



ROYAUME DU MAROC

Agence pour l'aménagement du site de la Lagune de Marchica

# Plan d'Aménagement Spécial du site de la lagune de Marchica

## Règlement d'Aménagement



**Agence pour l'aménagement  
du site de la Lagune de Marchica**

ROYAUME DU MAROC

Agence pour l'aménagement du site de la Lagune de Marchica

# Plan d'Aménagement Spécial du site de la lagune de Marchica

## Règlement d'Aménagement

## TABLE DES MATIERES

<b><u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u></b> .....	<b>PAGE 1</b>
ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES.....	<b>PAGE 1</b>
ARTICLE 2 : DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	<b>PAGE 4</b>
ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION.....	<b>PAGE 5</b>
ARTICLE 4 : OBJECTIFS.....	<b>PAGE 5</b>
ARTICLE 5 : SERVITUDES DIVERSES.....	<b>PAGE 7</b>
ARTICLE 6 : EVALUATION DU P.A.S.....	<b>PAGE 8</b>
ARTICLE 7 : MODIFICATIONS PARTICULIERES.....	<b>PAGE 8</b>
ARTICLE 8 : MESURES TRANSITOIRES.....	<b>PAGE 10</b>
<b><u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS</u></b> .....	<b>PAGE 11</b>
ARTICLE 9 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT.....	<b>PAGE 11</b>
ARTICLE 10 : ESPACES PUBLICS.....	<b>PAGE 13</b>
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.A.S</u></b> .....	<b>PAGE 14</b>
ARTICLE 11 : DESSERTÉ DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT.....	<b>PAGE 14</b>
ARTICLE 12 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	<b>PAGE 15</b>
ARTICLE 13 : EFFICACITE ENERGETIQUE.....	<b>PAGE 16</b>
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS.....	<b>PAGE 17</b>
ARTICLE 15 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT.....	<b>PAGE 17</b>
ARTICLE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL.....	<b>PAGE 18</b>
ARTICLE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION.....	<b>PAGE 19</b>
ARTICLE 18 : AXES COMMERCIAUX.....	<b>PAGE 19</b>
ARTICLE 19 : ESPACES PLANTES.....	<b>PAGE 19</b>
ARTICLE 20 : EQUIPEMENTS PUBLICS.....	<b>PAGE 19</b>
<b><u>TITRE IV : DIVISION DU TERRITOIRE</u></b> .....	<b>PAGE 20</b>
ARTICLE 21 : ZONES URBAINES.....	<b>PAGE 20</b>
ARTICLE 22 : LES SECTEURS D'AMENAGEMENT.....	<b>PAGE 22</b>
ARTICLE 23 : LES ZONES DE PROJETS INTEGRES.....	<b>PAGE 24</b>
ARTICLE 24 : PERIMETRES SPECIFIQUES.....	<b>PAGE 26</b>
<b><u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b> .....	<b>PAGE 28</b>
ARTICLE 25 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE BASSE.....	<b>PAGE 28</b>
ARTICLE 26 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE MOYENNE.....	<b>PAGE 30</b>
ARTICLE 27 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE HAUTE.....	<b>PAGE 32</b>
<b><u>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS INTEGRES</u></b> .....	<b>PAGE 34</b>
ARTICLE 28 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS (ZP).....	<b>PAGE 34</b>
ARTICLE 29 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS PAYSAGERS (ZPP).....	<b>PAGE 35</b>
ARTICLE 30 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS DE RESTRUCTURATION (ZPR).....	<b>PAGE 42</b>
<b><u>TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'AMENAGEMENT</u></b> .....	<b>PAGE 43</b>
ARTICLE 31 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'AMENAGEMENT NEGOCIE.....	<b>PAGE 43</b>
ARTICLE 32 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENT A CARACTERE PUBLIC (SEP).....	<b>PAGE 46</b>
ARTICLE 33 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE COMMERCE ET SERVICES (SCS).....	<b>PAGE 47</b>
<b><u>TITRE VIII : NOMENCLATURE DES VOIRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS</u></b> .....	<b>PAGE 48</b>
<b>ANNEXES :</b> .....	<b>PAGE 61</b>
ANNEXE 1 : LIMITE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR DU SITE DE LA LAGUNE DE MARCHICA, CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI N°25.10.....	<b>PAGE 62</b>
ANNEXE 2 : COORDONNEES DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR DU SITE DE LA LAGUNE DE MARCHICA.....	<b>PAGE 63</b>
ANNEXE 3 : LEGENDES DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	<b>PAGE 74</b>
ANNEXE 4 : GRILLE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES.....	<b>PAGE 75</b>

## 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 pièces graphiques ci-annexées. L'ensemble, composé du règlement et du document graphique, 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 le Dahir n°1-10-144 du 3 chaabane 1431 (16 juillet 2010) ainsi que du 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 :

- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée;
- Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles;
- Loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité, promulguée par le dahir n° 1- 80 – 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 19-05 promulguée par le dahir n° 1-06-102 du 18joudada I 1427 (15 juin 2006);
- Décret n° 2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22-80 précitée;
- Circulaire conjointe (intérieur – Habitat) n° 118 – 17799 du 1<sup>er</sup> novembre 2006 concernant les projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellements et de constructions à réaliser à proximité des palais et demeures royaux.
- 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 29-04 promulguée par le dahir n° 1-07-56 du 23 mars 2007;

- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 Rejeb 1402 (6 mai 1982);
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003);
- Loi n°10-95 sur l'eau , promulguée par le dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°19-98 , promulguée par le dahir n°1-99-174 du 16 rabii I 1420 (30 juin 199) ;
- Dahir du 20 hijja 1335 (10 octobre 1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts;
- Dahir du 7 chaabane 1332 (1er juillet 1914) sur le domaine public;
- loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n°1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis , promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- Décret n° 2-02-177 du 9 hijja 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 ;
- La loi 12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n°2-04-564 du 5 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°2-04-563 du 5 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 ;
- La loi n° 22-07 relative aux aires protégées ;
- La loi 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par le dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- 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° 2-09-631 du 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 ;
- La loi 28-00 relative à la gestion des déchets solides et à leur élimination, promulguée par le dahir n° 1-06-153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006);
- 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) ;

- La loi 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1<sup>er</sup> rabii II 1423 (13 juin 2002) ;
- Décret n° 2-02-640 du 2 chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- La loi 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n°1-08-60 du 17 joumada I 1429 (23 mai 2008) ;
- Décret n° 2-08-680 du 3 joumada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi N)61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- La loi 65-99 relative au code du travail, promulguée par le dahir n°1-03-194 du 14reheb 1424 (11 septembre 2003) ;
- La loi 78-00 relative à la charte communale , promulguée par le dahir n°1-02-297 du 25 reheb 1423 (3 octobre 2002) telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°01-03, promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003) et par la loi n° 17-08 , promulguée par le dahir n° 1-08-153 du 22 safar 1430 (18 février 2009) ;
- La loi 54-05 relative à la gestion déléguée des services publics, promulguée par le dahir n° 1-06-15 du moharrem 1427 (14 février 2006) ;
- Décret n° 2-05-1326 relatif au domaine public ;
- Dahir de 1914 relatif au domaine public ;
- 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° 2-00-474 du 17 chaabane 1421 (14 novembre 2000) fixant la procédure de reconnaissance de droits acquis sur le domaine public hydraulique ;
- Décret n° 2-04-553 du 13 hija 1425 (24 janvier 2005) relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines ;
- Décret n° 2-97-487 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.

- Dahir portant loi n° 1-73-255 du 27 chaoual 1393 (23 novembre 1973) formant règlement sur la pêche maritime et le 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.
- Arrêté du Ministère de la pêche maritime n°1643-10 du 11 jourmada II 1431 (26 mai 2010) relatif à la demande d'autorisation de création et d'exploitation d'établissement de pêche maritime et fixant le modèle de convention de concession y afférent.
- Dahir n°1-69-45 du 4 hijja 1388 (21 février 1969) portant création de l'Office National des Pêches tel qu'il a été modifié et complété par le dahir n°1-96-99 du 12 rabii I 1417 (29 juillet 1996) fixant les missions de l'ONP.
- Dahir n° 1-69-25 du 10 jourmada I 1389 ( 25 juillet 1969 ) formant code des investissements agricoles.
- Dahir n° 1-62-105 du 27 moharrem 1382 ( 30 juin 1962 ) relatif au remembrement rural.
- Dahir n° 1-69-30 du 10 jourmada I 1389 ( 25 juillet 1969 ) relatif aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation.
- Dahir n° 1-95-152 du 13 rabii I 1416 ( 11 août 1995 ) portant promulgation de la 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.

## **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 composé de huit titres et cinq 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 : Nomenclature de la voirie et équipements publics

### **Annexes :**

- Annexe 1 : La limite de la zone d'aménagement et de la mise en valeur du site de la lagune de Marchica, conformément aux dispositions de la loi n°25.10 ;
- Annexe 2 : 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 3 : La légende des documents graphiques ;
- Annexe 4 : Les grilles d'équipements et de services.

**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 et composé de :

- 11 Planches au 1/5 000<sup>ème</sup>
- 2 Planches d'ensemble au 1/15 000<sup>ème</sup>

- 1 Plan d'assemblage au 1/ 30 000<sup>ème</sup>

**DOCUMENT 3 :** Le plan des diverses portions du domaine public de l'Etat et des Collectivités Locales:

- 2 Planches au 1/20 000<sup>ème</sup>.

### **ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement 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.

Les dispositions du règlement s'appliquent aux opérations d'aménagement, morcellements et constructions nouvelles, 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 de ces ouvrages et tout ou partie de leur espace extérieur ;
- c) Travaux modifiant la configuration existante du sol.

Conformément à l'article 22 de la loi précitée, 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.

### **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 de l'aire qu'il couvre. Pour ce faire, il consacre une souplesse maîtrisée en faveur des projets d'investissement et de développement, notamment, en termes de constructibilité (COS et CUS), de hauteurs, de mutualisation des équipements et de rationalisation des infrastructures.

Le PAS se veut également un document favorisant l'évolution et la mutation progressive des tissus existants en espaces qualitatifs, et ce, dans le respect des droits acquis et la concertation avec les ayants-droits et les riverains.

Ce renouvellement urbain sera porté, dans le cadre de la mise en œuvre du PAS à travers, notamment, l'octroi de nouveaux droits de construire, permettant d'attirer des projets d'investissement dans les tissus existants.

Les objectifs du P.A.S se présentent comme suit :

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

- Recalibrer les oueds et cours d'eau et assurer leur écoulement naturel vers la lagune en vue de maîtriser les risques d'inondations;
- Dépolluer la lagune et ses alentours ;
- Protéger le milieu lagunaire des rejets des eaux usées ;
- Préserver de manière durable les zones humides autour de la lagune ;
- 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 :**

- 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...).

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

- S'intégrer dans les plans sectoriels nationaux ;
- Développer les alentours de la lagune dans le cadre d'une vision globale cohérente ;
- Programmer de manière harmonieuse et évolutive l'ensemble des composantes du projet ;
- Utiliser les espaces à urbaniser de manière rationnelle ;
- Encadrer le développement des noyaux ruraux périphériques en limitant l'étalement urbain.

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

- Respecter les droits acquis
- Placer le développement humain au centre des préoccupations des opérations d'aménagement ;
- Protéger le citoyen contre les risques naturels ;
- Réorganiser l'espace urbain dans le respect de la culture locale et des aspirations du citoyen ;
- Favoriser la concertation, le partenariat et la recherche de méthodes innovantes pour une mobilisation foncière plus fluide en faveur des projets de développement ;
- Prendre en considération les enjeux environnementaux, notamment ceux relatifs à l'efficacité énergétique des constructions.

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

- 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 ;
- 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 la planification et de maîtrise d'ouvrage urbaine :**

- Mettre en place un système réglementaire permettant une souplesse d'application des dispositions du P.A.S ;
- Promouvoir un urbanisme concerté mis en œuvre dans un cadre contractuel ;
- Favoriser un urbanisme participatif permettant au citoyen de prendre l'initiative en matière de développement urbain ;
- 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 portés par des aménageurs-développeurs intégrés.

## **ARTICLE 5 : SERVITUDES DIVERSES**

Les emprises nécessaires aux cimetières, 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 : les 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 passages des lignes électriques :**

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 ;
- **6m** 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.

**5.4 : Servitude liée au domaine public maritime :**

Le domaine public maritime demeure protégé de toute urbanisation en matériaux conventionnels (béton, maçonnerie...). Seules, des constructions en matériaux légers, réalisées dans le cadre de projets intégrés, peuvent être autorisées sous conditions particulières de préservation du site et de 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.

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. 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 : 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 sont d'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.

**ARTICLE 6 : EVALUATION DU P.A.S**

Pendant la durée de validité de la déclaration d'utilité publique, le présent PAS peut faire 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.

Ces évaluations peuvent 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. conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi 25.10.

**ARTICLE 7 : MODIFICATIONS PARTICULIERES**

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

### **7.1 : 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'elle 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.

