

# Ile Saint-Louis du Sénégal

— Site inscrit sur la Liste du patrimoine mondial —

*Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur*

## Règlement

VOLUME 2

Septembre 2007

Volume 2 REGLEMENT

Sommaire du Volume 2

<b>2.1 Dispositions générales du Plan de sauvegardes et de mise en valeur</b>	<b>2</b>
Article 1 : Territoire d'application du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur	2
Article 2 : Autorisations administratives	2
Article 3 : Modalités d'application	3
Article 4 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	4
<b>2.2 Dispositions applicables à la zone PM</b>	<b>5</b>
Localisation et caractère de la zone PM	5
Section I : Nature de l'occupation de l'utilisation des sols	6
Article 1 : Occupation du sol protégées	6
Article 2 : Occupations et utilisations de sol admises	7
Article 3 : Occupations et utilisations du sol interdites	8
Section II : Conditions d'occupation de la parcelle	9
Article 3 : Accès et voirie	9
Article 4 : Desserte par les réseaux	9
Article 5 : Caractéristiques des terrains	9
Article 6 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies	9
Article 7 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives	10
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	10
Article 9 : Emprise au sol	10
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	11
Article 11 : Aspect des constructions	12
Article 12 : Stationnement	13
Article 13 : Espaces libres et plantations	13
<b>2.3 - Dispositions applicables à la zone ZT</b>	<b>18</b>
Localisation et caractère de la zone ZT	18
Dispositions propres à la zone zt 1 et zt 2	19
Article 1 : Constructibilité	19
Article 2 : Hauteur maximale	19
Dispositions du PSMV propres à la zt 3	20
Article 1 : Constructibilité	20
<b>2.4 - Documents graphiques</b>	
Plan des classifications des immeubles et des espaces libres	21

## 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le présent **Règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de l'Île Saint-Louis (PSMV)** se substitue au **Règlement Provisoire d'Architecture pour la Sauvegarde de l'Île de Saint-Louis**, créé par arrêté municipal n° 72 du 8 septembre 2000. Il a pour objet de sauvegarder et de mettre en valeur l'île de Saint-Louis du Sénégal, bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial et de répondre au décret présidentiel n° 2001-1064 du 11 décembre 2001, relatif à l'élaboration d'un PSMV et de mise en valeur du site de Saint-Louis.

### **Article 1 : Territoire d'application du PSMV**

Le Règlement s'applique à la partie de territoire telle que délimitée sur le document graphique du PSMV.

Il comprend :

Le périmètre inscrit (zone PM) tel que déterminé par le dossier d'inscription sur la Liste du patrimoine mondial, les évaluations d'ICOMOS et des décisions du Comité du patrimoine mondial. Les limites de ce périmètre doivent faire l'objet d'une clarification par l'Etat du Sénégal auprès du Comité du patrimoine mondial. Ce territoire – zone PM – est appelé Secteur sauvegardé.

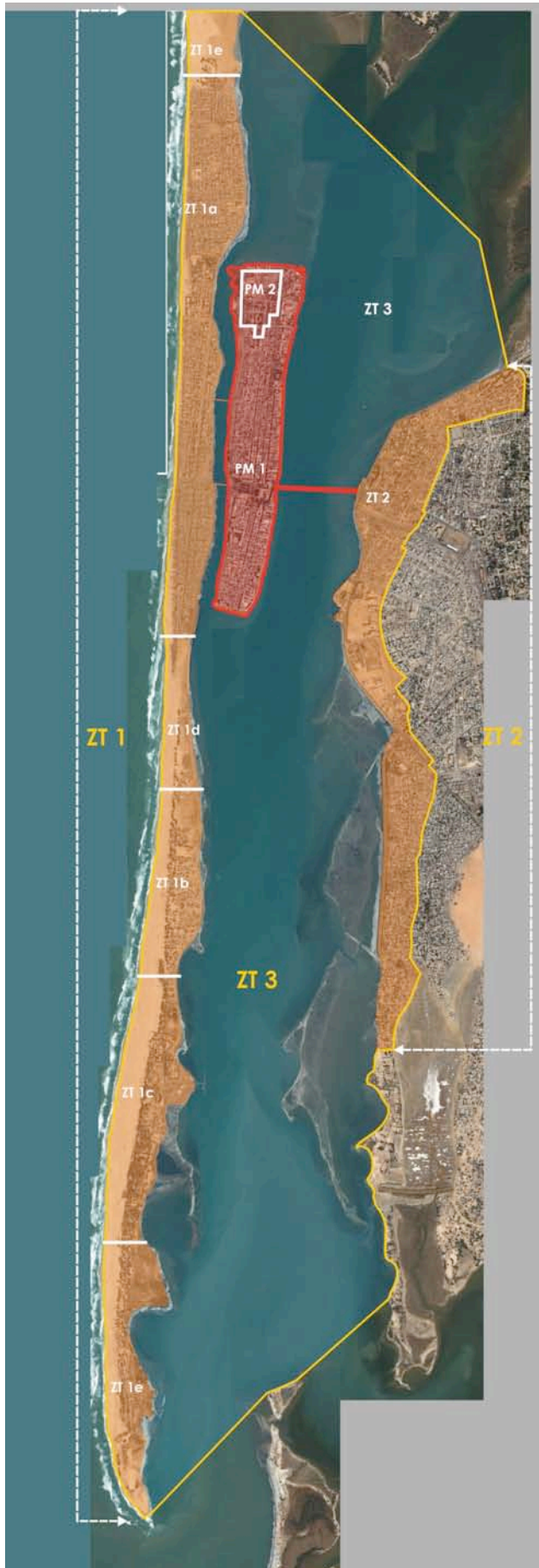
La zone tampon du bien, correspondant à une proposition d'extension qui devra être soumise par l'Etat pour évaluation au Comité du patrimoine mondial.

