

Patrimoine de Saint-Louis

Eclairages sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

1

Les Cahiers du Patrimoine

Un document réalisé par la Bureau du Patrimoine



Avant-propos

Saint-Louis fut inscrite au Patrimoine de l'Humanité en 2000. Ce fut le fruit de nombreuses années d'efforts et il est à présent de notre devoir de préserver le cadre de vie de Saint-Louis pour continuer à rayonner sur le continent africain et sur tous les autres continents. Notre ville est un atout pour attirer les investisseurs et donc générateur d'emplois car elle offre un cadre accueillant et riche en culture. Saint-Louis est une ville à échelle humaine dans un environnement naturel omniprésent, ces deux atouts trop longtemps laissés à leur sort sont également les axes majeures pour une revalorisation du tourisme à Saint-Louis.

Contenu :	Page
Pourquoi un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur _____	3
Les autorisations de travaux _____	4
Comment entamer un projet de rénovation en trois étapes _____	5
Etape 1: La classification qualitative des immeubles _____	6
Etape 2: L'Occupation du sol _____	7
Etape 3: La typologie du bâti saint-louisien :	
Maisons à balcon _____	8
Maisons à galerie _____	9
Maisons basses _____	10
Autres types _____	11
Les éléments architecturaux typiques _____	12-13
Quelques règles pour les nouvelles constructions et immeubles sans intérêt architectural? _____	14
La Mise en Valeur du cadre de vie _____	15
Illustrations de travaux conformes _____	16
Illustrations de travaux non-conformes _____	17
La prévention des dégâts sur les bâtiments _____	18
Les causes des dégradations _____	19
Missions du Bureau du Patrimoine _____	20
Adresses des services compétents _____	20

Annexe : Carte de Saint-Louis

Pourquoi un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)?

Riche d'une histoire de plus de trois siècles, l'île de Saint-Louis, ses maisons typiques, le tracé des rues, l'omniprésence du fleuve, l'approche par le pont Faidherbe lui donnent une identité unique qui lui a valu sa place comme cité de l'Humanité.

Mais aujourd'hui, ce patrimoine est menacé par un manque d'entretien, par des constructions qui ne respectent pas le bâti traditionnel de l'île, Pour le protéger, un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est entré en vigueur en 2008 (Décret présidentiel n°2008-694 du 30 juin 2008)

Le plan de sauvegarde est un texte juridique opposable aux tiers. Il réglemente les travaux et constructions et tous les aménagements urbains.

Ce règlement est aussi un document d'urbanisme qui prend en compte le développement urbain de la ville. Il identifie les parties à préserver mais définit aussi les zones pour de nouvelles constructions dans le périmètre sauvegardé.

Le règlement s'applique sur un territoire défini (voir carte):

- le secteur sauvegardé appelé Zone PM (Patrimoine Mondial) reprenant l'île, les quais et berges et le pont Faidherbe (tous également classés sur la liste des Monuments Historiques du Ministère de la Culture
- les zones tampons (ZT) qui recouvrent le fleuve et ses berges, la langue de Barbarie, les berges côté Sor (voir carte).

Ce cahier résume de manière didactique les 5 volumes du PSMV. Il ne peut à lui seul faire force de règlement. Vous pouvez vous procurer le document complet et le décret dans les différents services compétents sous forme digitale ou papier, ou le télécharger sur les sites internet



Photo de couverture: Maison Marie-Caroline Camara

Les autorisations de travaux

Tous les travaux sur l'île sont règlementés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur c'est à dire:

- les travaux sur des bâtiments classés Monuments Historiques, de grand intérêt architectural ou d'intérêt architectural moyen
- les constructions nouvelles
- la modification de l'aspect d'un bâtiment
- la démolition d'un bâtiment ou d'une partie
- le changement d'affectation d'un bâtiment ou d'une partie
- les aménagements urbains, des quais et des berges
- l'abattage ou la plantation d'arbres etc.
- la construction d'une piscine
- la pose ou la modification d'une clôture
- la pose d'une enseigne ou d'un panneau publicitaire.....

La demande d'autorisation de travaux est adressée aux Services Techniques Municipaux (STM) qui instruiront le dossier vers les différents services.