### **7.2 : Conditions d'octroi des « modifications particulières »**

Les modifications particulières sont recevables uniquement pour les projets associant équipements d'infrastructures et constructions.

Les dossiers de « modification particulière » 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 souhaité. 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 l'apport de la seconde variante. 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 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.

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.

L'Agence est le seul organisme habilité à recevoir et valider toute demande de « modifications particulières ».

### **7.3 : Cas où aucune modification particulière ne doit être opérée :**

Les modifications particulières ne peuvent être opérées si elles sont contraires aux objectifs du Plan d'Aménagement Spécial énumérés à l'article 4 et en particulier aux dispositions relatives à la protection de la lagune, du paysage et de la sauvegarde du patrimoine architectural.

Les demandes de modifications particulières ne peuvent également être acceptées si elles portent atteinte aux droits des tiers ou si elles ne répondent pas, le cas échéant, aux conditions préalables d'urbanisation, conformément à la législation en vigueur.

### **ARTICLE 8 : MESURES TRANSITOIRES**

A l'occasion de la demande de toute autorisation de construire dans un lotissement autorisé avant la publication de la loi 25-10, les dispositions du cahier de charges dudit lotissement demeureront applicables même s'elles ne sont pas conformes au présent règlement.

Tous les plans de lotissements autorisés dont les cahiers de charges comportent la mention « Ne Varietur » à une date antérieure à la publication de la loi 25-10, resteront valables et continueront à produire leurs effets, notamment, en termes d'équipements, d'espaces verts et d'espaces publics prévus.

Les parcelles de terrain constituées à date certaine avant la publication de la loi 25-10 dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis, devront faire l'objet de recherches techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité éventuelle.

D'une manière générale, une attention particulière sera accordée au maintien des droits à bâtir acquis sur les parcelles avant la publication de la loi 25-10 ; droits entendus en terme de surface de planchers constructibles.

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 éventuel d'un plan modificatif. Ce dernier ne pourra entrer en vigueur qu'après son approbation par les autorités compétentes.

Les autorisations de construire délivrées avant la publication de la loi 25-10 resteront valables jusqu'à l'expiration de leur date de validité.

Les bâtiments existants dans des zones non constructibles ne pourront subir aucune surélévation ou modification, à l'exception des menus travaux tels que la reprise de l'étanchéité ou le ravalement de façade. La consolidation des bâtiments ne pourra, quant à elle, être entreprise que dans des cas d'extrême urgence.

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

### **ARTICLE 9 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT**

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

- VNX, pour les voies situées à Nador,
- VBX, pour les voies situées à Béni Ansar,
- VBoX, pour les voies situées à Bouareg,
- VAX, pour les voies situées à Kariat Arkmane.

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,
- La mention : existante, projetée ou à modifier.

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.

#### **9.1 : Voirie**

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

Les voies principales de niveaux 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. 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 40 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 12m d'emprise et unilatéral pour les voies dont l'emprise est inférieure ou égale à 12m.

Trottoirs : largeur minimum 4m.  
 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 7 m.

Trottoirs : largeur minimum 2,5m.  
 Plantations : arbres en alignement.

**9.2 : Carrefours**

Les localisations de principe des carrefours majeurs à créer, sont portées à titre indicatif sur le P.A.S. Ils feront l'objet de plans détaillés les intégrant au paysage urbain et feront l'objet d'autorisation de travaux avant réalisation.

**9.3 : Pistes cyclables**

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

**9.4 : Parcs de stationnement publics**

Les parcs de stationnement seront plantés d'au minimum 1 arbre à haute tige pour 3 places de parking.

Pour les parcs de stationnement publics en volume (parkings silo), les constructions respecteront les dispositions des secteurs dans lesquels ils se trouvent.

## **ARTICLE 10 : ESPACES PUBLICS**

### **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 4 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 EMX. Ce sont des espaces libres de toute construction, à l'exception de petits édicules, d'une hauteur inférieure à 4m, indispensables pour leur entretien, de structures légères en rapport avec l'usage du lieu (restauration, commerces...). 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.

## **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 :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les parcelles recevant des groupes d'habitations sont considérées comme une seule unité dont il faut assurer l'accès par une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies d'accès doivent être compatibles avec l'importance de la destination des constructions projetées et permettre – notamment – l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie, les véhicules d'urgence et ceux de ramassage des ordures et d'entretien des lieux.

#### **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 de réalisation de projets.

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.

Les parkings en sous-sol ou en silo respecteront les dispositions relatives à la sécurité et à l'accessibilité. Les rampes d'accès ne devront, en aucun cas, empiéter sur le domaine public.

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

- Habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHO (surface hors œuvre) avec l'octroi d'un minimum d'une place par logement
- Bureau : une place minimum pour 80m<sup>2</sup> de SHO
- Industrie : une place minimum pour 120 m<sup>2</sup> de SHO
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHO
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

Pour les lotissements d'habitat, si les besoins en places de stationnement ne peuvent être satisfaits à l'intérieur des parcelles privatives, des aires de stationnement devront être prévues en dehors des emprises des voies et être réparties sur l'ensemble du lotissement.

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

Dans le cas d'usages alternés des aires de stationnement, une mutualisation des places de parkings pourra être acceptée sur la base d'études détaillées dûment justifiées.

#### **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.

Les hôtels de plus de 100 chambres devront prévoir, sur le terrain, une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Si le terrain n'offre pas d'alternative, cette aire pourra, également, être utilisée comme aire de livraison.

### **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, 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, 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 industrielles, 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 : Plantations**

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. 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.

## **12.3 : Clôtures**

Les clôtures implantées sur les limites des parcelles à l'alignement sont constituées d'un mur ouvragé, d'une hauteur maximale de 1,20 m en matériaux identiques à ceux employés pour les bâtiments situés à proximité. Le mur est surmonté d'une grille accompagnée d'une haie vive d'essences régionales appropriées, adaptées à l'environnement. Les portails d'accès seront réalisés dans le même matériau et dans le même dessin que la grille.

## **12.4 : Intégration des constructions les unes par rapport aux autres**

Pour toute demande d'autorisation de construire, un montage photographique peut être exigé pour mettre en exergue l'intégration de la construction future dans son contexte bâti : 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.

## **12.5 : 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 en conformité avec l'article 28 de loi 25.10 relative à l'aménagement et à la mise en valeur du site de lagune de Marchica 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**

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).

L'efficacité énergétique des nouvelles constructions passe également par une valorisation optimisée des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, biomasse).

## **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 à ceux prévus par le P.A.S; prenant comme référence la grille normative des équipements annexée au présent règlement. Ces équipements doivent être indiqués dans le phasage de réalisation comme étant prioritaires.
- Préserver - au minimum - 5% 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 9.1 du présent règlement. Ces espaces doivent respecter les dispositions de la charte paysagère.
- Prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée.
- Prévoir une emprise minimale de 12 m pour les voies carrossables. Cette disposition ne concerne pas les voies privées et les voies internes aux groupes d'habitations.
- Respecter les normes de sécurité et de protection de l'environnement.
- Respecter les normes techniques adoptées 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.
- Prévoir au cas où le lotissement concernerait plusieurs propriétaires désirant réaliser un projet commun, un contrat explicitant le mode de répartition des charges ainsi que les compensations et échanges éventuels entre propriétaires.

## **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, toutes les zones urbaines, secteurs d'aménagement et périmètres spécifiques du P.A.S restent - dans un cadre de mixité sociale - ouverts pour recevoir ce type de projets lorsque ces derniers sont constructibles.

Ces projets doivent obligatoirement respecter la grille normative des équipements figurant en annexe du présent règlement. 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 opérations de restructuration désignées dans le document graphique par une légende appropriée (ZPR), tout tissu existant présentant des carences en matière d'organisation spatiale, de qualité architecturale, de traitement des espaces publics ou d'équipements, peut faire l'objet d'un projet spécifique de restructuration.

Toutes les zones urbaines, secteurs d'aménagement et zones de projet intégrés qui comportent des tissus sous organisés restent ouverts à ce type d'opérations.

La délimitation éventuelle de nouvelles aires à couvrir par des opérations de restructuration se fait à l'initiative de l'Agence pour l'Aménagement du site de la lagune de Marchica ou à la demande des communes ou des associations de quartiers, s'il y a lieu.

Les opérations 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 les services publics, les communes, les associations de quartiers ou les bénéficiaires.

Pour ce faire, une étude opérationnelle doit être élaborée. Elle devra comporter les éléments suivants :

- Le levé topographique détaillé des espaces publics permettant leur inscription en tant que domaine public ;
- Les règles relatives à la construction, à l'urbanisme, à la qualité architecturale 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 projet de restructuration, une fois approuvé 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 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 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.

## **ARTICLE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AXES D'ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL ET AU TRAITEMENT SPECIFIQUE DES FRANGES URBAINES**

Il s'agit d'axes désignés par une légende appropriée sur le P.A.S pour lesquels la composition doit obéir aux prescriptions d'une charte architecturale présentant les types d'ouvertures, matériaux, encorbellement, 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 harmonieuse 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.

## **ARTICLE 19 : ESPACES PLANTES :**

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 m<sup>2</sup> de plancher. Ces plantations constituent une continuité de la Grande Couronne Verte de la Marchica.

## **ARTICLE 20 : EQUIPEMENTS PUBLICS :**

Pour répondre aux besoins de la population en matière d'équipements, le P.A.S réserve :

- Des secteurs d'équipement à caractère public (SEP) à l'échelle des quartiers et de l'agglomération.
- Des équipements publics faisant l'objet du tableau récapitulatif de nomenclature annexé au présent règlement.

En complément à ces deux catégories, tout lotissement ou groupe d'habitations ou projet de restructuration doit prévoir des équipements publics ou à caractère public répondant aux besoins de ses futurs usagers. Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser les équipements reste possible notamment, à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un lotissement ou un groupe d'habitations ou d'une demande de modifications particulières.

Les équipements publics auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect (H=L). Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction, à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

## **TITRE IV : 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,
- Les secteurs d'aménagement,
- Les zones de projets intégrés,
- Les périmètres spécifiques.

### **ARTICLE 21 : 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).

#### **21.1 : La ville basse (VB)**

Il s'agit d'un secteur urbain peu dense caractérisé par une faible hauteur des constructions. Il est divisé en trois sous-secteurs :

- **VB1. Ville du parc :** Il s'agit d'un sous-secteur urbain à dominante résidentielle accueillant de l'habitat permanent sous forme :
  - De constructions isolées sur de grandes parcelles abritant des logements individuels (villas isolées)
  - Ou
  - Des ensembles résidentiels dans des cités communautaires abritant des logements individuels ou semi-collectifs.
- **VB2. Cité jardin :** Il s'agit d'un sous secteur urbain à dominante résidentielle accueillant de l'habitat sous forme :
  - De villas jumelées sur des parcelles de taille moyennes,
  - Ou
  - Des ensembles résidentiels dans des cités communautaires abritant de l'habitat semi-collectif.
- **VB3. Ville méditerranéenne :** Il s'agit d'un sous secteur urbain à dominante résidentielle accueillant de l'habitat sous forme :
  - De bâtiments continus obéissant à des règles de composition urbaine avec recul par rapport à la voie publique,
  - Ou
  - De cités communautaires abritant des immeubles sur jardins.

## **21.2 : La ville moyenne (VM)**

Il s'agit d'un secteur urbain assez dense caractérisé par une hauteur moyenne des constructions. Il est divisé en trois sous-secteurs :

- **VM1. Cœur de ville** : Il s'agit d'un sous secteur urbain pouvant accueillir une mixité de fonctions : habitat, commerce, hôtellerie et autres activités non génératrices de nuisances. Il peut être développé sous forme :
  - De lots construits,
  - Ou
  - De complexes résidentiels et tertiaires.
  
- **VM2. Ville patrimoine** : Il s'agit d'un sous secteur urbanisé constituant un patrimoine bâti de la ville dont le développement doit refléter les objectifs de réhabilitation et respecter le cachet architectural et la mémoire des lieux. Il peut être développé sous forme :
  - Des lots construits en respectant le minimum parcellaire requis,
  - Ou
  - D'îlots à 4 façades valorisés dans le cadre d'un projet intégré.
  
- **VM3. Ville en mutation** : Il s'agit d'un sous-secteur déjà urbanisé, en partie ou en totalité ou comportant des possibilités d'extension des tissus existants. Certaines parties de ce secteur nécessitent une intervention des pouvoirs publics et une contribution des habitants pour une mise à niveau progressive des espaces publics afin de déclencher un processus de renouvellement et d'embellissement des constructions existantes et de permettre un développement harmonieux des constructions nouvelles.  
L'intervention des pouvoirs publics peut être pratiquée dans le cadre de partenariats impliquant la participation de la population concernée. Cette intervention peut se faire sous forme d'études spécifiques, de maîtrise d'œuvre sociale, d'encadrement d'initiatives des amicales de quartiers et/ou de réalisation directe de certains travaux d'infrastructures, de traitement d'espaces publics ou d'introduction d'équipements socio-collectifs.

