

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "ES"

Article 37 : Définition de la zone

La zone "ES" concerne le quartier "Grégoire" délimité par la rue Messfioui et la place Bouchentouf.

Les constructions existantes dans cette zone doivent être maintenues dans leur état et entretenues dans le respect des caractéristiques initiales. Elles peuvent faire l'objet d'interventions visant à améliorer les conditions d'hygiène et de confort à condition de respecter les prescriptions du présent règlement.

Les constructions existantes dans ce quartier sont à usage d'habitation mais peuvent recevoir des activités compatibles avec leur caractère architectural (commerce, artisanat, service), à l'exception des établissements classés ou non classés et les dépôts représentant un danger quelconque résultant d'une activité commerciale ou artisanale.

Article 38 : Constructibilité des parcelles

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (C.O.S.), ni surface maximale constructible au sol (C.U.S) et le parcellaire existant doit être maintenu. Toute nouvelle construction doit se conformer au modèle initial et sans dépasser la hauteur autorisée

Article 39 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée à l'alignement sur l'espace public.

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 11,50m (RDC+ 2étages). Toutefois le long des voies périphériques du quartier un front bâti "FB3" figure dans le document graphique et indique que la hauteur autorisée pour les constructions est 14,50m (RDC+ 3 étages).

Seul le RDC est réservé au commerce, les étages sont exclusivement réservés aux habitations.

Article 40 : Dispositions particulières à l'aspect des constructions

La création de nouveaux balcons ou saillies est interdite à l'exception de la restauration des saillies existantes.

La nature des matériaux mis en œuvre et les teintes de parements des façades doivent contribuer au maintien ou à la reconstitution de l'aspect originel de la construction. Toutes les façades doivent être blanchies et toute coloration de la façade est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les proportions existantes et toute nouvelle ouverture sur la façade est interdite sauf celles justifiées pour des raisons d'hygiène.

Toute nouvelle construction doit se conformer à la typologie et à l'architecture existante et notamment aux éléments suivants :

1- Les enduits

Tout mur de façade doit être enduit et blanchi à la chaux. Aucune construction ne pourra être laissée sans enduits même provisoirement. Les enduits colorés sont interdits.



2- Les portes

Les portes d'entrée des maisons donnant sur la rue devront être conservées, entretenues ou reproduites selon le modèle initial dans le cas de de remplacement. Dans ce cas, elles seront en bois peint en blanc ou vernis.

Les portes de bois blancs à lames, les portes et les rideaux métalliques, les portes coulissants, les portes à panneaux ou vitrées ne sont pas autorisées.

3- Les fenêtres

Tous nouveau percement est interdit sauf s'il est justifié pour des raisons d'hygiène. Dans ce cas, les fenêtres auront des proportions similaires aux modèles existants. Au RDC, elles peuvent être munies de fer forgé de type traditionnel.

Les menuiseries extérieures sont laissées à leur teinte naturelle et vernis.

Les encadrements des portes et des fenêtres doivent être restaurés dans leur aspect initial.

4- Couverture des bâtiments

Les couvertures des bâtiments en tôle, zinc ou matière synthétique ainsi que les constructions à caractère provisoire ou précaire réalisées sur les terrasses sont formellement interdites seuls sont autorisés des gardes corps en maçonnerie enduite et blanchie

5- Encorbellements

Les dalles en béton et les étages formant encorbellement sont interdits sauf dans les passages couverts déjà existants.

6- Réseaux divers

- L'évacuation des eaux pluviales se fera directement à l'égout par des conduites noyées dans l'épaisseur des murs ou passant par des gaines à l'intérieur de la construction Les gouttières extérieures en ciment ou en plastique sont interdites.

Les réseaux électriques et téléphoniques apparents seront remplacés par des réseaux enterrés.

- Les installations de chauffage solaire doivent être intégrées dans les constructions et l'appareillage ne doit pas être visible à partir des rues,

-Les portes urbaines marquant l'entrée des ilots seront restaurées selon le modèle initial.

7- Affiches et enseignes

Les affichages, les panneaux de publicité, les enseignes lumineuses et enseignes de quelque nature que ce soient sont interdites sur l'ensemble du quartier en particulier sur les murs des constructions et sur les façades y compris la publicité par panneaux mobiles ou fixes. Sont exclues de cette disposition les plaques signalétiques des noms des rues, et les informations pour les visiteurs dont la réalisation est tributaire d'une autorisation de l'administration.

