520362,92	196	722122,868	519539,623	237	725307,575	520795,647
156	723448,961	520353,17	197	722075,666	519539,245	238	732560,59	513457,66
157	723434,558	520341,609	198	721988,43	519522,975	239	732844,1	513667,88
158	723412,923	520332,128	199	722249,222	520114,26	240	733200,69	513658,73
159	723400,077	520328,158	200	722553,584	520605,657	241	733237,3	513411,97
160	723386,908	520331,493	201	722719,115	520861,036	242	733004,54	513096,01

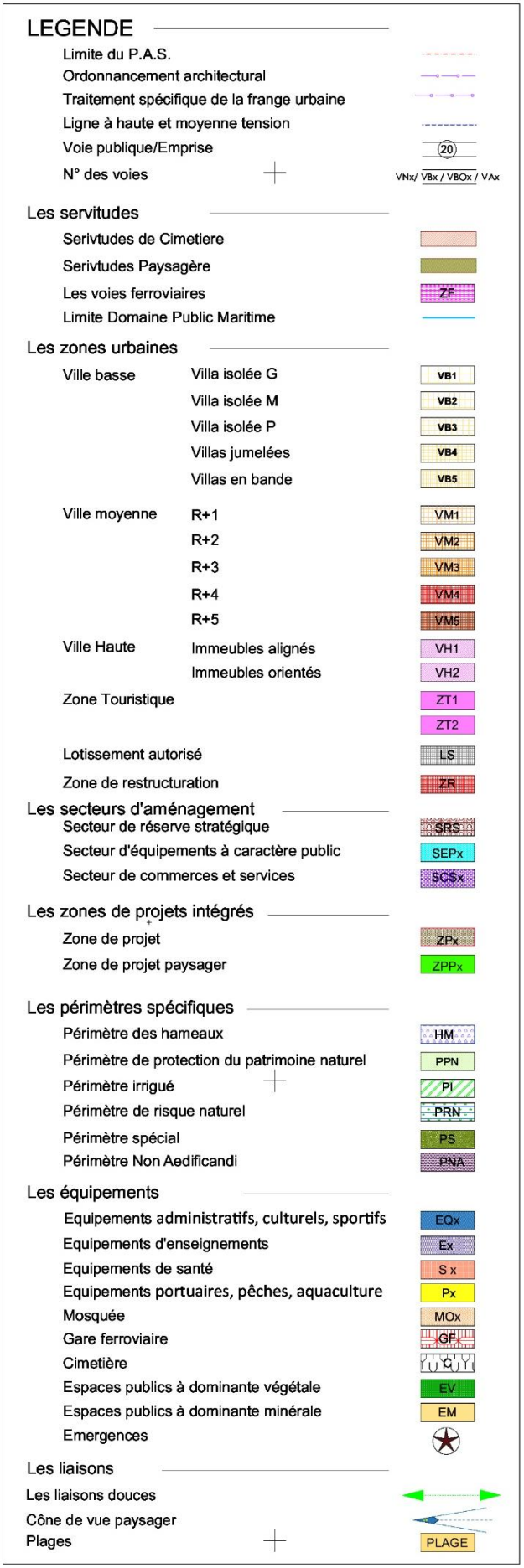
Borne	X	Y	Borne	X	Y	Borne	X	Y
243	738129,07	508676,26	284	736076,615	501703,199	325	725227,097	507672,61
244	739999,99	506893,01	285	735466,845	501592,305	326	725385,551	507671,053
245	741484,102	506065,135	286	734784,911	501441,091	327	725873,197	507674,082
246	742855,767	505523,211	287	734775,682	501444,193	328	726085,407	507677,197
247	743763,22	505147,22	288	734126,275	501300,242	329	726236,29	507679,096
248	745052,948	504367,49	289	733689,049	501191,845	330	726255,305	507661,788
249	745219,049	504320,116	290	733541,943	501148,603	331	726259,18	507658,079
250	745311,755	504264,092	291	733365,991	501226,438	332	726315,611	507603,993
251	745391,876	504149,49	292	726082,834	505362,584	333	726348,97	507614,659
252	745521,098	504094,725	293	725926,826	505357,435	334	726360,846	507590,831
253	745613,154	504046,17	294	725765,53	505385,187	335	726372,42	507567,154
254	745592,329	504003,924	295	725587,693	505437,577	336	726459,411	507392,113
255	745290,056	504036,191	296	725656,783	505756,547	337	726629,762	507049,217
256	745199,721	504033,452	297	725617,124	505982,633	338	726998,453	507269,796
257	745009,985	504035,103	298	725605,948	506043,197	339	726870,44	507625,27
258	744851,806	504047,809	299	725558,723	506244,381	340	726751,81	507954,59
259	744771,423	504047,404	300	725466,753	506644,849	341	726735,626	507975,125
260	744707,479	504048,873	301	725466,093	506669,931	342	726789,402	508019,494
261	744678,291	504051,427	302	725440,841	506756,481	343	726797,343	508026,18
262	744566,396	504055,134	303	725418,305	506854,091	344	726808,495	508035,625
263	744537,96	504053,398	304	725379,728	507022,707	345	726814,071	508040,148
264	744496,637	504035,771	305	725347,124	507161,074	346	726843,73	508065,331
265	744487,683	503020,989	306	725331,025	507228,108	347	726853,645	508074,159
266	744426,031	502885,116	307	725312,944	507211,474	348	726860,507	508079,869
267	744501,91	502705,006	308	725014,157	506954,85	349	726878,095	508095,554
268	743899,215	502283,58	309	724997,204	506940,289	350	726888,415	508104,231
269	742851,032	502058,667	310	724990,32	506934,389	351	726910,87	508122,635
270	741919,163	502069,394	311	724950,91	506900,5	352	726920,134	508130,318
271	741648,204	501862,582	312	724899,547	506856,4	353	727003,56	508201,591
272	741271,419	501965,459	313	724862,33	506824,478	354	727016,186	508212,807
273	741129,964	502006,155	314	724821,633	506789,53	355	727027,54	508222,067
274	740468,303	502186,794	315	724752,041	506729,771	356	727047,288	508238,68
275	740431,842	502189,139	316	724702,267	506686,956	357	727048,604	508240,959
276	739340,12	502014,849	317	724684,153	506669,838	358	727048,295	508243,659
277	738992,574	501948,706	318	724676,472	506698,605	359	727047,651	508244,689
278	738891,192	502000,784	319	724645,911	506829,168	360	727041,018	508255,298
279	738636,573	502077,11	320	724608,921	506987,264	361	727033,652	508268,366
280	738611,232	502049,726	321	724508,617	507415,639	362	727026,715	508279,019
281	737813,94	501860,162	322	724506,703	507420,307	363	727017,894	508295,761
282	737658,793	502015,308	323	724699,242	507582,605	364	727010,609	508306,788
283	736425,789	501782,475	324	725156	507973,373	365	727003,434	508319,72