Ce sous secteur peut être développé sous forme :

- De lots construits selon des conditions d'alignement et de localisation précises,
- Ou
- De fronts bâtis sur parcelles situées sur de grandes voies.

L'octroi des autorisations de construire se référera aux dispositions de l'article 23 du présent règlement ; toutefois, les parcelles constituées devant faire l'objet d'un permis de construire doivent répondre 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 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.

**21.3 : La ville haute (VH)**

Il s'agit d'un secteur urbain dense caractérisé par une grande hauteur des constructions et une mixité fonctionnelle horizontale et verticale. Il peut être développé sous forme :

- De lots construits,
- De complexes résidentiels et tertiaires sur de grandes parcelles dégageant des espaces semi-publics aménagés.

**ARTICLE 22 : LES SECTEURS D'AMENAGEMENT :**

Il s'agit de secteurs délimités par le document graphique comme étant des secteurs dont la mobilisation est assujettie à des conditions préalables garantissant un aménagement harmonieux, ou préservant le site pour une urbanisation future.

Les secteurs d'aménagement comprennent cinq catégories :

**22.1 : Secteur d'Aménagement Négocié (SAN) :**

Il s'agit d'un secteur dont l'aménagement, le développement et la gestion ont une portée stratégique pour le renouvellement urbain et le rayonnement du site de la lagune de Marchica. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure particulière dont l'objectif est de réaliser un projet d'excellence sollicitant la participation de tous les propriétaires concernés.

Pour ce faire, un plan opérationnel, élaboré dans un cadre participatif, fera l'objet d'une autorisation de lotir conformément à la loi 25.10 relative à l'Aménagement du site de la lagune de Marchica.

Le plan opérationnel de chaque SAN doit comporter en plus des documents prévus par les textes en vigueur, les dossiers suivants :

- Un dossier exprimant, de manière explicite, la conception technique, urbanistique et architecturale du projet et indiquant le mode de développement adopté. Celui-ci doit privilégier autant que possible le principe des cités communautaires pour les programmes résidentiels ;
- Un dossier spécifique à la conception détaillée des espaces publics et du mobilier urbain ;
- Un dossier foncier et juridique ;
- Un dossier économique et financier ;

Ce plan opérationnel sera mis en œuvre, selon la spécificité de chaque SAN, de manière à réaliser tout ou partie des actions suivantes :

- L'aménagement foncier permettant la réalisation du projet opérationnel ;
- La réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au développement du projet opérationnel ;
- La mise en place d'un pacte de bonne gestion des espaces publics ;
- L'exécution des prescriptions architecturales garantissant la qualité du cadre bâti du projet opérationnel,
- Le développement, dans le cadre d'un partenariat avec l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica, de tout ou partie du projet opérationnel.

Tout en s'intégrant à la vision globale exprimée par ledit plan opérationnel, la mise en œuvre du SAN peut être réalisée par tranches maîtrisées et coordonnées de manière à atteindre les objectifs assignés à chaque SAN.

**22.2 : Secteur d'Aménagement Différé (SAD) :**

Il s'agit de secteurs dont l'urbanisation n'est pas à déclencher dans l'immédiat. Ils obéissent à des règles de périodicité dictées notamment par l'évolution des besoins en extension du tissu urbain.

L'urbanisation de ce secteur ne pourra être entamée qu'après élaboration d'un plan d'aménagement sectoriel couvrant la totalité du secteur concerné et indiquant les nouvelles règles d'utilisation du sol. L'élaboration de ce plan d'aménagement sectoriel pourra être envisagée lors des évaluations périodiques du P.A.S. telles qu'annoncées à l'article 6.

Ce secteur pourra également être ouvert à l'initiative des propriétaires pour réaliser un projet d'excellence en terme de développement durable. Ces derniers devront répondre aux attentes de l'agglomération en matières d'emploi, de développement économique, de création d'équipements et de mise en valeur du site.

Pour ce faire, un plan opérationnel peut être présenté par les requérants. Celui-ci doit comporter les documents suivants :

- Un dossier exprimant, de manière explicite, la conception technique, urbanistique et architecturale du projet.
- Un dossier spécifique à la conception détaillée des espaces publics et du mobilier urbain.
- Un dossier juridique et foncier
- Un dossier économique et social explicitant les engagements des pétitionnaires en termes de retombées socio-économiques.

Le plan opérationnel, dûment validé par l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica, sera intégré – dans le cadre d'une vision d'ensemble – au plan d'aménagement sectoriel du SAD.

Pour une ouverture maîtrisée d'un SAD à l'urbanisation, l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica peut mettre en place un système contractuel adéquat permettant de garantir la mise en œuvre du projet de manière participative.

**22.3 : Secteur de Réserve Stratégique(SRS):**

Il s'agit d'un secteur constituant des réserves foncières à préserver pour l'avenir. Il est soumis à des restrictions en matière de morcellement, de construction et de préservation de sites. Ce secteur est placé sous surveillance foncière en raison des besoins futurs qu'il sera appelé à couvrir, complétant ainsi le projet global d'aménagement et de mise en valeur du site de la Marchica.

Sa mobilisation est conditionnée par l'élaboration d'un plan d'aménagement sectoriel spécifique.

**22.4 : Secteur d'Équipement 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.

Les équipements à y édifier sont de nature diverses 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 20% de leurs surfaces respectives, des constructions à usage de commerces, de services et de résidences.

Leur urbanisation sera réalisée de manière progressive dans le cadre d'un plan de masse global élaboré par l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica et selon les besoins exprimés par les services de l'Etat, les collectivités locales, le tissu associatif, ou le secteur privé professionnel. Chaque SEP dispose d'une programmation prioritaire indiquée à l'article 32 du présent règlement.

### **22.5 : Les Secteurs de Commerce et de Service (SCS) :**

Il s'agit d'un secteur réservé aux activités tertiaires au commerce et au service. 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 programmes de logement, les industries polluantes ainsi que l'ouverture de carrières.

### **ARTICLE 23 : LES ZONES DE PROJETS INTEGRES :**

Il s'agit de zones devant recevoir des projets intégrés avec un programme préétabli. Ces derniers doivent être portés par un opérateur unique ou coordonnés par l'Agence pour l'Aménagement du site de la lagune de Marchica.

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

#### **23.1 : Les Zones de Projets (ZP) :**

Ce sont des zones de projets de développement urbain garantissant une qualité architecturale et environnementale et permettant une mixité d'usages, tenant compte des fonctions particulières dévolues au site et des objectifs arrêtés pour son aménagement. Chaque zone de projet doit faire l'objet d'un plan opérationnel à réaliser 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.

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 d'installations légères et temporaires qui ne peuvent entraver la réalisation du projet au moment de sa mise en œuvre.

#### **23.2 : Les Zones de Projets Paysagers (ZPP) :**

Les zones de projets paysagers sont des projets à prédominance paysagère et environnementale avec possibilités de construction et une fonction dominante liée aux loisirs, à la récréation, au tourisme, au sport et aux services. Grâce aux actions de reconstitution du paysage lagunaire, agricole et forestier et le traitement des zones humides aux abords de la lagune, l'ensemble des zones de projets paysagers constitueront 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 trois catégories de ZPP :

- **a. Les zones de projet paysager à caractère public :**  
Il s'agit d'espaces publics majeurs sur lesquels des travaux de reconstitution du paysage lagunaire ou de requalification du paysage urbain sont prévus. Ces zones sont libres de toute construction, à l'exception des édifices indispensables à leur entretien et des structures légères en rapport avec l'usage du lieu (restauration, commerce...). Elles sont soumises à l'accord préalable de l'Agence pour l'aménagement du site de la lagune de Marchica.
- **b. Les zones de projets paysagers de transition entre ville et nature :**  
Il s'agit de zones pouvant recevoir une composante construite limitée sous réserve de conformité avec les objectifs du PAS énoncés à l'article 4 et les règles de constructibilité objet de l'article 26 du présent règlement. Ces zones ne peuvent recevoir que :
  - Des constructions isolées sur un parcellaire minimal ;  
Ou
  - Des groupes d'habitations sous forme de cités et ce, conformément à la loi 25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, notamment ses articles 56 et 57.
- **c. Les zones de projets paysagers intégrés :**  
Dans ces zones, le paysage existant doit être mis en valeur par des actions visant le développement de la biodiversité et favorisant sa pérennité. Chaque zone de projet paysager intégré doit faire l'objet d'un plan opérationnel à réaliser sur la totalité de la ZPP par un opérateur unique et selon un échéancier défini et un montage opérationnel associant mise en valeur du site, infrastructures, aménagements, plantations, constructions 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.

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

### **23.3 : Les Zones de Projets de Restructuration (ZPR) :**

Il s'agit de zones délimitées par le document graphique par une légende appropriée. Ces zones dont le tissu urbain nécessite une réorganisation feront l'objet d'un plan dit « de restructuration et de mise à niveau » à établir conformément à l'article 38 de la loi n° 25-10.

Le plan de restructuration et de mise à niveau comportera, notamment, les éléments suivants :

- Le levé topographique détaillé relatant l'état des lieux ; en particulier les espaces publics devant faire l'objet d'inscription en tant que domaine public.
- Les règles relatives à la construction, à l'urbanisme, à la qualité architecturale 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 et de mise à niveau, une fois approuvé 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 ZPR et leurs conditions de constructibilité sont définies à l'Article 27 du présent règlement.

## **ARTICLE 24 : 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 cinq catégories :

### **24.1 : Périmètre de protection du patrimoine naturel (PPN) :**

Ce sont des aires indiquées sur le document graphique par une légende appropriée placée au rang de patrimoine naturel à sauvegarder et 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 réaliser des actions, dûment constatées, de préservation ou de reconstitution du site, des constructions obéissant aux règles suivantes sont tolérées :

- 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 : 10 m.

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

### **24.2 : 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,
- CUS maximal : 0,02,
- COS maximal : 0,02,
- Hauteur maximale : R+1,
- Reculs par rapport à la voie publique et aux riverains : 20 m.

### **24.3 : Périmètre des Hameaux (HM) :**

Il s'agit de périmètres contenant de l'habitat rural pour les occupants du site. Ces périmètres sont soit délimités sur le document graphique, soit à identifier selon les opportunités de création, de réhabilitation ou d'extension au bénéfice des habitants locaux. Ils sont destinés également à 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 ou à délimiter 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.

Ce plan comportera également un pacte de bonne gestion des espaces publics et des équipements communautaires.

Le plan opérationnel une fois élaboré, doit faire l'objet de l'approbation de l'Agence pour l'Aménagement du site de la lagune de Marchica, et sera diffusé auprès de tous les services concernés.

L'identification de sites éventuels et le montage de projets de hameaux peuvent être effectués en partenariat avec les associations locales, les propriétaires concernés ou la commune.

Le P.A.S distingue deux catégories des Hameaux :

- **HM1. Les hameaux agricoles** : ils correspondent à des petits centres réaménagés ou créés afin de protéger le périmètre irrigué pour accueillir une population liée à l'activité agricole de ce périmètre. Toutes les autorisations concernant ces espaces devront se faire en concertation avec les instances en charge du périmètre irrigué.
- **HM2. Les hameaux ruraux** : ils correspondent à des villages ruraux ou de pêcheurs, à valoriser sur un territoire non urbanisé.

#### **24.4 : Périmètre Spécial (PS) :**

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

#### **24.5 : 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 de la connaissance du site. Cependant, l'interdiction de construire concerne –de manière générale– tout site présentant des risques naturels dûment démontrés même s'il se situe au-delà des limites du PRN.

En attendant les études détaillées permettant d'établir les servitudes définitives des zones inondables, tout projet de construction, de lotissement ou de création de groupe d'habitations situé aux abords immédiats des cours d'eau, sera soumis à l'avis de l'Agence Régionale du Bassin Hydraulique.

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 tels que la reprise de l'étanchéité ou le ravalement de façade. La consolidation des bâtiments ne pourra, quant à elle, être entreprise que dans des cas d'extrême urgence.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **ARTICLE 25 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE BASSE**

#### **25.1 : Définition :**

Il s'agit d'un secteur urbain peu dense tel que défini à l'article 21 du présent règlement. Il est caractérisé par une faible hauteur des constructions et une fonction résidentielle dominante. Le P.A.S en distingue 3 sous-secteurs :

- **VB1** : Ville du parc ;
- **VB2** : Cité jardin ;
- **VB3** : Ville méditerranéenne.

Chaque sous-secteur est différencié par :

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

Le développement de chaque sous-secteur peut être réalisé selon deux typologies différentes :

- Typologie 1 : Parcelle individuelle construite ;
- Typologie 2 : Cité communautaire composée d'immeubles résidentiels.

Cette déclinaison en deux typologies a pour objectif d'atteindre une optimisation foncière et d'introduire une mixité sociale et une diversité des morphologies urbaines.

#### **25.2 : Activités tolérées :**

Commerce de proximité, services et équipements d'accompagnement.

#### **25.3 : Activités prohibées :**

Activités industrielles et artisanales génératrices de nuisances, dépôts de quelque nature que ce soit. D'une manière générale, toute activité génératrice de nuisances ou incompatible avec la fonction résidentielle du secteur est prohibée.