### **Article 2 : Autorisations administratives**

Dans le périmètre du PSMV, tous les travaux de nature à modifier l'état des parcelles publiques ou privées, bâties ou non bâties, sont soumis à autorisation. Ces autorisations sont délivrées par le Service en charge de l'instruction des demandes de Permis de Construire et autres actes d'urbanisme, au nom des autorités locales, après avis conforme de l'Architecte conseil de l'Etat ou, à défaut, du représentant local du Bureau d'Architecture et des Monuments Historiques.

Sont notamment concernés par ce régime d'autorisation :

- La restauration ou la réhabilitation des édifices inscrits sur la liste des monuments historiques ainsi que des immeubles de grand intérêt architectural et d'intérêt architectural moyen (couleur rouge et jaune sur le Plan légendé) ;
- Les constructions nouvelles, y compris celles à caractère précaire ;
- Tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ;
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ;
- Le changement d'affectation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ;
- La création d'une piscine ;
- La construction ou la modification d'une clôture ;
- La pose ou la modification d'enseigne et de panneau publicitaire ;
- L'abattage et la plantation d'arbres ;
- Les travaux d'aménagement urbain, d'infrastructure et de terrassement ;
- L'occupation de tout ou partie de l'espace public.



 PM : Périmètre du bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial

 ZT : Périmètre de la zone de protection (zone tampon étendue)

Etabli en septembre 2006

## Île de Saint-Louis du Sénégal

Bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial

### Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Vol. 2 : Règlement.

#### *Plan du périmètre et des zones protégés (proposition de zone tampon)*

Planche 2

Auteurs :

Elisabeth Blanc (architecte DPLG, France), Alain Coulon (architecte-urbaniste de l'Etat, France), Suzanne Hirschi (architecte DPLG, France), Chérazade Nafa (architecte DPLG, France), Marie-Noël Tournoux (chargée de mission Convention France-UNESCO), et Delphine Deleneuille et Clément Verfaillie (étudiants architectes).

### **Article 3 : Modalités d'application**

L'architecte représentant l'Etat vérifie la conformité du projet avec les dispositions du PSMV et édicte les prescriptions nécessaires à la qualité du projet, ne relevant pas de dispositions réglementaires ; il peut s'opposer à toute construction, démolition ou aménagement qui serait de nature à porter atteinte au caractère esthétique ou historique du secteur sauvegardé.

La délivrance de toute autorisation de travaux est subordonnée à la présentation d'un relevé de l'état des lieux, et éventuellement, à l'exécution préalable de sondages lorsque des dispositifs (enduits, placages...) recouvrent des parties du bâtiment et empêchent de connaître les vestiges et dispositions antérieures.

Les pièces graphiques et descriptives complémentaires nécessaires à la compréhension et à la définition des projets pourront être demandées.

La visite préalable des lieux par l'architecte représentant l'Etat peut être imposée avant l'engagement de tous travaux de construction, restauration ou démolition.

Les travaux peuvent être suspendus lors de découvertes de vestiges archéologiques ou architecturaux.

### **Article 4 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

Dans le respect des mesures de sauvegarde et de mise en valeur des immeubles bâtis et espaces non bâtis, le présent règlement s'applique sans préjudice des dispositions prises au titre des législations spécifiques et des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

#### **Monuments historiques**

Ils continuent à être régis par les dispositions de la législation les concernant

#### **Vestiges archéologiques**

La direction du patrimoine culturel sera prévenue de tous travaux d'affouillement, de démolition, de restauration, de transformation et de construction et de tous vestiges découverts à l'occasion des dits travaux. Le permis de construire peut être refusé si les constructions risquent, par leur nature ou par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Arrêtés de péril**

L'arrêté du maire prescrivant la réparation ou la démolition des bâtiments menaçant ruine, et faisant l'objet des procédures prévues par la législation en vigueur ne pourra être pris qu'après avis de l'architecte représentant l'Etat qui sera invité à assister à l'expertise.

Si l'immeuble est porté à conserver au PSMV, seront prises toutes les mesures provisoires nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens tout en permettant la conservation de l'édifice et sa restauration ultérieure.

#### **Publicité**

La publicité est interdite dans le secteur sauvegardé.

#### **Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à la réglementation en vigueur.

## 2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PM

### Localisation et caractère de la zone PM

La zone PM couvre l'ensemble de la superficie de l'île Saint-Louis, berges et quais compris, ainsi que le pont Faidherbe.

La zone PM est principalement une zone d'habitation ancienne, bâtie suivant un plan régulier en damier articulé autour de la place Faidherbe et de la Gouvernance. Dans cette même zone se trouvent implantés un certain nombre d'édifices datant de l'époque coloniale : la cathédrale ou le Conseil général dans le cœur historique, la Chambre de commerce ou la grande mosquée au nord, le CRDS ou la Maison du Combattant au Sud.

La partie Nord est principalement occupée par de grands équipements et par des bâtiments d'habitat collectif.