L'autorisation de travaux est accordée si l'architecte de l'Etat estime que le patrimoine et le cadre de l'île ne sont pas mis en danger. L'architecte de l'Etat doit visiter les lieux avant le début des travaux. Il peut donner des prescriptions qui devront être respectées.



Exemple de procédure pour une bonne réussite du projet

1
Demande d'informations à la Maison du Patrimoine.

2
Elaborer une première idée du projet.

3
Débattre du projet à la Maison du Patrimoine.

4
Si nécessaire, répéter étape 2 et 3.

5
Dépôt du dossier aux Services Techniques Municipaux

1
Etudes

2
Esquisse

3
Avant-projet

4
Avant-projet définitif

5
Instruction

Comment entamer un projet de rénovation ?

Avant d'entamer tout projet sur l'île, il est conseillé de s'adresser à la Maison du Patrimoine, ou au Centre de Recherche et de Documentation du Sénégal (CRDS), à la Direction Régionale de l'Habitat et de l'Urbanisme, aux Services Techniques Municipaux (STM), ou encore au Cadastre. Ces services seront capables de dire comment il vous faudra procéder.

Etapes les plus importantes :

A

La valeur de votre maison ?

Quelle valeur patrimoniale a votre maison? Grand, moyen, aucun. A chaque valeur, des règles sont définies (page 6)

B

Sur votre terrain, que pouvez-vous faire?

se renseigner sur les règles relatives à votre terrain et la zone où il se situe. S'adresser au Cadastre pour les documents fonciers (page 7,8,9)

C

Quelle forme a votre maison ?

Renseignez-vous sur l'architecture de votre maison et ce qu'il faudrait faire pour lui redonner de l'éclat et de la modernité. (page 10,11,12,13)



Etape A : La classification qualitative du bâti architectural

Selon la **localisation ou selon le bâtiment, les règles ne sont pas les mêmes**. Elles varient selon la valeur architecturale du bâtiment. Cette valeur est reprise sur la carte du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La classification a été possible grâce à un inventaire très complet de chaque maison. Toute personne peut consulter cette base de données en s'adressant à la Maison du Patrimoine ou en consultant le site internet de la commune.

- les immeubles classés "**Monuments Historiques**"

C'est la loi n°71-12 du 25 janvier 1971 relative aux Monuments Historiques qui s'applique (Ministère de la Culture)

- les immeubles de "**Grand intérêt architectural**"

Il est interdit de modifier ces bâtiments. On peut seulement les conserver, les mettre en valeur, les restaurer ou les refaire à l'identique. Il faut respecter l'état d'origine de l'immeuble(structure, matériaux de constructions, aspect des façades, décor et couleurs etc.)

-les immeubles d' "**Intérêt architectural moyen**"

Ces bâtiments peuvent être transformés adaptés ou reconstitués, mais il faut respecter leur état d'origine. Les travaux doivent permettre de retrouver l'authenticité de l'édifice.

-les immeubles "**Sans intérêt architectural**"

Ces bâtiments peuvent être conservés, améliorés ou démolis. Si les bâtiments sont remplacés, les nouvelles constructions seront conformes au PSMV



Exemples d'îlots et bâtiments classés Monuments Historiques



Etape B : Occupation de la parcelle

1/ Le regroupement de parcelles (une parcelle n'est pas un titre foncier, plusieurs parcelles peuvent composer un titre foncier)

2/ Des limitations de hauteur peuvent être exigées pour des bâtiments situés près d'un monument historique ou de grand intérêt architectural.

3/ Les sous-sols sont interdits

4/ Dans la zone PM1, l'implantation à l'alignement des voies ou emprises publiques est obligatoire (sauf s'il existe un jardin au préalable à conserver)

5/ Des règles régissent les distances entre bâtiments sur une même parcelle et également par apport au voisinage.

Par exemple, sur une même parcelle, la distance minimale entre deux bâtiments sera de 3 m et ils pourront être reliés par des galeries légères.