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

La construction dans chaque sous-secteur obéit aux règles d'utilisation du sol différenciées selon le mode de développement suivant:

**Pour le mode de développement de la typologie 1 (parcelle individuelle construite):**

Sous secteur	Intitulé	Sup. min (m <sup>2</sup> )	Façade min (m)	Cus max	Cos max	Hauteur max (m)	Niveau max	Observations
<b>VB1</b> T1	Villa isolée	1000	20	0,3	0,6	11	R+2	2 <sup>ème</sup> étage partiel
<b>VB2</b> T1	Villa jumelée	250	12	0,4	1	11	R+2	2 <sup>ème</sup> étage partiel
<b>VB3</b> T1	Maison de ville	120	10	0,65	2	14	R+3	3 <sup>ème</sup> étage partiel

**Pour le mode de développement de typologie 2 (Cité communautaire en îlot ouvert) :**

Sous secteur	Intitulé	Sup. mini (m <sup>2</sup> )	Cus max	Cos max	Hauteur max (m)	Niveau max	Observations
VB1 T <sub>2</sub>	Cité communautaire	5000	0,3	1	11	R+2	L'emprise au sol de chaque bâtiment ne doit pas dépasser 500 m <sup>2</sup>
VB2 T <sub>2</sub>	Cité communautaire	2500	0,4	1,5	14	R+3	L'emprise au sol de chaque bâtiment ne doit pas dépasser 750m <sup>2</sup>
VB3 T <sub>2</sub>	Cité communautaire	1500	0,5	2,4	17	R+4	L'emprise au sol de chaque bâtiment ne doit pas dépasser 750m <sup>2</sup>

**25.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en ville basse et selon la typologie développée se présentent comme suit :

- VB1 :	Typologie 1 : 8m de recul, Typologie 2 : 10m de recul.
- VB2 :	Typologie 1 : 4m de recul, Typologie 2 : 8m de recul.
- VB3 :	Typologie 1 : 2m de recul, Typologie 2 : 8m de recul.

**25.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les Implantation 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)	
	Typologie 1	Typologie 2	Typologie 1	Typologie 2
VB1	8	10	10	10
VB2	4	6	4*	6
VB3	4	6	-	8

\*Une seule limite latérale en VB2 T<sub>2</sub> (villa jumelée).

**25.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

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

VB1	Typologie1 : h=l	Typologie 2 : h=L
VB2	Typologie1 : h=1,2l	Typologie 2 : h=L
VB3	Typologie1 : h=1,5l	Typologie 2 : h=L

## **ARTICLE 26 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE MOYENNE**

### **26.1 : Définition :**

Il s'agit d'un secteur urbain dense tel que défini à l'article 21 du présent règlement. Il est caractérisé par une hauteur moyenne des constructions et une fonction résidentielle et tertiaire. Le P.A.S en distingue 3 sous-secteurs :

- **VM1** : Cœur de ville ;
- **VM2** : Ville patrimoine ;
- **VM3** : Ville en mutation.

Chaque sous-secteur est différencié par :

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

Le développement de chaque sous-secteur peut être réalisé selon deux typologies différentes :

- Typologie 1 : Parcelle individuelle construite ;
- Typologie 2 : Ensembles urbains intégrés.

Cette déclinaison en deux typologies a pour objectif d'atteindre une optimisation foncière et d'introduire une mixité sociale et une diversité des morphologies urbaines.

### **26.2 : Activités tolérées :**

- Commerce, tertiaire et services divers sur les artères désignées par les plans de lotissement ou de restructuration ;
- Equipements privés d'intérêt général ;
- Equipements nécessaires à la vie sociale.

### **26.3 : Activités prohibées :**

Ouverture et exploitation de carrières, activités industrielles et artisanales génératrices de nuisances, dépôts de plus de 200 m<sup>2</sup>. D'une manière générale, toute activité génératrice de nuisances ou incompatible avec la fonction résidentielle touristique et tertiaire du secteur est prohibée.

### **26.4 : Possibilités maximales d'utilisation du sol, parcelle constructible minimale et hauteur maximale des constructions**

La construction dans chaque sous-secteur obéit aux règles d'utilisation du sol différenciées selon le mode de développement :

**Pour le mode de développement de la typologie 1 (parcelle individuelle construite):**

Sous secteur	Intitulé	Sup min (m <sup>2</sup> )	Façade min (m)	Cus max	Cos max	Hauteur max (m)	Niveau max
<b>VM1</b> T1	Immeuble en îlot fermé	400	12	0,7	3	17	R+4
<b>VM2</b> T1	Résidence du damier	200	10	0,8	3,2	14	R+3
<b>VM3</b> T1	Maison de ville	96	8	0,8	2,4	11	R+2

**Pour le mode de développement de la typologie 2 (Ensemble urbain intégré):**

Sous secteur	Intitulé	Sup min (m²)	Cus max	Cos max	Hauteur max (m)	Niveau max	Observations
VM1 T2	Complexe résidentiel et tertiaire	4000	0,7	4	20	R+5	L'emprise au sol de chaque bâtiment ne doit pas dépasser 750 m². Possibilité d'émergence en R+7 à raison de 30% maximum de l'emprise totale au sol.
VM2 T2	Ilots à 4 façades	-	0,65	4,5	21	R+5	Possibilité d'émergence en R+7 à raison de 30% maximum de l'emprise totale au sol.
VM3 T2	Front bâti sur voie de 15m et plus	250	0,8	3	18	R+4	Front bâti ne doit pas dépasser 50m de longueur

**26.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions dans les sous secteurs VM1, VM2 et VM3 sont implantées à l'alignement par rapport au domaine public, sauf volonté exprimée par les plans de lotissement, restructuration, création de groupes d'habitations ou ordonnancement architectural.

**26.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en ville moyenne 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)		Observations
	Typologie 1	Typologie 2	Typologie 1	Typologie 2	
VM1	6	8	Libre*	Libre*	
VM2	Libre*	Libre*	Libre*	Libre*	
VM3	-	-	-	-	Patio de 4m x 4m

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

**26.7 : 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 :

VM1	Typologie1 : h=1,5l	Typologie 2 : h=1,5l
VM2	Typologie1 : h=1,5l	Typologie 2 : h=1,2l
VM3	Typologie1 : h=1,5l	Typologie 2 : h=1,2l

## **ARTICLE 27 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VILLE HAUTE**

### **27.1 : Définition :**

Il s'agit d'un secteur urbain dense tel que défini à l'article 21 du présent règlement. Il est caractérisé par une grande hauteur des constructions et une mixité fonctionnelle horizontale et verticale.

Le P.A.S désigne la ville haute par la mention :

**VH** ou Ville émergente

Ce secteur est différencié par :

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

Le développement de la Ville Haute (VH) peut être réalisé selon deux typologies différentes :

- Typologie 1 : Parcelle individuelle construite ;
- Typologie 2 : Ensembles urbains intégrés.

Cette déclinaison en deux typologies a pour objectif d'atteindre une optimisation foncière et d'introduire une mixité sociale ainsi qu'une diversité des morphologies urbaines.

### **27.2 : Activités tolérées :**

- Hôtellerie ;
- Equipements privés d'intérêt général ;
- Artisanat de services ;
- Toute activité d'animation, de commerce et de service.

### **27.3 : Activités prohibées :**

Ouverture et exploitation de carrières, activités industrielles et artisanales génératrice de nuisances, dépôts de plus de 500 m<sup>2</sup>. D'une manière générale, toute activité génératrice de nuisances ou incompatible avec la fonction résidentielle, touristique et tertiaire du secteur est prohibée.

### **27.4 : Possibilités maximales d'utilisation du sol, parcelle constructible minimale et hauteur maximale des constructions :**

La construction dans ce secteur obéit aux règles d'utilisation du sol différenciées selon le mode de développement :

**Pour le mode de développement de la typologie 1 (parcelle individuelle construite):**

Sous secteur	Intitulé	Sup min (m <sup>2</sup> )	Cus max	Cos max	Hauteur max (m)	Niveau max
<b>VH1<sub>T1</sub></b>	Immeuble sur parcelle individuelle	400	0,65	5,5	27	R+7

**Pour le mode de développement de la typologie 2 (Ensemble urbain intégré):**

Sous secteur	Intitulé	Sup min (m <sup>2</sup> )	Cus max	Cos max	Hauteur max (m)	Niveau max	observations
VH1T2	Complexe résidentiel et tertiaire	5000	0,65	5,5	30	R+8	Possibilité d'émergence en R+12 à raison de 25% maximum de l'emprise totale au sol.

**27.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions dans le secteur VH sont implantées à l'alignement par rapport au domaine public, sauf volonté exprimée par les plans de lotissement, restructuration, création de groupes d'habitations ou ordonnancement architectural.

**27.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

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

**27.7 : 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 :

VH	Typologie 1 : $h=1,2l$	Typologie 2 : $h=l$
----	------------------------	---------------------

## **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 trois catégories :

- Les zones de projets (ZP) ;
- Les zones de projets paysagers (ZPP) ;
- Les zones de projets de restructuration (ZPR).

Chaque ZP, ZPP, ZPR est identifiée par un numéro d'ordre permettant sa différenciation.

### **ARTICLE 28 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS (ZP)**

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

- **ZP1 : La Pépinière de la Marchica**
  - **Objectif du projet** : Réalisation de la pépinière du grand Nador
  - **Vocations dominantes** : Production horticole/Recherche et développement
  - **Vocations d'accompagnement**: Récréative et agro-tourisme
- **ZP2 : Le Centre hospitalier de Nador :**
  - **Objectif du projet** : Réalisation d'un centre hospitalier au standard international
  - **Vocation dominante** : Santé
  - **Vocations d'accompagnement** : Recherche, Formation, Résidentielle
- **ZP3 : 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
- **ZP4 : Atalyoun Golf resort :**
  - **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
- **ZP5 : Beni Ansar City Center :**
  - **Objectif du projet** : Reconversion de l'arrière-port et création du nouveau centre ville de Béni Ansar
  - **Vocations dominantes** : Tertiaire, bureaux, services, résidentielle
  - **Vocations d'accompagnement** : Commerciale, hôtelière, administrative, congrès
- **ZP6 : La Kasbah d'Arekmane :**
  - **Objectif du projet** : Création du nouveau centre de Kariat Arekmane et extension de la grande mosquée existante
  - **Vocations dominantes** : Résidentielle, résidentielle touristique
  - **Vocations d'accompagnement** : Culturelle, commerciale, récréative, artisanale

## **ARTICLE 29 : 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 revégétalisation sur une emprise de 80m
- Réalisation d'un canal
- Equipements d'accompagnement, commerce et services
- Continuité de la coulée verte de Marchica

**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 : Parc aux oiseaux – Extension :**

**Catégorie de la ZPP:** Zone de projet paysager de transition entre ville et nature

**Objectifs de la ZPP :**

- Reconstitution paysagère de la lagune
- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Refonte de la voirie existante et réalisation d'un nouveau front bâti
- Equipements d'accompagnement du parc aux oiseaux
- Continuité de la coulée verte de Marchica

**Constructibilité :**

Pour les constructions isolées :

- Minimum parcellaire : 2500 m<sup>2</sup>
- COS maximal : 0,2
- CUS maximal : 0,1
- Hauteur maximale : R+1

Pour les groupes d'habitations :

- Minimum parcellaire : 2 Ha
- COS maximal : 0,6
- CUS maximal : 0,2
- Hauteur maximale : R+2

▪ **ZPP 5 : Sahrij Marchica :****Catégorie de la ZPP:** Zone de projet paysager à caractère public**Objectifs de la ZPP :**

- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Réalisation d'un quai urbain sous forme d'espace public en gradins
- Intégration d'un programme d'accompagnement
- Amorce de la coulée verte de Marchica
- Réalisation de bassins de baignade et leurs équipements d'accompagnement

**Constructibilité :** Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP▪ **ZPP 6 : 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 revégétalisation
- Restauration et insertion urbaine du bâtiment sur pilotis
- Réalisation d'espaces publics récréatifs et ludiques
- Création d'un plateau événementiel

**Constructibilité :** Edicules et structures légères en rapport avec l'usage de la ZPP▪ **ZPP 7 : Le Cœur de 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

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

▪ **ZPP 8 : Le Parc du Belvédère :**

**Catégorie de la ZPP:** Zone de projet paysager de transition entre ville et nature

**Objectifs de la ZPP :**

- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Mise en place d'un équipement culturel et de loisirs

**Constructibilité :**

Pour les constructions isolées :

- Minimum parcellaire : 2500 m<sup>2</sup>
- COS maximal : 0,2
- CUS maximal : 0,1
- Hauteur maximale : R+1

Pour les groupes d'habitations :

- Minimum parcellaire : 2 Ha
- COS maximal : 0,6
- CUS maximal : 0,2
- Hauteur maximale : R+2