Le Secteur sauvegardé comporte deux sous zones appelées respectivement PM 1 et PM 2 :

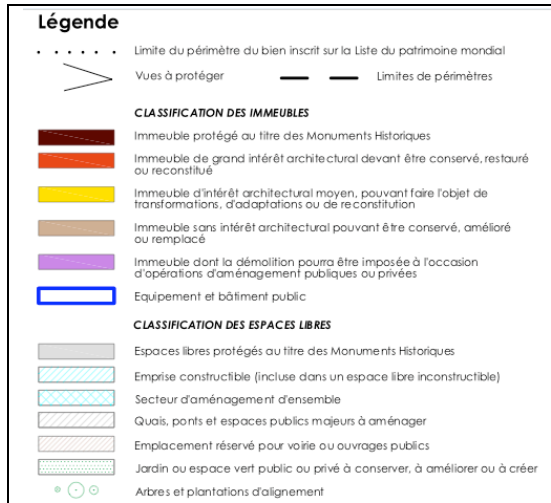
- . La zone PM 1 porte sur l'ensemble des îlots denses. Elle comprend une sous zone dénommée PM1A se différenciant par la hauteur des constructions (article 6)

- . La zone PM 2 correspond à l'extrémité nord de l'île, comportant les grands îlots à faible densité. Pour ce secteur, les possibilités offertes pour de nouvelles constructions sont définies sur le plan, dans la légende « emprise constructible » (incluse dans un espace libre inconstructible).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations du sol protégées

Cet article fait référence à la légende du « Plan de sauvegarde et de mise en valeur, volume II, pièce 2.3.2 Règlement : « Classification des immeubles et des espaces libres ».



1.1 - Classification des immeubles

**Immeuble protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques** (en noir sur le plan)  
 Les dispositions de la loi n° 71-12 du 25 janvier 1971 fixant le régime des monuments historiques et celui des fouilles et découvertes sont applicables.

**Immeuble de grand intérêt architectural devant être conservé, restauré ou reconstitué** (en rouge sur le plan)  
 Toute altération ou modification de ces immeubles est interdite sauf dans le sens d'une restauration, d'une mise en valeur ou d'une reconstitution de l'édifice, conformément aux dispositions du présent règlement.

**Immeuble d'intérêt architectural moyen, pouvant faire l'objet de transformations, d'adaptations ou de reconstitution** (en jaune sur le plan)  
 Des modifications contribuant à la mise en valeur de l'édifice ou de l'ensemble urbain dont il fait partie pourront être autorisées, en particulier pour le volume et les façades, conformément aux dispositions du présent règlement.

**Immeuble sans intérêt architectural, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé** (en beige sur le plan)  
 Ces immeubles peuvent être maintenus ou améliorés conformément aux dispositions du présent règlement, ou démolis et remplacés ou non.  
 Dans le cas où l'immeuble est implanté à l'angle d'un îlot, le remplacement de la construction est obligatoire, dans le respect du présent règlement.  
 Afin de maintenir le paysage urbain, en cas de suppression sans remplacement d'un immeuble situé à l'alignement de l'espace public, une clôture telle que définie au présent règlement, sera maintenue ou créée en limite d'espace public.

**Immeubles dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées** (en violet sur le plan)  
 Pour ces immeubles, sont interdites les interventions lourdes portant sur la structure et tous les travaux de nature à pérenniser l'ouvrage ou à le valoriser. Après leur démolition, la reconstruction est interdite.

**Équipement et bâtiment public ou à usage public** (en cerné bleu sur le plan)

Tout changement d'affectation ou tous travaux les concernant devront faire l'objet d'une étude préalable soumise à l'accord de l'architecte représentant l'Etat.

## 1.2 - Classification des espaces libres

**Espace libre protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques** (en gris sur le Plan)

Les dispositions de la loi n° 71-12 du 25 janvier 1971 fixant le régime des monuments historiques et celui des fouilles et découvertes sont applicables.

**Emprise constructible, incluse dans un espace libre inconstructible spécifique à la zone PM 2** (en hachuré bleu sur le Plan)

La constructibilité est limitée au maximum à la surface indiquée dans le PSMV, sous réserve de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Seront toutefois admis :

. les équipements techniques liés aux différents réseaux, sous réserve de leur intégration patrimoniale et paysagère

. les locaux techniques, de service et d'accessibilité aux étages, si leur inscription s'avère impossible dans les bâtiments existants, ou porte atteinte à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine.

**Secteur d'aménagement d'ensemble** (en croisillons bleus sur le Plan)

Ils devront faire l'objet d'une étude préalable soumise à l'accord de l'architecte représentant l'Etat, et s'inscrire dans un projet de rénovation urbaine.

Dans l'attente de ces projets, dans ces secteurs, seul sera autorisé l'entretien courant des constructions existantes. Toute extension, surélévation ou construction nouvelle sera interdite.

Pour les îlots bordant les quais, il conviendra d'assurer une continuité urbaine des fronts bâtis ouverts sur le fleuve, dans la logique de la volumétrie et de la typologie des constructions existantes (entrepôts, bâtiments à caractère publics et bâtiments militaires).

**Emplacements réservés pour voiries ou ouvrages publics** (en hachuré rouge sur le plan)

Ils doivent permettre la réalisation de voiries, passages ou ouvrages publics.

**Jardin ou espace vert public ou privé à conserver, à améliorer ou à créer** (en semis de points verts sur le Plan)

Ils sont inconstructibles à l'exception des petites constructions légères nécessaires à l'usage des lieux.

**Arbres et plantations d'alignement** (en vert sur le plan)

Ils seront maintenus durant leur durée normale de vie et remplacés (article 13).