6/ En fonction de la taille du terrain et de la valeur des bâtiments, l'emprise constructible varie (= le nombre de m² couverts par des constructions)

Exemples:

1/ Pour des terrains occupés par des constructions d'intérêt architectural moyen ou sans intérêt.

a/ si le terrain est d'une surface inférieure à 80m², l'emprise autorisée sera de 100%....

b/ si le terrain est d'une surface supérieure à 80m² et inférieure à 500m², l'emprise constructible sera de maximum 75%

2/ Pour des terrains occupés par un monument historique ou un bâtiment de grand intérêt architectural.

a/ si la parcelle est inférieure à 50m², l'épaisseur maximale des constructions nouvelles sera de 3m, afin d'y amener de petits bâtiments....

etc

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



Etape C : La typologie des maisons

1- Les Maisons à balcon (+ maison à étage)

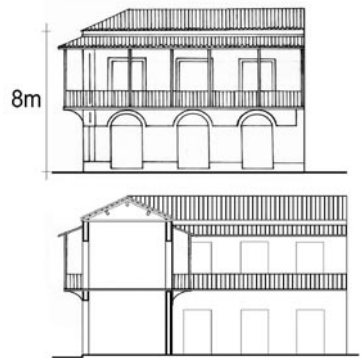
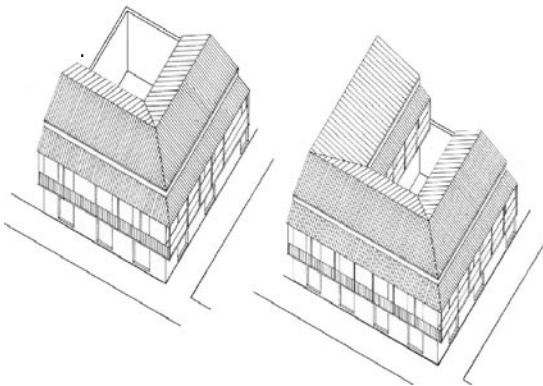
Les **balcons en bois d'allure légère**, recouverts d'un **auvent** (généralement en tuiles) supporté par de fines potences. Les balcons sont supportés par de fines **consoles**.

Les gardes corps sont généralement en bois ou en fer forgé. Ces maisons sont remarquables par le nombre d'éléments architectoniques de qualité comme les **baies décorées** bien agencées équipées de **volets en bois**.

L'entrée, marquée par un seuil et une **porte ouvragée**, donne sur le porche qui conduit à la cour intérieure.

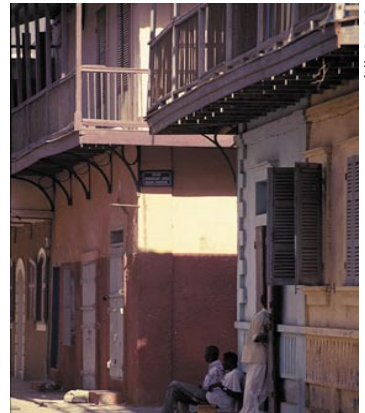
Les toitures sont généralement à double pentes (avantageux pour protéger les pièces inférieures de la chaleur)

LES MAISONS A BALCON.



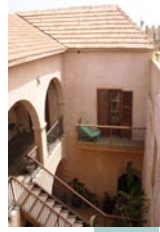
Nb0101

Baies bien agencées et volets en bois. La légèreté des balcons permet de bien lire la forme simple de la maison



Nb0502

Elégance et finesse des balcons qui s'alignent de maison en maison.



2- Les Maisons à galerie

Bâtie par les Signares ou riches négociants, la maison à galerie est la maison la plus noble malgré son apparence introvertie et modeste côté rue. Ce sont les **galeries côté cour** qui permettent d'accéder aux différentes pièces de la maison. Ces galeries donnent une allure imposante à l'édifice. La galerie permet de préserver les chambres de l'ensoleillement et préserve la fraîcheur des murs épais. Ce qui aide à garder le bâtiment en bonne santé et les rend très agréables à vivre. On y accède généralement par un **bel escalier** dans la cour.



Nc0402- Maison Jam - Lamour

La cour spacieuse permet à l'escalier de développer tous ses charmes. Le bois s'accroche délicatement sur la galerie supérieure.



Sa0603- Maison Camara

La porte d'entrée donne sur une galerie bien ombragée qui protège les pièces de vies de la chaleur.