▪ **ZPP 9 : La Nouvelle Plage de Tirekaa**

**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 revégétalisation
- Mise en place d'une plage artificielle
- Equipements d'accompagnement
- Réalisation d'équipements sportifs de plein air
- Réalisation d'espaces ludiques

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

▪ **ZPP 10 : Le Parkway de la rive :**

**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 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

▪ **ZPP 11 : La couronne verte de Tirekaa :**

**Catégorie de la ZPP:** Zone de projet paysager de transition entre ville et nature

**Objectifs de la ZPP :**

- Reconstitution paysagère forestière de la lagune
- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Accompagnement de l'opération de restructuration de Tirekaa
- Réalisation d'équipements au bénéfice de l'agglomération de Nador
- Réalisation d'une voie de desserte périphérique de Tirekaa
- Amorce de la coulée verte de Marchica

**Constructibilité :**

Pour les constructions isolées :

- Minimum parcellaire : 2500 m<sup>2</sup>
- COS maximal : 0,2
- CUS maximal : 0,1
- Hauteur maximale : R+1

Pour les groupes d'habitations :

- Minimum parcellaire : 2 Ha
- COS maximal : 0,6
- CUS maximal : 0,2
- Hauteur maximale : R+2

▪ **ZPP 12 : 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 résidentiel de 18 trous
- Réalisation d'un barrage collinaire

**Constructibilité :**

- Minimum parcellaire : 5000 m<sup>2</sup>
- COS maximal : 0,15
- CUS maximal : 0,1
- Hauteur maximale : R+1

▪ **ZPP 13 : La Couronne Verte de Sidi Moussa :**

**Catégorie de la ZPP:** Zone de projet paysager de transition entre ville et nature

**Objectifs de la ZPP :**

- Reconstitution paysagère forestières de la lagune
- Travaux de plantation et de revégétalisation
- 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 : 2500 m<sup>2</sup>
- COS maximal : 0,2
- CUS maximal : 0,1
- Hauteur maximale : R+1

Pour les groupes d'habitations :

- Minimum parcellaire : 2 Ha
- COS maximal : 0,6
- CUS maximal : 0,2
- Hauteur maximale : R+2

▪ **ZPP 14 : La Corniche de Beni 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 revégétalisation
- 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 15 : Le Parc de Beni 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 revégétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Réalisation d'équipements sportifs de plein air

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

▪ **ZPP 16 : La coulée verte du belvédère :**

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

**Objectifs de la ZPP :**

- Travaux de plantation
- Mise à niveau des espaces publics
- Equipements d'accompagnement

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

▪ **ZPP 17 : Le belvédère de Beni Ansar :**

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

**Objectifs de la ZPP :**

- Reconstitution paysagère forestière du site de la lagune
- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Parc d'attraction et de découverte
- Hôtellerie et équipements d'accompagnement

**Constructibilité :**

- Minimum parcellaire : 2,5 ha
- COS maximal : 0,15
- CUS maximal : 0,1
- Hauteur maximale : R+1

▪ **ZPP 18 : La Cité des 2 Mers :**

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

**Objectifs de la ZPP :**

- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Réalisation d'un Resort éco touristique
- Reconversion de l'ancienne passe en marina
- Réalisation de l'éco-phare de la Marchica
- Revitalisation de l'éco-système en place

**Constructibilité :**

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

▪ **ZPP 19 : La Baie des Flamants :**

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

**Objectifs de la ZPP :**

- Reconstitution paysagère des rives de la lagune
- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Développement d'unités résidentielles éco touristiques
- Continuité de la coulée verte de Marchica
- Respect des espèces végétales et animales

**Constructibilité :**

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

▪ **ZPP 20 : La zone touristique d'Arekmane :**

**Catégorie de la ZPP:** Zone de projet paysager de transition entre ville et nature

**Objectifs de la ZPP :**

- Travaux de plantation et de revégétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Réalisation d'un ensemble résidentiel et touristique
- Réalisation de commerces et de services sur VA2

**Constructibilité :**

Pour les constructions isolées :

- Minimum parcellaire : 2500 m<sup>2</sup>
- COS maximal : 0,2
- CUS maximal : 0,15
- Hauteur maximale : R+1

Pour les groupes d'habitations :

- Minimum parcellaire : 1 Ha
- COS maximal : 0,6
- CUS maximal : 0,25
- Hauteur maximale : R+2

▪ **ZPP 21 : 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 revégétalisation
- Continuité paysagère de la coulée verte de Marchica
- Parc urbain

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

▪ **ZPP 22 : 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

**ARTICLE 30 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS DE RESTRUCTURATION (ZPR)**

Il s'agit de zones dont le tissu urbain nécessite une réorganisation et une mise à niveau. Elles feront l'objet d'un plan de restructuration et de mise à niveau établi conformément à la Loi n° 25-10 et selon les dispositions de l'article 23.3 du présent règlement.

En attendant l'élaboration de ce plan, certaines 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 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 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.

Pour les cas particuliers des parcelles donnant sur les voies d'aménagement du PAS, les autorisations de construire peuvent être octroyées en se référant aux règles de construction relatives à la zone urbaine VM3.

Pour les lotissements situés au sein des zones ZPR, les autorisations de construire seront délivrées conformément aux dispositions de l'Article 8 du présent règlement.

## **TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 31 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'AMENAGEMENT NEGOCIE :**

Les secteurs d'aménagement négocié (SAN) sont définis par l'article 22.1 du présent règlement. Le P.A.S identifie 17 SAN. Chaque SAN est caractérisé par des objectifs spécifiques et une hauteur des constructions de référence. Certains SAN comportent des prescriptions particulières leur attribuant une spécificité notamment au niveau de la programmation.

Les SAN se présentent comme suit :

#### **SAN 1 : Bab Taouima :**

- Objectif du projet : Création d'un quartier d'équipements, de services et de commerces d'entrée de ville
- Vocation dominante : Commerciale, tertiaire
- Vocation d'accompagnement : Résidentielle, équipements d'agglomération
- Hauteur de référence : R+2 à R+4, avec possibilité d'émergence
- Prescriptions particulières : Commerces et services sur VB9

#### **SAN 2 : Ryad Taouima Ouest:**

- Objectif du projet : Réalisation de l'extension Sud de Nador
- Vocation dominante : Résidentielle, tertiaire
- Vocation d'accompagnement : Services, équipements d'agglomération
- Hauteur de référence : R+2 à R+4 avec possibilité d'émergence
- Prescriptions particulières : Commerces et services sur VB9

#### **SAN 3 : Ryad Taouima Est:**

- Objectif du projet : Réalisation de l'extension Sud de Nador
- Vocation dominante : Résidentielle, tertiaire
- Vocation d'accompagnement : Formation, commerciale
- Hauteur de référence : R+2 à R+5 avec possibilité d'émergence
- Prescriptions particulières : Commerces et services sur VB9

#### **SAN 4 : Le Quartier du Canal Sud :**

- Objectif du projet : Création d'un centre multifonctionnel longeant un canal artificiel
- Vocation dominante : Commerciale, tertiaire, récréative
- Vocation d'accompagnement : Résidentielle, hôtelière
- Hauteur de référence : R+3 à R+5, avec possibilité d'émergence
- Prescriptions particulières : Respect d'une servitude non constructible entre la voie de front de mer et la lagune

#### **SAN 5 : Le Quartier du Canal Nord :**

- Objectif du projet : Création d'un centre multifonctionnel longeant un canal artificiel
- Vocation dominante : Commerciale, tertiaire, récréative
- Vocation d'accompagnement : Résidentielle, hôtelière
- Hauteur de référence : R+3 à R+5, avec possibilité d'émergence
- Prescriptions particulières : Respect d'une servitude non constructible entre la voie de front de mer et la lagune

**SAN 6 : Le village du Parc :**

- Objectif du projet : Réalisation d'une cité – jardin en front de lagune
- Vocation dominante : Résidentielle, promotion de l'artisanat
- Vocation d'accompagnement : Résidentielle touristique, commerciale
- Hauteur de référence : R+2 à R+4

**SAN 7 : La cité de la corniche Sud :**

- Objectif du projet : Réalisation d'une cité – jardin en front de lagune
- Vocation dominante : Résidentielle, résidentielle touristique
- Vocation d'accompagnement : Commerciale, équipements de proximité
- Hauteur de référence : R+1 à R+4

**SAN 8 : La cité de la corniche Nord :**

- Objectif du projet : Réalisation d'une cité – jardin en front de lagune
- Vocation dominante : Résidentielle, résidentielle touristique
- Vocation d'accompagnement : commerciale, équipements de proximité
- Hauteur de référence : R+1 à R+4

**SAN 9 : Nador – Horizon :**

- Objectif du projet : Création d'un complexe hôtelier, tertiaire et résidentiel
- Vocation dominante : Résidentielle, hôtelière
- Vocation d'accompagnement : Commerciale, tertiaire
- Hauteur de référence : R+4 à R+6, avec possibilité d'émergence

**SAN 10 : Le nouveau Quartier de la Gare :**

- Objectif du projet : Création d'un nouveau quartier résidentiel
- Vocation dominante : Résidentielle
- Vocation d'accompagnement : Hôtelière, recherche, formation
- Hauteur de référence : R+2 à R+3, avec possibilité d'émergence

**SAN 11 : La Marina de Nador :**

- Objectif du projet : Création d'un ensemble commercial et culturel
- Vocation dominante : Commerciale, culturelle, récréative
- Vocation d'accompagnement : Hôtelière, sportive
- Hauteur de référence : R+2 à R+4 avec possibilité d'émergence
- Prescriptions particulières : Réhabilitation du site de Sidi Ali et mise en valeur de l'activité de pêche artisanale

**SAN 12 : Tirekaa Plage :**

- Objectif du projet : Création d'un nouveau quartier en arrière plage de Tirekaa associant résidences, équipements et loisirs
- Vocation dominante : Résidentielle, touristique, commerciale
- Vocation d'accompagnement : Sportive, récréative
- Hauteur de référence : R+2 à R+4 avec possibilité d'émergence

**SAN 13 : La colline de Beni Ansar :**

- Objectif du projet : Réhabilitation de la carrière de Sidi Moussa et création d'un nouveau quartier associant résidences, équipements et loisirs
- Vocation dominante : Résidentielle
- Vocation d'accompagnement : Sportive, récréative, Administrative
- Hauteur de référence : R+2 à R+4 avec possibilité d'émergence

**SAN 14 : Bab Beni Ansar Ouest :**

- Objectif du projet : Extension du nouveau centre ville de Beni Ansar
- Vocation dominante : Résidentielle
- Vocation d'accompagnement : Tertiaire, Equipements d'agglomération
- Hauteur de référence : R+2 à R+5 avec possibilité d'émergence

**SAN 15 : Bab Beni Ansar Sud :**

- Objectif du projet : Extension du nouveau centre ville de Beni Ansar
- Vocation dominante : Résidentielle, Tertiaire,
- Vocation d'accompagnement : Commerciale, hôtelière, administrative
- Hauteur de référence : R+3 à R+5 avec possibilité d'émergence
- Prescriptions particulières : Création de la grande mosquée de Beni Ansar

**SAN 16 : Bab Beni Ansar Est :**

- Objectif du projet : Renouvellement des abords du quartier paso et extension du nouveau centre ville de Beni Ansar
- Vocation dominante : Tertiaire et administrative
- Vocation d'accompagnement : Résidentielle, commerciale et hôtelière
- Hauteur de référence : R+3 à R+5 avec possibilité d'émergence

**SAN 17 : La baie des Flamants – Extension :**

- Objectif du projet : Développement d'un complexe éco-touristique
- Vocation dominante : Récréative, éco-touristique
- Vocation d'accompagnement : Hôtelière, éco-sensibilisation, résidentielle
- Hauteur de référence : R+1 à R+2, avec possibilité d'émergence
- Prescriptions particulières : Respect des espaces humides

## ARTICLE 32 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENT A CARACTERE PUBLIC (SEP)

Les SEP sont définis par l'article 22.4 du présent règlement. Le PAS compte 26 SEP représentés par une légende appropriée et portant un numéro d'identification. Chaque SEP comporte une programmation prioritaire.

SEP	PROGRAMMATION PRIORITAIRE
SEP 1	Enseignement, Formation
SEP 2	Santé
SEP 3	Sport, enseignement supérieure, formation
SEP 4	Sport, enseignement supérieure, formation
SEP 5	Equipement administratif, enseignement
SEP 6	Grande mosquée de Nador
SEP 7	Siège de la Province de Nador
SEP 8	Equipements Administratifs et services de proximité
SEP 9	M'sallah + Mosquée
SEP 10	Equipement de proximité, aires de stationnement
SEP 11	Formation professionnelle
SEP 12	Aire de stationnement, équipement liés à l'activité balnéaire
SEP 13	Equipement de proximité
SEP 14	Equipement sportif
SEP 15	Equipement socio collectif, formation
SEP 16	Sport, halte routière
SEP 17	Sport, formation
SEP 18	Santé
SEP 19	Marché central
SEP 20	Administration, formation agricole
SEP 21	Equipements de proximité
SEP 22	Enseignement
SEP 23	Equipement structurant
SEP 24	Equipement structurant
SEP 25	Equipement de proximité
SEP 26	Equipement nécessaire à la vie sociale

## **ARTICLE 33 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE COMMERCE ET SERVICES (SCS)**

### **33.1 : Définition :**

Il s'agit d'un secteur d'aménagement réservé aux activités tertiaires, au commerce, au service et à l'hôtellerie.