## Article 2 : Occupations et utilisations des sols admises

Sont admis les occupations et utilisations de sols suivantes :

- L'habitat individuel ou collectif
- Les équipements hôteliers
- Les équipements commerciaux et artisanaux d'une surface inférieure à 500m<sup>2</sup>
- Les équipements de services
- Les équipements culturels
- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement
- Les aires de stationnement collectif de surface, sous réserve de s'inscrire dans un projet de requalification de l'espace
- L'amélioration, l'entretien et le confortement des quais et des berges, dans le respect de leur état d'origine

- Les affouillements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone.

### **Article 3 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et notamment :

- Les activités bruyantes ou polluantes
- Les activités industrielles
- Les commerces d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- Les travaux de remblaiement destinés à rendre un espace constructible ou aménageable, à l'exception des quais.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DE LA PARCELLE**

### **Article 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès existants, sur cour ou jardin par portails ou porches dans des immeubles anciens, sont considérés comme accès pour les éventuelles constructions réalisées en fond de parcelle.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'évacuation des eaux usées et pluviales.

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

#### **5.1 - Regroupement et division parcellaire**

Hormis dans les secteurs d'aménagement d'ensemble, le regroupement ou la division de parcelles sont interdits.

Dans les secteurs d'aménagement d'ensemble prévus au Plan légendé, le regroupement ou la division parcellaire pourront être autorisés, sous réserve de la reconstitution d'une morphologie parcellaire traditionnelle. La constructibilité sera calculée sur la surface initiale de chacune des unités parcellaires de base.

#### **5.2 - Constructions nouvelles jouxtant une parcelle occupée par un immeuble protégé au titre de la législation sur les monuments historiques ou de grand intérêt architectural**

Des limitations aux règles d'implantation et de hauteur pourront être demandées par l'architecte représentant l'Etat afin de préserver des cônes de vues ou des dégagements nécessaires à la perception du bâtiment protégé.

#### **5.3 - Les sous-sols**

La construction de sous-sols est interdite.

### **Article 6 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies**

#### **6.1 - Zone PM 1**

L'implantation à l'alignement des voies ou emprises publiques est obligatoire pour les constructions principales, sauf s'il existe un jardin au préalable en façade sur rue à conserver.

Les saillies maximales sur voirie des éléments situés aux étages (balcons, auvents) des constructions ne pourront pas dépasser 1,20 m.

#### **6.2 - Zone PM 2**

L'implantation est limitée aux emprises constructibles telles que définies sur le Plan par la légende « Emprises constructibles spécifiques à la zone PM 2 ».

## **Article 7 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Zone PM 1**

#### **7.1.1 - En alignement de voirie**

Dans une bande de 20 m, les constructions seront obligatoirement implantées d'une limite séparative à l'autre, sauf s'il existe au préalable un jardin en façade sur rue à conserver. S'il existe des baies autorisées sur le fond voisin, dans les murs d'héberge, un recul minimum de 1,20 m sera imposé à la nouvelle construction, dont le pignon ne pourra comporter de baie principale.

#### **7.1.2 - En limites séparatives de parcelles**

Les constructions seront obligatoirement implantées sur une ou plusieurs de ces limites. S'il existe des baies autorisées sur le fond voisin, dans les murs d'héberge, un recul minimum de 1,20 m sera imposé à la nouvelle construction, dont le pignon ne pourra comporter de baie principale.

#### **7.1.3 - Secteur d'aménagement d'ensemble**

Dans ces secteurs, des dispositions différentes sont envisageables, soumises à l'accord de l'architecte de l'Etat.

### **7.2 - Zone PM 2**

L'implantation est limitée au maximum aux emprises constructibles telles que définies sur le Plan par la légende « Emprises constructibles spécifiques à la zone PM 2 ».

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

### **8.1 - Zone PM 1**

Sur une même parcelle, la distance minimale entre deux bâtiments sera de 3 m. Des galeries de liaison légères couvertes mais ouvertes sont autorisées, entre bâtiments situés sur une même parcelle.

### **8.2 - Zone PM 2**

L'implantation est limitée aux emprises constructibles telles que définies sur le Plan par la légende « Emprises constructibles spécifiques à la zone PM 2 ».

## **Article 9 : Emprise au sol**

### **9.1 - Zone PM 1**

#### **9.1.1 - Constructions nouvelles sur des parcelles libres ou occupées par des constructions d'intérêt architectural moyen ou sans intérêt architectural :**

##### **Pour les parcelles d'une surface inférieure à 80 m<sup>2</sup>**

L'emprise constructible pourra être au maximum, de 100%.

##### **Pour les parcelles d'une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup>**

L'emprise constructible sera limitée au maximum, à 75% de la surface de la parcelle.

##### **Pour les parcelles d'une surface supérieure à 500m<sup>2</sup>**

Une étude préalable concernant l'emprise et l'épaisseur des bâtiments, ainsi que la surface des espaces libres et plantés sera soumise à l'accord de l'architecte représentant l'Etat. Toutefois, l'emprise constructible ne pourra excéder 75%, et pourra être réduite en fonction de l'étude préalable, prenant en compte le respect de l'environnement bâti et paysager, ainsi que des critères d'usage des lieux.