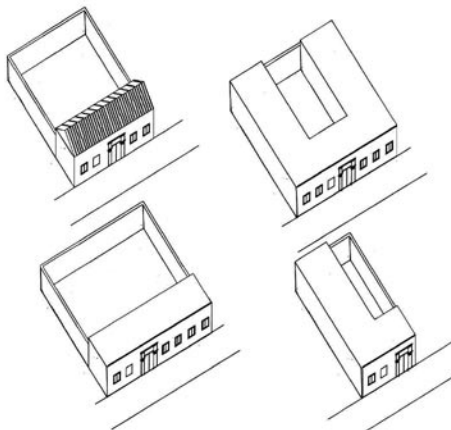
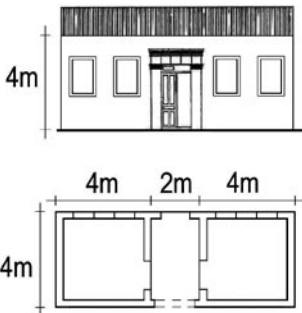
3 - Les Maisons basses

Les maison basses sont très nombreuses, et situées aux extrémités sud et nord de l'île. Composées uniquement d'un **rez-de-chaussée**, elles sont très décorées et fort colorées. Elles disposent généralement d'une **véranda** côté cour. Les fenêtres sont alignées et agencées de manière régulière.

La **toiture à double pente** préserve les pièces de vie de la chaleur et à présever pour garantir une bonne santé de la structure et de ses occupants. **Les balcons ou ajouts d'étage y sont interdits.**



Baies bien agencées, portes décorées, couleur vives et toiture à double pente protégeant de la chaleur, pilastre décorées, et encadrement de fenêtre



Exemple de plan minimal
Multiples variations avec
galerie, véranda, chambres
supplémentaires, etc...

4 - Autres type de bâtiments

Les baraques en bois



Elles apparaissent à la fin du 19ème siècle avec le chantier du chemin de fer. Elles servaient de logement provisoire pour les ouvriers. Leur légèreté permettait de déplacer facilement les maisons selon les besoins.

Certaines présentent encore un intérêt architectural de part leur conservation, et comme témoin de l'activité économique de la région.

Les maison à véranda



Ces maisons se trouvent à la pointe nord de l'île. Elles apparaissent au début du 20ème siècle pour loger les fonctionnaires.

La veranda protège les chambres de la chaleur, principe identique que les maisons à galerie.

Les immeubles de logement collectif et l'architecture moderne de la première moitié du 20ème siècle.



Ces bâtiments apparaissent pour loger les nouveaux fonctionnaires. Ces bâtiments vont s'inspirer des grandes lignes du mouvement moderniste du début du 20ème siècle.