### **33.2 : Activités tolérés :**

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

### **33.3 : Activités prohibées :**

- Ouverture et exportation de carrières
- Activités industrielles
- Toute activité génératrice de nuisances ou incompatibles avec la fonction touristique, commerciale et tertiaire du secteur

### **33.4 : Possibilités maximales d'utilisation du sol :**

La construction dans le secteur SCS obéissent aux règles d'utilisation du sol suivantes :

- Superficie minimale de la parcelle constructible : 400m<sup>2</sup>
- Largeur minimale de la parcelle constructible : 15m
- Hauteur maximale des constructions : 15m. Toutefois des émergences peuvent être tolérées conformément aux dispositions de l'Article 7 du présent règlement.
- Retrait obligatoire par rapport à l'alignement sur la voie d'aménagement : 15m. Ce recul doit être planté et éclairé. Il ne comportera aucun mur de clôture.

**TITRE VIII : NOMENCLATURE DES VOIRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS****VOIRIES**

	<b>Désignation</b>	<b>Emprise</b>	<b>Observation</b>
<b>Béni Ansar</b>	VB1	10	Existant
	VB2	10-8	A créer
	VB3	6	A créer
	VB4	10	A créer
	VB5	10	A créer
	VB6	6	A créer
	VB7	20-15	Existant
	VB8	15-12	A créer
	VB9	12	A créer
	VB10	10	A créer
	VB11	15	A créer
	VB12	15	A créer
	VB13	25	Existant
	VB14	30	Existant
	VB15	15	A créer
	VB16	16-15	Existant
	VB17	15	A créer
	VB18	15	A créer
	VB19	15	A créer
	VB20	15	A créer
	VB21	30	Existant
	VB22	15	A créer
	VB23	15	A créer

	Désignation	Emprise	Observation
<b>Nador</b>	VN1	30	Existant
	VN2	30-40	A créer
	VN3	30	A créer
	VN4	20	A créer
	VN5	30	Existant
	VN6	30	Existant
	VN7	30	Existant
	VN8	20	A créer
	VN9	30	Existant
	VN10	20	A créer
	VN11	15	Existant
	VN12	25	Existant
	VN13	20	Existant
	VN14	20	Existant
	VN15	25	Existant
	VN16	15	A créer
	VN17	15	Existant
	VN18	30	Existant
	VN19	20	Existant
	VN20	32	Existant
	VN21	15	Existant
	VN22	15	Existant
	VN23	30	Existant
	VN24	20	Existant
	VN25	30	Existant
	VN26	12	A créer
	VN27	15	Existant
	VN28	25	Existant
	VN29	15	Existant
	VN30	20	Existant
	VN31	20	Existant
	VN32	22.5	A créer
	VN33	15	Existant
	VN34	20	A créer
	VN35	15	A créer
	VN36	20	A créer
	VN37	20	A créer
	VN38	30	Existant
	VN39	16	Existant
	VN40	16	A créer

Nador	Désignation	Emprise	Observation
	VN41	20	Existant
	VN42	20	A créer
	VN43	20	Existant
	VN44	16	A créer
	VN45	16	A créer
	VN46	16	A créer
	VN47	16	A créer
	VN48	30	Existant
	VN49	20	A créer
	VN50	15	A créer
	VN51	15	Existant
	VN52	12	A créer
	VN53	20	Existant
	VN54	12	Existant
	VN55	7.5	Existant
	VN56	20	Existant
	VN57	20	Existant
	VN58	20	Existant
	VN59	15	A créer
	VN60	10	Existant
	VN61	20	Existant
	VN62	20	Existant
	VN63	20-30	Existant
	VN64	20	Existant
	VN65	12	Existant
	VN66	12	A créer
	VN67	5	A créer
VN68	10	A créer	
VN69	10	A créer	
VN70	10-8	A créer	
VN71	5	A créer	
VN72	5	A créer	
VN73	6	A créer	
VN74	10-8	A créer	
VN75	10	A créer	
VN76	6	A créer	
VN77	5	A créer	
VN78	15	Existant	

Bouareg	Désignation	Emprise	Observation
	VBo1	35	Existant
	VBo2	10	A créer
	VBo3	10	A créer
	VBo4	10	A créer
	VBo5	10	A créer
	VBo6	10	A créer
	VBo7	30	Existant
	VBo8	40	A créer
	VBo9	30	Existant

Kariat Arekmane	Désignation	Emprise	Observation
	VA1	20	Existant
	VA2	20	Existant
	VA3	20	A créer
	VA4	15	A créer
	VA5	10	A créer
	VA6	10	A créer
	VA7	20	A créer
	VA8	10	A créer
	VA9	20	A créer
	VA10	15	A créer
	VA11	15	A créer
	VA12	15	A créer
	VA13	10	A créer
	VA14	10	A créer
	VA15	10	A créer
	VA16	10	A créer
	VA17	15	A créer
	VA18	10	A créer
	VA19	10	A créer
	VA20	15	A créer
	VA21	10	A créer
	VA22	10	Existant
	VA23	10	A créer
	VA24	30	Existant
	VA25	15	Existant
	VA26	20	Existant
	VA27	15	A créer
VA28	15	A créer	

	Désignation	Emprise	Observation
	<b>Kariat Arekmane</b>	VA29	15-16
VA30		13	Existant
VA31		10	Existant
VA32		10	Existant
VA33		10	Existant
VA34		10	Existant
VA35		15	Existant
VA36		10-15	Existant
VA37		30	A créer
VA38		15	A créer
VA39		10	A créer
VA40		10	A créer
VA41		10	A créer
VA42		10	A créer
VA43		10	A créer
VA 44		15	A créer
VA45		15	A créer
VA46		15	A créer
VA47		15	A créer
VA48		15	A créer
VA49		15	A créer
VA50		15	A créer
VA51		10-11-15	A créer
VA52		15	A créer
VA53		10	A créer
VA54		10	A créer
VA55		15	A créer
VA56		10	Existant
VA57		15	A créer
VA58		10	A créer
VA59		10	A créer
VA60		12	A créer
VA61		15	A créer
VA62	15	A créer	
VA63	15	A créer	
VA64	15	A créer	
VA65	12	A créer	
VA66	15	A créer	
VA67	15	A créer	

**EQUIPEMENTS ET DE SERVICES****BENI ANSAR**

<b>EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</b>			
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Affectation</b>	<b>Observation</b>
Eq27	1590	Musée	Existant
Eq28	1644	Ecole privée	Existant
Eq29	404	Maison de jeunes	Existant
Eq30	1426	Hôtel de police	Existant
Eq31	320	Municipalité	Existant
Eq32	700	Douane	Existant
Eq33	7029	Centre de formation	Existant
Eq34	1047	Pachalik	Existant
Eq35	1205	Douane	Existant
Eq36	623	ONE	Existant
Eq37	372	Commissariat	Existant
Eq38	2821	Poste Electrique	Existant
<b>TOTAL : 19 181 m<sup>2</sup></b>			

<b>ESPACES PUBLICS A DOMINANTE MINERALE</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
EM 14	808	A créer
EM 15	856	A créer
EM 16	2105	A créer
EM 17	948	A créer
EM 18	1273	A créer
EM 19	706	A créer
EM 20	3422	A créer
<b>TOTAL : 10 118 m<sup>2</sup></b>		

<b>ESPACES PUBLICS A DOMINANTE VEGETALE</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
EV 5	3 737	A créer
EV 6	1 742	A créer
EV 7	1116	A créer
<b>TOTAL : 6 595 m<sup>2</sup></b>		

<b>ENSEIGNEMENT</b>			
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Affectation</b>	<b>Observation</b>
EP6	2672	Ecole primaire	Existante
Ep7	3 404	Ecole primaire	Existante
Ep8	2 341	Ecole primaire	Existante
Ep9	3 329	Ecole primaire	Existante
Ec2	11 214	Collège	Existant
Ec3	8 606	Collège	Existant
EL3	14 588	Lycée	Existante
<b>TOTAL : 46 154 m<sup>2</sup></b>			

<b>MOSQUEES</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
MO 10	283	Existant
MO 11	815	Existant
MO 12	1 015	Existant
MO 13	204	Existant
<b>TOTAL : 2 317 m<sup>2</sup></b>		

<b>CIMETIERES</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
C2	618	Existant
C3	2704	Existant
C4	379	Existant
C5	222	Existant
C6	20245	
C7	9768	
<b>TOTAL : 33 936 m<sup>2</sup></b>		

**NADOR**

<b>EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</b>			
Eq1	91	Nidarat des Habous	existant
Eq2	305	Perception recette municipale	existant
Eq3	313	Centre médical maritime	existant
Eq4	532	Maison des mères	existant
Eq5	705	Siège de province de Nador	existant
Eq6	846	Assemblée Provinciale	existant
Eq7	551	Centre d'Investissement	existant
Eq8	699	Commune Urbaine	existant
Eq9	628	Complexe Culturel de Nador	existant
Eq10	580	Consulat d'Espagne	existant
Eq11	482	Club Municipal	existant
Eq12	379	Siège de l'Agence Marchica	existant
Eq13	587	Centre de Qualification Professionnel	existant
Eq14	483	Annexe Commune Urbaine	existant
Eq15	1454	Centre Pluridisciplinaire de Formation	existant
Eq16	550	Office Municipal de Santé	existant
Eq17	405	Arrondissement Urbain	existant
Eq18	584	Centre d'Appui et de Promotion de la femme	existant
Eq19	430	Centre de Santé	existant
Eq20	454	Ecole Alaouite pour aveugles	existant
Eq21	316	Direction de Justice	existant
Eq22	147	Centre Régional de Recherche Halieutique	existant
Eq23	214	Centre de Formation Continue Halieutique	existant
Eq24	606	Clinique Privé Al Hakim	existant
Eq25	7794	Caïdat Régionale des Forces Auxiliaires	existant
Eq26	7040	Dépôt de la Délégation Régionale de l'Équipement et du Transport	
<b>TOTAL : 27 175 m<sup>2</sup></b>			

<b>ESPACES PUBLICS A DOMINANTE MINERALE</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
EM 1	1050	A créer
EM 2	894	A créer
EM 3	2007	A créer
EM 4	1680	A créer
EM 5	629	A créer
EM 6	1377	A créer
EM 7	1741	A créer
EM 8	353	A créer
EM 9	1024	A créer
EM 10	566	A créer
EM 11	1157	A créer
EM 12	2075	A créer
EM 13	587	A créer
<b>TOTAL : 15 140 m<sup>2</sup></b>		

<b>ESPACES PUBLICS A DOMINANTE VEGETALE</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
EV 1	12572	A créer
EV 2	8931	A créer
EV 3	3352	A créer
EV 4	7471	A créer
EV 13	658	A créer
EV 14	6777	A créer
EV 15	9353	A créer
EV 16	6515	A créer
<b>TOTAL : 55 629 m<sup>2</sup></b>		

<b>ENSEIGNEMENT</b>			
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Affectation</b>	<b>Observation</b>
EP 1	12 694	Ecole primaire	Existante
Ep 2	4 571	Ecole primaire	Existante
Ep 3	4 463	Ecole primaire	Existante
Ep 4	2823	Ecole primaire	Existante
Ep 5	4 574	Ecole primaire	Existante
Ec1	9 465	Collège	Existant
EI1	8 982	Lycée	Existante
EI2	6 454	Lycée	Existante
<b>TOTAL : 54 026 m<sup>2</sup></b>			

<b>MOSQUEES</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
MO 1	810	Existant
MO 2	3 731	Existant
MO 3	3 081	Existant
MO 4	2 420	Existant
MO 5	1 246	Existant
MO 6	1 673	Existant
MO 7	275	Existant
MO 8	463	Existant
MO 9	299	Existant
<b>TOTAL : 13 998 m<sup>2</sup></b>		

<b>CIMETIERES</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
C1	618	Existant
<b>TOTAL : 618 m<sup>2</sup></b>		

**BOUAREG**

<b>EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</b>			
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Affectation</b>	<b>Observation</b>
Eq47	11567	Centre de Mise en Valeur Agricole	existant
<b>Total : 11567 m<sup>2</sup></b>			

<b>ENSEIGNEMENT</b>			
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Affectation</b>	<b>Observation</b>
EP 10	1 248	Ecole primaire	Existante
Ep15	3 477	Ecole primaire	Existante
<b>TOTAL : 4 725 m<sup>2</sup></b>			

<b>MOSQUEES</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
MO 14	845	Existant
MO 15	766	Existant
MO 20	1 927	Existant
MO 21	3 071	Existant
MO 22	338	Existant
<b>TOTAL : 6 947 m<sup>2</sup></b>		

<b>CIMETIERES</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
C8	4875	Existant
<b>TOTAL : 4875 m<sup>2</sup></b>		