Borne	X	Y	Borne	X	Y	Borne	X	Y
366	726997,779	508329,177	407	725930,2	508268,355	448	725936,929	509238,129
367	726979,745	508361,045	408	725891,34	508262,912	449	725939,189	509236,782
368	726970,977	508376,649	409	725875,982	508261,423	450	725948,232	509233,256
369	726959,069	508395,994	410	725857,272	508258,404	451	725952,505	509232,163
370	726953,666	508403,894	411	725813,153	508287,078	452	725959,469	509230,572
371	726902,911	508399,283	412	725807,237	508294,592	453	725966,145	509229,655
372	726827,132	508354,202	413	725791,748	508310,279	454	725979,103	509227,311
373	726747,54	508386,308	414	725774,752	508323,815	455	725998,182	509228,126
374	726681	508410	415	725758,25	508336,981	456	726004,712	509226,903
375	726647,258	508364,549	416	725736,865	508355,386	457	726017,716	509219,429
376	726580,215	508282,978	417	725726,498	508364,679	458	726029,679	509209,496
377	726564,108	508264,228	418	725716,28	508365,657	459	726035,741	509206,105
378	726547,303	508279,308	419	725706,446	508373,751	460	726039,702	509205,297
379	726537,201	508287	420	725697,52	508362,934	461	726053,282	509206,832
380	726514,993	508304,483	421	725687,611	508371,103	462	726072,143	509212,75
381	726495,042	508321,066	422	725679,365	508361,043	463	726082,158	509216,189
382	726469,901	508342,898	423	725671,06	508367,914	464	726099,904	509226,13
383	726452,861	508355,902	424	725627,927	508360,286	465	726107,121	509232,422
384	726425,182	508380,76	425	725588,629	508353,258	466	726113,309	509241,228
385	726409,894	508393,431	426	725575,654	508347,341	467	726119,562	509255,48
386	726373,486	508420,704	427	725158,548	508295,103	468	726123,41	509261,463
387	726355,812	508453,185	428	725139,936	508308,619	469	726133,002	509281,024
388	726210,994	508429,231	429	725112,789	508302,04	470	726149,569	509294,491
389	726206,045	508420,709	430	725074,658	508342,422	471	726157,562	509315,713
390	726198,596	508408,856	431	725057,989	508406,655	472	726148,485	509442,434
391	726191,143	508396,052	432	725067,278	508432,902	473	726136,604	509534,923
392	726184,17	508384,503	433	725074,815	508440,242	474	726130,638	509572,336
393	726176,788	508372,079	434	725108,023	508442,814	475	726121,34	509607,46
394	726172,504	508364,161	435	725111,179	508451,102	476	726108,648	509645,01
395	726159,857	508344,1	436	725438,72	508495,362	477	726105,673	509657,947
396	726141,625	508313,969	437	725714,481	508537,855	478	726104,999	509665,543
397	726121,64	508294,723	438	725798,158	508659,409	479	726116,49	509684,63
398	726116,091	508295,372	439	726048,82	508689,891	480	726378,45	509850,51
399	726105,902	508293,355	440	726052,292	508725,195	481	726290,66	509994,33
400	726090,582	508291,384	441	725967,485	508810,454	482	726355,638	510024,804
401	726087,372	508290,698	442	725956,192	508992,517	483	726390,627	510040,962
402	726073,447	508288,543	443	725932,48	509131,924	484	726421,834	510055,07
403	726019,402	508280,832	444	725894,487	509200,244	485	726428,125	510060,678
404	726012,532	508279,878	445	725905,59	509260,693	486	726426,346	510066,45
405	725961,991	508272,942	446	725917,548	509251,47	487	726402,985	510107,53
406	725955,374	508271,928	447	725933,023	509240,796	488	726370,446	510165,979