Les éléments architecturaux typiques



Corniches marquant la fin de la façade et le début de la toiture

Auvents posés sur de fines potences et généralement décorés de lambrequins

Balcons en bois avec ou sans consoles

Porte d'entrée du logement à l'étage se décline sous différentes formes



Pilastres et décorations dans les enduits



Porte à entablement caissoné



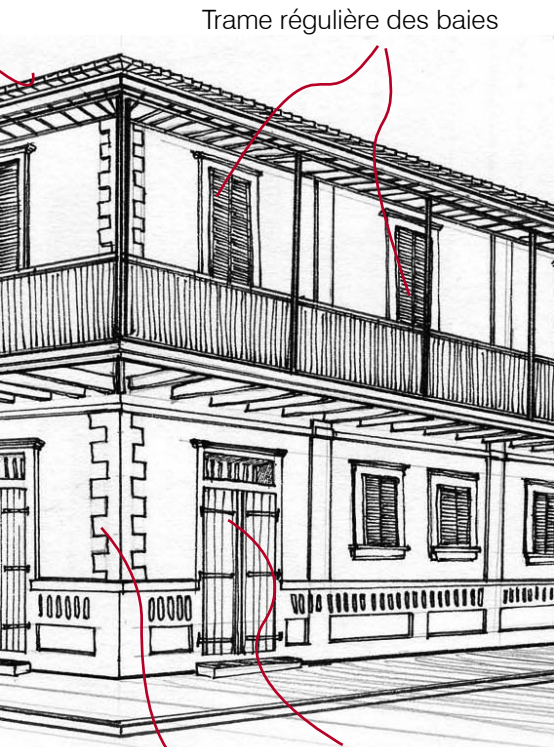
Porte à entablement tri-partite



Porte avec entablement en arc surbaissé



Fenêtre avec encadrement mouluré

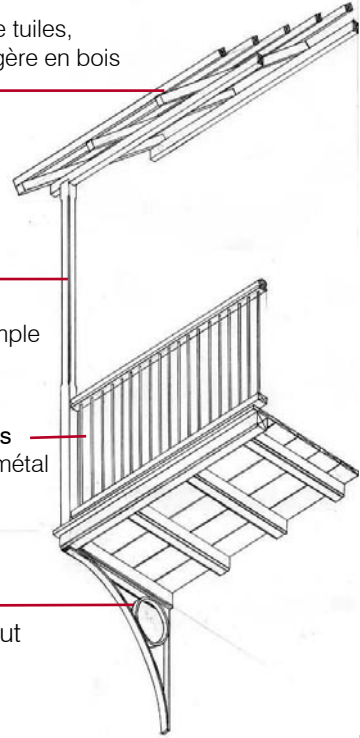


Trame régulière des baies

Chaîne d'angle marquant l'angle de la façade

Porte d'entrée du commerce fermée par de grands battants en bois

Auvent
recouvert de tuiles,
structure légère en bois
minimale



Potence
en bois,
mince et simple

Garde-corps
en bois ou métal

Console
en fer et tout
en finesse



Chaîne d'angle à refends



Chaîne d'angle et encadrement des fenêtres



Lambrequin, décoration des auvents



Garde-corps, et variations



Quelques règles d'architecture pour les nouvelles constructions

1/ Sur des parcelles libres ou occupées par des bâtiments sans intérêt architectural:

- la hauteur des nouveaux bâtiments (du trottoir jusqu'à la corniche) est limitée à 9 mètres.
- on ne peut construire qu'un seul étage au-dessus du rez-de-chaussée
- sur les terrasses, des constructions légères et d'apparence fine peuvent être autorisées.
- les retraits de façades ne sont pas tolérés, les façades au coin d'une rue sont en angle droit.

2/ Sur des parcelles occupées par des Monuments Historiques, des immeubles de moyen ou grand intérêt architectural:

- la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4.5 mètres
- un rez-de-chaussée uniquement, il est interdit de construire un étage.

3/ Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 20cm par rapport au niveau de sol naturel ou trottoir.

4/ Les couvertures ne peuvent pas avoir une pente de plus de 20°.

5/ La construction de sous-sols est interdite.

6/ Les balcons durs en béton et d'apparence fermée sont interdits. Seuls les balcons simples sont autorisés, avec des auvents légers.

7/ Les matériaux suivants sont à privilégier:

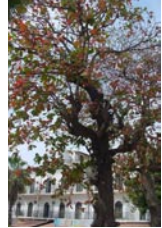
- La brique cuite, notamment pour la structure du bâtiment;
- La chaux pour protéger et décorer les murs
- Le bois, le fer pour les balcons..

Ces matériaux respectent l'architecture et l'esthétique du bâtiment tout en assurant une conservation durable du bâtiment face au climat de Saint-Louis, de son sol et des embruns marins.

8/ La couleur des enduits et des éléments de décor doit respecter les teintes traditionnelles de l'architecture saint-louisienne.

.....

Mise en valeur du cadre de vie de l'île



Les arbres et espaces verts

La végétation contribue à mettre en valeur le patrimoine tout en offrant un cadre de vie de qualité. Dans ce but, le PSMV signale des jardins, arbres et espaces verts à protéger. Pour les autres arbres de l'île, la plantation et l'abattage sont soumis à autorisation.

L'espace public

Les câbles électriques et téléphoniques, les appareils de ventilation, de climatisation, les antennes ou paraboles etc, doivent être dissimulés.

Le mobilier urbain, l'éclairage etc. doivent rester discrets.

Les devantures des boutiques doivent être intégrées dans l'emprise des baies du rez-de-chaussée et utiliser des volets battants ou coulissants en bois. Les coffres de volets roulants sont interdits sur les façades

La pose d'enseignes et de panneaux publicitaires est soumise à autorisation.