**KARIAT ARKEMANE**

<b>EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</b>			
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Affectation</b>	<b>Observation</b>
Eq39	20060	Camping Municipal	existant
Eq40	2164	Caïdat	existant
Eq41	272	Commune	existant
Eq42	1609	Poste	existant
Eq43	2507	Dispensaire	existant
Eq44	3713	Centre Socio-éducatif	existant
Eq45	2084	Centre de Qualification et d'Insertion de la Femme	existant
Eq46	2245	Château d'eaux	existant
<b>TOTAL : 32 654 m<sup>2</sup></b>			

<b>ESPACES PUBLICS A DOMINANTE MINERALE</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
EM 21	1435	A créer
EM 22	906	A créer
EM 23	1 574	A créer
EM 24	441	A créer
EM 25	4 093	A créer
EM 26	1 252	A créer
<b>TOTAL : 9701 m<sup>2</sup></b>		

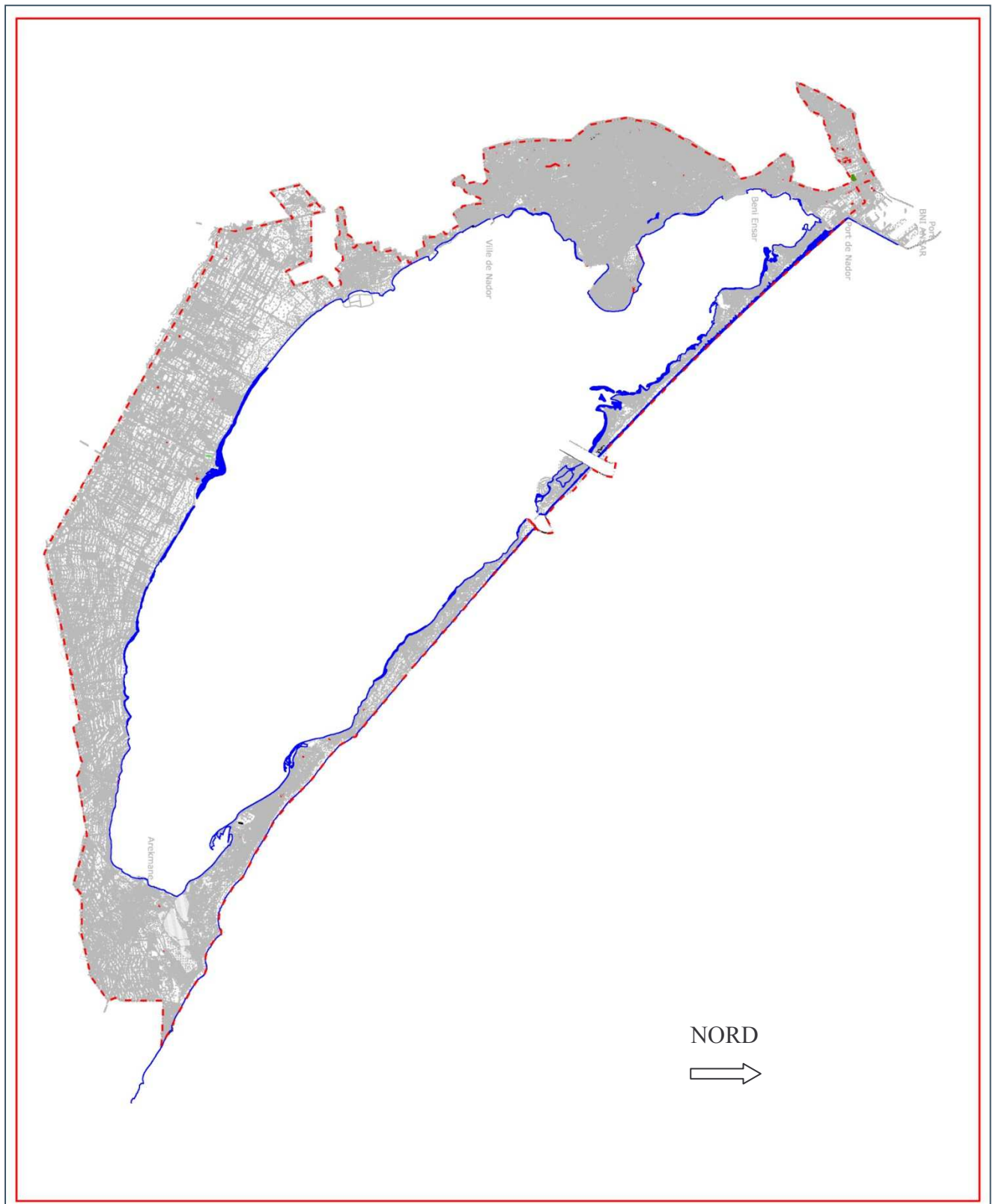
<b>ESPACES PUBLICS A DOMINANTE VEGETALE</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
EV 8	1 700	A créer
EV 9	9 178	A créer
EV 10	7 363	A créer
EV 11	2 318	A créer
EV 12	4 347	A créer
<b>TOTAL : 24 906 m<sup>2</sup></b>		

<b>ENSEIGNEMENT</b>			
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Affectation</b>	<b>Observation</b>
EP 11	192	Ecole primaire	Existante
Ep12	2 048	Ecole primaire	Existante
Ep13	7 649	Ecole primaire	Existante
Ep14	208	Ecole primaire	Existante
Ec4	14 238	Collège	Existant
EL4	28 099	Lycée	Projetée
<b>TOTAL : 52 434 m<sup>2</sup></b>			

<b>MOSQUEES</b>		
<b>Dénomination</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>Observation</b>
MO 16	607	Existante
MO 17	2 433	Existante
MO 18	14 344	Existante
MO 19	764	Existante
<b>TOTAL : 18 148 m<sup>2</sup></b>		

# ANNEXES

**ANNEXE 1 : LIMITES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE LA LAGUNE DE MARCHICA, CONFORMEMENT  
AUX DISPOSITIONS DE LA LOI N° 25.10**



**ANNEXE 2 : COORDONNEES DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR DU SITE DE LA LAGUNE DE MARCHICA.**

1	725038,358	511359,021
2	724991,986	511567,059
3	724990,746	511622,549
4	724983,907	511693,922
5	724979,432	511748,231
6	724975,032	511807,658
7	724968,267	511894,967
8	724921,787	511892,048
9	724899,396	511892,578
10	724896,021	511855,455
11	724826,477	511779,165
12	724821,473	511747,096
13	724800,998	511696,678
14	724754,404	511631,725
15	724717,722	511492,122
16	724662,091	511406,603
17	724640,307	511419,763
18	724557,631	511301,135
19	724533,473	511248,767
20	724529,79	511173,12
21	724501,052	511136,512
22	724493,053	511131,443
23	724475,581	511141,987
24	724463,301	511152,084
25	724330,259	511270,657
26	724276,461	511333,137
27	724274,14	511368,977
28	724287,447	511398,682
29	724328,122	511419,889
30	724379,205	511399,385
31	724504,346	511450,912
32	724474,053	511522,872
33	724465,923	511541,182
34	724453,528	511601,221
35	724445,364	511632,279
36	724441,152	511679,85
37	724486,634	511756,768
38	724512,293	511844,308
39	724459,619	511926,569
40	724401,451	511976,96
41	724351,744	512039,926
42	724306,231	512023,175
43	724280,679	512004,429
44	724242,752	512003,232
45	724215,603	512003,232
46	724189,139	512002,986
47	724141,467	511917,765
48	724084,176	511899,915

49	723655,574	511879,023
50	723479,867	512540,948
51	723419,489	513339,958
52	723423,044	514011,791
53	723037,767	514505,527
54	722870,97	515358,436
55	723007,756	516001,885
56	723072,853	516164,001
57	723161,062	516384,108
58	723702,532	517287,945
59	723866,114	517630,928
60	723904,163	517767,663
61	724004,446	517898,745
62	724053,467	517947,75
63	724067,63	517967,111
64	724109,43	517992,767
65	724135,825	518003,108
66	724234,381	518076,618
67	724363,27	518176,278
68	724315,572	518374,245
69	724299,914	518424,776
70	724292,123	518476,743
71	724247,572	518562,608
72	724218,969	518616,19
73	724206,593	518635,295
74	724190,684	518656,032
75	724151,078	518706,277
76	724092,017	518779,39
77	724053,93	518826,784
78	724012,337	518879,478
79	723970,521	518931,893
80	723916,406	518998,872
81	723858,554	519071,211
82	723811,005	519130,793
83	723761,812	519218,686
84	723791,174	519292,958
85	723869,997	519385,025
86	723976,72	519432,751
87	724022,193	519431,403
88	724048,19	519440,8
89	724096,929	519466,464
90	724195,046	519434,524
91	724240,073	519425,842
92	724262,066	519410,004
93	724338,458	519392,932
94	724441,322	519370
95	724452,436	519421,644
96	724481,296	519503,966
97	724502,454	519576,764
98	724590,89	519801,779
99	724644,674	520074,134
100	724654,199	520113,335

101	724659,711	520159,207
102	724662,407	520220,223
103	724661,767	520239,183
104	724659,495	520278,671
105	724655,832	520295,592
106	724655,24	520298,984
107	724629,8	520374,12
108	724611,64	520430,264
109	724582,712	520508,712
110	724550,664	520601,624
111	724527,448	520673,688
112	724525,159	520681,535
113	724515,727	520705,215
114	724482,129	520783,569
115	724443,079	520858,031
116	724426,687	520891,511
117	724422,783	520899,662
118	724372,44	520869,304
119	724268,28	520804,008
120	724187,368	520756,472
121	724102,104	520706,392
122	724088,956	520699,879
123	724018,833	520656,036
124	723973,628	520618,684
125	723933,654	520576,732
126	723898,113	520529,917
127	723888,976	520519,898
128	723877,194	520502,372
129	723836,052	520504,499
130	723813,393	520512,517
131	723800,533	520507,509
132	723790,278	520502,035
133	723772,468	520484,862
134	723766,612	520477,386
135	723755,323	520467,684
136	723742,233	520461,085
137	723732,456	520458,621
138	723714,023	520462,858
139	723700,411	520465,749
140	723683,218	520460,277
141	723667,032	520447,12
142	723636,919	520415,022
143	723625,889	520399,873
144	723609,24	520390,344
145	723598,866	520378,879
146	723583,01	520375,332
147	723573,964	520375,278
148	723561,493	520376,825
149	723532,842	520383,274
150	723515,947	520382,832
151	723503,684	520368,229
152	723496,469	520363,559

153	723485,889	520363,427
154	723475,337	520366,63
155	723463,761	520362,92
156	723448,961	520353,17
157	723434,558	520341,609
158	723412,923	520332,128
159	723400,077	520328,158
160	723386,908	520331,493
161	723355,216	520344,658
162	723336,074	520346,137
163	723326,21	520345,822
164	723316,776	520341,722
165	723303,797	520319,815
166	723287,262	520302,704
167	723273,393	520298,427
168	723243,846	520298,346
169	723226,822	520296,399
170	723215,708	520292,259
171	723195,905	520272,112
172	723182,98	520257,826
173	723175,864	520248,594
174	723160,425	520238,563
175	723152,033	520235,821
176	723117,009	520234,02
177	723068,799	520233,819
178	723054,614	520232,098
179	723044,5	520223,782
180	723033,345	520212,527
181	723022,629	520206,05
182	722997,573	520200,903
183	722936,268	520199,38
184	722908,473	520196,502
185	722880,619	520198,111
186	722826,433	520195,323
187	722703,058	519870,199
188	722685,554	519866,183
189	722665,314	519852,647
190	722522,408	519765,577
191	722417,17	519680,855
192	722389,314	519663,095
193	722380,13	519653,735
194	722224,231	519565,493
195	722187,317	519551,499
196	722122,868	519539,623
197	722075,666	519539,245
198	721988,43	519522,975
199	722249,222	520114,26
200	722553,584	520605,657
201	722719,115	520861,036
202	722721,427	520892,144
203	722760,391	520902,74
204	722832,564	520913,25

205	722873,79	520929,514
206	722910,326	520931,026
207	723106,094	520969,681
208	723269,334	521004,402
209	723492,032	521061,664
210	723685,984	521104,555
211	723825,926	521137,763
212	723873,658	521171,803
213	723883,264	521178,611
214	723936,14	521204,632
215	723958,152	521223,392
216	724007,246	521252,213
217	724103,163	521316,737
218	724363,001	521464,773
219	724364,817	521458,646
220	724389,174	521376,118
221	724428,585	521250,397
222	724540,009	520993,736
223	724545,38	520982,86
224	724577,404	520999,892
225	724683,012	521061,458
226	724720,652	521083,581
227	724733,137	521090,92
228	724739,41	521094,96
229	724762,78	521108,532
230	724882,609	521178,971
231	724932,867	521209,473
232	724947,336	521190,669
233	724957,778	521176,912
234	725031,511	521085,807
235	725049,978	521063,051
236	725247,559	520819,295
237	725307,575	520795,647
238	732560,59	513457,66
239	732844,1	513667,88
240	733200,69	513658,73
241	733237,3	513411,97
242	733004,54	513096,01
243	738129,07	508676,26
244	739999,99	506893,01
245	741484,102	506065,135
246	742855,767	505523,211
247	743763,22	505147,22
248	745052,948	504367,49
249	745219,049	504320,116
250	745311,755	504264,092
251	745391,876	504149,49
252	745521,098	504094,725
253	745613,154	504046,17
254	745592,329	504003,924
255	745290,056	504036,191
256	745199,721	504033,452