Borne	X	Y	Borne	X	Y	Borne	X	Y
366	726997,779	508329,177	407	725930,2	508268,355	448	725936,929	509238,129
367	726979,745	508361,045	408	725891,34	508262,912	449	725939,189	509236,782
368	726970,977	508376,649	409	725875,982	508261,423	450	725948,232	509233,256
369	726959,069	508395,994	410	725857,272	508258,404	451	725952,505	509232,163
370	726953,666	508403,894	411	725813,153	508287,078	452	725959,469	509230,572
371	726902,911	508399,283	412	725807,237	508294,592	453	725966,145	509229,655
372	726827,132	508354,202	413	725791,748	508310,279	454	725979,103	509227,311
373	726747,54	508386,308	414	725774,752	508323,815	455	725998,182	509228,126
374	726681	508410	415	725758,25	508336,981	456	726004,712	509226,903
375	726647,258	508364,549	416	725736,865	508355,386	457	726017,716	509219,429
376	726580,215	508282,978	417	725726,498	508364,679	458	726029,679	509209,496
377	726564,108	508264,228	418	725716,28	508365,657	459	726035,741	509206,105
378	726547,303	508279,308	419	725706,446	508373,751	460	726039,702	509205,297
379	726537,201	508287	420	725697,52	508362,934	461	726053,282	509206,832
380	726514,993	508304,483	421	725687,611	508371,103	462	726072,143	509212,75
381	726495,042	508321,066	422	725679,365	508361,043	463	726082,158	509216,189
382	726469,901	508342,898	423	725671,06	508367,914	464	726099,904	509226,13
383	726452,861	508355,902	424	725627,927	508360,286	465	726107,121	509232,422
384	726425,182	508380,76	425	725588,629	508353,258	466	726113,309	509241,228
385	726409,894	508393,431	426	725575,654	508347,341	467	726119,562	509255,48
386	726373,486	508420,704	427	725158,548	508295,103	468	726123,41	509261,463
387	726355,812	508453,185	428	725139,936	508308,619	469	726133,002	509281,024
388	726210,994	508429,231	429	725112,789	508302,04	470	726149,569	509294,491
389	726206,045	508420,709	430	725074,658	508342,422	471	726157,562	509315,713
390	726198,596	508408,856	431	725057,989	508406,655	472	726148,485	509442,434
391	726191,143	508396,052	432	725067,278	508432,902	473	726136,604	509534,923
392	726184,17	508384,503	433	725074,815	508440,242	474	726130,638	509572,336
393	726176,788	508372,079	434	725108,023	508442,814	475	726121,34	509607,46
394	726172,504	508364,161	435	725111,179	508451,102	476	726108,648	509645,01
395	726159,857	508344,1	436	725438,72	508495,362	477	726105,673	509657,947
396	726141,625	508313,969	437	725714,481	508537,855	478	726104,999	509665,543
397	726121,64	508294,723	438	725798,158	508659,409	479	726116,49	509684,63
398	726116,091	508295,372	439	726048,82	508689,891	480	726378,45	509850,51
399	726105,902	508293,355	440	726052,292	508725,195	481	726290,66	509994,33
400	726090,582	508291,384	441	725967,485	508810,454	482	726355,638	510024,804
401	726087,372	508290,698	442	725956,192	508992,517	483	726390,627	510040,962
402	726073,447	508288,543	443	725932,48	509131,924	484	726421,834	510055,07
403	726019,402	508280,832	444	725894,487	509200,244	485	726428,125	510060,678
404	726012,532	508279,878	445	725905,59	509260,693	486	726426,346	510066,45
405	725961,991	508272,942	446	725917,548	509251,47	487	726402,985	510107,53
406	725955,374	508271,928	447	725933,023	509240,796	488	726370,446	510165,979

Borne	X	Y	Borne	X	Y
489	726363,528	510178,867	530	725685,156	511022,189
490	726346,246	510209,957	531	725676,298	511036,57
491	726332,675	510233,602	532	725665,104	511058,027
492	726322,603	510251,498	533	725662,867	511064,48
493	726312,499	510269,732	534	725624,941	511044,541
494	726308,963	510276,398	535	725576,716	511126,829
495	726306,897	510279,363	536	725587,609	511133,05
496	726273,216	510268,825	537	725575,18	511154,099
497	726252,228	510262,392	538	725511,801	511263,116
498	726240,029	510258,112	539	725498,065	511285,772
499	726220,549	510252,077	540	725491,114	511297,751
500	726201,619	510245,81	541	725339,58	511207,215
501	726182,95	510240,23	542	725225,298	511141,669
502	726163,08	510233,605	543	725182,878	511209,507
503	726156,041	510231,25	544	725143,151	511279,091
504	726153,993	510237,726	545	725125,043	511309,359
505	726142,408	510279,206	546	725114,226	511303,459
506	726108,478	510329,255	547	725061,501	511349,814
507	726089,967	510357,854			
508	726078,619	510378,194			
509	726070,286	510392,461			
510	726065,536	510407,5			
511	726058,09	510430,303			
512	726051,403	510445,643			
513	726031,088	510441,379			
514	725995,306	510431,189			
515	725949,714	510418,209			
516	725938,542	510414,97			
517	725916,157	510414,755			
518	725904,294	510410,959			
519	725894,41	510408,57			
520	725876,404	510403,492			
521	725855,572	510402,003			
522	725815,532	510400,44			
523	725786,084	510691,816			
524	725782,917	510699,437			
525	725657,56	510908,094			
526	725715,433	510942,382			
527	725727,55	510949,188			
528	725693,948	511008,504			
529	725690,151	511014,646			

ANNEXE 2: LEGENDE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES



ANNEXE 3 : Le tableau récapitulatif des nomenclatures

- Les services publics administratifs, culturels, sociaux, sportifs, repérés par l'indice "EQ"