Le fleuve et les abords

Le fleuve fait partie intégrante du patrimoine saint-louisien: il est presque toujours visible où que l'on soit dans l'île et il contribue à lui donner son unité. Il faut donc porter une attention particulière aux berges et quais. Les berges et les quais doivent être entretenus régulièrement dans l'île et dans les zones tampons. Les travaux d'aménagement doivent favoriser la continuité et la simplicité des quais et la circulation piétonne périphérique. Le fleuve et les bâtiments qui donnent sur les quais doivent être mis en valeur. C'est pour cette raison que le PSMV définit des **vues protégées** qui ne peuvent être altérées par aucune construction.

Les embarcadères, pontons ou autres constructions doivent être conçus dans une structure légère pour ne pas gêner la perception du fleuve ou des fronts bâtis.



La nouvelle embouchure, paramètre important des changements du milieu naturel.



Pointe Sud de l'île et le fleuve

Les constructions conformes



N b ---- ARCAS

A noter

- la belle Intégration de l'éclairage public
- l'usage de la chaux comme enduit. Ces trois exemples ne sont pas encore peints.
- La peinture à la chaux (teintes très variées) est idéal et très économique (500cfa/m²). L'aspect irrégulier de l'enduit est caractéristique de l'enduit à la chaux mais peut-être très atténué grâce à la peinture.
- les balcons associant bois et métal. Des interprétations modernes des éléments typiques comme les balcons sont par ailleurs possibles.

Cette réhabilitation conséquente renoue avec l'architecture et les matériaux de Saint-Louis.



Nc0402- Maison Jam - Lamour

Entièrement refaits, les balcons en bois et les persiennes habillent subtilement la façade sans l'alourdir.

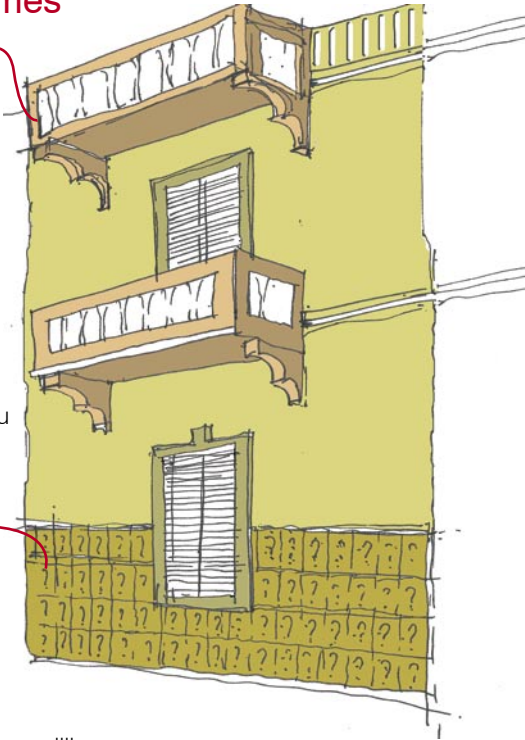


Sa0603- Maison Camara

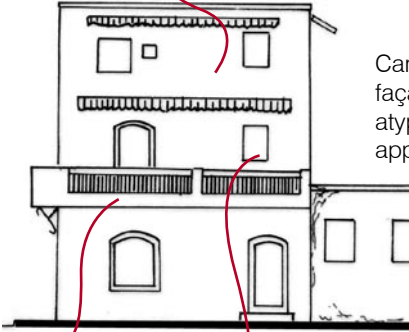
Cette rénovation exemplaire a su répondre subtilement aux besoins du confort moderne. Les appareils de climatisation sont placés sous la charpente et restent invisibles et facilement accessibles.

Les constructions **non-conformes**

Balcon en matériau lourd et rompant avec la légèreté des balcons typiques
Placé au niveau de la toiture, le balcon casse la continuité des corniches et des perspectives harmonieuses de la rue.



Deuxième étage interdit



Carrelage sur la façade, matériau atypique et non approprié .

Balcon en béton

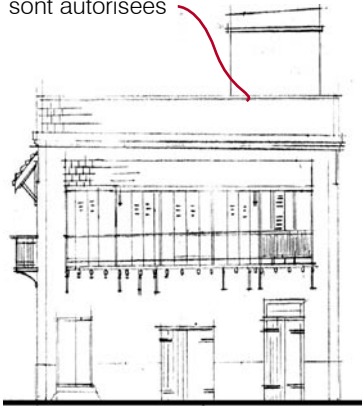
Alignement et proportion des fenêtres doivent être mieux étudiés

Annexe en dure sur la toiture, seules des constructions légères (Hauteur max 2.5m) sont autorisées

Volume en saillie, rompant avec la simplicité de l'architecture saint-louisienne

Loggia, d'aspect fermé et en matériau lourd.