**9.1.2 - Constructions nouvelles sur des parcelles occupées par un immeuble protégé au titre de la législation sur les Monuments historiques ou par un immeuble de grand intérêt architectural ou d'intérêt architectural moyen.**

**Pour les parcelles d'une surface inférieure à 500m<sup>2</sup>**

L'épaisseur maximale des constructions nouvelles sera limitée à 3 mètres, afin de permettre la réalisation de petits bâtiments, nécessaires à l'apport d'éléments de confort moderne, tout en conservant des espaces libres (cour ou jardin), et en respectant la typologie traditionnelle d'organisation du bâti sur la parcelle.

**Pour les parcelles d'une surface supérieure à 500m<sup>2</sup>**

Une étude préalable concernant l'emprise et l'épaisseur des bâtiments, ainsi que la surface des espaces libres et plantés conservés ou créés sera soumise à l'accord de l'architecte représentant l'Etat.

Toutefois, l'emprise constructible ne pourra excéder 75%, et pourra être réduite en fonction de l'étude préalable, prenant en compte le respect de l'environnement bâti et paysager, ainsi que des critères d'usage des lieux.

**9.1.3 - Pour l'ensemble des parcelles**

Entre deux bâtiments situés sur une même parcelle, des galeries de liaison légères couvertes mais ouvertes sont autorisées.

**9.2 - Zone PM 2**

L'implantation est limitée au maximum aux emprises constructibles telles que définies sur le Plan par la légende « **Emprises constructibles spécifiques à la zone PM 2** ».

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

**10.1 - Zone PM 1**

**10.1.1 - Constructions nouvelles sur des parcelles libres ou occupées par des constructions d'intérêt architectural moyen ou sans intérêt architectural**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées sera de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. (mesurée au pied du milieu de la façade donnant sur la voie pour les bâtiments en front de rue et au milieu de la plus haute façade, hors pignon, pour les autres). La construction ne pouvant comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,20m par rapport au niveau du sol naturel ou du trottoir s'il en existe un.

Dans le gabarit défini ci-dessus, des constructions légères totalement ouvertes ou équipées d'occultations mobiles (persiennage) pourront être autorisées sur les terrasses, sur une hauteur de 2,50 mètres maximum à l'égout.

La pente maximum autorisée des couvertures est de 20° (tuiles mécaniques).

**10.1.2 - Constructions nouvelles sur des parcelles occupées par des immeubles protégés au titre des monuments historiques, ou par des immeubles de grand intérêt architectural ou d'intérêt architectural moyen :**

La hauteur maximale des constructions sera de 4,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La construction ne pouvant comporter qu'un rez-de-chaussée.

La pente maximum autorisée des couvertures est de 20° (tuiles mécaniques).

**10.1.3 - Zone PM 1A**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées sera de 4,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. (mesurée au pied du milieu de la façade donnant sur la voie pour les bâtiments en front de rue et au milieu de la plus haute façade, hors pignon, pour les autres). La construction ne pouvant comporter plus d'un rez-de-chaussée, dont le niveau ne

devra pas être surélevé de plus de 0,20m par rapport au niveau du sol naturel ou du trottoir s'il en existe un.

La pente maximum autorisée des couvertures est de 20° (tuiles mécaniques).

### **10.2 - Zone PM 2 :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélevées sera de 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (mesurée au pied du milieu de la façade donnant sur la voie pour les bâtiments en front de rue et au milieu de la plus haute façade, hors pignon, pour les autres). La construction ne pouvant comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée.

Dans le gabarit défini ci-dessus, des constructions légères totalement ouvertes ou équipées d'occultations mobiles (persiennage) pourront être autorisées sur les terrasses, sur une hauteur de 2,50 m maximum à l'égout.

La pente maximum autorisée des couvertures est de 20° (tuiles mécaniques).

La construction de sous-sols d'1 niveau maximum est autorisée, dans la mesure où le niveau du rez-de-chaussée n'est pas surélevé de plus de 0,20 m par rapport au niveau du sol naturel ou du trottoir s'il en existe un.

## **Article 11 : Aspect des constructions**

### **11.1 - Pour l'ensemble des constructions**

Pour tous travaux de restauration, de réhabilitation ou de construction neuve, on se référera aux options prises dans le rapport de présentation (référence à la typologie des bâtiments), ainsi qu'aux annexes 2 « Mémento de l'inventaire » et 3 : « Cahier de référence » du présent Plan de sauvegarde.

La restauration ou la réhabilitation devront prévoir obligatoirement, pour l'ensemble des bâtiments occupant la parcelle, la restauration ou la création s'ils n'existent pas, de réseaux d'arrivée et d'évacuation d'eaux, raccordées aux réseaux publics.

Les réseaux ainsi que les éléments techniques de ventilation, de climatisation ou les antennes et paraboles ne devront pas être apparents sur les façades et les toitures visibles de l'espace public.

**Cas particuliers :** pour les entrepôts sur les quais (PM1) et les bâtiments militaires (PM2), le volume initial sera conservé. L'ajout de balcons sera interdit.

### **11.2 - La restauration des immeubles de grand intérêt architectural**

La restauration de ces immeubles devra être réalisée dans le strict respect de l'état d'origine identifié du bâtiment (structures et matériaux de construction de l'édifice, volumétrie, couverture, parement des façades, menuiseries extérieures, éléments de modénatures et décors, couleur...).

### **11.3 - La restauration des immeubles d'intérêt architectural moyen**

Lors de travaux de restauration ou de transformations, on s'attachera à restituer les dispositions d'origine identifiées du bâtiment (structures et matériaux de construction de l'édifice, volumétrie couverture, parement des façades, menuiseries extérieures, éléments de modénatures et décors, couleur).