Commune	Dénomination	Observation
NADOR	EQ01	Equipement structurant : Grand Stade de Nador
NADOR	EQ02	Equipement structurant : CMC cité des métiers et de compétence
NADOR	EQ03	Equipement culturel
NADOR	EQ04	Equipement technique : STEP
NADOR	EQ05	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ06	Terrains de proximité
NADOR	EQ07	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ08	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ09	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ10	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ11	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ12	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ13	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ14	Equipement de proximité : projeté
NADOR	EQ15	Equipement technique : Poste transformateur
NADOR	EQ16	Administration
NADOR	EQ17	Parc de stationnement de la corniche
NADOR	EQ18	Equipement technique : STEP
NADOR	EQ19	Equipement socio-culturel
NADOR	EQ20	Administration : Siège de la Province
NADOR	EQ21	Administration : Siège du conseil provincial
NADOR	EQ22	Administration : centre régional d'investissement
NADOR	EQ23	Administration : siège de la Commune de Nador
NADOR	EQ24	Equipement culturel
NADOR	EQ25	Equipement culturel
NADOR	EQ26	Equipement culturel
NADOR	EQ27	Equipement socio-culturel
NADOR	EQ28	Equipement culturel : projeté
NADOR	EQ29	Equipement culturel
NADOR	EQ30	Administration
NADOR	EQ31	Administration : siège de l'Agence Marchica
NADOR	EQ32	administration
NADOR	EQ33	Administration : FA
NADOR	EQ34	Administration : la morgue
BNI ANSAR	EQ35	Administration : FAR
BNI ANSAR	EQ36	Marché de poisson

BNI ANSAR	EQ37	Equipement culturel
BNI ANSAR	EQ38	Equipement de proximité : projeté
BNI ANSAR	EQ39	Formation professionnelle
BNI ANSAR	EQ40	Administration
BNI ANSAR	EQ41	Administration
BNI ANSAR	EQ42	Administration :
BNI ANSAR	EQ43	Administration : projetée
BNI ANSAR	EQ44	Administration
BNI ANSAR	EQ45	Equipement culturel : projeté
BNI ANSAR	EQ46	Administration : Projetée
BNI ANSAR	EQ47	Equipement technique : Station électrique
BNI ANSAR	EQ48	Administration : protection civile
BNI ANSAR	EQ49	Administration : poste FA
BNI ANSAR	EQ50	Administration : Capitainerie
AREKMANE	EQ51	Equipement socio-culturel : colonie de vacances
AREKMANE	EQ52	Equipement de proximité : projeté
AREKMANE	EQ53	Equipement de proximité : projeté
AREKMANE	EQ54	Administration : Bridage de Gendarmerie d'AREKMANE
AREKMANE	EQ55	Equipement technique : Datacenter
AREKMANE	EQ56	Administration : projetée
AREKMANE	EQ57	Administration : La poste
AREKMANE	EQ58	Administration
AREKMANE	EQ59	Administration
AREKMANE	EQ60	Administration
AREKMANE	EQ61	Administration
BOUAREG	EQ62	Administration
BOUAREG	EQ63	Administration : projetée
BOUAREG	EQ64	Equipement culturel : projeté
BOUAREG	EQ65	Administration : siège de la commune de Bouareg

- **Les établissements d'enseignement, repérés par l'indice "E" ;**

Commune	Dénomination	Observation
NADOR	E01	Existant
NADOR	E02	Existant
NADOR	E03	Projeté
NADOR	E04	Existant
NADOR	E05	Existant
NADOR	E06	Existant
NADOR	E07	Existant
NADOR	E08	Existant
NADOR	E09	Existant

NADOR	E10	Projeté
NADOR	E11	Existant
BNI ANSAR	E12	Existant
BNI ANSAR	E13	Existant
BNI ANSAR	E14	Existant
BNI ANSAR	E15	Existant
BNI ANSAR	E16	Existant
BNI ANSAR	E17	Existant
BNI ANSAR	E18	Existant
BNI ANSAR	E19	Existant
BNI ANSAR	E20	Existant
BNI ANSAR	E21	Existant
BNI ANSAR	E22	Existant
AREKMANE	E23	Existant
AREKMANE	E24	Existant
AREKMANE	E25	Existant
BOUAREG	E26	Existant

- Les établissements pour la santé publique, repérés par l'indice "S" ;

Commune	Dénomination	Observation
NADOR	S1	Projeté
NADOR	S2	Projeté
NADOR	S3	Existant
NADOR	S4	Existant
NADOR	S5	Projeté
AREKMANE	S6	Existant

- Les mosquées, repérées par l'indice "MO" ;

Commune	Dénomination	Observation
NADOR	MO01	Existant
NADOR	MO02	Projeté
NADOR	MO03	Existant
NADOR	MO04	Existant
NADOR	MO05	Existant
NADOR	MO06	Existant
NADOR	MO07	Existant
NADOR	MO08	Existant
NADOR	MO09	Projeté
NADOR	MO10	Existant
NADOR	MO11	Existant
NADOR	MO12	Existant
NADOR	MO13	Existant
NADOR	MO14	Existant
NADOR	MO15	Existant
BNI ANSAR	MO16	Existant
BNI ANSAR	MO17	Existant