Auvent en béton



Coin de rue: les façades doivent être en angle droit. Le "Coin cassé" rompt avec la clarté des rues perpendiculaires

Proportions et dimensions des baies à revoir



La prévention des dégâts sur les bâtiments

Le PSMV peut paraître très contraignant, mais le respect de ces règles permet aussi de garder les bâtiments "en bonne santé".

Dans l'île, les constructions sont surtout menacées par l'humidité présente dans le sol et qui monte dans les murs. La façon dont les maisons ont été construites permet de pallier à ce problème: les briques et la chaux laissent s'évaporer l'humidité. Les cours intérieures et les galeries aident à aérer les bâtiments. Ce qui ne veut pas dire que des remontées d'humidité et de salpêtre sont impossibles mais **elles se limiteront au bas du mur (voir Cahier du Patrimoine n°2 : La chaux)**

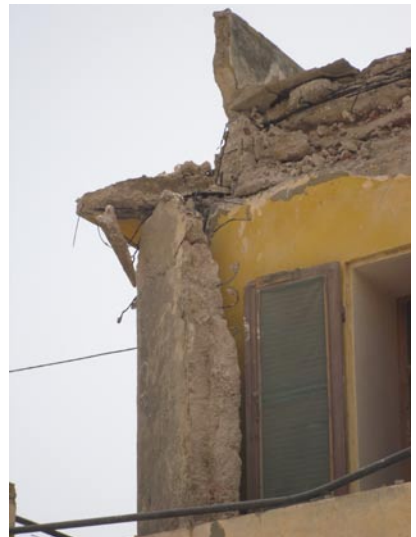
Le ciment, le carrelage ou les peintures acryliques et vinyles sont à éviter car ils sont imperméables. Ils bloquent l'humidité à l'intérieur des murs. Les briques et le mortier de chaux se trouvent emprisonnés et se désagrègent. L'humidité continue à monter dans les murs jusqu'à abîmer les planchers et les poutres en bois ou en métal. Toute la structure est fragilisée, et il est souvent trop tard car l'enduit au ciment masque trop longtemps les dégâts intérieurs du mur.

Le sel et les pluies de l'hivernage peuvent poser problème mais un entretien régulier et peu onéreux peut vous éviter de gros dégâts.

- réfectionner les enduits régulièrement
- entretien des toitures et vérifier les évacuations d'eaux pluviales.
- protéger les boiseries avec des produits naturels.
- aérer et ventiler les pièces pour faire respirer les murs.

Le PSMV impose de respecter l'état d'origine pour éviter des modifications dangereuses qui pourraient provoquer des effondrements. Le PSMV tente de vous aider à préserver votre bien.

Le risque est de fragiliser des structures porteuses comme par exemple lorsque l'on remplace un plancher en bois par une dalle de béton, ou lorsque l'on ajoute une annexe sur le toit, rajoute des balcons en béton et des auvents, des acrotères en béton. Ces éléments ont d'ailleurs montré qu'ils ne résistaient pas au temps (les effondrements de béton sont fréquents et entraînent des pans de façades dans leur chute)



Causes des dégradations

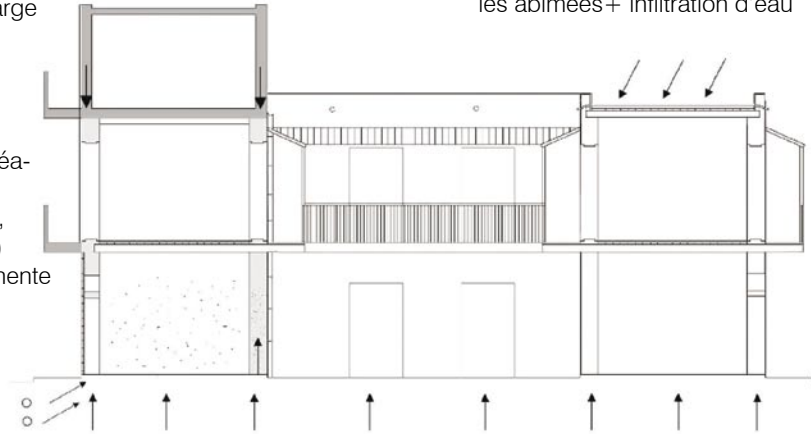
Construction d'un deuxième étage et d'un balcon supplémentaire + surcharge