257	745009,985	504035,103
258	744851,806	504047,809
259	744771,423	504047,404
260	744707,479	504048,873
261	744678,291	504051,427
262	744566,396	504055,134
263	744537,96	504053,398
264	744496,637	504035,771
265	744487,683	503020,989
266	744426,031	502885,116
267	744501,91	502705,006
268	743899,215	502283,58
269	742851,032	502058,667
270	741919,163	502069,394
271	741648,204	501862,582
272	741271,419	501965,459
273	741129,964	502006,155
274	740468,303	502186,794
275	740431,842	502189,139
276	739340,12	502014,849
277	738992,574	501948,706
278	738891,192	502000,784
279	738636,573	502077,11
280	738611,232	502049,726
281	737813,94	501860,162
282	737658,793	502015,308
283	736425,789	501782,475
284	736076,615	501703,199
285	735466,845	501592,305
286	734784,911	501441,091
287	734775,682	501444,193
288	734126,275	501300,242
289	733689,049	501191,845
290	733541,943	501148,603
291	733365,991	501226,438
292	726082,834	505362,584
293	725926,826	505357,435
294	725765,53	505385,187
295	725587,693	505437,577
296	725656,783	505756,547
297	725617,124	505982,633
298	725605,948	506043,197
299	725558,723	506244,381
300	725466,753	506644,849
301	725466,093	506669,931
302	725440,841	506756,481
303	725418,305	506854,091
304	725379,728	507022,707
305	725347,124	507161,074
306	725331,025	507228,108
307	725312,944	507211,474
308	725014,157	506954,85

309	724997,204	506940,289
310	724990,32	506934,389
311	724950,91	506900,5
312	724899,547	506856,4
313	724862,33	506824,478
314	724821,633	506789,53
315	724752,041	506729,771
316	724702,267	506686,956
317	724684,153	506669,838
318	724676,472	506698,605
319	724645,911	506829,168
320	724608,921	506987,264
321	724508,617	507415,639
322	724506,703	507420,307
323	724699,242	507582,605
324	725156	507973,373
325	725227,097	507672,61
326	725385,551	507671,053
327	725873,197	507674,082
328	726085,407	507677,197
329	726236,29	507679,096
330	726255,305	507661,788
331	726259,18	507658,079
332	726315,611	507603,993
333	726348,97	507614,659
334	726360,846	507590,831
335	726372,42	507567,154
336	726459,411	507392,113
337	726629,762	507049,217
338	726998,453	507269,796
339	726870,44	507625,27
340	726751,81	507954,59
341	726735,626	507975,125
342	726789,402	508019,494
343	726797,343	508026,18
344	726808,495	508035,625
345	726814,071	508040,148
346	726843,73	508065,331
347	726853,645	508074,159
348	726860,507	508079,869
349	726878,095	508095,554
350	726888,415	508104,231
351	726910,87	508122,635
352	726920,134	508130,318
353	727003,56	508201,591
354	727016,186	508212,807
355	727027,54	508222,067
356	727047,288	508238,68
357	727048,604	508240,959
358	727048,295	508243,659
359	727047,651	508244,689
360	727041,018	508255,298

361	727033,652	508268,366
362	727026,715	508279,019
363	727017,894	508295,761
364	727010,609	508306,788
365	727003,434	508319,72
366	726997,779	508329,177
367	726979,745	508361,045
368	726970,977	508376,649
369	726959,069	508395,994
370	726953,666	508403,894
371	726902,911	508399,283
372	726827,132	508354,202
373	726747,54	508386,308
374	726681	508410
375	726647,258	508364,549
376	726580,215	508282,978
377	726564,108	508264,228
378	726547,303	508279,308
379	726537,201	508287
380	726514,993	508304,483
381	726495,042	508321,066
382	726469,901	508342,898
383	726452,861	508355,902
384	726425,182	508380,76
385	726409,894	508393,431
386	726373,486	508420,704
387	726355,812	508453,185
388	726210,994	508429,231
389	726206,045	508420,709
390	726198,596	508408,856
391	726191,143	508396,052
392	726184,17	508384,503
393	726176,788	508372,079
394	726172,504	508364,161
395	726159,857	508344,1
396	726141,625	508313,969
397	726121,64	508294,723
398	726116,091	508295,372
399	726105,902	508293,355
400	726090,582	508291,384
401	726087,372	508290,698
402	726073,447	508288,543
403	726019,402	508280,832
404	726012,532	508279,878
405	725961,991	508272,942
406	725955,374	508271,928
407	725930,2	508268,355
408	725891,34	508262,912
409	725875,982	508261,423
410	725857,272	508258,404
411	725813,153	508287,078
412	725807,237	508294,592

413	725791,748	508310,279
414	725774,752	508323,815
415	725758,25	508336,981
416	725736,865	508355,386
417	725726,498	508364,679
418	725716,28	508365,657
419	725706,446	508373,751
420	725697,52	508362,934
421	725687,611	508371,103
422	725679,365	508361,043
423	725671,06	508367,914
424	725627,927	508360,286
425	725588,629	508353,258
426	725575,654	508347,341
427	725158,548	508295,103
428	725139,936	508308,619
429	725112,789	508302,04
430	725074,658	508342,422
431	725057,989	508406,655
432	725067,278	508432,902
433	725074,815	508440,242
434	725108,023	508442,814
435	725111,179	508451,102
436	725438,72	508495,362
437	725714,481	508537,855
438	725798,158	508659,409
439	726048,82	508689,891
440	726052,292	508725,195
441	725967,485	508810,454
442	725956,192	508992,517
443	725932,48	509131,924
444	725894,487	509200,244
445	725905,59	509260,693
446	725917,548	509251,47
447	725933,023	509240,796
448	725936,929	509238,129
449	725939,189	509236,782
450	725948,232	509233,256
451	725952,505	509232,163
452	725959,469	509230,572
453	725966,145	509229,655
454	725979,103	509227,311
455	725998,182	509228,126
456	726004,712	509226,903
457	726017,716	509219,429
458	726029,679	509209,496
459	726035,741	509206,105
460	726039,702	509205,297
461	726053,282	509206,832
462	726072,143	509212,75
463	726082,158	509216,189
464	726099,904	509226,13

465	726107,121	509232,422
466	726113,309	509241,228
467	726119,562	509255,48
468	726123,41	509261,463
469	726133,002	509281,024
470	726149,569	509294,491
471	726157,562	509315,713
472	726148,485	509442,434
473	726136,604	509534,923
474	726130,638	509572,336
475	726121,34	509607,46
476	726108,648	509645,01
477	726105,673	509657,947
478	726104,999	509665,543
479	726116,49	509684,63
480	726378,45	509850,51
481	726290,66	509994,33
482	726355,638	510024,804
483	726390,627	510040,962
484	726421,834	510055,07
485	726428,125	510060,678
486	726426,346	510066,45
487	726402,985	510107,53
488	726370,446	510165,979
489	726363,528	510178,867
490	726346,246	510209,957
491	726332,675	510233,602
492	726322,603	510251,498
493	726312,499	510269,732
494	726308,963	510276,398
495	726306,897	510279,363
496	726273,216	510268,825
497	726252,228	510262,392
498	726240,029	510258,112
499	726220,549	510252,077
500	726201,619	510245,81
501	726182,95	510240,23
502	726163,08	510233,605
503	726156,041	510231,25
504	726153,993	510237,726
505	726142,408	510279,206
506	726108,478	510329,255
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
530	725685,156	511022,189
531	725676,298	511036,57
532	725665,104	511058,027
533	725662,867	511064,48
534	725624,941	511044,541
535	725576,716	511126,829
536	725587,609	511133,05
537	725575,18	511154,099
538	725511,801	511263,116
539	725498,065	511285,772
540	725491,114	511297,751
541	725339,58	511207,215
542	725225,298	511141,669
543	725182,878	511209,507
544	725143,151	511279,091
545	725125,043	511309,359
546	725114,226	511303,459
547	725061,501	511349,814

**ANNEXE 3 : LEGENDE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.**

<b>LEGENDE</b>			
Limite du P.A.S.			
Ordonnancement architectural			
Traitement spécifique de la frange urbaine			
Ligne à haute et moyenne tension			
Voie publique/Emprise			
N° des voies		VNx / VBx / VBox / VA	
<b>Les servitudes</b>			
Servitudes non aedificandi			
Les zones ferroviaires			
<b>Les zones urbaines</b>			
V	Ville basse	Ville du parc	
		Cité jardin	
		Ville méditerranéenne	
	Ville moyenne	Coeur de ville	
		Ville patrimoine	
		Ville en mutation	
		Zone projet de restructuration	
	Ville haute	Ville émergente	
	<b>Les secteurs d'aménagement</b>		
	S	Secteur d'aménagement négocié	
Secteur d'aménagement différé			
Secteur de réserve stratégique			
Secteur d'équipements à caractère public			
Secteur de commerces et services			
<b>Les zones de projets intégrés</b>			
Z	Zone de projet		
	Zone de projet paysager		
<b>Les périmètres spécifiques</b>			
H	Périmètre des hameaux	Les hameaux ruraux	
		Les hameaux agricoles	
P	Périmètre de protection du patrimoine naturel		
	Périmètre irrigué		
	Périmètre de risque naturel		
	Périmètre spécial		
<b>Les équipements</b>			
	Equipements administratifs et culturels		
	Equipements d'enseignements	Ecole primaire	
		Collège	
		Lycée	
	Mosquée		
	Gare ferroviaire		
	Cimetière		
	Espaces publics à dominante végétale		
	Espaces publics à dominante minérale		
<b>Les liaisons</b>			
	Les liaisons douces		
	Les liaisons automobiles		

**ANNEXE 4 : GRILLE DES EQUIPEMENTS ET DE SERVICES****Niveau I : ville**

Désignation	Liste indicative	Superficie en m <sup>2</sup>	Seuil habitants
<b>Verdure, détente et loisirs</b>	Parc urbain	40000	200000
	Aire de loisirs	200000	250000
	Places publiques	–	150000
	Coulée verte	–	
<b>Sport</b>	Salle omnisport	5000	200000
	Terrain de sport	60000	200000
<b>Formation</b>	ITA	15000	200000
	Institut de formation professionnelle	10000	50000
	Institutions de formation des cadres	variable	100.000
<b>Santé</b>	Hôpital de zone	5000	200000
	Polyclinique (publique ou privée)	Variable	100.000_
<b>Culture</b>	Centre culturel	5000	200000
	Grande Mosquée	10000	200000
	Bibliothèque	1000	50000
	Personnes âgées	400	50000
	Cimetière	1500	200000
<b>Transport</b>	Gare ferroviaire	5000	200000
	Halte routière	1000	200000
	Stationnement Taxis	variable	–
	Stationnement autobus	variable	–
<b>Commerces et services</b>	Marché couvert	3000	200000
	Grands axes de commerces, centre commerciaux, hôtellerie et services	variable	100.000
	Immeubles – Bureaux	variable	100.000
<b>Administration</b>	Arrondissement urbain	1000	50000
	Arrondissement de police	1000	50000
	Perception	400	200000
	PTT	400	50000

**Niveau II : secteur urbain**

<b>Désignation</b>	<b>Liste indicative</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>Seuil habitants</b>
<b>Verdure, détente sport</b>	Espace vert		
	Place publique		
	Terrain de quartier		
<b>Enseignement</b>	Ecole primaire	4000	5000
	Collège	8000	9000
	Lycée	10000	15000
	CQP	10000	45000
<b>Santé</b>	Centre de santé urbain	600	15000
<b>Culture</b>	Médiathèque	560	15000
	Mosquée de quartier	600	15000
	Maison de jeunes	1000	15000
	Foyer féminin	400	15000
<b>Administration</b>	Maison de service public	300	10000
	Poste de police	200	15000
<b>Commerce</b>	Centre commercial	400	15000
	Axe commercial	—	—
	Marché plein air	1000	15000
	Marché de quartier	400	15000
	Cafés	—	—
	Restaurants	—	—

**Niveau III: Ilot**

<b>Désignation</b>	<b>Liste indicative</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>Seuil habitants</b>
<b>Enseignement</b>	Ecole primaire privée	2000	variable
	Précolaire	300	2500
	M'sid	60	1250
	Garderie	120	3500
<b>Vie sociale</b>	Salle de prière	200	2000
	Aires de jeux	500	1500
	Espace vert	500	1500
	Placettes, squares	300	1000
	Four/hammam	200	2500
	Salle de lecture- cybercafé	80	2500
	Association, maison de quartier	120	5000