AREKMANE	MO18	Existant
AREKMANE	MO19	Existant
AREKMANE	MO20	Existant
AREKMANE	MO21	Existant
AREKMANE	MO22	Existant
AREKMANE	MO23	Existant
AREKMANE	MO24	Projeté
AREKMANE	MO25	Existant
BOUAREG	MO26	Existant
BOUAREG	MO27	Existant
BOUAREG	MO28	Existant
BOUAREG	MO29	Existant
BOUAREG	MO30	Existant
BOUAREG	MO31	Existant
BOUAREG	MO32	Existant
BOUAREG	MO33	Existant
BOUAREG	MO34	Projeté

- Les cimetières, repérés par l'indice "C"

Commune	Dénomination	Observation
NADOR	C1	Existant
NADOR	C2	Existant
BNI ANSAR	C3	Existant
BNI ANSAR	C4	Existant
BOUAREG	C5	Existant

- Les équipements portuaires, de pêches, et d'aquaculture repérés par l'indice "P"

Commune	Dénomination	Observation
NADOR	P1	QUAI PECHEUR CHAALA
NADOR	P2	QUAI PECHEUR SIDI ALI
NADOR	P3	MARINA ATALAYOUN
BNI ANSAR	P4	QUAI CAPITAINERIE
BOUAREG	P5	BASE A TERRE AQUACOLE
BOUAREG	P6	BASE A TERRE AQUACOLE
BOUAREG	P7	BASE A TERRE AQUACOLE
BOUAREG	P8	BASE A TERRE AQUACOLE

- Espaces publics à dominante végétale "EV"

Commune	dénomination	Observation
NADOR	EV1	Projeté
BOUAREG	EV2	Projeté
BOUAREG	EV3	Projeté
BOUAREG	EV4	Projeté
BOUAREG	EV5	Projeté
BOUAREG	EV6	Projeté
BOUAREG	EV7	Projeté

NADOR	EV8	Projeté
NADOR	EV9	Projeté
NADOR	EV10	Projeté
NADOR	EV11	Projeté
NADOR	EV12	Projeté
NADOR	EV13	Projeté
NADOR	EV14	Projeté
NADOR	EV15	Projeté
NADOR	EV16	Projeté
NADOR	EV17	Projeté
NADOR	EV18	Projeté
NADOR	EV19	Projeté
NADOR	EV20	Projeté
NADOR	EV21	Projeté
NADOR	EV22	Projeté
NADOR	EV23	Projeté
NADOR	EV24	Projeté
NADOR	EV25	Projeté
BNI ANSAR	EV26	Projeté
BNI ANSAR	EV27	Projeté
BNI ANSAR	EV28	Projeté
BNI ANSAR	EV29	Projeté
BNI ANSAR	EV30	Projeté
BNI ANSAR	EV31	Projeté
BNI ANSAR	EV32	Projeté
BNI ANSAR	EV33	Projeté
BNI ANSAR	EV34	Projeté
BNI ANSAR	EV35	Projeté
BNI ANSAR	EV36	Projeté
BNI ANSAR	EV37	Projeté
BNI ANSAR	EV38	Projeté
BNI ANSAR	EV39	Projeté
BNI ANSAR	EV40	Projeté
BNI ANSAR	EV41	Projeté
AREKMANE	EV42	Projeté
AREKMANE	EV43	Projeté
AREKMANE	EV44	Projeté
AREKMANE	EV45	Projeté
AREKMANE	EV46	Projeté
AREKMANE	EV47	Projeté
AREKMANE	EV48	Projeté
AREKMANE	EV49	Projeté
AREKMANE	EV50	Projeté

- **Espaces publics à dominante minérale "EM"**

Commune	dénomination	Observation
NADOR	EM01	Projeté
NADOR	EM02	Projeté
NADOR	EM03	Projeté
NADOR	EM04	Projeté
NADOR	EM05	Projeté
NADOR	EM06	Projeté
NADOR	EM07	Projeté
NADOR	EM08	Projeté
NADOR	EM09	Projeté
NADOR	EM10	Projeté
NADOR	EM11	Projeté
NADOR	EM12	Projeté
NADOR	EM13	Projeté
NADOR	EM14	Projeté
NADOR	EM15	Projeté
NADOR	EM16	Projeté
NADOR	EM17	Projeté
NADOR	EM18	Projeté

- **Voirie** :

COMMUNE	N° DE VOIE	EMPRISE GENERALE	OBSERVATION	NIVEAU
AREKMANE	VA01	20	EXISTANTE A ELARGIR	3
AREKMANE	VA02	30	EXISTANTE A ELARGIR	2
AREKMANE	VA03	15-20	A CRÉER	4
AREKMANE	VA04	15-20	A CRÉER	4
AREKMANE	VA05	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA06	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA07	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA08	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA09	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA10	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA11	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA12	20	EXISTANTE A ELARGIR	3
AREKMANE	VA13	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA14	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA15	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA16	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA17	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA18	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA19	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA20	30	EXISTANTE	1
AREKMANE	VA21	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA22	30	EXISTANTE	2
AREKMANE	VA23	45	A CRÉER	1
AREKMANE	VA24	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA25	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA26	15	A CRÉER	4