Lorsqu'elles sont autorisées, les éventuelles extensions, surélévations ou modifications de volumes se référeront aux règles concernant les constructions nouvelles.

### **11.4 - Les constructions nouvelles**

Tout projet devra faire l'objet d'une consultation préalable de l'architecte représentant l'Etat, afin d'obtenir son accord sur le programme architectural de la construction projetée.

L'expression architecturale du projet fera l'objet d'une étude approfondie d'insertion dans son contexte urbain, notamment pour les matériaux, la composition des façades et la volu-

métrie. La simplicité d'organisation des volumes et de traitement des façades sera privilégiée.

Les enduits lisses et peints et les briques apparentes constituent les parements de référence.

Les loggias proéminentes par rapport au nu de façades sont interdites. Seuls les balcons simples, avec auvents légers et sans joues sont autorisés.

Une attention particulière sera portée sur le parti pris retenu en matière d'éclairage, de protection solaire et de ventilation naturelle, afin de les adapter aux conditions climatiques locales. Les solutions économes en énergie devront être privilégiées.

#### **11.5 - Les devantures et les enseignes**

Les devantures seront obligatoirement intégrées dans l'emprise des baies du rez-de-chaussée et seront occultées par des volets battant ou coulissants en bois peints. Les coffres de volets roulants apparents en façade sont interdits.

Les enseignes devront être réalisées en bois ou en métal peint. L'emprise des enseignes sera limitée à la hauteur du rez-de-chaussée.

#### **11.6 - Les clôtures et portails**

Les murs de clôture existant, y compris les vestiges de façades présentant un intérêt architectural en limites d'espaces publics, seront conservés et restaurés dans le respect de leur état d'origine identifié.

Dans la zone PM 1, il pourra être dérogé à cette règle sur accord préalable de l'architecte représentant l'Etat, pour la réalisation d'une construction nouvelle à l'alignement de la voirie.

Les clôtures nouvelles seront réalisées par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical simple. Leur hauteur sera comprise entre 1,80 et 2 mètres. Les murs recevront un enduit lisse.

### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement est autorisé exclusivement le long des rues.

Les éventuels aménagements sur les autres espaces publics, nécessaires au stationnement de véhicules devront faire l'objet de projets d'ensemble soumis à l'avis de l'architecte représentant l'Etat.

Le stationnement sur les parcelles privées doit répondre strictement aux nécessités liées à l'usage des lieux.

La réalisation de parkings collectifs sur des parcelles privées est interdite.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

#### **13.1 - L'aménagement des espaces libres**

**Toute intervention sur l'espace libre public ou privé, est soumise à l'autorisation de l'architecte représentant de l'Etat.**

##### **13.1.1 - Principes généraux**

La trame urbaine doit être conservée dans son emprise actuelle, sauf pour les secteurs concernés par les « emplacements réservés pour voiries et ouvrages publics ».

Toute intervention privée sur l'espace public est interdite, en particulier les aménagements, les installations et constructions, y compris les plantations.

Pour tous travaux de restauration et d'aménagement des espaces libres, on se référera à l'annexe 3 : « Cahier de référence » du présent PSMV et à « l'Atlas des cartes historiques » de l'inventaire architectural et urbain (pièce 3), chapitre « Lecture historique de l'espace public ».

Les « vues protégées » définies sur le Plan légendé, doivent être, lors d'un projet d'aménagement ou de construction, dégagées ou préservées. On attachera une attention particulière à l'implantation de la signalétique, du mobilier urbain et de la végétation.

Au-delà d'une surface de 50 m<sup>2</sup>, les espaces libres publics ou privés, devront être plantés.

Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet établi par un concepteur.

Les projets liés à la notion d'embellissement, doivent aller dans le sens d'une réelle mise en valeur et requalification de l'espace public. Le sol, élément de liaison et d'unité, doit permettre une bonne présentation de l'architecture et de l'environnement paysager, sans prendre le pas sur ceux-ci.

Les projets devront s'inscrire dans un cadre général, définissant :

- une hiérarchie des espaces, dont le traitement pourra être différencié ;
- les principes d'aménagement des sols (dessin, matériaux) ;
- le mobilier urbain et la signalétique (lignes spécifiques) ;
- la végétation (forme et emprise).

### **13.1.2 - Le traitement des sols**

Les voies, places et espaces libres publics ou privés minéralisés seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Les rues transversales ne comportant pas de trottoir seront maintenues et traitées de manière à favoriser la perméabilité des sols, et un écoulement central des eaux pluviales (voir cahier de références).

La hauteur des trottoirs par rapport au sol de la voie sera au maximum de 15 centimètres.

### **13.1.3 - Les matériaux**

Les matériaux de revêtements de sols identifiés comme intéressants au plan patrimonial, seront restaurés et éventuellement complétés.

Les revêtements de sols devront favoriser la perméabilité, afin d'assurer l'assainissement des murs des constructions.

On privilégiera les fournitures locales, complétées par des éléments d'origine exogènes qui respectent l'authenticité du patrimoine architectural et urbain.

Les matériaux suivants sont préconisés :

Pour les trottoirs :

- . des briques et carreaux de terre cuite
- . du béton avec des agrégats de coquillage ou des agrégats rendus visibles par un traitement de surface approprié (désactivation, bouchardage...)
- . des bordures de pierre ou de béton dont le profil, les agrégats et les teintes se rapprocheront de l'aspect des bordures traditionnelles (terre, terre cuite, agrégats de coquillages).
- . des revêtements stabilisés, à condition que l'évacuation des eaux pluviales soit correctement assurée.