Toiture et canalisations d'évacuation des eaux de pluies abîmées + infiltration d'eau

Matériaux imperméables sur les murs (ciment, carrelage, peinture acrylique) = humidité permanente

Réseau d'égout non entretenu = aggravation des problèmes d'humidité

Humidité du sol qui monte dans les murs



Conséquences sur les bâtiments

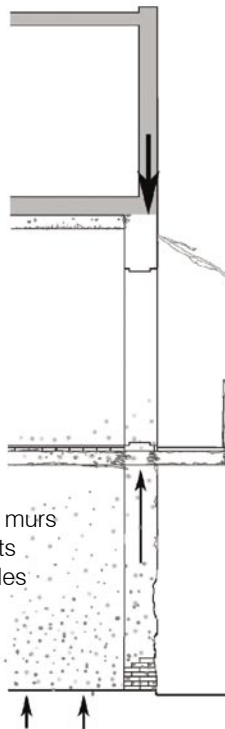
MAUVAIS ETAT

Surcharge sur des murs fragilisés

Corrosion des poutres métalliques

Pourrissement des poutres et planchers en bois

Forte humidité dans les murs
-dégradation des enduits
-briques et mortier friables
Les murs sont fragilisés

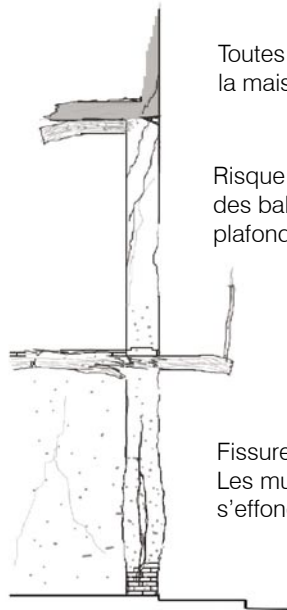


PERIL RISQUE D'EFFONDREMENT

Toutes les structures de la maison sont fragilisés

Risque d'effondrement des balcons et des plafonds

Fissures graves
Les murs sont prêts à s'effondrer





Créé en 2004, le **Bureau du Patrimoine** préfigure la Maison du Patrimoine qui doit bientôt prendre place dans le bâtiment de l'ancienne Inspection Générale des Impôts, situé rue Ahmet Gora Diop (anciennement rue Cornier). Ce lieu rassemblera tous les services concernés par la sauvegarde du patrimoine de Saint-Louis.

Il remplit les missions suivantes:

Mettre à la disposition du public une documentation complète

- l'inventaire architectural qui recense tous les bâtiments de l'île. Chaque bâtiment dispose d'une fiche qui rassemble des informations historiques, des plans des photos anciennes et récentes.
- une bibliothèque de références architecturales.
- la réglementation en vigueur sur le Patrimoine de Saint-Louis

Sensibiliser les populations au Patrimoine

- actions de sensibilisation, de formations auprès des différents publics (particuliers, entrepreneurs, artisans, professionnels du tourisme etc...)

Conseiller et accompagner les porteurs de projets

- Informations sur les démarches administratives à suivre.
- conseil sur le projet architectural et les travaux à réaliser

Appuyer les services municipaux

- appuyer au suivi des dossiers et au travail de veille de conformité des chantiers

Tous ces services sont gratuits

m.patrimoine@orange.sn

Tel: 33 961 87 74

BP 170 Saint-Louis du Sénégal

STM: Services Techniques Municipaux: 33 961 81 95

DRUH: Direction Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat : 33 961 11 04

BAMH: Bureau d'Architecture et des Monuments Historiques, Dakar: 33 821 74 38

CRDS: Centre de Recherche et de Documentation du Sénégal 33

Syndicat d'initiative de Saint-Louis : 33 961 24 55

ARCAS: Association pour la rénovation et la conservation de l'architecture saint-louisienne