

CHAPITRE VIII- ZONE SOUMISE A DES CONDITIONS SPECIALES "ES"

Article 44 : Définition de la zone

La zone "ES" définie au plan d'aménagement de Mers Sultan, concerne l'îlot formé par "DERB BOUSBIR" délimité par la rue Moulay Driss, la rue Damas, la rue Smyrne et la rue Ibn Ghazi.

Les constructions dans cette zone doivent être maintenues dans leur état existant 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.

Article 45 : Conditions d'intervention

Toute nouvelle construction est interdite mais dans le cas de maison menaçant ruine, la reconstruction peut être autorisée selon le modèle initial et sans dépasser la hauteur de 8m (RDC+1 étage).

Les constructions 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 46 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

La hauteur autorisée correspond à l'état initial de l'édifice. En cas d'impossibilité de repérer la hauteur initiale de l'édifice, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser la hauteur moyenne des bâtiments riverains situés, de part et d'autre de la parcelle, sur la même ligne de courbe de niveau. A défaut de ce repérage, la hauteur ne pourra pas dépasser 8m (RDC+1 étage), au point le plus haut.

Article 47 : Dispositions particulières à l'aspect des constructions

Traitement des façades

La création de nouveaux balcons, 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. Toute nouvelle construction doit se conformer à la typologie et à l'architecture existante et notamment aux éléments suivants :



Les enduits

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

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 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.

Les fenêtres

Tout 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 volets et rideaux métalliques et les volets roulants sont rigoureusement interdits. Les menuiseries extérieures sont laissées à leur teinte naturelle et vernis ou peintes en blanc.

Les encadrements des portes et des fenêtres doivent être restaurés dans leur aspect initial, enduits et blanchis à la chaux.

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

Encorbellements

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

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 consoles ou poteaux supports d'alimentation électrique, d'antenne parabolique ou de distribution téléphonique sont interdits sur l'ensemble du quartier.

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

-Les rues et les sabas (passages couverts) seront dotées d'un éclairage adapté à l'environnement du quartier.



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

Fontaines

Toutes les fontaines existantes seront conservées et restaurées.
Les fontaines à créer devront être traitées dans le même esprit des fontaines existantes.

Voirie

Le revêtement de l'ensemble de la voirie sera conservé en pavage. La réfection de la voirie devra respecter les matériaux et le calepinage initial.

Dispositif d'enceinte de galerie et de passage

Le dispositif d'enceinte périphérique existant autour du "Derb-Bousbir" ainsi que les galeries et les passages sous arc existants seront conservés et restaurés

Accès publics

Les accès publics au Derb Bousbir seront limités au nombre de 5 :

- Rue de Damas, un existant
- Rue Moulay Driss, un à créer
- Rue Smyrne deux accès à créer
- Rue Ibn Ghazià un créer.

Ces accès à usage piéton permettent l'accès aux véhicules de service et de sécurité devront être traité avec des encadrements en pierre de taille sculptée

Les accès et passages intérieurs existants devront être conservés et le passage entre le bâtiment de la Délégation de l'artisanat et la rue de Settatia devra être aménagé

Affiches et enseignes

Les affichages, les panneaux de publicité, les enseignes lumineuses et enseignes de quelque nature que ce soit 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.