Pour les chaussées :

- . du béton désactivé
- . de l'enrobé dont la granulométrie peut varier en fonction de l'usage, pouvant être légèrement coloré dans la masse
- . des revêtements stabilisés sur les parties à faible fréquentation automobile ou à usage piéton, en particulier dans les rues transversales, sur les parties de quais et sur les places à usage piéton, à condition que l'évacuation des eaux pluviales soit correctement assurée.

L'emploi de bordures ou de caniveaux béton de type routier est interdit.

#### **13.1.4 - Réseaux et regards**

Lors des travaux de réfection des rues, les réseaux aériens d'électricité, de téléphone, de câble... seront dans la mesure du possible, dissimulés.

Les regards seront limités au strict nécessaire et regroupés. Leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

Ils seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

#### **13.1.5 - L'aménagement des aires de stationnement**

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement enrobé noir. Pour l'éventuel marquage des places et signalisation au sol, l'emploi de peinture est exclu.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales. Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Sur les parcelles privées, en limite de rue, l'aire de stationnement sera délimitée par une clôture de l'un des types défini dans le présent règlement. Les entrées et sorties seront limitées au strict nécessaire. Une bande d'une largeur de 1,50 mètres minimum largement végétalisée sera maintenue ou créée le long de la clôture.

#### **13.1.6 - Le mobilier, l'éclairage et la signalétique**

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum, regroupés si possible, n'occulent pas les vues vers les édifices d'intérêt et les éléments paysagers de qualité, et dégagent les perspectives majeures, ainsi que les vues protégées sur le Plan légendé.

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou dans des lignes s'harmonisant entre elles.

Les modèles seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture et de l'environnement végétal ; ils doivent être en rapport avec l'échelle du bâti.

#### **13.1.7 - La végétation dans les espaces libres à dominante minérale**

Les plantations existantes, en accompagnement de l'espace libre à dominante minérale, seront maintenues et renforcées, en particulier le long de l'avenue Mermoz, le long des quais et sur les places.

Dans les rues présentant une largeur suffisante, la plantation d'arbres d'alignement est préconisée, en particulier s'il existe un stationnement linéaire.

Les projets nouveaux intégreront largement la végétation dans le traitement de l'espace public, sous forme de plantations d'alignement ou d'espaces verts de dimensions généreuses.

Les essences devront appartenir à la palette locale, à l'exclusion des arbres nains, masquant les façades ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

Les espaces verts seront obligatoirement réalisés en pleine terre.

#### **13.1.8 - L'aménagement spécifique des quais et des berges**

Toute intervention devra s'inscrire dans un projet d'ensemble préservant la lecture historique des lieux.

### **L'aménagement des quais existants**

L'aménagement des quais constitue l'un des éléments majeurs de l'identité de la qualité des espaces publics de l'île. Dans ce but, les principes suivants doivent être respectés :

- . Le dégagement des vues vers le fleuve et vers les façades urbaines doit être préservé.
- . Une attention particulière doit être portée à l'implantation du mobilier urbain, de l'éclairage et de la signalisation. Ces éléments seront réduits au strict nécessaire et d'un dessin très simple. Les barrières métalliques en bordures de quais ou de trottoirs sont interdites.
- . Les arbres existants seront conservés et entretenus. Des plantations nouvelles seront envisageables pour compléter les alignements existants, en particuliers sur les quais ouest et sud.
- . Les aménagements construits des quais pourront être limités par un muret maçonné d'une hauteur et d'une largeur maximales de 0,45 mètre (correspondant à la hauteur d'une assise et pouvant servir de bancs publics). Le bordure de quai au niveau du plan du trottoir sera privilégiée.
- . Les trottoirs seront traités uniformément jusqu'aux pieds des façades et jusqu'au parapet faisant limite avec le fleuve.
- . Le stationnement des véhicules sera assuré sur la chaussée, linéairement, de préférence du côté des façades.

### **La continuité des quais**

La continuité des quais, au niveau altimétrique des aménagements existants, permettant la circulation piétonne périphérique de l'île devra être réalisée, en traitant les secteurs suivants, indiqués comme « emplacement réservé pour voiries et ouvrages publics » sur le plan :

- 1 - le débouché du pont Faidherbe
- 2 - l'angle nord-ouest de l'île
- 3 - le prolongement du quai est jusqu'à la pointe nord.

L'aspect final devra s'inscrire dans la continuité de la lecture linéaire des quais.

### **La réalisation d'embarcadères pour la circulation fluviale**

De nouveaux embarcadères pourront être implantés. Un plan d'aménagement d'ensemble, définissant les emplacements et le traitement sera réalisé.

Les pontons seront flottants et devront être réalisés en structures légères.

Les édifices et aménagements seront limités au strict nécessaire de fonctionnement : auvent et billetterie.

Dans le cas où une construction est nécessaire, elle sera réalisée en structure légère, démontable, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres. Elle devra être implantées de façon à respecter les vues vers les façades et vers le fleuve.

### **L'entretien des berges**

Les berges seront entretenues et régulièrement nettoyées (y compris en secteurs ZT1 et ZT2).

Le dragage de la pointe nord devra être réalisé pour éviter l'envasement du petit bras du fleuve et minimiser l'impact des crues.

## **13.2 - Les jardins et espaces verts**

### **13.2.2 - Les jardins ou espaces verts publics ou privés à conserver à améliorer ou à créer repérés sur le Plan légendé :**

Ils doivent faire l'objet d'un entretien permanent, voire de replantations, en utilisant des essences locales.