AREKMANE	VA27	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA28	20-30	EXISTANTE PARTIELEMENT	3
AREKMANE	VA29	15	EXISTANTE	4
AREKMANE	VA30	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA31	15	EXISTANTE	4
AREKMANE	VA32	10	EXISTANTE	4
AREKMANE	VA33	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA34	15	A CRÉER	4
AREKMANE	VA35	12	A CRÉER	4
AREKMANE	VA36	25	A CRÉER	3
BOUAREG	VBO01	35	EXISTANTE	1
BOUAREG	VBO02	20	A CRÉER	2
BOUAREG	VBO03	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO04	30	EXISTANTE	1
BOUAREG	VBO05	40	A CRÉER	2
BOUAREG	VBO06	40	A CRÉER	2
BOUAREG	VBO07	40	A CRÉER	2
BOUAREG	VBO08	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO09	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO10	40	A CRÉER	3
BOUAREG	VBO11	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO12	40	A CRÉER	2
BOUAREG	VBO13	40	A CRÉER	2
BOUAREG	VBO14	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO15	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO16	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO17	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO18	20	A CRÉER	4
BOUAREG	VBO19	20	EXISTANTE	3
BOUAREG	VBO20	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN001	30-70	EXISTANTE A ELARGIR	1
NADOR	VN002	30-40	EXISTANTE	2
NADOR	VN003	35	EXISTANTE	2
NADOR	VN004	30	EXISTANTE A ELARGIR	3
NADOR	VN005	40	A CRÉER	3
NADOR	VN006	12	A CRÉER	4
NADOR	VN007	10	A CRÉER	4
NADOR	VN008	20	EXISTANTE A ELARGIR	4
NADOR	VN009	30	A CRÉER	3
NADOR	VN010	20	EXISTANTE A ELARGIR	4
NADOR	VN011	20	A CRÉER	4
NADOR	VN012	20	A CRÉER	4
NADOR	VN013	12 -18	A CRÉER	4
NADOR	VN014	12	A CRÉER	4
NADOR	VN015	15	A CRÉER	4
NADOR	VN016	15	A CRÉER	4

NADOR	VN017	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN018	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN019	15	A CRÉER	4
NADOR	VN020	15	A CRÉER	4
NADOR	VN021	30	EXISTANTE	2
NADOR	VN022	20	EXISTANTE	3
NADOR	VN023	20 - 30	EXISTANTE	3
NADOR	VN024	15	A CRÉER	4
NADOR	VN025	15	A CRÉER	4
NADOR	VN026	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN027	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN028	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN029	23-30	EXISTANTE	3
NADOR	VN030	30	EXISTANTE	4
NADOR	VN031	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN032	30	EXISTANTE	4
NADOR	VN033	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN034	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN035	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN036	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN037	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN038	20	EXISTANTE	2
NADOR	VN039	20	EXISTANTE	2
NADOR	VN040	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN041	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN042	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN043	15-20	EXISTANTE	4
NADOR	VN044	16	A CRÉER	4
NADOR	VN045	16	A CRÉER	4
NADOR	VN046	20	EXISTANTE PARTIELEMENT	4
NADOR	VN047	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN048	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN049	15-20	EXISTANTE	4
NADOR	VN050	22	EXISTANTE PARTIELEMENT	4
NADOR	VN051	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN052	15-20	A CRÉER	4
NADOR	VN053	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN054	12-15	EXISTANTE	4
NADOR	VN055	15	A CRÉER	4
NADOR	VN056	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN057	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN058	14	EXISTANTE	4
NADOR	VN059	10	EXISTANTE	4
NADOR	VN060	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN061	20	A CRÉER	3
NADOR	VN062	12-20	EXISTANTE PARTIELEMENT	4
NADOR	VN063	20	A CRÉER	4

NADOR	VN064	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN065	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN066	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN067	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN068	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN069	15-20	A CRÉER	4
NADOR	VN070	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN071	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN072	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN073	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN074	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN075	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN076	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN077	20	EXISTANTE	3
NADOR	VN078	10	EXISTANTE	4
NADOR	VN079	10	EXISTANTE	4
NADOR	VN080	20	EXISTANTE	3
NADOR	VN081	20	EXISTANTE	3
NADOR	VN082	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN083	15	A CRÉER	4
NADOR	VN084	15	EXISTANTE	4
NADOR	VN085	12	A CRÉER	4
NADOR	VN086	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN087	10	A CRÉER	4
NADOR	VN088	12	A CRÉER	4
NADOR	VN089	20	EXISTANTE	4
NADOR	VN090	10	EXISTANTE	4
NADOR	VN091	15	A CRÉER	4
NADOR	VN092	10	A CRÉER	4
NADOR	VN093	15	A CRÉER	4
NADOR	VN094	20	EXISTANTE	2
NADOR	VN095	20	A CRÉER	3
NADOR	VN096	20	EXISTANTE	2
NADOR	VN097	10	EXISTANTE	4
NADOR	VN098	10	EXISTANTE	4
NADOR	VN099	10	EXISTANTE	4
NADOR	VN100	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN101	20	EXISTANTE	2
NADOR	VN102	20-30-40-60	EXISTANTE A ELARGIR	1
NADOR	VN103	20	EXISTANTE	2
NADOR	VN104	20	EXISTANTE	3
NADOR	VN105	12	EXISTANTE	4
NADOR	VN106	20	A CRÉER	2
NADOR	VN107	30	EXISTANTE	2
NADOR	VN108	50	A CRÉER	2
NADOR	VN109	8-15-20	A CRÉER	4
NADOR	VN110	15	A CRÉER	4
NADOR	VN111	12-15	A CRÉER	4
NADOR	VN112	12	EXISTANTE	4