Seules sont autorisées des petites constructions légères nécessaires à l'usage des lieux.

### **13.2.3 - Pour l'ensemble des jardins et espaces verts**

Lorsqu'une construction se trouve en retrait par rapport à la voie publique, un espace planté sera maintenu ou organisé entre le bâtiment et la clôture.

Lors de la réalisation de constructions nouvelles, les espaces extérieurs devront être plantés, y compris les aires de stationnement.

### **13.3 - Les arbres et alignements plantés**

#### **13.3.1 - Les arbres et alignements remarquables** repérés sur le Plan légendé :

Ils seront maintenus durant leur durée normale de vie et remplacés.

Les alignements plantés seront complétés, en cas de disparitions partielles de sujets.

#### **13.3.2 - Pour l'ensemble des arbres et alignements plantés**

Si les arbres doivent être visibles depuis les espaces publics, leur plantation est soumise à autorisation.

Pour l'ensemble des arbres et alignements plantés, l'abattage est interdit, sauf sur la surface du terrain nécessaire à la construction d'un nouvel édifice. Un plan d'abattage des arbres devra être indiqué sur le plan de masse compris dans le dossier de demande de permis de construire. Des arbres de même essence devront être replantés sur la parcelle construite en remplacement des arbres abattus.

## 2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZT

*Nota : sans carte précise pour la zone ZT, le Plan annexé sert de base à la délimitation ; la classification des immeubles n'existe pas.*

### Localisation et caractère de la zone ZT

La zone ZT comprend trois sous-zones :

**La zone ZT 1 : porte sur la Langue de Barbarie dans sa totalité, jusqu'à la brèche au sud, et au nord, selon la délimitation figurant sur la carte 2.2.3.1 : « Plan du périmètre et des zones protégées ».**

Cette zone englobe des quartiers urbanisés et des zones naturelles. La partie centrale est constituée d'îlots lotis organisés selon un tracé régulier en damier ; au nord, existe une zone militaire et au-delà, une zone d'urbanisation anarchique correspondant aux activités de pêche. Au sud du pont Moustapha Malick Gaye se trouve le quartier des pêcheurs, constitué de maisons précaires à caractère vernaculaires, implantées dans des îlots en damier. Au-delà est implanté le cimetière, puis la zone de développement touristique et les espaces naturels jusqu'à la brèche.

Ces différents secteurs sont délimités sur le Plan annexé 2.2.3.1 : « Plan de périmètre et des zones tampon », selon la légende suivante :

1°) un espace naturel non constructible : ZT 1e

2°) un secteur résidentiel : ZT 1a

3°) le cimetière : ZT 1d

4°) une zone résidentielle, d'urbanisation récente : ZT 1b

5°) une zone réservée aux équipements touristiques, comprenant également le patrimoine de l'aéropostale (plan d'eau, esplanade et bâtiments) : ZT 1c

6°) un espace naturel, non constructible : ZT 1e

**La zone ZT 2 porte sur les berges de Sor.**

Elle comprend les berges et une frange urbanisée de façon hétérogène comportant de grands équipements publics, des immeubles résidentiels, des villas et des îlots à caractère populaire.

**La zone ZT 3 correspond au fleuve et à ses berges**, hormis le fleuve, elle englobe des espaces naturels inondables inconstructibles au nord et au sud.

## **Dispositions propres aux zones ZT1 et ZT 2**

### **Article 1 : Occupations et utilisations des sols admises**

Sont admises les occupations et utilisations de sols suivantes :

- L'habitat individuel ou collectif
- Les équipements hôteliers
- Les équipements commerciaux et artisanaux d'une surface inférieure à 500m<sup>2</sup>
- Les équipements de services
- Les équipements culturels
- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement
- Les aires de stationnement collectif de surface, sous réserve de s'inscrire dans un projet de requalification de l'espace
- L'amélioration, l'entretien et le confortement des quais et des berges, dans le respect de leur état d'origine
- Les affouillements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et notamment :

- Les activités bruyantes ou polluantes
- Les activités industrielles
- Les commerces d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- Les travaux de remblaiement destinés à rendre un espace constructible ou aménageable, à l'exception des quais.

### **Article 3 : Constructibilité**

Les berges du fleuve sont inconstructibles depuis la limite constatée des eaux, jusqu'à la limite des îlots constructibles délimités. En l'absence de limite d'îlots constitués, la largeur de la bande non constructible est de 20 m (mesurée depuis la limite constatée des eaux).

Les travaux d'infrastructure nécessaires au maintien et à l'entretien des berges et des quais ainsi qu'à l'aménagement de voies et d'espaces publics sont autorisés.

Ils doivent être soumis à l'architecte représentant l'état.

### **Article 4 : Hauteur maximale**

**Zone ZT 1** : La hauteur maximale admise des constructions nouvelles est de deux étages au-dessus du rez-de-chaussée.

**Zone ZT 2** : La hauteur maximale admise des constructions nouvelles est de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Article 5 : L'entretien des berges**

Les berges seront entretenues et régulièrement nettoyées.

## **Dispositions du PSMV propres à la Zt 3**

### **Article 1 : Constructibilité**

La zone est entièrement inconstructible, hormis les travaux nécessaires à l'entretien des ponts existants et à la réalisation d'un équipement portuaire.

## 2.4 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plan des classifications des immeubles et des espaces libres

(Voir plan en taille A0 en pièce jointe)