NADOR	VN113	10-12	A CRÉER	4
NADOR	VN114	8-10-12	A CRÉER	4
NADOR	VN115	8-10	A CRÉER	4
NADOR	VN116	10	A CRÉER	4
NADOR	VN117	15	A CRÉER	4
NADOR	VN118	40	EXISTANTE	1
NADOR	VN119	12-20	A CRÉER	4
NADOR	VN120	15	A CRÉER	4
NADOR	VN121	40	A CRÉER	2
NADOR	VN122	40	A CRÉER	2
BNI ANSAR	VB01	40	EXISTANTE	1
BNI ANSAR	VB02	60-30	EXISTANTE A ELARGIR	1
BNI ANSAR	VB03	60	A CRÉER	1
BNI ANSAR	VB04	40	EXISTANTE	1
BNI ANSAR	VB05	10	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB06	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB07	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB08	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB09	12	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB10	15	EXISTANTE	4
BNI ANSAR	VB11	15	EXISTANTE	4
BNI ANSAR	VB12	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB13	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB14	12	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB15	12	EXISTANTE	4
BNI ANSAR	VB16	12-15	EXISTANTE	4
BNI ANSAR	VB17	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB18	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB19	12	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB20	12	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB21	12	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB22	15	EXISTANTE	4
BNI ANSAR	VB23	12	EXISTANTE	4
BNI ANSAR	VB24	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB25	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB26	12	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB27	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB28	12	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB29	12	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB30	12	EXISTANTE	4
BNI ANSAR	VB31	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB32	20	EXISTANTE	4
BNI ANSAR	VB33	16-25	EXISTANTE	2
BNI ANSAR	VB34	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB35	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB36	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB37	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB38	20	A CRÉER	4

BNI ANSAR	VB39	30	EXISTANTE A ELARGIR	2
BNI ANSAR	VB40	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB41	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB42	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB43	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB44	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB45	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB46	10-20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB47	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB48	12-20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB49	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB50	20	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB51	15	A CRÉER	4
BNI ANSAR	VB52	8	A CRÉER	4

ANNEXE 4 : GLOSSAIRE

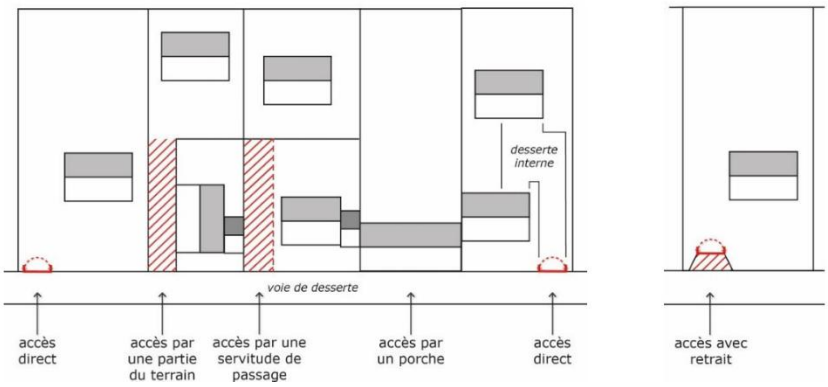
ABREVIATIONS :

Agence Marchica :	Agence d'aménagement et de mise en valeur du site de la lagune de Marchica.
PAS :	Plan d'Aménagement Spécial du site de la lagune de Marchica

DEFINITIONS :

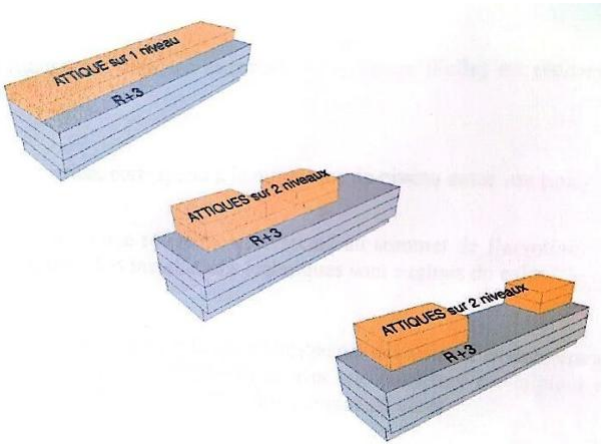
Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur la parcelle privative et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.



Alignement : L'alignement est la délimitation des voies et des espaces publics envisagée au droit des propriétés riveraines.

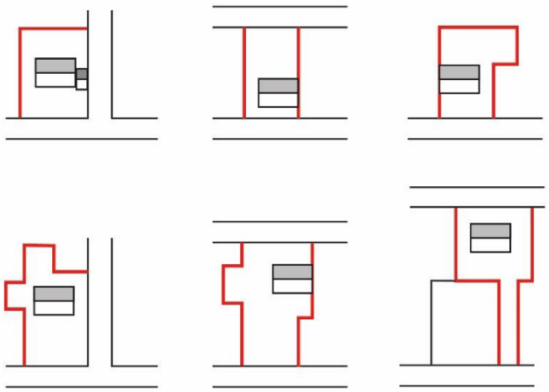
Attique : Il présente un élément bâti placé à un niveau supérieur d'un édifice en un ou deux niveaux sommitaux sur un pourcentage donné de la projection au sol du volume de base construit.



CUS ou Coefficient d'utilisation du sol : Le coefficient d'utilisation au sol est le rapport entre la surface au sol occupée par la construction et la surface de la parcelle privative. La projection au sol des encorbellements ne rentre pas dans la surface de l'emprise au sol. A ne pas confondre avec le COS, le coefficient d'occupation du sol qui est le rapport du volume de bâtiment à la surface de la parcelle privative.
CES ou Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est propre aux zones de projet, il constitue le rapport entre la surface occupée au sol par les constructions en dur et la surface totale de la zone de projet . La projection au sol des encorbellements ne rentre pas dans la surface de l'emprise au sol. A ne pas confondre avec le CUS, le coefficient d'utilisation du sol qui est propre aux parcelles privatives crée par lotissement.

COS ou Coefficient d'occupation des sols : Le Coefficient d'Occupation des sols est le rapport entre la somme cumulée de toutes les surfaces des planchers hors œuvres Brute divisée par la surface de la parcelle privative.
Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface (excluant les piscines, les marches d'accès aux rez-de-chaussée, les panneaux solaires au sol).
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
Constructions contiguës Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.
Co-visibilité : On parle de co-visibilité ou de « champ de visibilité » lorsqu'un édifice est au moins en partie visible depuis un autre ou en même temps que lui.
Démolition Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.
Emergence Volume bâti dont la hauteur, l'épannelage et l'emprise contrastent avec le corps du bâtiment principal édifié sur le lot objet de cette émergence.
Hauteur d'une construction : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale située au niveau du trottoir d'accès le plus bas de la construction. Les installations techniques sont également exclues du calcul de la hauteur. Pour une hauteur en tout point, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Pour une hauteur à l'égout du toit, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit.
Immeubles alignés : Il s'agit de constructions mitoyennes ou non qui sont alignées sur l'espace public.
Immeubles en libre orientation : La libre orientation d'une construction signifie qu'elle n'est soumise à aucune règle d'alignement sur l'espace public.
Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont représentées en rouge sur les schémas suivants :



Minimum parcellaire Minimum de superficie que doit avoir une parcelle de terrain obtenue après division, morcellement ou lotissement pour être constructible.
Parcelle : Unité foncière qui correspond à la surface minimale règlementaire ouvrant les droits à construire et sur laquelle s'appliquent le COS et le CUS. En aucun cas, la division ou le morcellement d'une unité foncière construite ou non ne peut entraîner de nouveaux droits à construire.
Pièces principales Pièces destinées au séjour, au sommeil et au travail et comprenant les chambres isolées.
Pièces de service Salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, dégagements et dépendances.

Projet intégré : Un projet intégré est une opération d'aménagement et de construction conçue comme un ensemble cohérent. L'environnement, les fonctions urbaines, les infrastructures, les services et les constructions sont planifiés et exécutés de manière globale et coordonnée. Il se distingue par rapport au projet de lotissement qui se limite à la viabilisation et la division d'un terrain en plusieurs lots constructibles.
Prospects : Par rapport aux voies et emprise publiques : en chaque point du périmètre d'une construction, le prospect est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point limitée à sa rencontre avec l'alignement opposé. Sur une même propriété : en chaque point du périmètre d'une construction, le prospect est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point limité à sa rencontre avec le périmètre opposé le plus proche ou des constructions sont ou peuvent être édifiées.
Recul : Le recul est un espace libre de toute construction, ménagé en bordure de voie ou du domaine public. Sa situation et sa profondeur résultent de dispositions prévues au règlement. Il se mesure à partir de l'alignement et doit être aménagé en espace à dominante végétale.
Rez-de-chaussée actifs : le rez-de-chaussée au moins est à vocation de commerces et / ou de services.
Saillie Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels, auvents, devantures de boutique, etc.
Servitude Une limite qui détermine un recul ou une surface par rapport à laquelle certaines restrictions de construction ou d'aménagement sont applicables telles que la servitude d'alignement, d'infrastructure. La servitude d'alignement ou paysager est un dispositif utilisé pour prescrire l'élargissement des voies.
Surface Hors œuvre Brute SHOB
La SHOB correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu extérieur des façades ;
Surface Hors œuvre Nette SHON
La SHON correspond à la surface de plancher hors œuvre après déduction :
- Des emprises des œuvres ;
- Des emprises des vides : cages d'escaliers, gaines d'aération, cage d'ascenseur, etc. ;
- Des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée ;
- Des planchers hors œuvres non aménageables et le cas échéant des combles.

Servitude : Une limite qui détermine un recul ou une surface par rapport à laquelle certaines restrictions de construction ou d'aménagement sont applicables telles que la servitude d'alignement, d'infrastructure, de cône de vision.
Tissu Continu :Un tissu est continu pour un ensemble d'îlots quand les constructions situées en bordure de voies publiques (bande de mitoyenneté) sont contigües, mitoyennes et alignées sur un ou plusieurs îlots urbains.
Tissu Discontinu :Un tissu est discontinu quand, pour un ensemble d'îlots, les constructions situées en bordure de voies publiques ne sont pas mitoyennes au sein d'un même îlot.
Villas Isolées :Une villa isolée est une maison individuelle non attenante entourée d'espace libre.
Villas Jumelées :Deux villas sont jumelées quand un de leurs murs est entièrement ou en partie mitoyen. Les deux unités réunies sont entourées d'espaces libres.
Villas en Bande :Un ensemble de villas sont en bande lorsqu'elles sont mitoyennes les unes aux autres.
Vis-à-Vis :La distance séparant les ouvertures en vis-à-vis.
Vue Directe :Distance libre à réserver au droit des baies pour assurer l'éclairement et l'aération des pièces principales.
La vue directe matérialise un plan horizontal, rectangulaire, perpendiculaire à la baie et situé à 1 m au-dessus du niveau du plancher.
Zonage : Règlement organisant la répartition d'un territoire en secteurs règlementaires et fixant pour chacun d'eux le type et les conditions de l'utilisation du sol.